

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0218.00
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	2 מגדלי מגורים מעל קומת מסד מסחרי ומתחתיה 7 קומות מגורים ומרתפי חניה
מספר ועדה	2024/19
כתובת	שד שרת משה, רמת שרת.

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה היא לבניית מגדלי מגורים מעל 2 קומות מסד מסחרית ומתחתיה קומות מגורים ומרתפי חניה.

המבקשים התייצבו, המתנגדים לא התייצבו

המתנגד מר גלזר אמר לרוחמה שלא יגיע וביקש להקריא את התנגדותו.

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה

גם התנגדותו של שמעון חיים הוקראה בפני הועדה

היזם מר אייכלר הבהיר כי התכנית תואמת תב"ע ובה כתוב ש 198 יח' זה מספר מינימום

עפי חווד משפטית בוצע הליך ליידוע הציבור.

הובהר לעניין החניה כי המבקשים נותנים פתרון מלא. תקן חניה מלא.

יועץ התנועה מר אייל קראוס הדגיש שהרחוב מתאים לתנועה מדובר רק ב 30 רכבים בבוקר.

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

לעניין מספר יח"ד - הועדה סבורה שתמהיל הדירות נכון וראוי.. אין דירות קטנות וצפופות כנטען, אלא דירות בנות 3 חדרים המתאימות לזוגות צעירים.

לעניין החניה- המבקשים נותנים פתרון חניה מלא.

לטענה להעמסה על התנועה - תוספת של 30 רכבים לא תהווה העמסה בלתי סבירה לדעת הועדה.

לטענות שהשלטים הוסרו לאחר תליתם - המתנגדים ידעו על הבקשה והגישו התנגדות כך שגם אם היה פגם הוא נרפא

יוחנן - נמנע

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

כ	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כ	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כ	אישור פיקוד העורף הג"א
כ	אישור שירותי הכבאות
כ	אישור משרד הבריאות
כ	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כ	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כ	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
כ	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
כ	תשלום אגרת בניה
כ	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
כ	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כ	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כ	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כ	אישור רמ"י ע"ג התוכניות הסופיות
כ	תנאי להיתר הינו אישור סופי לתכנון הפיזי במחלקת דרכים
כ	הטמעת תכנון של מגרש 2 בהיתר זה.
כ	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.
כ	אישור מחלקת מבני ציבור סופי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0151.01
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תכנית שינויים למבנה הספדים מאושר
מספר ועדה	2024/19
כתובת	דרך יריחו , הר הזיתים מגרש בעמק לצד כנסיית גת שונים

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

ה

הבקשה היא לתוכנית שינויים למבנה הספדים מאושר בהר הזיתים.

בית ההספדים מבוקש כחלק בלתי נפרד מבית העלמין המשרת את כל הנוצרים בירושלים לרבות העובדים הזרים.

השטח בבעלות פרטית של הקסטודיה והוא מיועד וזמין לקבורה.

ניתנה חוות דעת משפטית לפיה :

התוכנית החלה במקום היא עמ' 9, וניתן לאשר את הבנייה המבוקשת מכוחה. אחת ממטרות תוכנית עמ' 9 הינה לאפשר את פיתוחו של האזור עליו חלה התוכנית תוך שמירה קפדנית על אופיו המיוחד (סעיף 6.1). יעוד המקרקעין בענייננו הינו בית קברות שמור, ולפי סעיף 8.21 להוראות תוכנית עמ' 9 מדובר בשטח ציבורי מיוחד אשר השימושים המורשים בו הינם גם בניינים הכרוכים בני"ל. בית ההספדים המבוקש הינו מבנה כרוך וקשור ליעוד ולשימוש של בית הקברות הקיים בשטח.

הן ועדת השימור המקומית והן הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה נתנו אישור לבקשה.

המועצה לשימור אתרים הגישה התנגדות.

עו"ד בוטסון, ב"כ המתנגדים טוען כי פס"ד אינטרים אינו מאפשר לתת למועצה לשימור אתרים להתנגד, וכי ממטרותיה של המועצה לשימור אתרים היא השמירה על אתרים שחוק העתיקות לא חל עליהם, בעוד במקרה הנדון חל חוק העתיקות.

הוועדה דוחה את טענת המתנגדים לפיה אין מקום לשמוע אותה (המועצה לשימור אתרים) בהעדר מעמד ומחליטה לשמוע טענותיה על בסיס המעמד שניתן לה בצו כעותר ציבורי.

הוועדה שמעה בהרחבה את טענות המועצה לשימור אתרים ואת תשובת הקסטודיה באמצעות עו"ד בוטסון, כמו כן שמעה את ד"ר עמית ראם מנהל מרחב ירושלים ברשות העתיקות.

לאחר שהוועדה בחנה את התכנית ואת טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

לטענת נציגת המועצה לשימור אתרים היה צורך בהכנת תכנית מפורטת לאישור בקשה להיתר

מסוג זה – הוועדה דוחה טענה זו. הבקשה נבחנה ואושרה ע"י וועדת שימור. הבקשה תואמת אמנות שימור בינלאומית. הבקשה אושרה ע"י הוועדה המחוזית ואשרה גם ע"י אדריכל העיר. וכאמור על פי חוות דעת משפטית ניתן לאשרה מכח תכנית עמ' 9.

הוועדה סבורה כי הבקשה אינה פוגעת באופיו המיוחד של האזור כפי שנטען ע"י המועצה לשימור אתרים.

המועצה לשימור אתרים הפנתה את הוועדה לערר 6-1225 בעניין "הפסל" בגבעת מרדכי.

הוועדה תבהיר כי הבקשה המבוקשת שונה לגמרי "מהפסל" שנדון בערר האמור (פסל שהוקם על שטח ציבורי).

עפ"י התכנית המתוקנת המבנה מבוקש בפינה הצפונית של העמק כאשר בשל אילוצי שמירה על העתיקות ובתיאום עם רשות העתיקות מבוקשת קומה מפולשת.

המבנה יבנה במישור עם הרחוב ולא יבלוט ותוקם מעין מרפסת תצפית הפתוחה לציבור (בהתאם להחלטת וועדת שימור).

יודגש כי ההליך שעברה הבקשה הוא הליך רגיל (אף על פי שהתכנית נקראה תכנית שינויים) ואין מחלוקת כי הבקשה המתוקנת טובה מהבקשה שאושרה בעבר, וזו גם עמדת המועצה לשימור אתרים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	חוזר 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
	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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור מחלקת שימור
	יש לקבל אישור אדריכל העיר לעניין חומרי הגמר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	1995/0623.03
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בנייה על הגג 30 מ"ר לפי תב"ע בהקלה, ע"י סגירת מרפסת השייכת לבעלים המבקשים
מספר ועדה	2024/19
כתובת	נתיב המזלות 48, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתופסת בניה על הגג בשטח של 30 מר עי סגירת מרפסת בשטח שבבעלות המבקשים.

הבקשה המתוקנת הוצגה במעמד הועדה למתנגדים.

המתנגדים הודיעו כי הם מסירים את התנגדותם לאור התכנית החדשה שהוצגה להם במעמד הועדה

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים

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	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0298.02
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	בנית מרפסת, שינויים בקירות החזית
מספר ועדה	2024/19
כתובת	אפרתה 33, תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לבניית מרפסת זיז, שינוי בתכנית הצל שאושרה בעבר והפיכת שטח מרפסת שירות לעיקרי מכוח הקלה כמותית.

הבקשה עברה מספר תיקונים ודיונים בוועדה, כאשר דיון אחרון היה בוועדת משנה מיום 30/08/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149.

הוועדה החליטה לצאת להליך פרסום שיכלול משלוח הודעות לכלל דיירי הבניין למיקום המרפסת החדש וזאת בכפוף לתיקון הבקשה כך שצורת המרפסת תהיה מלבנית בהתאם למסומן בפולגון ירוק בהרמוניקה שנידונה דאז בוועדה והסרוקה בארכיב האופטי, ובהתאמה לקוו המרפסות בעמודה הצמודה. בנוסף תוצג תכנית צל למרפסת זהה עבור הדיירים בקומה מתחת ובקומה מעל טרם תחילת הליך משלוח ההודעות.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם לדרישות, ההרמוניקה כללה "תוכנית צל" כנדרש, הבקשה הופנתה להליך פרסומי לפי סעיף 149 כנדרש, תום מועד הגשת התנגדויות 02/01/2024 כאשר התקבלו שתי התנגדויות משכנים גובלים.

הוועדה שמעה את עו"ד גיטליץ ב"כ המתנגדים משפחת אסטרייך ומשפחת שאבי וכן את תגובת המבקשים ולהלן פירוט סעיפי ההתנגדות ותגובת הוועדה כאשר מר דובי אסטרייך הנו בעל הזכויות בתת חלקה 4 בעמודה בה מבוקשת הבקשה להיתר, מתחת לדירה בו מבוקשת מרפסת הזיז, ומשפחת שאבי מתגוררת בקומה השלישית- קומה בה מבוקשת תוספת הבניה.

לטענה מבחינה תכנונית, "תוכנית צל" -

ביום 08/07/2017 הופק היתר בניה בת.ב 2015/298.01 לבניית מרפסות, אשר כללה תוכנית צל, וכעת הבקשה המוצעת סותרת את תוכנית הצל אשר אושרה בעבר.

כעת למעשה מבקשים לבטל ולהציע תוכנית צל חדשה- השינוי המבוקש לא הוצג כראוי לכלל דיירי הבית, כולל הבהרת המשמעות של שינוי תוכנית הצל, מה עוד שתוכנית הצל משנה את מראה הבניין מבחינה חזותית.

המתנגד, מר אסטרייך, המתגורר בעמודה אינו מעוניין לבנות את המרפסת כפי שהיא מוצגת בתוכנית הצל החדשה, ולכן אין כל משמעות לתוכנית הצל שהרי לא מעוניינים לממשה בעתיד- ולכן יוצא שאין לה כלל משמעות אם כל אחד רשאי לשנות ולבנות בשונה ממנה.

תגובת הוועדה :

ניתן לסטות מתכנית צל קודמת כאשר מבצעים יידוע לדיירים וכן כיום ישנו רק מתנגד אחד מהעמודה לתכנית הצל העדכנית כך שישנו רוב בעמודה לשינוי המוצע.

הפרסום שבוצע כלל סימון תכנית צל מעודכנת, די בכך שהדיירים הרלוונטיים הבינו במה מדובר.

כמו כן טענה המבקשת ששוחחה עם בתה של הדיירת מעליהם (כאשר הדיירת עצמה חולה) וזו הדגישה שהנה מעדיפה שהמרפסת תהיה מהסלון.

לטענה שמיקום המרפסת המוצע עבור המתנגד אינו ישים בפועל - גובה המרפסת נמוך מהמותר עפ"י התקנות וכיוון בניית המרפסת פוגעת בשביל הגישה.

תגובה :

ע"פ ההרמוניקה קיים הגובה המינימלי הנדרש ע"פ התקנות.

לטענה מבחינה חזותית -

הייחודיות האדריכלית של המבנה, אשר בנוי מזוויות של מעין מצולע טרפזי, כולל במרפסת המקורית תעלם בחזית זו כתוצאה מתוספת הבניה המבוקשת.

המרפסות אשר נבנו בהתאם לבקשה מס' 2015/298.01 וכן בתוכנית הצל תוכננו בהתאם למראה הייחודי של הבניין תוך שימור מראהו החיצוני המיוחד.

תגובה :

ע"ב ציינה בתגובתה שתכנית הצל שאושרה קודם איננה ישימה בחלקה, במיוחד בעמודה הצפונית הצידיית כאשר בהתאם לסימון קוו הבניין המרפסות המסומנות בתכנית הצל לאותה עמודה לא יעמדו בתקנות סטיה ניכרת.

המיקום המוצע כיום למרפסת הנו פחות נצפה וממוקם בחזית שכבר נפרצה עם מרפסות בעמודה הצמודה לצד זאת שמרפסת מהסלון הנה יותר פרקטית מזו שצמודה לחדרי השינה.

לטענה להחלטות הוועדה -

בהתאם להחלטת הוועדה מיום 19/10/2022 הוועדה קבעה כי ע"ב תציג לדיירי העמודה 2 אופציות ותבדוק את הסכמתם להצעה המועדפת עליהם, הצעה א' - הוגשה ע"י המבקשים והצעה ב' - לפי הצעת ממונה המחלקה, תוך היצמדות לתוכנית צל שאושרה בעבר אשר טרם בוצעה כנדרש.

למרות החלטה זו, הוועדה דנה שוב בבקשה בתאריך 30/08/2023 ובה התקבלה החלטה שונה לגמרי, בה קיימת רק "הצעה א'" - בנוסף, ביום 05/03/2023 הבקשה ירדה מסדר היום ע"מ לאפשר למבקש להגיש הסכמות שכנים, טרם התווספו חתימות על 4 החתימות שהוגשו בבקשה המקורית, ולכן נראה כי קיים ספק אם יש רוב להמשיך בטיפול בבקשה להיתר.

תגובה :

ע"ב והמבקשים פנו לאגף וציינה (כרשום בחו"ד האגף יום 03.08.2023) שלא הצליחה להשיג הסכמות פוזיטיביות אך טענו שכבר אין התנגדות של הדיירים אך בשל נסיבות אישיות של מחלת אחת הדיירים היא לא יכולה לחתום וכן דיירת שניה נפטרה, אזי אין אפשרות להחתימם פוזיטיבית. אך לטענתם אין התנגדות של יתר חברי המשפחה. לפיכך נשלחו להליך פרסומי.

לטענה כי תוספת מרפסת הזיז במיקום המבוקש, תפגע משמעותית בכניסת אור, אור ושמש לדירת העורר, שכיום הינה כבר חשוכה - התכנון המבוקש ירע את המצב.

תגובה :

המרחק בין שתי במרפסות הנו כ- 4.80 מ' שזה סביר בהחלט אך בכל זאת הוועדה מחליטה כי

בחזית המערבית ומעל למעקה המרפסת התקני בגובה 1.10 מ' מאבן, יוקם קיר לבני זכוכית עד לגובה 1.80 מ' מהרצפה לכיוון ביתה של הגב' שאבי, ובכך ניתן מענה לטענה להיזק ראייה.

יש לחדד שביתר בחזיתות המעקה יבוצע בהתאם למעקות הקיימים במרפסות שבחזית.

לטענה להחשכה - מדובר בצד דרום מערב כך שלא צפויה החשכה משמעותית. המרפסת מיישרת קו עם העמודה הסמוכה כך שמבחינת החזות הבקשה ראויה תכנונית.

לסיכום, לאחר שהוועדה שמעה את עו"ד גיטליץ ב"כ המתנגדים משפחת אסטרליך ומשפחת שאבי, מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר המוצע מיישר קו עם העמודה הצמודה ועושה הגיון תכנוני.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	1988/0592.02
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה באמצעות השלמת דירת גג 5% וברכה
מספר ועדה	2024/19
כתובת	קורא הדורות 14 , תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה באמצעות השלמת דירת גג 5% וברכה.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת ונקלטה במערכת, לבקשת ע"ב הבקשה נשלחה למשלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לגבי ידוע השכנים לעניין הברכה אשר לא פורסמה כפי הצורך בשלב פתיחת הבקשה.

משלוח ההודעות בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 03/08/2023, התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים למבוקש.

המתנגדים לא התייצבו לדיון כאש ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה.

לאחר שהוועדה שמעה את תגובת המבקש החליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה כאשר להלן פירוט סעיפי ההתנגדות והתייחסות הוועדה:

ענין אחוזי הבניה מדובר בהשלמת דירת גג מכח 5% השלמת דירת גג

הובהר עי עורך הבקשה כי לא נלקחים מהדיירים ויצוויין כי לא ממצדים את כל הזכויות.

לא נטען לסדרים כלשהם המיקום ישתנה כך שתורחק מהגדר.

לענין בטיחות - הכל נעשה בליווי מהנדס שמפקח על הבניה.

מדובר בהכשרת עבירה

התנגדות של אליעד פיבקו, מתגורר בקומת הקרקע מתחת למבקשים-

בקשת היתר הבניה הוגשה כבקשה לאישור רטרואקטיבי של בריכה אשר הוקמה על גג הבניין.

מעבר לטרדה של מים אשר משפריצים לגינתנו באופן תדיר, מדובר לדעתנו בסכנה מיידית לבניין במקרה של רעידת אדמה. למיטב ידיעתנו לא נעשו בדיקות של יסודות הבניין אשר נבנה לפני כ 20 שנה, ומדובר במשקל משמעותי שיכול להיות בעל השלכות הרסניות אף ללא מקרה של רעידת אדמה. לאור זאת ולאור אזהרות מומחים בנושא רעדות אדמה אנו מבקשים להתנגד להקמת

ברכת שחיה על גג הבניין.

תגובת הוועדה :

הובהר ע"י עורך הבקשה ש הבנין נבנה עפי תקן רעידות אדמה, כאשר ההיתר לבנין המקורי הופק בתיק 88/592 דהיינו לאחר 1980 כך שהבנין נבנה עפי תקן רעידות אדמה, ובנוסף לכך ישנו מהנדס מתכנן ומפקח על הבניה שמאחריותו בדיקת נושאים אלו לרבות הבטחת יציבות המבנה.

עוד הסיר עורך הבקשה שמזיזים את הברכה מהמיקום הנוכחי שלה כלפי פנים כך שעניין ההשפצה יופחת משמעותית.

התנגדות של עמירה מנצור, מתגורר בקומה ראשונה בבניין המבקשים-

לא ברור אם בנית החדר הנוסף הינה על חשבון אחוזי הבניה של כלל הדיירים.

וכן, הבקשה להיתר לבנית הברכה הינה בקשה רטרואקטיבית היות והברכה כבר נבנתה לפני כשנתיים והינה בשימוש. היות ומשקל הברכה הוא גדול מאוד (כ-60 טון שווה ערך ל-40 מכוניות!) בנוסף למשקל קורות הברזל העצומות שהועלו לגג לצורך בנית הברכה ובנוסף תוספת במשקל לצורך בנית החדר קיים חשש גדול לעמידות הבניין הן ביום יום וחלילה בשעת רעידת אדמה.

תגובת הוועדה :

לענין אחוזי הבניה, מדובר בהשלמת דירת גג מכח 5% השלמת דירת גג אשר הינה רלוונטית עבור דירת הגג בלבד- מבקשי הבקשה - ואינו פוגע בשטח/זכויות הבניה הכלליים של יתר בעלי הדירות בבנין זה ככל שנותרו למימוש עתידי לבניה.

לענין היציבות, כמוסבר לעיל וכן לא נטען לסדקים כלשהם או חו"ד רלוונטית.

התנגדות של סיימון קמרסגארד, מתגורר בקומה התחתונה בבניין המבקשים-

מתנגדים לבנית בריכה ותוספות בדירה שבקומה העליונה בבניין שלנו בקורא דורות 14.

התייחסות לתיקונים שבוצעו בהרמוניקה המתוקנת כפי שנדרש בהתאם להחלטה קודמת.

היתר הבניה הרלוונטי לדירה בו מבוקשת הבקשה הינו 1988/592.00.

הוסרה מרפסת הזיז שבוקשה ללא צמד- לא עומדת בדרישות המחלקה והוסרה מההרמוניקה.

התקבל דו"ח פיקוח לגבי הבניה הקיימת והברכה הממוקמת על הגג בתאריך 23/10/2022, "בביקור במקום, לבקשת הרישוי, ראיתי כי טרם החלו בבניית סגירת מרפסת לחדר מאידך ראיתי כי הברכה המבוקשת כבר בנויה, הבקשה יצאה להכשיר בין היתר את הברכה, המקום צולם".

תוספת הבניה בשטח של 38.23 מ"ר המוצעת כתוספת שטח עיקרי בחזית דרומית מזרחית, מכוח השלמת דירת גג, התוספת עומדת בקריטריונים הנדרשים כפי שפורט בהחלטה קודמת.

לגבי החריגה מקו בניין קדמי בתוספת המוצעת- מדובר בחזית קדמית, עומד באותו קו בנין מצומת לצומת ע"י פרוט שהציג ע"ב ע"ג ההרמוניקה. פורסמה הקלה לעניין זה, ניתן לאשר.

שרטוט הבקשה תוקן והושלם בהתאם להערות הבדיקה- הושלמו מידות חוץ של קונטור הקומה, וכן, צוינו ייעודי חללים.

לגבי מרפסת הזיז שקיימת ונסגרה באלומיניום כפי הרואים בתמונות שצורפו בפתיחת התיק- עפ"י המוצג בהיתר המקורי סגירת מרפסת השירות קיימת, לא נדרש להציג אותה כ"מוצעת" או

להריסה.

בררכת השחיה-

הברכה המוצעת בשטח של 18 מ"ר, ממוקמת בגבולות קווי הבניין בצידו המזרחי של המבנה.

אישור ברכת שחיה מצריך אישורים מסוימים, גידור תקין, מרחק מסוים וכן נדרש אישור של מהנדס קונסטרוקציה לכך שמשקלה הינו תקני וסיבולת הבניין עומדת בעומס זה- ע"ב מציג את פרט גידור כנדרש וכן הוגש תצהיר מהנדס קונסטרוקציה כפי הנדרש לכך שמשקלה הינו תקני וסיבולת הבניין עומדת בעומס זה - הוגש טרם דיון אך יש לצרף תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הברכה וכן הברכה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 – 21.1.5.5 .

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 טרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הצהרת ע"ב על תכנון הברכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	תצהיר לברכה בהתאם למדיניות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2005/0543.11
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת הרחבה, תוספת קומה וחצר
מספר ועדה	2024/19
כתובת	גת 14 , קרית משה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה היא לתוספת הרחבה במפלס הדירה, וכן תוספת שטח עיקרי בקומת המרתף וחצר.

הוגשו 6 התנגדויות ממשפחת דיאמנט והתנגדות אחת של מר לוי

משפחת דיאמנט לא התייצבה לדיון.

מר יוסף נדב לוי התייצב לדיון .

מר לוי הבהיר שהבקשה בכניסה א' אבל יש חסימת שביל ובעת הבניה יהיה קושר לעבור בו.

התנגדות משפחת דיאמנט הוקראה בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה להורות על השלמת פרסום.

במהלך הדיון הוסכם בין הצדדים כי תחילה יתוכנן ויבוצע שביל הגישה החדש לרווחת הדיירים ולאחר מכן יבוצעו יתר העבודות וזאת על מנת למנוע מצב של קשיי גישה במהלך הבניה.

הוועדה סבורה כי פתרון זה ייתן מענה לכלל המתנגדים.

לאור העובדה כי בפתיחת התיק לא פורסמה הקלה בנוגע לקומה הנוספת העיקרית, קומה רביעית מעבר ל3 הקיימות ולאור העובדה כי לא פורסמה הקלה דומה בעניין שיכולה לכסות על הקלה זו, הוועדה מחליטה על השלמת פרסום.

יש לבצע כאמור פרסום משלים נוסף בדבר ההקלה הבאה :

"הקלה לתוספת קומה עיקרית בקומת המרתף לצורך מגורים, מעבר ל3 קומות המותרות"

יובהר כי במידה ויוגשו התנגדויות נוספות עקב השלמת הפרסום, הם ישמעו רק לעניין תוספת הקומה.

יתר ההתנגדויות הנוגעות לשביל כבר נשמעו במסגרת דיון זה.

החלטה סופית תתקבל לאחר השלמת הפרסום.

טרם ביצוע השלמת הפרסום יש להגיש תכנית מתוקנת כמפורט :

שטחי בניה : בהתאם למסמך המדיניות למתחם גת, שטחי הבניה המותרים לדירה הם 178,65

מ"ר. ועל כן יש להקטין את חריגת השטחים המוצעת ולעמוד בשטח זה.

מאחר ומדובר בדו משפחתי, יש להציג בקומת הקרקע עלייה של 70% קירות ממ"ד בכדי לאפשר בעתיד בנייה של ממ"ד לדיירה העליון כמו כן יש להציג תכנית צל לממ"ד לדייר העליון.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	1986/0635.07
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה ממ"ד וריצוף חצר
מספר ועדה	2024/19
כתובת	הרב רפאל קצנלבוגן 76, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אחר שהוועדה שמעה את הצדדים וקראה את מכתבי ההתנגדות מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הוועדה התרשמה כי קיים מרחק משמעותי בין הבינוי לדירת המתנגד אותו ייצג עו"ד אוריאל ברינבאום,

בנוגע להתנגדות השנייה סברה הוועדה כי הנושא פתיר לעניין פתח המילוט וכי התקבל רוב קנייני כנדרש. עם זאת, על עורכת הבקשה לתקן את הבקשה כמפורט להלן בהתאם להמלצת האגף –

את הבינוי המבוקש מכוח ייתרת שטחים יש לדחות מהסיבה כי לא נותר שטח לניצול בחלקה כמפורט להלן: לפי טבלת שטחי הבניה המאושרת בתב"ע 11796 השטח המותר והמאושר לפי תב"ע קודמת מספר 3028 הינו 1600 מ"ר, שטח עיקרי לפי היתר בניה מקורי עומד על 1581.81 מ"ר כך שנותר לניצול כ 18.19 מ"ר שטח זה נוצל באופן מלא ע"י היתרי בניה שניתנו בחלקה לאחר מכן וטרם אישור תב"ע 11796 בהיקף של כ 72 מ"ר כמפורט להלן: היתר בניה שניתן בת.ב. 1986.635.1 בהיקף של 46 מ"ר וכן היתר שניתן בת.ב. 1986/635.2 בהיקף של כ 13 מ"ר וכן היתר שניתן בת.ב. 1986/635.3 בהיקף של כ 13 מ"ר ניתן לראות כי השטח נוצל כולל הקלה כמותית של 6% אשר ניתנה לתב"ע 3028 והיה אפשר מכיוון ולא נותר שטח לניצול הוגשה התב"ע החדשה המאפשרת בניה בגג ל 2 הדירות העליונות ותוספת חדר במפלס 3.43 ל 2 הדירות הדרומיות כך שלא ניתן לבקש תוספת שטח מכוח ייתרת שטחים מתב"ע 11796 החדשה כי תב"ע זו הוגשה ע"י 4 דירות בלבד ואם נותר שטח הוא מתחלק בין הדירות אשר נכללות בנספח תב"ע זו בלבד. לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול השטח העיקרי המבוקש שלא הוכח מקור זכויות עברו והצגת גישה מהדירה הקיימת לממ"ד המוצע וכן יש לתכנן את היציאה משטח עיקרי ולא משטח שרות שיהפוך בשל כך לשטח עיקרי ולעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר "בניה שלא בהינף אחד" וכן הקלה בדבר "בניה בחריגה מקו בנין המסומן בתב"ע 11796 ללא חריגה בשטחים ובתחום קו בנין תב"ע 3028

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0238.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר לבניית תחנת טרנספורמציה בשצ"פ לשני שנאים תת"ק מס" הזמנה חח"י: 301092280
מספר ועדה	2024/19
כתובת	רש"י , מקור ברוך רחוב רש"י

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להיתר לבניית תחנת טרנספורמציה בשצ"פ לשני שנאים.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה .

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

חדר הטרנספורמציה המבוקש הוא בתת הקרקע. ניתן אישור איכות הסביבה כך שאין מניעה בטיחותית לאשרו. לכן הועדה דוחה את טענות המתנגד.

הועדה מאשרת את החדר טרנספורמציה המבוקש בתת הקרקע.

לעניין חדר הטרנספורמציה הקיים : החדר העילי – אגף הרישוי יבחן מול חברת החשמל אם ניתן להעתיקו לתת הקרקע .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	חוזר 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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור סופי מח' מאור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0413.01
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על גג קיים
מספר ועדה	2024/19
כתובת	יצחק טוניק 18, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק ירד לבחינת האפשרות לצמצם את המרפסת המאושרת של המבקשים בקומה ג'.

לאחר בחינה של אפשרות זו סבור הצוות המקצועי כי לא ראוי תכנונית לעשות כן, הן בשל הפגיעה בסימטריה עם המרפסת המקבילה והן משום שבעת הדיון כבר צומצמה המרפסת, כך שהמתנגד גם הוא יוכל לבנות סוכה.

הוועדה שמעה את עמדת אגף הרישוי ומאשרת את המלצתה בדיון מיום 02.07.2024 שמעה הוועדה את טענות הצדדים.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים ושמעה המלצת אגף הרישוי מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענה כי למתנגד אין אפשרות להקים סוכה – למתנגד אכן קיימת אפשרות להקמת סוכה ובנסיבות העניין סבורה הוועדה כי יש בהחלטתה משום איזון ראוי בין האינטרסים של הצדדים.

לטענה לשימוש בשטח המשותף – המבקשים הציגו תשריט בית משותף והוא ניתן לראות כי שטח הגג בו מוצע הבינוי הינו שטח מוצמד להם.

לטענה כי שטחי הבנייה שייכים לכלל דיירי הבניין – 30 מ"ר המוצעים עבור כל יח"ד הינם מכוח התבע עבור דירות הגג בלבד ולא לשאר דירות הבניין.

לטענה כי פירוק דודי השמש וכל בעיה שתיווצר מי יתקן – מבקשי ההיתר המציאו מכתב בו הם מתחייבים לתקן כל בעיה שתיווצר עקב בנייתם.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה b.

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

אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	כן
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	
חווה דעת/תשלום חברת הגיחון	
אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2007/0084.05
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית ממ"ד
מספר ועדה	2024/19
כתובת	גוייטין דוד 6 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

בחינה אדריכלית :

את פתח החלון לא ניתן לאשר ויש להסירו מהבקשה, שכן מהווה פגיעה עיצובית מהותית, בקיר ללא פתחים.

הערות גרפיות :

יש לתקן ליקויים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

תימוכין קנייניים :

בבדיקת 2/3 מהעמודה, נמצא כי לא הוגשו חתימות כמתבקש.

יש להמציא חתימות בסך 2/3 (כולל המבקש) מבעלי העמודה, היינו, לאישור הבקשה יש לצרף חתימה של תת חלקה 4 או ת"ח 6.

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	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0905.01
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבנין קיים , תוספת מחסנים, תוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/19
כתובת	הרב ש"י זווין 16 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לעניין הפרגולה : הוועדה מאשרת את הפרגולה בכפוף לבדיקה של הצוות המקצועי כי היא עומדת בתקנות .

אין צורך באישור הפיקוח אישור האגף - תנאי לקבלת היתר

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

המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה ע"כ אין מניעה לאשר .

הרמוניקה תוקנה כנדרש.

פרגולה :

קיימת פרגולה ללא היתר למבקש.

הוועדה מאשרת את הפרגולה בכפוף לבדיקה של הצוות המקצועי כי היא עומדת בתקנות בניה במרווח.

בנוסף יש לתכננה ללא סגירה בצדדים וללא קירוי,

תנאי לקבלת היתר יהיה אישור של מנהל האגף על פרגולה זו.

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	
תשלום אגרת בניה	

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2013/0408.02
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה + תוספת בניה מכח השלמת גג 5% + מרפסות גג
מספר ועדה	2024/19
כתובת	אברהם אידלזון 9, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בפתיחת התיק כמספיק כדיעבד לבינוי מוצע בשונה מנספח בינוי.

מדובר בתוספת על הגג+ השלמת 5% דירת גג בפעימה אחת, התקבל אישור מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי, אין מניעה לאשר את הבינוי המוצע בכפוף לאישור תוכנית 1207158 המאפשרת בינוי בפעימה אחת כתנאי למתן היתר.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור תוכנית 1207158
	הוצאת תוכנית פיתוח מקומות ב+ג+ד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2011/0916.01
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבנין תעשייה קיים, תוספת חניות ודרכי גישה, תוספת מרחבים מוגנים ומעלית.
מספר ועדה	2024/19
כתובת	פרי עמל 12, אזור תעשייה עטרות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים, חניות ורמפות למבנה תעשייה.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד

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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	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
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	אישור שירותי הכבאות
	אישור תכנית אב

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	1981/0347.01
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניית מחסן, תוספת מרפסת, חצר, שינויים בפתחים, שינוי מפלסים בפיתוח שטח.
מספר ועדה	2024/19
כתובת	משעול מורן 2, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בהתאם לסקיצה שהוצגה במעמד הוועדה

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה המוצעת בחלקה מהווה סטיה ניכרת לעניין קוו בניין קידמי וחריגה מהתקנות ע"כ הבקשה נדחת במתכונת המוצעת.

חצר מקורה ודלת יציאה ממחסן-אינו עומד בתקנות ובהוראות התוכנית , יש להסיר מהבקשה

חצר אנגלית- להגיש תוכנית מתוקנת ושימוש החצר וייבחן שנית

הפתחים המוצעים בבקשה מאושרים בכפוף לתיקונים הנדרשים ע"ג הבקשה

תוספת בינוי ומחסן לדירה, אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים הנדרשים

חצר אנגלית :

בקומת המרתף, מוצעת חצר אנגלית, לא ברור מהתוכנית למה היא משמשת, בנוסף יש להציגה בחתך והחזית כדי לוודא עמידה בתקנות 1.5 מ' 1.5 מ'.

חוות דעת תכנונית :

-יש לתקן את הליקויים טכניים 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.

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	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	1973/0603.07
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה עפ"י תב"ע, הובפת ממ"ד, מחסנים, ומרפסות בחזית צפונית ומזרחית
מספר ועדה	2024/19
כתובת	מבוא אדמונד פלג 12, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בתוספת שטחים עיקריים, מחסנים, וממ"ד תואמים תב"ע וכן מרפסות זיז.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0315.01
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד ומחסן.
מספר ועדה	2024/19
כתובת	עלית הנוער 33, רמות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

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

- יש להשלים את תנאים טרם דיון כנדרש.

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

מחסן :

-יש להסיר את ההקלה מרשימת ההקלות .

גובה- יש להציג חתך עם גובה תיקני 2.20 מ' .

חצר אנגלית :

- יש להציג חתך בחתום החצר המוצעת .

תנאים טרם דיון :

אישור שפ"ע :

— יש להמציא תנאי זה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2018/0288.01
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יח"ד
מספר ועדה	2024/19
כתובת	אל קמר סמטה 8 , בית חנינה רח"מ" "אל קמר סמטה 8

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

התיק ייבחן שנית בפני וועדת הבעלויות

לאחר קבלת המלצה והחלטה בוועדת הבעלויות יובא התיק לדיון פנימי חוזר לקבלת החלטה סופית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0278.00
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית
מספר ועדה	2024/19
כתובת	אל פגר , שועפט .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

הקלה שפורסמה לא רלוונטית לבקשה זו יש להסירה מההרמוניקה.

תנאי לקבלת היתר :

תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)

השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.

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

כ	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)
	השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.
	להסיר מהרמוניקה את ההקלה שפורסמה - לא רלוונטי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0092.02
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומרפסת זיזית.
מספר ועדה	2024/19
כתובת	אבא אחימאיר 13 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 11288 ומקובל מבינה תכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חווה דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור איכות הסביבה להסכם עם מטמנה לשפיכת עודפי פסולת בניה
	מבוקשת תוספת מכוח התבע+ השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור נוקף לתוכנית 120715

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0052.01
מספר סידורי	20

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	2024/19
כתובת	דרך חיזמא סמטה 7 , בית חנינה בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שניים וחצי קומות , סה"כ 4 יח"ד.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

גידור מגרשי הבנייה :

מגרשי הבניין יגודרו והגדר בחזית קדמית תהא גדר אבן עם קופינג אבן בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ, גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ', לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה למגרש שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה"

יש להראות פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה ולהראות עמידה בסעיף זה.

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

	בדיקת בעלויות חוזרת טרם הפקת היתר
	הגשת מס רכוש ישראלי/ירדני

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0531.02
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה עפ"י תב"ע 14048
מספר ועדה	2024/19
כתובת	שד נוה יעקב 87 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 14048 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזר 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
	חווה דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2013/1036.01
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 3 קומות מעל בניין קיים (מוצע תוספת 2 יח"ד מעל 3 יח"ד קיימות)
מספר ועדה	2024/19
כתובת	אל בארודי סמטה 6 , בית חנינה בית חנינה רח"מ אל בארודי סמטה 6

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בתאריך 2024/05/07 בוועדת משנה והחלטת הועדה : לדחות במתכונת המוצעת :

השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש.

-יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.

התיק נידון בתאריך 2024/06/19 בוועדת משנה והחלטת הועדה : להוריד מסדר היום לבקשת יו"ר הועדה/ חבר ועדה :

לבקשת חבר וועדה עו"ד אלדד רבינוביץ לצורך בדיקת נושא הבעלויות מול עו"ד חיים נרגסי.

התיק נידון בתאריך 2024/06/19 ברשות הרישוי והחלטת הועדה : להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות :

בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה.

ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק.

בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000).

שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן :

להלן המלצת האגף :

תימוכין קניינים :

התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 08/07/2024 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה.

חוות דעת תכנונית :

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

תנאי לקבלת היתר :

תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)

השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2002/0285.11
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, ריצוף חצר.
מספר ועדה	2024/19
כתובת	סולם יעקב 5, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע היינו עומד בהוראות 5062 ועומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר .
יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

נספח בינוי :

מוצע בבקשה :

קומת מרתף מפלס -2.75 :

– יש להציג מילוי אדמה ביסודות הממ"ד ולאטום את החלון המוצע.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0526.00
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומת חנייה (סה"כ 6 יח"ד).
מספר ועדה	2024/19
כתובת	דרך רמאללה סמטה 2 , בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להקמת בנין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומת חניה (סה"כ 6 יח"ד)

הבקשה תואמת תב"ע .

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה .

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

ההתנגדות עוסקת בחניה ציבורית ושירותים ציבוריים לילדים כך שאינה רלוונטית, הבקשה עוסקת בדירות פרטיות ובחניה משותפת ע"פ תקן

תני לקבלת היתר להגשת מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק.

בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)

ליקויים גרפים :

-תיקונים ע"ג תכנית a

-ניהול מי נגר

עפ"י סעיף 6.4 בהוראות התכנית : "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל"

$$159.60 \times 20\% = 31.92 \text{ מ"ר}$$

ע"ב הציג חישוב לפיו שטח של 134.25 מ"ר מיועד לחלחול מי נגר אך השטח המוצע אינו עומד ב-20% הנדרשים כאמור.

השטח המסומן בתכנית לא מיועד לחלחול מי נגר אלא שטח בנוי באספלט עבור ירידה לקומת החניון.

יש להציג חישוב העומד בדרישה ולהראות תכנית פיתוח שטח בהתאם.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	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
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר בהתאם לדרישת מחלקת תברואה
	אישור מחלקת דרכים לתכנון התנועה כבקשתם.
	גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס
	הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)
	השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0084.00
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת 2 בניינים חדשיים בשכ' בית חנינה סה"כ 13 יח"ד.
מספר ועדה	2024/19
כתובת	אל בוחתורי 3 , בית חנינה

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה לצדדים כנדרש.

הבקשה המוצעת עומדת בהוראות התכנית ותואמת לנספח הבינוי והמלצת האגף היא לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

התנגדויות :

התקבלה התנגדות אחת מאת אחמד עודאללה בעל חלקה סמוכה , להלן עיקרי ההתנגדות :
בעלויות בחלקה לא נכונות – המבקשים אינם בעלים ולא התקבלו הסכמות הבעלים לבקשה
הבקשה מהווה פגיעה בזכויות המתנגד
הבקשה המוצעת חורגת מקווי הבניין ופולשת לשטחי החלקות הסמוכות.
הבקשה אינה מחזקת מבנים ישנים קיימים.
הבקשה חוסמת גישה למגרשים סמוכים ולא מציגה חלופות לדרכי הגישה והחניה
הבקשה תגרום להכבדה על תשתיות קיימות
הבקשה תגרום למצוקת חניה.
הבקשה תפגע בנושא בטיחות וגישה של רכבי חירום והצלה.
הבקשה תגרום לפגיעה ולירידת ערך הדירות של המתנגדים.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	1993/0688.03
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים למוסד לימודי
מספר ועדה	2024/19
כתובת	המשורר אצ"ג 58 , רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה לשימוש חורג ממגורים לישיבה

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון והשלמת הדברים הבאים :

השלמת תנאים :

יש להשלים את התנאים הבאים טרם דיון נוסף :

חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה

חוו"ד איכות סביבה

חוו"ד תברואה

חוו"ד מבני ציבור

אישור מהנדס העיר

תימוכין קנייניים :

מדובר בקרקע בבעלות אדם יחיד, אולם מעיון בארכיב לא התקבלה חתימת בעלי הקרקע על התכנית אלא רק חתימה של עמותת "לבב חכמה" שאינה מופיעה באף מסמך כבעלים רישמי.

עבירות בניה :

ישנם עבירות בניה רבות במבנה, יש להראות הכל כנדרש להריסה במסגרת הבקשה והריסת עבירות הבניה תהווה תנאי לקבלת היתר בניה בשטח

שטחים :

בקומה העליונה ישנה אי התאמה בין המוצג ע"ג התכנית לבין היתר הבניה המקורי, יש להתאים במדויק להיתר המקורי ולא להציע שטחים נוספים בנוסף לקיים.

ליקויים גרפים :

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

לאחר תיקון התכנית יובא התיק לדיון נוסף להכרעה בעניין ההתנגדויות והשימוש.

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	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0432.01
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, עמודת ממ"דים ומרפסת.
מספר ועדה	2024/19
כתובת	סולם יעקב 1, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה עמודת ממד"ים ומרפסת הבקשה תואמת תב"ע למעט הממד"ים

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה .

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

לטענה כי לבנין מקלט גדול ומסודר - הועדה מבהירה כי קיימת עדיפות לממד"ים, למותר לציין את חשיבות המיגון הדירתי .

לטענה לרעש ולכלוך בזמן הבניה - הועדה מחליטה כי הבניה תבוצע בהתאם להוראות והנהלים לענין שעות העבודה ומטרדי רעש ולכלוך, ובשעות המותרות בלבד.

הועדה מורה כי העבודה תבוצע תוך התחשבות מקסימלית במתנגדים .

תנאי לקבלת היתר בניה :

תוכנית הצל המוצעת לדירה מס' 49 הינה על מיקום המרפסת העתידית לדירה ע"פ נספח-יש לקבל חתימה פוזיטבית של הדייר לאישור הממ"ד.

חוות דעת תכנונית :

-יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

	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
	חתימה פוזיטבית של הדייר עבור תוכנית הצל של הממד במיקום המרפסת העתידית שלו ע"פ

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	1993/0329.01
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע הקלה לביצוע מרפסת זיז בעומק 2 מטר
מספר ועדה	2024/19
כתובת	הרב משה הרשור 4, רמת שלמה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק כדיעבד לעניין בניה שלא בשלביות ביצוע.

הוועדה מורה למתנגדים להמציא תוך 30 יום פסיקה רלוונטית לבניה המבוקשת כפי שטען המתנגד כי קיימת פסיקה זו,

ובכל מקרה יובא התיק לדיון פנימי חוזר בתוך 30 יום.

בנוסף נדרשים התיקונים הבאים:

מוצעות מרפסות זיז באופן שאינו מקובל תכנונית מאחר וישנה מעין "קפיצה" יש ליישר בקו ישר בהתאם למה שהוער ע"ג הרמוניקה.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2003/0212.05
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	ריצוף חצר
מספר ועדה	2024/19
כתובת	יגאל 10, רמות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מדובר בבקשה לריצוף חצר ומדרגות פיתוח גישה לדירה מהחניה.

את הריצוף המוצע אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.

לא ניתן לאשר את המדרגות המוצעות, המהוות פגיעה תכנונית, הגם שעומדות בבניה מותרת במרווח, מאחר וע"פ מדיניות האגף לא ניתן לאשר כניסה פרטית לדירה מהחניה, בנוסף זה מהווה שני כניסות לדירה ולא ניתן לאשר

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
כן	תשלום אגרת בניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0204.01
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, הכשרת מעטפת לשימוש ובנית מרפסת.
מספר ועדה	2024/19
כתובת	מאיר בלבן 9, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ- אין מניעה לאשר.

המרפסת זיז המוצעת מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ע"כ יש להסיר את ההרחבה המוצעת למרפסת להציג מרפסת תואמת נספח בינוי במדויק.

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

סטייה ניכרת:

תבע 12397 -סעיף 4.1.2 יב'-

קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.

המוצע בבקשה זו מהווה סטייה ניכרת – (ראה סעיף מרפסות).

נספח בינוי:

קומת קרקע במפלס 1.40 -:

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת דמה על עמודים לדירה מס' 5- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק.

קומת א' במפלס 1.40 +:

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לדירה מס' 15-רוב המרפסת תואמת נספח הבינוי לתוכנית 3907 ואין מניעה לאשר בכפוף להסרת העמודים המוצעים ולהצגת קיר מלא בהתאם לנספח הבינוי.

המרפסת המוצעת החורגת מקווי בניין ושאינה תואמת לנספח הבינוי יש להסיר מהבקשה מאחר

ומהווה סטייה ניכרת .

קומת ב' במפלס +4.20 :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז דמה לדירה מס' 25- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק .

מרפסות זיז :

מוצע בבקשה :

קומת קרקע במפלס -1.40 :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת דמה לדירה מס' 5- – יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק.

קומת א' במפלס +1.40 :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס' 15- שחלקה חורגת מקווי בניין מאושרים.

שטח- 12.42 מ"ר.

עומק- 1.80 מ' .

מרווח-בתוכנית שקבעו סעיף סטייה ניכרת בקווי הבניין או מרווחים- לא ניתן לאשר מרפסות מעבר לקווי הבניין – קווי הבניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאפשר את הגדלת המבוקשת.

יש להתאים את המרפסת במדויק לנפסח הבינוי.

קומת ב' במפלס +4.20 :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז דמה לדירה מס' 25- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק .

ניהול מי נגר :

סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ- אין מניעה לאשר.

המרפסת זיז המוצעת מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ע"כ יש להסיר את ההרחבה המוצעת למרפסת להציג מרפסת תואמת נספח בינוי במדויק.

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

סטייה ניכרת :

תבע 12397 -סעיף 4.1.2 יב'-

קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת .

המוצע בבקשה זו מהווה סטייה ניכרת – (ראה סעיף מרפסות).

נספח בינוי :

קומת קרקע במפלס 1.40 - :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת דמה על עמודים לדירה מס' 5- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק.

קומת א' במפלס 1.40 + :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לדירה מס' 15-רוב המרפסת תואמת נספח הבינוי לתוכנית 3907 ואין מניעה לאשר בכפוף להסרת העמודים המוצעים ולהצגת קיר מלא בהתאם לנספח הבינוי.

המרפסת המוצעת החורגת מקווי בניין ושאינה תואמת לנספח הבינוי יש להסיר מהבקשה מאחר ומהווה סטייה ניכרת .

קומת ב' במפלס 4.20 + :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז דמה לדירה מס' 25- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק .

מרפסות זיז :

מוצע בבקשה :

קומת קרקע במפלס 1.40 - :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת דמה לדירה מס' 5 – יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק.

קומת א' במפלס +1.40 :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס' 15- שחלקה חורגת מקווי בניין מאושרים.

שטח- 12.42 מ"ר.

עומק- 1.80 מ' .

מרווח-בתוכנית שקבעו סעיף סטייה ניכרת בקווי הבניין או מרווחים- לא ניתן לאשר מרפסות מעבר לקווי הבניין – קווי הבניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאפשר את הגדלת המבוקשת.

יש להתאים את המרפסת במדויק לנפסח הבינוי.

קומת ב' במפלס +4.20 :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז דמה לדירה מס' 25- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק .

ניחול מי נגר :

סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2005/0932.09
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסן, הגדלת חצר, תוספת חצר, ושינוי מיקום מדרגות פיתוח
מספר ועדה	2024/19
כתובת	שד נוה יעקב 7, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת מחסן, הגדלת חצר, ושינוי מיקום מדרגות פיתוח מבחינת מסמכי הבקשה עולה כי הבקשה עומדת במדיניות הועדה לעניין תימוכין קניינים, הוגשו חתימות 2/3 מהחלקה ו- 75% מהכניסה ולכן יש תימוכין קנייניים לבקשה. לאחר שהועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים ההתנגדות הוקראה בפני הועדה לטענה הקניינית. כאמור לעיל יש תימוכין קניינית לבקשה. לטענה לחסימת שביל, הועדה בחנה ולא מצאה כי ישנה חסימת בשביל כלשהו.

חוו"ד תכנונית:

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0389.11
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומות למבנה קיים, הגדלת זכויות הבניה ותוספת שימושים לחלקה. בנית מחסנים
מספר ועדה	2024/19
כתובת	מעגלות הרב פרדס 526 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

באזור בו מתוכננות החניה קיים מבנה כלשהוא , לכן ייקבע כי תנאי לטופס אכלוס בשטח יהיה הריסה כחוק של המבנה הקיים.

תנאי להפניה לגורמים סימון חניות נכים בהתאם לתקן – 2 חניות נכה רגיל וחניה אחת גבוהה, להשלים מול מחלקת הסדרי תנועה.

שאר החלטות הוועדה מיום 2/1/24 נשארות תקפות ללא שינוי ויש להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם.

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
	הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה לפקודת אגף שפ"ע
	אישור שפ"ע להפקדת ערבות בנקאית
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור איכות הסביבה להסכם עם מטמנה לשפיכת עודפי פסולת בניה
	הריסת המסומן בצהוב וקבלת דו"ח פיקוח

	אישור משרד הבריאות
	אישור שירותי הכבאות
	תיאום מול מחלקת נגישות ע"פ הוראות התקנון
	אישור מח נכסים
	תנאי להפצה לגורמים -איכ"ס ומבני ציבור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0510.01
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות, ממ"דים וריצוף חצר
מספר ועדה	2024/19
כתובת	מרגלית 301, גילה

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

או החתמות פוזיטיביות לעניין שינוי תכנית הצל למרפסות בעמודה המזרחית
כאשר הובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות חריגה בקו בניין צידי-
הוועדה החליטה להכיר בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי:

תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן
מאושרת התוספת.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00-

במפלס זה מוצע ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין" ומרפסת שרות בהתאם לנספח
הבינוי.

בנוסף, מבוקש ריצוף חצר- הריצוף המוצע לא מוצג בצבע הנדרש וכן לא ברור האם קיים הסכם
של רוב קנייני לשינויים המהווים פגיעה ברכוש המשותף, מה עוד, שהוגשה התנגדות משכן לשינוי
בפיתוח השטח.

יש להציג לבוחנת הרישוי אסמכתא לחתימות הנדרשות, 2/3 מבעלי הזכויות הרלוונטיים- באם
לא יש לבטל את הריצוף המוצע.

בהרמוניקה מצוין כי מוצע השטח פתח מילוט מקלט- במידה ומוצע שינוי במיגון הקיים יש
לקבל את אישור הג"א לשינוי המוצע.

תוכנית קומה א' מפלס +2.90

במפלס זה מבוקשות תוספות בניה עבור משי' מרציאנו וכהן צדק.

עבור משי' מרציאנו מבוקש ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין".

מרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי ומרפסות זיז שחלקן מקורות בשונה מנספח בינוי- בוקשה הקלה לבניית מרפסת זיז, וכן בוקשה הקלה לחריגה מקו הבניין, ראה פרוט בגוף חו"ד.

המרפסות המוצעות גדולות בהיקפן ממה שאושר בנספח הבינוי- אינן חורגות משטח מרפסות זיז שניתן לאשר ליח"ד- 12 מ"ר, אין מניעה לאשר את החריגה כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין, אולם, נדרש לדייק את השרטוט ולהציג בצבע את כלל השטח המוצע, ייעודי חדרים, מידות פנים וחוף מלאות בכלל הקומות.

עבור מש' כהן צדק מבוקשת מרפסת שירות בחזית דרומית- תואמת נספח בינוי, ניתן לאשר.

ובחזית מזרחית מוצעת מרפסת זיז בשונה מהנספח- בחזית זו המרפסת חורגת מקו כתום צידי בשיעור של כ- 1.3 מ' והמרווח הנותר הינו כ- 10 מ' עד גבול מגרש, ניתן לאשר חריגה צידית עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר 2.70 מ', יש לצמצם לחריגה המותרת כולל צמצום עומק החלק התואם נספח במרפסת ע"מ לייצר קו אחיד או לחילופין להתאים המרפסת לנספח הבינוי (כולל המרפסות בתכנית הצל והחתמת הדיירים הרלוונטיים על השינוי).

תוכנית קומות ב', ג' מפלסים +5.80, ו- +8.70 :

במפלסים אלו מבוקשות תוספות בניה עבור מש' קורש ומש' נחום.

התוספת כוללת ממ"ד מחוף לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין".

מרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי ומרפסות זיז בחזית אחורית, חלקן מקורות ובשונה מנספח בינוי- בוקשה הקלה לבניית מרפסת זיז, ראה פרוט בגוף חו"ד.

המרפסות המוצעות גדולות בהיקפן ממה שאושר בנספח הבינוי- אינם חורגות מ- 12 מ"ר שניתן לאשר ליח"ד, אין מניעה לאשר.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי

תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת.

בעמודה הצפונית כבר קיימים חדרים המוצגים בנספח הבינוי בפולגון אדום, לא ברור באישה היתר אושרו, יש להוכיח קיום היתר רלוונטי.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6464 שהוגש מיום: 20/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה במדויק לקונטור שמאושר בנספח- מבוקשות מרפסות זיז מעבר לקונטור נספח הבינוי אשר מבוקשות בחריגה ע"י התבססות על סימון קו בניין כתום שבוצע ע"י עורך הבקשה.

ההקלות שפורסמו לעניין חריגת המרפסות :

-הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח

-הקלה מהוראות תב"ע 4200 לסעיף 10(ה) המציין כי לא תותר בניית מרפסת זיז

-חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד

לעניין המרפסות-

החריגה המוצעת בחזית אחורית הינה כ- 1.5 מ' בעוד שהמרחק הינו כ- 8.5 מ', בשיעור פחות מ- 40%, בנוסף, בוקשה הקלה לתוספת מרפסות זיז, בשונה מהוראות התוכנית- ניתן לאשר.

בחזית מזרחית מוצעת חריגה צידית, לא בוקשה הקלה מתאימה לעניין זה- כמו כן החריגה לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת לחריגה עד 10% מהמרווח, לפיכך יש לצמצם לחריגה המותרת כולל צמצום עומק החלק התואם נספח במרפסת ע"מ לייצר קוו אחיד או לחילופין להתאים המרפסת לנספח הבינוי (כולל המרפסות בתכנית הצל והחתמת הדיירים הרלוונטיים על השינוי).

לעניין הממ"דים-

ההקלות שפורסמו:

-חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד

מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 3 יח"ד בחזית צפונית מזרחית, הוגשו החתימות של המבקשים, ניתן לאשר.

מדיניות המחלקה:

"ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו.

הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח הנדרש עומד בנדרש, החלון פונה לחזית האחורית אבל אינו מהווה פגיעה לשכנים.

הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- עומדים בדרישה.

הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם"- ל"ר.

ע"ב הוסיפה תוכנית צל מאוזנת תכנונית ועיצובית, תוכנית הצל פורסמה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לנושא הממ"ד-

הבקשה מציגה את תוכנית הצל לגוש הצפוני הכולל 4 דירות בכל מפלס, תוכנית הצל כוללת עמודת ממ"דים אחת ועוד 2 מיקומים לעמודות עתידיות. לגבי העמודה השניה לא מבקשים כעת ממ"ד וכן אפשרויות מיקום עמודה הנן מאוד מצומצמות כך שלא נבקש בשלב זה תכנית צל וככל ויבקשו ממ"ד בעתיד הנושא ייבחן.

שלביות ביצוע

התוכנית כוללת שלביות ביצוע בסעיף 12, בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תוכניות כל הקומות המתאימות למצב הקיים"- הבקשה כוללת את כלל הקומות בעמודה הצפונית, כאשר לא כוללת את כולם בעמודה המזרחית פורסמה הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2024/0008.00
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבנין קיים, תוספת מעלית
מספר ועדה	2024/19
כתובת	הרוסמרין 12, גילה

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

לצורך קיום פגישה של ע"ב מול ראש הצוות ..

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר מקורי על עורך הבקשה לציין מס היתר לבינוי הקיים.

נספח בינוי :

ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב

המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת יש להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות אלו.

בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין.

מפלס +0.00 : מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית- המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח.

מפלס +2.53 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי.

מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק.

עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח. מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים את השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת.

באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי.

מפלס +5.35 : מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי.

התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממוקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל

התכנית תיבחן שנית.

כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי .

בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות).

מפלס +8.17 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית.

מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת.

מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם

קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת הזיז(ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות).

קווי בניין :

הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך 3/12/2023.

קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות.

השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה.

המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2 יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו.

מפלס +2.53 - מוצע בבקשה מרפסת זיז מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולהציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת

מס' יח"ד :

לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין"

על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר

מותר 29.93 מ"ר

עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים.

מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר.

מותר 22.67 מ"ר.

עורך הבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי.

מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר

מותר 22.67 מ"ר

עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי.

ש. שירות:

מפלס +0.00 מוצע 9.85

מותר 10.30 מ"ר

עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים.

בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות.

מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר

מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר

המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי.

מפלס +8.17 לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו.

באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי.

מוצע שטח אחסון לציוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחסר הסבר בהרמוניקה.

מעלית:

מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו

עפ"י תקנות התכנון והבניה :

מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו.

רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות (להוסיף כתנאי להיתר).

מרפסות :

מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים :

עמידה בתקנות סטייה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים.

עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג.

הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה) היות ומדובר בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה.

על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת.

סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד, כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת.

לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח.

לא ניתן לאשר מרפסת יחידה.

ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית 178129- יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית.

לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף.

מחסנים :

ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלא כמחסן משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין.

פתחים :

יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה.

הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי.

התנגדויות :

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 28/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות להלן פירוט המתנגדים :

1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד- "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה".
 2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד- "הבניה תחסום לנו את האוויר ואת האור.
 3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד- "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם להיזק ראייה תמיד יסתכלו לנו בבית".
- 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	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2011/0587.03
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומת מרתף, הוספת ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2024/19
כתובת	יהושע בן נון 18, רחביה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מהווה סטיה ניכרת בקווי הבניין, בנוסף, לא הוכח מקור זכויות לבקשה בהתחשב בכלל הבניה הקיימת, לא התקבל אישור שימור ולא הוגש אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בר קיימה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2878

שטחי המגרש הינו 610 מ"ר, ניתן לאשר 76% אחוז ב- 3 קומות- 463.60 מ"ר.

לא מוצג שטח כולל של הבינוי הקיים- במסגרת בקשה זו לא מבוקשים שטחים עיקריים, אולם, גובה חלל המחסן המוצע הינו 2.50 מ', שטח עיקרי ולא ניתן לאשר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת מרתף מפלס -2.80

במפלס זה מוצע מחסן בגודל של 19.35 מ"ר וזאת בכפוף להקלה שפורסמה להגדלת מחסן עד 20 מ"ר.

המחסן המוצע הינו בגובה 2.50 מ'- גובה חלל המהווה שטח עיקרי, לא ניתן לאשר גובה זה, מה גם שזה מהווה תוספת קומה- ניתן לאשר עד גובה חלל 2.20 מ', נדרש לתקן.

המחסן המוצע חורג מקו הבניין כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין", מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לאשרו במיקום זה.

בנוסף, מבוקש ממ"ד לפי דרישות הג"א- מיקום הממ"ד גם כן חורג מקווי הבניין, אינו עומד בנוהל המחלקתי, לא ניתן לאשרו במיקום המבוקש.

בעבר הוגשה בקשה מס' 2011/587.02 אשר החלטתה היתה לדחות את הבקשה, בנקודה מס' 2 התכנון הוצע מעל המפלס הקיים בשונה לבקשה זו שהתוספת הינה מתחת למפלס קיים.

הבקשה נדחתה אז כיוון שמהווה סטיה ניכרת בקווי הבניין- אין שינוי בבעיה של סטיה ניכרת

בבקשה הנוכחית.

בנוסף, לא חושבה כלל הבניה הקיימת בהיתר במגרש זה, לא הוכח יתרת שטחים לניצול- הבקשה מציגה רק תוספת שטחי שירות שניתן לאשרם מעבר לשטחים שמותרים עפ"י תוכנית חלה אולם הגובה המוצע הינו שטח עיקרי לכל דבר.

תוכנית קומת קרקע- מפלס +0.00-

במפלס זה מוצע שינויים בפתחים- בחזית צפונית ודרומית- יש לקבל את אישור ר"צ לשינוי בחזיתות.

בנוסף, כיוון שמדובר במגרש שקיים בו בניין אופייני נדרש אישור שימור טרם דיון, טרם התקבל האישור, אולם, נדרש לתת התייחסות גם לשיקול דעתם של מחלקת השימור מבחינת החזית העיצובית והנראות הכללית.

יש להציג היתר או אסמכתא כי הבינוי הקיים מהווה יחיד בהיתר.

במפלס זה מוצעות מדרגות ירידה למפלס התחתון, יש להציג מידות, מעקה למדרגות ומפלסים.

בחזית הראשית, צפון מזרחית מצויין כי קיימת מרפסת סגורה, מרפסת זו לא מחושבת בכלל השטחים, במידה ובינוי זה לא אושר יש להציגו להריסה.

בנוסף, מצוין אזור של ריצוף- במידה והוא מגודר יש להציג חתך מלא וכולל של הקיים.

בשלב זה, השרטוט מאד דל, במיוחד בחזיתות ובחתכים, נדרש לפרט יותר.

כמו"כ, יש לצרף תמונות ברורות יותר מהשטח הקיים, התמונות שצורפו בפתיחת הבקשה מאד מטושטשות ולא ברורות.

לכן, לאור כל העובדות שפורטו אין אפשרות לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/7254 שהוגש מיום: 20/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבקשה עבור בינוי מעבר לקווי בניין, בוקשה הקלה לבינוי מעבר לקו בניין צדדי וקדמי- כל הבינוי מעבר לקו בניין, הבניה המוצעת חורגת ברובה מקו הבניין וממוקמת בגבול המגרש, בסעיף 10 ו' ב-"בניין אופייני" ישנה הוראה לעניין המשך בינוי של קירות חיצוניים הנמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1- תותר בנייתן והמשכם באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם- בבקשה זו הבינוי מוצע בתת הקרקע של מבנה קטן בחלקה ולא בבינוי האופייני העיקרי הקיים בחלקה, הוראה זו אינה רלוונטית למוצע, לא ניתן לאשר את החריגה המוצעת אשר חורגת מהמותר.

החריגה של המחסן המוצע הינה בקיר ללא פתחים ומגיע עד גבול מגרש- בעוד שניתן לאשר עד 30% בקיר ללא פתחים.

לגבי הממ"ד, גם הוא מגיע עד גבול מגרש, בשונה מהנוהל המחלקתי לעניין תוספת ממ"ד במגרש

מעבר לגבול מגרש צידי, הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח המוצע אינו עומד בנדרש, לא נותר מרווח כבר עד גבול מגרש.

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	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0276.00
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 4 קומות סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2024/19
כתובת	אל צפא 0 , בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות לאחר ביצוע הבדיקה מסתבר שמסמכי הבעלויות סרוקים בארכיב האופטי מיום 12/06/2023 נמצא תקין.

בוועדת משנה שבה נדונה הבקשה בתחילה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שלא הושלם אישור איכות הסביבה ואישור מחלקת דרכים, וכן, נדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים כיוון שלא ניתן לאשר את ההקלה הכמותית שפורסמה לעניין תוספת 6%.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה והושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון :

-אישור מחלקת דרכים התקבל בתאריך 05/06/2024 - אין מניעה לקידום התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה.

מפלס כניסה הינו לפי תכנון דרך גישה סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 05.06.2024

תנאי להיתר בנייה- קבלת אישור האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה.

-אישור מחלקת איכות הסביבה התקבל בתאריך 30/06/2024 - מצורף פרוט של אישורם בחו"ד ובארכיב האופטי.

יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר.

1. אני מאשר את חו"ד האקוסטית ובסייגים הבאים :

א. ככל שיתקבלו תלונות על רעש , המדד הקובע יהיה תקנות 1990 אשר מחייבות מדידה בתוך חדר מגורים עם חלון פתוח.

ב. במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א" לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676 :

אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $297 = 396 \times 75\%$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 296.05 מ"ר.

הבקשה לא כוללת הקלה כמותית, בהתאם להחלטה הקודמת, ניתן לאשר.

לגבי השירות, שטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו- $71.28 = 396 \times 18\%$ מ"ר, מבוקשים 66.17 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר.

שטח בניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש, תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש- הבקשה עומדת בנדרש, התכסית המרבית הינה כ- 22%, ניתן לאשר.

פרוט המבוקש לפי קומות :

תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00 - (701.85)$

יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש כולל פתח מוצע למגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים.

תוכנית קומה א' מפלס $+3.40 (705.25)$

תוכנית קומה ב' מפלס $+6.80 (708.65)$

ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר.

תוכנית קומה ג' מפלס $+10.20 (712.05)$

ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר.

תוכנית קומת גג מפלס $+13.60 (715.45)$

ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר, בנוסף מוצגות מידות חוץ מלאות ושיפועים וניקוזים כנדרש.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בפועל.
	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	אישור מחלקת איכות סביבה על השלמת תנאים להיתר.
	תנאי להיתר בנייה - קבלת אישור האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה.
	תנאי להיתר בנייה ממחלקת דרכים- קבלת אישור האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0332.00
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן שלוש קומות מעל קומת חניה סכ"ה 5 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2024/19
כתובת	עבד אל עזיז , צור באהר צור באהר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 22/05/2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות לאחר ביצוע הבדיקה נמצא כי התיק נפתח טרם שינוי המדיניות, וע"כ יש לקבל את התייחסות עו"ד נויה גבע.

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12/03/2023 ההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149

כעת בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149 לחוק.

"ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת"

"הקלה בגובה קירות מעל המותר בתבע"

לא התקבלו התנגדויות.

שטחים

כעת עיקרי מוצע מתחת הקרקע 197.21 מ"ר, עיקרי מוצע מעל הקרקע 305.27 מ"ר, סה"כ 502.48 מ"ר שטח

עיקרי מוצע.

$27.52 = 197.21 - 305.27 - 530$ מ"ר עיקרי נותר.

שטח שירות מוצע מתחת הקרקע הינו 516.41 מ"ר, שטח שירות מוצע מעל הקרקע הינו 99.74 מ"ר.

$11.1 = 516.41 - 27.52$ מ"ר עיקרי נותר.

במפלס +5.50 יש לחשב פיר ומעלית כשטח שירות.

במפלס +14.24 יש לחשב את הגג כמרפסת גג ולהסיר את הדודים, יש יציאה מהדירה וככל הנראה ישמש למרפסת.

במדרגות עליה לגג יש לחשב גרם אחד כשטח שירות.

הערה: יש לבטל כניסה בחזית דרומית לדירה מס' 8, וזאת כיוון שהכניסה מוצעת מכביש ירידה לחניון.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה.

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	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0231.02
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	הוספת קומה שכוללת יח"ד אחת. סה"כ 5 יח"ד
מספר ועדה	2024/19
כתובת	חלימה אל סעדיה 22, צור באהר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 22/05/2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעליות. לאחר ביצוע הבדיקה מסתבר שמסמכי הבעלויות נמצאו תקינים כאשר קיים מס רכוש ישראלי מלפני שנת 2000.

פרוט לעניין הרישוי של הבקשה :

בהתאם להחלטה הקודמת נדרש לבצע פרסום לעניין- גובה מירבי מעבר ל- 9 מ' המותרים, בניה מעבר ל- 700 מ"ר המותרים ומעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית.

תנאי לדיון נוסף יהיה השלמת אישור מחלקת איכות הסביבה והבהרות הנדרשות לעניין המבנה הנוסף שצוין כי נהרס בהתאם לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת, הושלמו התנאים הנדרשים והבקשה נשלחה לביצוע הליך פרסומי.

פרוט ההקלות שפורסמו :

-הגבהת הבניין עד לגובה של 11.36 מ' לעומת 9 מ' המותרים עפ"י תוכנית 2302 א'.
-הוספת קומה נוספת מעל ל- 3 הקומות המותרות.
-הוספת שטח לבניין במגרש מעבר ל- 700 מ"ר המותרים בתוכנית.
-הקלה בגין מעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית.

תום מועד להתנגדויות 02/04/2023, ביצע הפרסום בוצע כחוק, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

בניין קיים

ההרמוניקה המתוקנת כוללת את הפרוט הנדרש לגבי ההיתרים שאושר בעבר בבניין הקיים, כולל מאפיה בקומת הקרקע, ניתן לאשר.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5

שטחי הבניה תוקנו כנדרש ובוצע התיקון לגבי השטח שאושר בעבר, סך הכל מבוקש 717.88 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר.

שטחי שרות :

ההרמוניקה המתוקנת כוללת את חישוב פיר המעלית, אשר מוצג כמבואה וכמערכות טכניות בשטח של 3.04 מ"ר- ניתן לאשר.

חישובי המדרגות תוקן כנדרש, ניתן לאשר.

שטח מירבי לבניין

שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר- מבוקשת בניה בסך של 1068.89 מ"ר, פרסום הקלה מתאימה להגדלת שטח הבניה, ניתן לאשר.

הערות כלליות :

ההרמוניקה המתוקנת כוללת מידות חוץ מלאות וסימון "חץ צפון" עבור כל המפלסים בהרמוניקה, ניתן לאשר.

בבקשה מס' 2015/231.01 שורטט בניין שיועד לשימור לצד המבנה הקיים- בו מבוקשת כיום תוספת הבניה, ע"ב הציג תמונות מפורטות יותר של מיקום הבניה והוכיח כי אכן לא קיים בינוי נוסף במגרש זה המחייב את התייחסות מחלקת השימור לבניה המוצעת- ניתן לאשר.

הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת- ההרמוניקה כוללת סוג האבן המוצעת בהתאם לסוג האבן הקיימת, ניתן לאשר.

מרפסות זיז מקורות-

הושלמה ההקלה למעקה מאבן במקום מעקה סורג, ניתן לאשר.

תוכנית בינוי

תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.

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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	אישור תכנית בינוי ופיתוח
	אישור רישום תצ"ר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2003/0447.03
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	בנין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2024/19
כתובת	אל ט'הרה , בית צפפה רח"ט ט"הרה, בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 17/07/2024 והוחלט להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הוועדה/ חבר וועדה לבדיקת בעלויות לאחר ביצוע הבדיקה מסתבר שמדובר בתיק המשך להיתר שהופק אך לא מומש, נדרש להוסיף כתנאי למתן היתר- קבלת נסח טאבו כולל מסי זהות.

לפני כן, הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 12/02/2024 והוחלט לדחותה לצורך השלמת תנאים לדיון- איכות הסביבה ומחלקת דרכים, במקביל להגשת הרמוניקה מתוקנת יישקל הצורך בביצוע הליך פרסומי לעניין תכנון קומת החניה כ"קומת עמודים".

לאחר תיקון ההרמוניקה הבקשה נשלחה להליך פרסומי לעניין "קומת העמודים".

תוקנו הערות הבדיקה הטכניות, לעניין עובי קיר, חישוב מהלכי מדרגות והצגת סוג חיפוי האבן.

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
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי למתן היתר בניה יהא העברת הדרך לבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה ע"י מגישי ית ועל חשבונם.
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	הגשת נסח טאבו כולל מס זהות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2000/0531.02
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	הרחבה יח"ד קיימות, ותוספת יח"ד חדשות ומחסנים 2, יח"ד חדשות, סה"כ 5 יח"ד
מספר ועדה	2024/19
כתובת	אל משהאד 65, אום טובא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 04/09/2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

לאחר בדיקה נמצא כי מסמכי בעלות סרוקים בארכיב האופטי מיום 29/05/2023 כולל מס רכוש ישראלי.

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12/02/2024 וההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 עבור הקלה לניוד שטחים, לא התקבלו התנגדויות.

כמו"כ הושלמו תנאים טרם דיון חסרים תברואה, תנועה ודרכים.

חיפוי המוצע:

ע"פ תיק המידע בסעיף 10 קירות החוף יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה

מסותתת אסורה.

יש לציין ע"ג החזיתות סוג החיפוי אבן ע"פ הקיים.

שפ"ע:

ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.5 6 תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע.

התקבל אישור שפ"ע אך לא ניתנה התייחסות לנושא הנטיות.

יש לברר נושא זה מול מחלקת שפ"ע ולקבל את התייחסותם בשנית וזאת כתנאי להיתר.

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
	ע"פ תיק המידע בסעיף 13 תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם
	אשר את התצ"ר.
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור א.סביבה סופי
	תנאי להיתר בניה מס' - תיאום על מנהל פרויקט אל משאהד שלב א שמקודם ע"י חברת מוריה
	תיאום עם פרויקט אל משהד שמקודם ע"י מחלקת דרכים מול מנ"פ מחמוד סקאפי
	יש לקבל את התייחסות מחלקת שפ"ע בשנית לאור העובדה שלא נתנו את התייחסותם לנטיעת בוגרים בהתאם להנ

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	1995/0504.02
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים ו תוספת 3 יח"ד על גג בניין קיים סה"כ 7 יח"ד
מספר ועדה	2024/19
כתובת	אל מדרסה אל גדידה 21 , בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 19/06/2024 והוחלט להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת לבדיקת בעלויות, לאחר ביצוע הבדיקה מסתבר כי הבעלות נבדקו בכפוף לתיק היתר בניה שמספרו 1995/504.00 תואם בעלים ולכן ניתן להתקדם.

לפני כן, הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 10/12/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, לעניין אי עמידה בשלבויות ביצוע ולבניה בשונה מנספח בינוי.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע פרסום לעניין :

-הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי.

-הקלה לבניה לעניין שלבויות ביצוע לפי סעיף 7.1 בדבר שלבי ביצוע.

הבקשה פורסמה כנדרש, תום מועד להתנגדויות 07/05/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שנכים גובלים.

תכנון החניה תוקן ומוצע כפי המאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, כולל הטמעת העצים לשמור- ניתן לאשר.

עניין השטחים דויק וכעת קיימת התאמה בטופס 1 בין היתר הבניה הקיים לשטחים המוצעים.

לעניין מרפסות הזיז שאושרו בהיתר קודם, הן מוצגות כשטח קיים.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 371153 :

מגורים מוצע :

מגורים: 778 מ"ר עיקרי, מבוקש 777.36 מ"ר, השטחים בטבלה 1 תוקנו וכעת עומדים במותר וניתן לאשר.

מגורים שרות: 405 מ"ר, מבוקש 245.66 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר.

תוקן חישוב דירה מס' 1, במפלס +0.00 מבוקשות כעת 2 דירות ובמפלס +9.00 מבוקשת דירה מס' 7, אשר בהרמוניקת הדיון בוקשו רק 6 יח"ד, עפ"י התוכנית החלה ניתן לאשר 7 יח"ד, אין מניעה לאשר.

אישור הסדרי תנועה התקבל בפתיחת הבקשה עבור 7 יח"ד, כך שאין מניעה לאשר את השינוי במס' יח"ד.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.
	הגדרות וחלקי הבינוי המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לת"י היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
	אישור מחלקת הסדרי תנועה להגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	1974/0734.04
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	תוספת קומה לבניין קיים וכן מגרש 101 בייעוד דרך משולבת ציבורית מס' נכס עירוני 10942.
מספר ועדה	2024/19
כתובת	איסלייב 2, בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לדיון נוסף לבקשת ע"ב לעניין מועד ההריסה- לטענת המבקשים התנאי לא הופיע בהחלטה המקורית.

לבקשתם הבקשה מובאת לדיון להוספת התנאי בצורה רשמית, ע"מ שיוכלו לפנות לוועדה המחוזית לשינוי השלביות של ההריסה.

במידה ויתקבל תקנון מאושר מעודכן מהמחוזית אזי תנאי ההריסה ישתנה בהתאם.

בהתאם להוראות התוכנית המאושרת- אשר הינה בסמכות הוועדה המחוזית, נדרש להרוס ע"פ התקנון גדרות וסככות המסומנים בצהוב.

בסעיף סטיה ניכרת – ד.4.1.2 נקבע שחריגה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.

ובסעיף גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה – ד.4.1.2 (ח) מצוין כי הגדרות והסככה המסומנים בתשריט/ נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה.

היות ומדובר בתוכנית בסמכות מחוזית, לא מסמכות אגף הרישוי לשנות זאת אלא בסמכות מחוזית.

טענת ע"ב לשינוי מועד ביצוע ההריסה :

"לאחר שמרשי עבר ועדת רישוי לרבות אישור הפיקוח כי בוצע הריסה נדרשת, ביקשתם ממנו באמצעות שליחת הודעת דוא"ל לבצע הריסה של יתרת הגדר 11 מטר (אשר הריסה זו ממילא לא צוינה במסגרת החלטתכם בוועדת רישוי).

לכל מקרה אין בידי מרשי להרוס את הגדר בשלב זה היות והריסה כזו אינה ביכולתו לבצע בשלב זה אלא רק על ידי עיריית ירושלים, זאת שעה שההריסה דורשת בניית תשתיות כגון; חברת הגיחון, חברת חשמל, בזק ועיריית ירושלים.

על כן מרשי מצרף בזאת כתב התחייבות שהוא לא מתנגד כי העירייה תבצע את ההריסה והוא לא יתנגד לה".

כל יתר הנושאים שצוינו בהחלטות הקודמות נותרים בעינם וללא שינוי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית
כן	אישור רשות העתיקות
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
כן	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית
כן	אישור חברת החשמל
כן	חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית
כן	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2005/0750.07
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע+מרפסות עבור 5 דיירים
מספר ועדה	2024/19
כתובת	האחות יהודית 237, גילה

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

כאשר בשלב ראשון יש צורך בהשלמת תצהיר מתכנן השלד לעניין התייחסותו לעמידות המבנה בתקן 413, כאשר התצהיר המעודכן שהוצג במייל לחברי הוועדה אינו כולל התייחסות לתכנית הצל בתיק הנוכחי ובבקשה המקבילה 2005/750.05 ומתייחס אך ורק למרפסות המאושרות.

ככל ובתצהיר המעודכן החומר לביצוע יהיה סטרונג בורד אז יידרש הליך בקרה הנדסית טרם הדיון, במידה ועדיין יהיה מדובר במרפסות מבטון בשיטה קונבנציונאלית אזי יהיה ניתן לזמן את הצדדים.

קומת קרקע

קיים בינוי תחת התוספת המוצעת אך ללא היתר, בינוי זה נוסף כמוצע לבקשה להכשרה.

קומה א' מפלס +2.80 :

עבור דירה 21 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תכנית.

מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"

יש לציין כי מדובר בקו בנין קדמי כאשר ניתן לחרוג עד 40% ולכן ניתן לחרוג עד 169 ס"מ מבקשים מרפסת בעומק של 166 ס"מ כנדרש אך בשונה מתכנית הצל המאושרת בבנין .

יש לציין כי קיימת תכנית צל שאושרה בבקשות קודמות כאשר המרפסות המבוקשות שונות מתכנית זו ולכן הוצגה תכנית צל שתיתן מענה למרפסות הקיימות / המוצעות / העתידיות אשר ידברו בשפה תכנונית זהה ויציגו חזית אחידה וברת מימוש . התקבל אישור ראש הצוות ונשלחו הודעות עפ"י תקנה 36.

שטח מרפסות הזיז לא יעלה על 12 מ"ר לדירה- עומד בנדרש.

תכנון מרפסות לפי מדיניות המחלקה שזה אומר מרפסות בצמדים , לדירה זו מוצגת מרפסת בצמד כנדרש .

עוד יצוין כי גובה המרפסת עולה על 2.5 הנדרשים בחוק כאשר מתכננים מרפסת זיז בקומה א' .

קומה ב'

עבור דירה 23 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תכנית.

מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 .

עבור דירה 30 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי למרפסת זו יוצאים מבינוי אשר אושר בבקשה 2000/677.4 .

עבור דירה 64 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי לדירה זו קיימת תוספת בניה תואמת נספח אשר אושרה בבקשה 2000/677.1 .

קומה ג'

עבור דירה 25 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תכנית.

וכן מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 .

עוד יצוין כי מכיוון וקיימת בקשה בהליך רישוי בת.ב 50.52005/7 הכוללת תוספת מרפסות זיז רבות אזי נדרש אישור המהנדס המתכנן בבקשה הנוכחית לרבות חישובים התומכים בכך שתוספת הבניה המבוקשת לרבות המרפסות המוצעות / הקיימות / המוצגות בתכנית הצל בשתי הבקשות לא עולות על 2% ממסת הבינוי וכן יש לציין באם התוספת של הבינוי (השטח העיקרי) ע"י תפר או שיש לקחת בחשבון בחישוב 2% מסת הבניה- התקבל אישור לתכנית המוצעת ולתוכניות הצל המוצגות בתכנית ע"י מהנדס, אשר מאשר שלא חורג מ- 2% מסה כנדרש.

ע"פ הצהיר של המהנדס אריאל ביטון שהתקבל והפרט המצורף, מסתבר שמבקשים שימוש בלוחות stb דהיינו סטרונגבורד, דבר המחייב ע"פ נוהל האגף ביצוע בקרה הנדסית שיש להשלים טרם דיון נוסף.

לקראת הדיון נשלח תצהיר מעודכן שמתייחס לבניה קונבנציונאלית בטענה שהתצהיר הקודם הובן בצורה שגויה ואין הכוונה לסטרונג בורד, אך תצהיר זה לא התייחס לתכנית הצל בשתי הבקשות לפיכך החליטה הוועדה שבשלב ראשון יש צורך בהשלמת תצהיר מתכנן השלד לעניין התייחסותו לעמידות המבנה בתקן 413, כאשר התצהיר המעודכן שהוצג במייל לחברי הוועדה אינו כולל התייחסות לתכנית הצל בתיק הנוכחי ובבקשה המקבילה 2005/750.05 ומתייחס אך ורק למרפסות המאושרות.

ככל ובתצהיר המעודכן החומר לביצוע יהיה סטרונג בורד אזי יידרש הליך בקרה הנדסית טרם הדיון, במידה ועדיין יהיה מדובר במרפסות מבטון בשיטה קונבנציונאלית אזי יהיה ניתן לזמן את הצדדים.

להלן טענות המתנגדים :

חיים כליפה התנגדותו לעניין : תוספת הבניה בניין כיוון שיש סכנת קריסה(עפ"י חוות דעת מהנדס מטעמו שלא הוגשה), הבניין בתהליך מו"מ לפרויקט פינוי בינוי, חסימה של אוויר ואור

ופגיעה בפרטיות.

חוות דעת מומחה תשלח ע"פי דרישה.

2. עובדיה מרכזי התנגדותו לעניין : בניית מרפסת בגודל גדול מיתר המרפסות הקיימות, מהווה תקדים לשכן מעל לבניין מרפסת גדולה שיחשיך את הדירה, מונעה בניית סוכה כשרה ובניית המרפסת תיתמך ע"י עמודים אשר יונחו בחצרו. התנגדות זו הוגשה בשנת 2023 כאשר לא הוגשה לאחר משלוח הודעות לתכנית הצל החדשה בשנת 2024.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2008/0043.02
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	תוספת בניה בקומות לפי תב"ע ותוספת 2 יחידות דיור.
מספר ועדה	2024/19
כתובת	יהושע בן נון 30, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 18.09.2024 כאשר הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבקשה הוחזרה כעת לוועדה לעניין גובה המעקה וסוג החומר, כאשר בוועדה הקודמת הוחלט להגביה מעקה הגג כך שעד גובה 1.10 מ' יבוצע מעקה אבן ובנוסף אליו מעקה מזכוכית אטומה עד גובה 1.80 מ' וזאת ע"מ לצמצם הפרעה לשכנים בבניינים הסמוכים.

במעמד הפקת ההחלטה התברר שהגבהת המעקה תהווה סטיה ניכרת בגובה וזאת ע"פ סעיף 4.1.2 (ד) וההערות לטבלה 5, וכן שימוש בזכוכית יהווה חריגה בחומרי הבניה המותרים ע"פ תקנון התכנית בסעיף 4.1.2 (ו)(3). ועל כן, נושא זה הובא שוב לדיון בשוטף בוועדה לקבלת החלטה סופית בנושא מעקה הגג.

הוועדה החליטה לאשר את הבקשה ללא הגבהת המעקה, כאשר כפי שכבר צוין בהחלטה הקודמת אין בברירה פרטית כדי לגרום לרעש או הפרעה יותר מזה שנגרם ממרפסת.

יתר סעיפי ההחלטה מיום 18.09.24 נותרות בעינם ללא שינוי.

ה

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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
כן	אישור חברת החשמל

	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
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן לי, ת"י 413
	שילוב הוראות לשימור חלקי המבנה להרמוניקה לרבות אישור מחלקת שימור לכך.
	תצהיר מתכנן השלד שיבצע את התכנון בהתאם לאישור הבקרה ההנדסית שניתן בבקשה
	אישור שפ"ע ע"פ דרישת שימור
	הצהרת עורך בקשה לעניין בריכת השחיה- טופס אגפי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2018/0192.01
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לבניית תוספות לבניין קיים עפ"י תמ"א 38/1
מספר ועדה	2024/19
כתובת	קוסטה ריקה 52, עיר גנים

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

מומלץ להחליף את עורך הבקשה ומהנדס.

וכן מומלץ לחדש את היתר הבניה.

תוקפו של היתר זה יהיה יפה עד ליום 12.07.2027.

ללא מניעה לאשר את החלפת עורך הבקשה ומהנדס בהיתר.

תנאים להיתר:

לצרף הצהרת חברה מבקשת למינוי עורך בקשה ומהנדס נכנסים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0325.01
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר בניה מס' 114175
מספר ועדה	2024/19
כתובת	יהושע בן נון 19, המושבה היוונית

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

מומלץ

מומלץ להחליף את עורך הבקשה ולחדש את היתר הבניה.

תוקפו של היתר זה יהיה יפה עד ליום 19.08.2025.

ללא מניעה לאשר את החלפת עורך הבקשה בהיתר.

תנאים להיתר:

לצרף רישיון עורך בקשה נכנס בתוקף.

תשלום אגרת בניה 10% מהיתר מקורי.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0557.01
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי להיתר - שינוי פתחים, חלוקה פנימית, הגבהת קומות והגדלת מרפסות
מספר ועדה	2024/19
כתובת	מקוה ישראל 122, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לבקשת היזם מבוקשת העברת שטחים מיח"ד 34 ליח"ד 35 במפלס 17.50+. אין מניעה לאשר. אין מדובר בתוספת שטחים.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.

תוספת מרפסת זיז מתוך מרפסת גג – לא ניתן לאשר יציאת מרפסת זיז מגג. יש לבטל.

הרחבת מרפסת זיז – אין מניעה לאשר. שטח המרפסת המקורה אינו עולה על 14 מ"ר.

הגבהת המפלסים והגבהת המבנה – אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה.

הגדלת שטח מחסן – אין מניעה לאשר. מדובר בשטח לובי שהוסב להגדלת המחסן כך שאין תוספת שטח שירות אלא הפיכה משירות לשירות. שטח המחסן לאחר הגדלה אינו עולה על 20 מ"ר.

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרת בניה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	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	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0349.02
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר בניה מס' 116004
מספר ועדה	2024/19
כתובת	ניסן אברהם 12, קרית היובל

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 01.06.2027.

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0068.01
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר- הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3 קומות בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038
מספר ועדה	2024/19
כתובת	עמשא 82 , מנחת

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 1.9.2027 בהתאם למסמכים שהוגשו וכן בכפוף לתשלום 10% מסכום האגרה של ההיתר המקורי.

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2018/0577.01
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר
מספר ועדה	2024/19
כתובת	שדרות הרצל 84 , בית הכרם

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 8.7.2027 בהתאם למסמכים שהוגשו וכן בכפוף לתשלום 10% מסכום האגרה של ההיתר המקורי.

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0031.01
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש להיתר לפרויקט תמ"א 38/2 תוך שימור חזית- בניין בן 5 דירות.
מספר ועדה	2024/19
כתובת	האר"י 16 , רחביה

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה עד לשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 30.6.2025 בהתאם למסמכים שהוגשו.

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2024/0389.00
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	ביצוע עבודות ביסוס וכלונסאות כעבודות מקדימות להקמת הדיפו של הקו הכחול לרבות גידור.
מספר ועדה	2024/19
כתובת	בבנישתי דוד 1, מנחת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאים התקבלו בתיקים 2020/192 ו-2022/390.

חתימת נכסים - כתנאי להיתר לאחר הסדר ההפקעות לטובת עיריית ירושלים.

בבקשה המוצעת מבוקש ביסוס וכלונסאות כהכנה לבניית דיפו רכבות במלחה, לאחר החפירה ודיפון שנעשו בהיתר מספר: 2022/390

והסטט נחל רפאים בתיק מספר 2020/192

התב"עות החלות במקום:

520163 מתחם דיפו מלחה רכבת קלה ירושלים.

תאי שטח: תא שטח 1 – ייעוד דרך מוצעת

תא שטח 2- ייעוד דרך מוצעת (חניון)

תא שטח 4- ייעוד דרך מאושרת.

השימושים המותרים עפ"י תוכנית זו:

בתא שטח 1 יותרו השימושים הבאים: א. דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק; ב. רצועת מתע"ן לרכבות מסילות לרכבת קלה, מגרשי עיתוק, מערכות תשתית הקשורות להקמה, הפעלה ואחזקה של הרכבת הקלה, מערכת הזנה חשמלית. ג. חניה לקרונות רכבת קלה, אוטובוסים ושאר כלי רכב; ד. דיפו לרכבת קלה, לרכבות חדרי השנאה, מערכת בדיקה ומערכת לשטיפת קרונות, מתקן למילוי חול, מרכז לתפעול רכבות, שטחי אחסנה, שטחים טכניים לצורך תפעול הדפו, חדרי בקרה, משרדים, חדרי נהגים, חדרי שמירה ומנהל וכל שימוש אחר הנדרש לצורך דפו לרכבת קלה; ה. מתקני תשתית מכל סוג שהוא ככל שהם נדרשים לצורך תפעול הדיפו והרכבת הקלה לרבות מבנים ומתקנים לניטור, למזעור ולמניעה של מפגעים סביבתיים;

בתא שטח 4 יותר השימוש לדרך כהגדרתו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.

תכנית מתאר 12222

שימושים המותרים : שימושי ספורט, חניה, פיקניק, אזורי ישיבה מוצלים, גשרי הולכי רגל, באזורים אלו תותר הצבת מתקני משחק, סככות צל, שולחנות פיקניק, שירותים, מסלולי אופניים והלכי רגל. נטיעת עצי יער ופארק.

אין מניעה לאשר.

יש לתקן עפ"י תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"י
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כן	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	חתימת בעלים פרטיים על טופס 1 או נכסים
כן	אישור איכות הסביבה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0455.00
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת פארק ציבורי הכולל שבילים, שבילי אופניים, אגם מלאכותי, פינות ישיבה, נטיעות ושתילת צמחייה
מספר ועדה	2024/19
כתובת	ע. רינגלבלום 0, עיר גנים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להפצה לגורמים - השלמת תנאים לבקשה מרחבית

מוצעת בקשה להקמת פארק ציבורי הכולל שבילים, שבילי אופניים, אגם מלאכותי, פינות ישיבה, נטיעות ושתילת צמחייה.

בתחום הבקשה מוצע חדר מכוונות עבר תפעול הפארק. חדר המכוונות אינו עולה על גובה 1.8 מ', על כן אינו נחשב במניין שטחים ואין מניעה לאשרו.

ע"פ הוראות תכנית המתאר, באזורים המוגדרים כשטחים פתוחים ציבוריים ניתן לעשות שימוש עבור גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בני"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

המוצע בתכנית עומד בהוראות תכנית מתאר 62 לעניין זה.

תנאי הבקרה המרחבית יושלמו כתנאי להפצה לגורמים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0169.01
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38
מספר ועדה	2024/19
כתובת	מיכלין 4, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 30/07/2023 נדון התיק בוועדה והוחלט לאשרו בכפוף לשינויים ובתנאים.
כעת, ע"ב ביקש לשנות את מהות הבקשה להריסה ובניה מחדש לפי סעיף 13 לתמ"א 38.
ע"כ הבקשה מובאת לוועדה לאישור גם לפי סעיף 13 לתמ"א 38.

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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
כן	שפע: לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י
	להציג תכנון חנייה מפורט בתכנית להיתר

	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי
	הצהרת עורך הבקשה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2024/0109.00
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק
מספר ועדה	2024/19
כתובת	בר כוכבא 73 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג מכח 5% השלמת קומת גג וחדר מחוזק, הומצאו חתימות שכנים כנדרש, התקבל אישור מנהל האגף לבינוי המוצע, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

מרפסת גג :

קומה ה', מפלסים +2.90, +4.30, חזית דרומית : מוצעות מרפסות גג בהמשך לתוספת המוצעת במסגרת קווי הבניין, המרפסות לא מחושבות כמוצעות - יש לחשב את המרפסות המוצעות בבקשה כמרפסות מוצע.

חוות דעת תכנונית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0396.00
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דירה קיימת ותוספת ממ"ד
מספר ועדה	2024/19
כתובת	מבוא פל"ים 33 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a כולל העברת חתך דרך הממ"ד המבוקש והצגת חצר אנגלית תקניה לפי תקנות החוק כולל הוספת פרט

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0989.00
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות לבנין מגורים קיים
מספר ועדה	2024/19
כתובת	א דבה 1 , א-טור

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור הפרסום ובכפוף להגשת תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המוצגות על גבי תוכנית a וכן יש לבטל את הפתחים בחזית דרומית בכל הקומות בבנין 1 על מנת לשמור על החרیגה המותרת בתקנות כן יש להתאים את החניות לאישור מחלקת הסדרי תנועה

יובהר כי הוגש אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 1.8.2024 הכולל 3 מקומות חניה יש לקבל אישור חוזר וזאת כי תיקוני השטחים גורמים לדירה לה לא נתנו מענה לעלות על שטח של 85 מטר דבר המחייב מענה לחניה .

וכן יש לבטל את הפתחים בבנין מספר 2 בחזית צפונית היות ושומרים על 30% חריגה רק כאשר מדובר בקיר ללא פתחים .

וכן יש להסיר את ההקלה הכמותית בדבר תוספת שטחים לבניה היות והשטח המבוקש לא חורג ולכן הקלה זו מתייתרת .

טרם היתר יש לקבל דוח פיקוח עבור הריסת מבנה מספר 1 כולל הסככה הקיימת וצמודה לגבול חלקה וכן עבור הבינוי הקיים למבנה מספר 2 בחזית מעברית וחורג מקו בנין קדמי .

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

	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	אישור הסדרי תנועה על החנייה
	אישור רישום תצ"ר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0473.01
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תוכנית 115ב"מ"ד+מרפסת
מספר ועדה	2024/19
כתובת	גת 14, קרית משה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בקריית משה רח' גת 14

בבניין בן 5 קומות, בן 24 יח"ד קיימות. 4 כניסות.

מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת

מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115ב, מרפסת חדשה, סגירת מרפסת קיימת

תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד.

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1991, אזור מגורים 2

נספח בינוי 115 ב מפורט מחייב.

הקלות

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

-הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים

התנגדויות - לא התקבלו התנגדויות

- ניתן לאשר הרחבת הדירה בהתאם לתכנית 115 ב.

- לא ניתן לאשר מרפסת זיז במפלס 9,18+ כי מוצעת בניגוד לנספח 115 ב.

- יש לשמור אחדות הפתחים

- לא להמשיך חדר מדרגות משותף

- לבטל סגירת מרפסת קיימת המוצעת בחזית דרומית כי נוגדת לנספח 115 ב ומהווה תוספת שטח עיקרי בבליטה למרות 22%

- לפי מדיניות הועדה במתחם גת יש להותיר בקומת המרתף מקום עבור שטחי מחסנים לדירות הקיימות בעמודה, לפחות 8% משטחי הדירות .

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך 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	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2016/1229.03
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2024/19
כתובת	חקלאי 4 , בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוזק ומרפסת זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

המוצע מהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין קווי בניין,

וכן חסר אישור מח' השימור כתנאי לדיון.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2215 לבלוק מס' 2 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית מערבית : מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, החריגה מוצעת היות ואושר לשכנים בקומת הקרקע בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של עד 10% בקיר עם פתחים, עומק המרווח הינו 5.8 מ', מוצעת חריגה של 86 ס"מ, גדול מ-10% המותרים - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר.

מוצע חדר מחוזק בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד)

שטחי בניה :

עפ"י נספח תוכנית 2215 : תותר תוספת בניה לדירה בקומה טיפוסית בשטח כולל של 19.55 מ"ר לכל יחיד.

מוצע בבקשה : תוספת בניה בשטח של 27.13 מ"ר, המוצע חורג מהמותר, אך מוצע בבקשה חדר מחוזק שניתן להציעו כשרות - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטחים המותרים עפ"י תב"ע.

מרפסת זיז :

קומה ד', מפלס +10.60, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח בשיעור של 40% עד 2 מ', עומק המרווח הינו 5.8 מ', $40\% = 2.32$ מ', מוצעת חריגה של 2.8 מ' מקו הבניין, גדול מהמותר, לא נין לאשר - יש לצמצם את החריגה המוצעת ל-2 מ' המותרים עפ"י תקנות.

תנאים טרם דיון :

שימור - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2016/1229.02
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד
מספר ועדה	2024/19
כתובת	חקלאי 4, בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי וממ"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

ישנה חריגה בשטחי הבניה המותרים,

חריגה מקווי הבניין המותרים

וחוסר באישור מח' השימור

קווי בניין :

חזית מערבית : מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, החריגה מוצעת היות ואושר לשכנים בקומות מעל בינוי בחריגה, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 10%, עומק המרווח הינו 6 מ', $10\% = 60$ ס"מ, מוצעת חריגה של כ-67 ס"מ, החריגה המוצעת גדולה מהמותר, כמו"כ במידה ותוצע חריגה מקו הבניין תהא חריגה בשטח הבניה המותרים - יש לצמצם את החריגה למותר ולהוכיח שטחים למוצע.

שטחי בניה :

עפ"י נספח תוכנית 2215 : תותר תוספת בניה לקומת הקרקע בשטח כולל של 83 מ"ר ל-7 יח"ד, 19.17 מ"ר לדירת המבקש.

מוצע בבקשה : תוספת בניה בגודל הגדול מהמאושר בנספח הבינוי, בשטח כולל של 33.32 מ"ר, המוצע חורג מהמותר - יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים למותר או להוכיח שטחים לבקשה.

תנאים טרם דיון :

שימור - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0414.03
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח ושינוי בפתחים ביח"ד קיימת.
מספר ועדה	2024/19
כתובת	הרב מנחם מנדל משקלוב 22 , הר נוף

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

לצורך תיקון המלצה, הבקשה תשובץ לוועדה הבאה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0780.07
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ממ"ד ומרפסת זיז
מספר ועדה	2024/19
כתובת	שטרן אברהם 39, קרית יובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב שטרן אברהם 39

מבוקשת:

תוספת בניה וממ"ד

בניית מרפסות זיז

מעטפת עבור 2 דירות

בחלקה חלה תכנית 1648ג שקבעה הוראות בניה ונספח בינוי (טיפוס 1), להלן התאמה למותר:

תוספת בניה- מבוקש בשטחים לפי נספח בינוי וכן תוספת 6% הקלה. כמותר.

מרפסת זיז- פורסמה הקלה, ומבוקש מתחת מרפסות שאושרו בהיתר בתיק 15/780.2, עם זאת מבוקשת מרפסת גדולה מימה שאושר לדיירים אחרים ובתכנית צל. מאחר והוסבר הצורך בקבלת היתר למרפסות סוכה ובשל מורכבות המבנה, ניתן לאשר את המרפסות המבוקשות.

מרפסת זיז פנימית בחזית צידית מזרחית, מבוקשת מעל מרפסות קיימות, המרפסת כלואה בין 3 קירות וע"כ דרשנו פרט ניתוק שהוגש בתכנית המתקנת. נדרש להציג הסבר לשטחי המרפסות החורגות מעבר ל12 מ"ר.

ממ"ד – מבוקש מעל עמודה קיימת ומוצע גם בניית 2 מעטפות ממ"ד, ניתן לאשר.

בניית 2 מעטפות- התקבלה הסכמתם של הדיירים הנעטפים

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0293.02
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים, ממ"ד, התקנת מעלית חיצונית, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, בניית מרפסת, פרגולה
מספר ועדה	2024/19
כתובת	מדבר סיני 11, גבעת המבטר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה. יש להתאים את הבקשה במדויק לנספח הבינוי הקיים מכוח התכנית החדשה החלה בחלקה 1012798 משנת 2023.

אישור חיזוק מבנים :

לפי סעיף 4.1.2 ו להוראות התוכנית יש להגיש אישור בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה - לא הוגש.

מעלית ומבואה למעלית :

המעלית מוצעת מכוח תכנית 5022, ניתן לתכנן מעלית מעבר לבינוי המאושר בנספח הבינוי וזאת מאחר והתכנית כפופה לתכנית 5022, אולם יש לתכנן את המעלית בצמוד למבנה, יש אפשרויות תכנוניות לכך. ויש לבטל את השטח המוצע מכוח 5% התאמות נגישות שכן במקרה הנדון אין צורך והצדקה להתאמות נגישות, יש כאמור אפשרויות תכנוניות להצמדת המעלית ללא שימוש בשטח זה.

פיתוח השטח :

מתכננים שינוי בפיתוח שטח החורג מגבולות החלקה לפי תב"ע כל החורג מגבולות החלקה ייהרס כתנאי לקבלת היתר בניה ואי הריסתו מהווה סטיה ניכרת - לכן יש להציג את האלמנטים החורגים מהחלקה בחזית הדרומית יוצג להריסה ויידרש אישור פיקוח טרם קבלת היתר בניה שאכן נהרסו כל האלמנטים החורגים ואי הריסה מהווה סטיה ניכרת – לא הציגו את הנדרש בתוכניות להריסה וכן יש לתחום את החלקה בחזית זו על מנת למנוע השתלטות חוזרת על שטח זה .

ממ"ד :

קיימת חריגה בשטחי בניה וזאת כי מבקשים ממ"ד כאשר יש מקלט לדירה ולא ניתן לאפשר כפל של מרחבים מוגנים כבונוס בשטחי הבניה ולכן גם ההקלה בדבר הקלה מקו בניין המאושר לשם בניית ממ"ד נדחת, יש לבטל את הממ"ד המוצע ויש להסיר מטבלת ההקלות

תכנון התוספת ושטחי בניה :

מדובר בבינוי שונה מהמאושר בנספח, ניתן לראות כי בנספח הבינוי התוספת בקומת העליונה

משתלבת תכנונית עם קו התוספת של הדירה הצמודה. השינוי המוצע בבקשה זו באמצעות ניווד שטח מקומה א לקומה ב העליונה מהווה פגיעה חזותית במסת הבינוי בקומה זו ביחס לדירת השכן ובנוסף קיימת חריגה מהשטח המותר.

במידה ותוגש תוכנית מתוקנת לאחר וועדה היא תיבחן שוב אך תכלול את ההערות המוצגות על גבי תוכנית a .

כולל הצגת כל האלמנטים החורגים מגבולות החלקה להריסה וכן מבקשים שינוי בפתחים מהנספח הנושא יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת אך ידרשו להתאים את הפתחים בין הקומות על מנת להוות מראה סימטרי

וכן יש להציג את הדירה הצמודה בהתאם לקיים בשטח על מנת לבחון את ההקלה שפורסמה בדבר הגובה.

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	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2011/0378.02
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר בניה לתיק מס' 2011/378.1
מספר ועדה	2024/19
כתובת	הציונות 16 , קרית היובל

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בתנאים :

תוקף ההיתר פג ביום 2024/12/20

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116544 בתיק רישוי מס' 01.378/2011 שהופק בתאריך 2021/12/20 היות ותמו 3 שנים ולא הוחל בעבודות.

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

אין מניעה לאשר עד ליום 2027/12/20

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	1992/0460.05
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	ת
מספר ועדה	2024/19
כתובת	מיכלין 23, בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, הושלמו תנאים טרם דיון, קיים יתרת זכויות בחלקה, אך המוצע מהווה קירוי למרפסת גג קיימת בקומה מתחת ומהווה שטח עיקרי ונדרש לחשב כמוצע.

נספח בינוי :

לעניין החלונות המוצעים, מוצע שינוי בחלונות שאושרו בהיתר לתוספת הקומה, 92/460.3, החלונות המוצעים אינם מתקבלים עם המצב הקיים בשטח - יש להתאים את החלונות המוצעים לקיים בקומות מתחת.

שטח בניה :

ש.עיקרי ע"ק - מותר עפ"י תב"ע: 1,282.70 מ"ר, קיים: 956.63 מ"ר, שטח נוסף המאושר לבניה עפ"י נספח: 219.9 מ"ר, סה"כ שטח מאושר קיים ועתידי עפ"י נספח: 1,176.53 מ"ר, נותר לניצול 106.17 מ"ר.

מוצע: 27.91 מ"ר.

עפ"י הסכם חתום של דיירי הבניין עם המבקש, כלל הזכויות בבניין קיימות למבקש ההיתר.

המוצע מהווה קירוי למרפסת גג קיימת מוקפת ב-3 קירות ומהווה שטח עיקרי - יש לצרף את השכן לבקשה ולהציע שטחים אלו כעיקרי מוצע.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות 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	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	1991/0650.14
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מרפסות וממדי"ם
מספר ועדה	2024/19
כתובת	חקלאי 4 , בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בבית וגן , רח' חקלאי

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות , 8 כניסות , בן 78 יח"ד קיימות.

תב"ע

- נספח בינוי מפורט שותק.

- בתוקף מ 1985 ,

- כפופה למתאר,

- אזור מגורים 1

- ס.ס.ג : אין

הקלות :

הקלה מנספח בינוי לתוספת והגדלת מרפסות כדוגמת הקיים

הקלה מנספח בינוי לסגירת מרפסת ע"מ ליצור אחידות לתוספת הבניה

הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית צפונית לשם בניית ממ"ד בתוך מעטפת מאושרת.

הקלה לבינוי שלא בהינף אחד.

הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית מערבית לשם בניית ממ"ד מעל ממ"ד מאושר

לא התקבלו התנגדויות.

תנאים לדיון – בקרה מרחבית :

היחידה לאיכות הסביבה - לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר :

1.ראדון - מצורפת תכנית ראדון, תוכנן ראדון בכל החללים הנוגעים בקרקע.

פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה.

2.לתעודת גמר :

-בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר

-הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות

ב. אגף שפ"ע - לאשר את הבקשה.

הסכמות וסימוכין קנייניים

הבקשה חתומה ע"י 20 בעלי זכויות בנכס.

אין מתנגדים.

בממוצע 8 דירות בכניסה. 8 כניסות, סה"כ 78 יח"ד קיימות.

הבקשה מתייחסת ל 5 כניסות.

מוכח קיום הרוב הקנייני כ 75% לכניסה אחת בלבד מחמש. הסכמה כללית בחלקה עומדת על 25,6%

לכן לא ניתן לאשר את הבקשה מחוסר הרוב הקנייני.

: לדחות במתכונת המוצעת מפאת חוסר הרוב הקנייני.

לאחר השלמת כל הסכמות עד לפחות 1/3 דיירי הבניין והצגת הסכמת 2/3 עבור כל כניסה בפני עצמה ניתן יהיה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים :

בהתאם לה ע רות האגף שניתנו ע"ג התכנית שנבדקה.

להוכיח קיום יתרת זכויות המכסות חריגה מנספח הבינוי.

לצמצם עומק מרפסות זיז עד 40% מרווח אחורי

להציג הסכמה מפורשת בכתב של 2/3 דיירי כניסה 'א' לריצוף גינה משותפת לטובת דירת משפ' אליאס

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך 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	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	1991/0472.04
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממדי"ם
מספר ועדה	2024/19
כתובת	אלעשה 4 , סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, המרפסות שהוצעו הוסרו מהבקשה, כמו"כ הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	1969/0519.04
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית חיצונית, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת גג ושינויים בפיתוח שטח
מספר ועדה	2024/19
כתובת	ששת הימים 29, גבעת המבחר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות

קיימת חריגה בשטחי בניה וזאת כי מבקשים ממ"ד כאשר יש מקלט לדירה ולא ניתן לאפשר כפל של מרחבים מוגנים כבנוס בשטחי הבניה ולכן גם ההקלה בדבר בניית ממ"ד בהקלה מקו בנין אחורי בשיעור של 74 ס"מ נדחת ויש להסיר מטבלת ההקלות

וכן מבקשים שטח למעלית בנוסף לשטח המאושר כאשר בבית מגורים פרטי השטח הוא על חשבון שטח עיקרי מותר לבניה ולמבקש לא נותר שטח לניצול. ולכן גם ההקלה בדבר תוספת מעלית חיצונית נדחת ויש להסיר מטבלת ההקלות

לא הגישו הסכמות שכנים לשינוי בפיתוח המבוקש

מתכננים שינוי בפיתוח בשונה מתקנות החוק והחורג מגבולות החלקה

המידה ויוכח שטח לניצול אזי יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית

a. כולל הצגת כל שינוי מהיתר בניה קודם שניתן בת.ב. 1969.519.2.

יש לשים לב כי כל שינוי בפתחים יוצג באופן ברור וזהה בין הקומות והשכן הצמוד וזאת כי מדובר בבנין סימטרי

וכן יש לקבל הסכמה של השכן עבור השינוי המבוקש בפיתוח שטח וזאת כמובן רק עבור תכנון התואם לתקנות החוק של הפיתוח.

וכמובן להשלים את התנאים שנדרשו להגיש טרם דיון כגון שפי"ע.

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	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0424.00
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז בעומק 2.1 מ'.
מספר ועדה	2024/19
כתובת	שמואל הנביא 65 , בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לקבל את ההתנגדות בכך כי צמד המרפסת ינותק אחד מהשני, באופן שתבוצע נסיגה של 1 מ' בין המרפסות.

בנוסף תתוכנן תכנית צל אשר תוצג על גבי הבקשה, באופן מדורג בנסיגות של 1.60 מ', כך שתכנית צל זו תיתן פתרון למרפסות סוכה לכלל הדיירים.

התקבלה דחיה של מח' שימור- הוועדה דוחה את המלצת מחלקת השימור.

- בנוסף יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0062.00
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה יח"ד חדשה לבניין עם חיזוקים ע"פ תוכנית תמ"א 38
מספר ועדה	2024/19
כתובת	מ.ד. קאסוטו 7, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

רקע :

הבקשה אושרה בועדת משנה בתאריך 330/08/202

כעת התקבלה בקשה לשינוי המבקש עקב שינוי בעלות. הוצג חוזה מכירה והצהרת מוכר ורוכש.

פרטי הבעלים החדשים :

שרה וולך ת.ז. 326237872

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	1972/1393.03
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסות זיז.
מספר ועדה	2024/19
כתובת	קדיש לוז 10, רמת שרת

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת רמת שרת, רחוב קדיש לוז 10

מבוקשת בניית 18 מרפסות זיז בעמודות - 9 מרפסות בחזית מזרחית, ו-9 מרפסות בחזית מערבית

ובניית 9 קורות למרפסות דמי – 5 בחזית מזרחית, ו-5 בחזית מערבית

המרפסות מבוקשות בחזית קדמית ובחזית אחורית.

(מבקש אחד הוסר בפועל מהבקשה והפך למרפסת דמי)

מרפסת זיז בחזית קדמית,

בעניין חריגת מרפסות בחזית קדמית הפונה לחזית קדמית, החריגה מבוקשת מעבר ל-40% המותר בתקנות סטייה נכרת.

עפ"י תקנות סטייה נכרת :

בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה :

(א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה ;

(ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים ;

מאחר ומדובר בחריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת, לא ניתן לאשר את החריגה הנ"ל, יש לצמצם ו/או לתכנן מרפסות שלא תחרוגנה מעבר למותר.

אמנם אושרו מרפסות דומות בעמודות בתיקים קודמים, אך לא בעמודה זו וללא סטייה נכרת מהמותר.

בניית מרפסות בעמודה זו מהווה חריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת וע"כ לא ניתן לאשר במתכונת המבוקשת.

מרפסות בחזית אחורית- מוצעת חריגה של כ-12% מהמרווח, כמותר.

פורסמו הקלת לעניין חריגת מרפסת מקו בניין ומרפסת בעומק של 2 מ'

בכניסות הסמוכות אושרו מרפסות זהות בתיקי רישוי 18/350 ובתיק רישוי 93/550.1

התקבלה התנגדות אחת,

טענות המתנגד הן לרוב קנייני, פגיעה חזותית, פגיעה באור הדירות, פגיעה במרחב הציבורי ופגיעה בממ"דים עתידיים.

נציין כי עבור מרפסות לא נדרש חתימות רוב קנייני, זאת ועוד בבקשה זו מבוקשים 18 מרפסות מהכניסה זאת בנוסף לקורות דמי.

לעניין פגיעה חזותית, המרפסות מבוקשות בעמודות כמעט מלאות ובחלקן קורות דמי כך שנשמרת חזות אחידה. עוד יצוין כי מרפסות דומות אושרו בכניסות הסמוכות.

לעניין הפגיעה באור, מדובר בדירות קטנות יחסית כך שבניית מרפסת תאפשר כניסה של אור ואוויר לבית שעד כה לא היתה בו מרפסת כלל.

לעניין הממ"דים, בבדיקה במערכת הרישוי עד כה לא התקבלה בקשה לממ"דים לא בטווח הזמן הקודם ולא זה.

יצוין כי רוב הכניסה הינם המבקשים וככל הנראה הם העדיפו את בניית המרפסת בשלב זה.

מאחר והתכנית מובאת לדחייה ותידרש לתיקונים, טענות המתנגד ייבחנו בשנית לאחר קבלת תכנית מתוקנת כאמור.

יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	1971/0040.05
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה וחידוש הבית ברחוב בודנהיימר 3
מספר ועדה	2024/19
כתובת	יצחק מ. בודנהיימר 3, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע בבקשה תוספת קומה, ממ"ד ומרפסות,

נדרש להסדיר את שטחי הבניה,

לצמצם את המרפסת החורגת מקו הבניין,

לא הושלמו תנאים טרם דיון.

שטח בניה :

עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 352 מ"ר, קיים : 200.44 מ"ר, מוצע : 102.39 מ"ר, סה"כ : 302.83 מ"ר

עיקרי מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 20.2 מ"ר, מוצע : 13.58 מ"ר.

שרות מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 120 מ"ר, קיים : 100.7 מ"ר, מוצע : 27.5 מ"ר, סה"כ : 128.2 מ"ר.

בבקשה מחושב השרות הקיים בקומת המרתף כעיקרי קיים - יש לחשב את המחסנים הקיימים בקומת המרתף כשרות, בהתאם לנספח התוכנית.

ממ"ד :

חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד בקומת המרתף בחריגה מקו בניין אחורי,

עפ"י מדיניות מהנדס עיר : החריגה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' ובכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ' לפחות, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום.

הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין אחורי בשונה מנספח הבינוי, עפ"י נספח הבינוי הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין, הממ"ד אכן שומר על מרחק של כ-1.6 מ' - 2 מ' מגבול המגרש, נדרש להציע קיר אטום בכיוון החלקה הגובלת, לא פורסמה הקלה בגין החריגה עבור הממ"ד,

בנוסף, התקבלה התנגדות לממ"ד המוצע מאת השכן בחלקה הגובלת בחזית זו, מהות ההתנגדות הינה הבניה המוצעת בסמוך לגבול החלקה, לטענת המתנגד המוצע פוגע בפרטיות ובשימוש הגינה וגורם לצפיפות בניה - יש להציע ממ"ד בהתאם למאושר בנספח הבינוי.

מרפסת גג :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 36.20 מ"ר, התואמת חלקית את נספח הבינוי, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי מעל הממ"ד המוצע בקומת המרתף, לא ניתן לאשר מרפסת גג בחריגה מקו בניין וכן קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת, נדרש להסיר את השטח החורג מקו הבניין - יש לצמצם את המרפסת המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים.

אישו רי גורמים :

שפ"ע - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגדים :

*"תוכנית הבניה מגיעה עד למרחק של 1 מ' מהגדר המשותפת, מהווה פגיעה גדולה בפרטיות, הגבר גורם לצפיפות בניה ומשנה את אופי השכונה והרחוב".

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	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0278.01
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, שינוי מקום ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2024/19
כתובת	אל סלודור 22 , גבעת משואה

החלטת הועדה

לסגור את תיק הבנין

לסגור את תיק הבנין

דברי הסבר לתוכנית :

התיק שובץ לדיון לתאריך 31.7.24 והבקשה ירדה מסדר יום בהתאם לבקשת המבקש,

כעת, התקבלה פניה מעורך הבקשה המבקש לסגור את התיק היות ולא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת היתר רגיל והם מתחילים בהליך של שינוי תב"ע, ולכן התיק מובא לסגירה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	1983/0641.06
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בינוי עפ"י תב"ע וחדר מחוזק
מספר ועדה	2024/19
כתובת	הנטקה 68, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

כעת אין צורך לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה ב' הקיימת ובקומה המוצעת, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

ישנה חריגות מקווי הבניין,

חריגות משטחי הבניה,

נדרש לפרסם לעניין חריגה מקווי הבניין לחדר מחוזק,

חסר חתימות שכנים למוצע.

קווי בניין :

קומה ג', מפלס +8.70 : חזית מערבית : מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווה סטיה ניכרת, החריגה המוצעת מהווה סטיה ניכרת - יש להסיר את הבינוי החורג מקו בניין אחורי בקומה ב'.

חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג מעל חדר מחוזק מוצע בקומה א' בחריגה מקו בניין קדמי, לא ניתן לאשר מרפסת גג בחריגה מקו בניין - יש להציע את גג חדר המחוזק החורג מקו בניין כגג ללא שימוש.

שטח בניה :

שטחי הבניה הינם עפ"י נספח, פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות.

מוצע בבקשה תוספת בניה בקומה ב' בחריגה מקו בניין ומכח זה חריגה בשטחי הבניה המותרים - יש לצמצם את החריגות המוצעות ושטחי הבניה המוצעים.

שיפוע גג :

עפ"י הוראות התוכנית סעיף 12(ד)(ה)(2) : שיפוע הגגות יהיה 30 מעלות, השיפוע המוצע הינו 17 מעלות - יש להציג גג בשיפוע של 30 מעלות בהתאם להוראות התוכנית ולבינוי המאושר לשכן, כמו"כ יש להציג פתרון דודים וקולטים לבקשה.

חדר מחוץ :

קומה ב', מפלס +5.80, חזית מזרחית : מוצע בבקשה תוספת חדר מחוץ בחריגה מקו בניין קדמי, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה לחדר מחוץ בחריגה מקו בניין.

מרפסת גג :

קומה ג', מפלס +8.70, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה הגדולה מהמאושר עפ"י נספח וחורגת מקו בניין קדמי, קו בניין בתוכנית מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר מרפסת בחריגה מקו הבניין - יש לצמצם את שטח המרפסת למסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י נספח הבינוי.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה הרחבת הבית הקיים לחדר מדרגות משותף, ההרחבה המוצעת הינה מדרגות מהקומה הקיימת לקומת הגג המוצעת, בעבר יצא היתר בתיק מס' 83/641.3 לגשר גישה לדירות בקומה ב', קיימת כניסה פרטית ליתר הדירות ועפ"י הסבר ע"ב חדר המדרגות המשותף יצא מכלל שימוש, יש להמציא 66% חתימות שכנים לשטח המוצע, ע"ב לא הציג כלל חתימות שכנים למוצע - יש להציג 2/3 חתימות שכנים לבניה בשטח משותף.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*הבניה מוצעת על גג משותף השייך לכל הבניין, אין התייחסות בהיתר למיקום דודים, הבניין ישן מאד ולא ניתן להעמיס, המתנגדת מציינת שהיא לקויית ראייה ונושאת תעודת עיוור.

מתנגד נוסף, דר תחת דירה המבקש : מבקשים לבנות על גג הבניה שלנו, עליהם להשתתף ביסודות, סרבו לשלם בעבר, מבקשים לבנות חדר מחוץ, לא ברור משמעות הבטיחות לבינוי הקיים, לא ברור היכן ימוקמו דודי השמש בזמן הבניה ולאחריה, טוענים לנזקים בעבר מהשכנים ומעוניינים הבטיח שהבניה לא תגרום נזקים נוספים.

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	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0310.00
מספר סידורי	75

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית פנימית, תוספת בניה, ממ"דים ומרפסות.
מספר ועדה	2024/19
כתובת	קרל נטר 5, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2018/0775.01
מספר סידורי	76

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים , מרפסת ומחסן
מספר ועדה	2024/19
כתובת	מקוה ישראל 14 , מעלות דפנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת שרובה עפ"י תב"ע, לא ניתן לאשר אותה מאחר וישנו סעיף סטיה נכרת לעניין שלביות הביצוע, כאשר נדרש לבנות בעמודות שלמות בלבד, ובבקשה- אחד השכנים בעמודה מתנגד אפילו לבניית מעטפת, כך שלא ניתן לאשר כלל את המוצע.

גם המעלית מוצעת כמעטפת- לא ניתן לאשר מעלית כמעטפת.

כמו"כ מוצע לא לבנות ממ"ד אלא מרפסת זיז במקומו, לא ניתן לאשר זאת, מאחר ונדרש לבנות את כל העמודה בהינף אחד, וכן- הבקשה לא תאושר ע"י הג"א ללא ממ"ד הנדרש עפ"י התב"ע.

תיקון תכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	1977/0469.05
מספר סידורי	77

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת הנגשה ובניית פיר מעלית לבי"ס "ליד האוניברסיטה" (ת.ר. 1977/469.3)
מספר ועדה	2024/19
כתובת	פרופ' מנשה הראל 1 , גבעת רם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית חיצונית לתיכון "ליד האוניברסיטה"

על המקום חלה תכנית 1012 משנת 1962 , (תכנית מתאר 62) .

התכנית קבעה שטח לתיכון.

המבנה מורכב משני אגפים צפוניים – בני 4 קומות

ביניהם אגף כניסה מקשר. במפלס 0.00 בן 5 קומות.

לא נמצא היתר מקור.

במקביל הוגשה בקשה לתוספת אגף בצידה המערבי של החלקה בת.ב . 2023/111.

המעלית המוצעת ממוקמת בצידו הצפוני של האגף המרכזי, בחצר הפנימית.

בגלל אילוצי שטח ומפלסים, מוצעים מעברים מקורים לגישה למעלית .

המעלית מגשרת ממפלס הכניסה 0.00 למפלס -12.86

וממפלס הכניסה 0.00 למפלס +3.45

באגף המקשר, מחוץ למבנה , בצידו המערבי, במפלס הכניסה 0.00 .

המעלית ממוקמת בתחום גבולות המגרש .

אין חריגה מקווי בניין.

הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין."

וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות-

(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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 שרים
	אישור מכון התקנים
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	תשלום אגרת בניה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	חו"ד יועץ מעליות אשר מאשר כי התכנון בוצע עפ"י תקן
כן	הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים
	הצהרת עורך הבקשה ע"ג ההרמוניקה כי לא נעשו שינויים במקור בכמות הכלים הסניטריים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2024/0224.00
מספר סידורי	78

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית לבי"ס "ישראל" - רננה " (ת.ר. 1989/551)
מספר ועדה	2024/19
כתובת	הרב קוסובסקי 7 , קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית חיצונית לבי"ס ישראל" - רננה, קרית משה, לצורך נגישות .

על המקום חלה תכנית 5022 משנת 2000 , תכנית 30153 ג' (תכנית מתאר 62) .

התכנית לא קבעה שימושים ולא קבעה זכויות בניה.

המבנה מורכב משני אגפים צפוני- דו קומתי, דרומי בן 3 קומות.

ביניהם אגף כניסה מקשר. במפלס 0.00.

נמצא היתר מקור רק לאגף הדרומי.

לא נמצא היתר מקור לאגף הצפוני.

המעלית המוצעת ממוקמת באגף המקשר, מחוץ למבנה , בצידו המערבי, במפלס הכניסה 0.00 .

המעלית ממוקמת בתחום גבולות הבניין הקיים.

אין חריגה מקווי בניין.

הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין. "

וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות-

(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות, אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	תשלום אגרת בניה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור משרד הבריאות
	חו"ד יועץ מעליות אשר מאשר כי התכנון בוצע עפ"י תקן
	הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים
	הצהרת עורך הבקשה ע"ג ההרמוניקה כי לא נעשו שינויים במקור בכמות הכלים הסניטריים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד
מספר בקשה	2024/0289.00
מספר סידורי	79

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שני מבנים יבילים וממ"מ עבור קידום נוער.
מספר ועדה	2024/19
כתובת	יצחק טבנקין 11, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

אישור המחלקה לאיכות הסביבה : תנאי להפצה לגורמים .

(1) הבקשה תואמת את תכנית 1978ב החלה על המקום וקובעת :
(א) סעיף 7 - כפיפות לתכנית מתאר 62', 1542.

(ב) סעיף 9 - שטח להקמת בנין ציבורי : "לא תותר כל בניה בשטח זה אלא באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית" לגבי סעיף זה נקבע בתב"ע 4850 כי "...כל מקום שנקבעה הוראה... כי תנאי למתן היתר בניה הוא אישור, או הסכמה של הועדה המחוזית, הוראה כאמור מבוטלת בזאת..." וכן קובע שימושים עבור בתי ספר, גן ילדים ומתנ"ס.

(ג) סעיף 11: חניה : בהתאם לתקן חניה ואישור הועדה.
(ד) טבלת שטח בניה קובעת ייעוד לאזור 1p עבור ביי"ס, גני"י, מתנ"ס ואולם ספורט.

תכנית בינוי :

תכנית מס' 1978ב' מאושרת משנת 1980 . בהתאם להחלטות שהתקבלו בעניין תכניות המפנות למתאר 62 ולא קובעות הוראות לגבי שימושים זכויות בנייה או קומות , לעניין זה הוגשה תוכנית בינוי 482ב ואושרה בוועדה בתאריך 15/5/2024 , וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר.

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

להלן החלטת הועדה :

"תנאי לקבלת היתר בניה למבנים המוצעים בתוכנית יהיה חסימת הגישה לחללים הקיימים מתחת למבנה המתנ"ס הקיים ממערב לתכנית בגדר, כמוצג בתוכנית, באופן שלא תהיה גישה לחללים אלו.

יש להציג טבלת שטחי בניה נפרדת המפרטת שטחי הבניה עבור מרכז ההעשרה בלבד. יש לפרט גם

שטח חצר.

יש לציין חלקה 30643/31 בטבלת גושים וחלקות ולסמן את גבול התוכנית בהתאם לקיר התמך הקיים ותחום החצר המוצעת בתוכנית.

יש לתקן את השימושים הקיימים המצויינים על גבי המבנים בתמונות המגרש.

יש להציג את שביל הגישה אל גני הילדים מדרך מאושרת".

הוגשה, אושרה ונחתמה תכנית בינוי לאחר הערות הוועדה בתאריך 27/05/2024.

יש לציין כי, יש שינויים שאינם תואמים בין תוכנית הבינוי המאושרת ל הגשה במחלקת מבני צ . נפח הבניה הקיימת במגרש, וכן השימוש המבוקש.

בתוכנית הבינוי מוצגים 10,481.61 מ"ר למבנים הקיימים במגרש, ובהגשה מוצגים 14,233.60 מ"ר לאחר סיום שטח מצד עורך הבקשה. (למבנים הקיימים אין ודאיות לכך שנבנו בהיתר)

כמו"כ, בתוכנית הבינוי מבוקש "מרכז העשרה לגני במבנים יבילים" ובהגשה מבוקש "שני מבנים יבילים וממ"מ עבור קידום נוער"

שאלה זו הופנתה לאמי ארבל והשיב במייל בתאריך 27/6/24 :

"תכנית הבינוי עסקה רק בשני המנדים ולא ביתר המגרש ולכן זה לא מראה לי ממש משנה".

פרסום : התבצע פרסום לפי הנוסח :

" ידוע הציבור בדבר תוספת שני מבנים יבילים וממ"מ עבור קידום נוער בהיקף של כ-175 מ"ר שיבנו במגרש הציבורי בהתאם לתכנית בינוי 482 ב' שאושרה בתאריך 15/5/2024.

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

תום מועד התנגדויות : 20/8/2024

שטחים : עיקרי : 149.41 מ"ר שירות : 22.48 מ"ר סה"כ מוצע : 171.89 מ"ר.

התכנית החלה במקום לא קבעה שטחי בניה.

הערה :

בתכנית הבינוי 482 הוצגו שטחים על סך 185 מ"ר אשר אינם תואמים את השטחים המוצעים בבקשה הנ"ל על סך של 171.89 מ"ר.

לעניין זה התקבלה חו"ד של אמי ארבל כפי שמצוין לעיל.

חניה :

סעיף 11 בתוכנית 1978ב קובע כי החניה תהיה בהתאם לתקן חניה ואישור הוועדה.

מוצעים 3 מ"ח ע"ג חניות קיימות ברחוב הכוללות חניית נכה+ 1 מפרצי העלאה והורדה.

הערות:

-עפ"י תקן חניה 5166ב.

-לשאר הפונקציות במגרש יש אזורי חניה נוספים.

-החניות מיועדות למתנ"ס ולקידום נוער בלבד. למבני המגורים יש מפרץ חניה פרטי בנפרד.

התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 25/8/24 :

" אין התנגדות לתכנית .

מוצע חניית נכה ומפרץ העלאה והורדה

מוצע 4 כיתות קידום נוער - נדרש 2 מק"ח . מוצע שימוש בחניות ציבוריות בהתאם לתכנית שפורסמה

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור "

תנאים לדיון :

טרם התקבלו תנאים לדיון עבור איכ"ס ומח' דרכים, באישור הוועדה, באם ניתן לדרוש את התנאים כחלק מתנאים להיתר.

התכנית לא קבעה קווי בניין, הבקשה מוצעת בתחומי גבולות המגרש.

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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	אישור רשות העתיקות
	אישור נכסים סופי
	לתקן מס' גוש בטופס 1: 30643