

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0136.00
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנין חדש בן 2 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אל מקפה סמטה 14 , צור באהר ירושלים צור באהר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התכנית הנ"ל תוקנה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה, לכן יש לאשר אך יש להוסיף לחישוב השטחים את המעברים הצמודים לגרם המדרגות היוצא מגג.

קיים תנאי אשר לא נפתח בפתיחת התיק ונדרש, לכן יש להוסיף כתנאי להעברה לגורמים:

1. "אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה – בקרה מרחבית" – קליטת בקשה לקראת המלצה

2. "תנאי לקבלת תעודת גמר אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה – מתן תעודת גמר" – תנאי לקליטת בקשה למתן תעודת גמר .

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 - 7788070110
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור רישום תצ"ר
	תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1999/0067.03
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד עם מרפסות
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הצבר 215, גילה

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הועדה מחליטה לאשר חלק מהבקשה -הוועדה מאשרת את המרפסת וזאת בכפוף להצגת תוכנית צל למרפסות אשר תאושר ע"י ר"צ.

במידה ויוצא פתרון חלופי עבור מיקום הממ"ד ממילא הבקשה תופנה להליך פרסומי חוזר אשר יכלול את תוכנית הצל עבור מרפסות.

לגבי הממ"ד המוצע, הועדה דוחה את הבקשה לממ"ד זאת מאחר שהוא מבוקש על מעבר ציבורי, במידה והמבקשים יגישו אישור מחלקת מידע כי השטח לא מוגדר סטטוטורית כמעבר ציבורי או לחילופין עמידה בהוראות סעיף 8(ד) בתקנון התכנית ושלא יפריע למעבר לרשות הרבים, אז הנושא ייבחן מחדש.

ככל והממ"ד יבוקש במיקום אחר יהיה נדרש פרסום מחדש, לפי העניין.

הועדה מחליטה להכיר בהקלות של בניה במרווחים ועומק מרפסת בדיעבד בהתחשב בהקלות שפורסמו בשלב פתיחת הבקשה.

הועדה פוטרת מתוכנית מפורטת כיוון שמהות הבקשה לממ"דים ומרפסות בלבד.

על עורך הבקשה לעבור על הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a ולתקנם.

מרפסות זיז:

מוצע מרפסות בחזית הדרומית והצפונית בעומק של 2.00 מ' יש לעמוד בתנאים הבאים:

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה "תוספת מרפסות זיז מחוץ לקווי בניין".

2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית הצפונית יש להראות כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן.

בחזית הדרומית מוצע מרפסת נראה כי עומדת בהנחיות בניה במרווחים.

3. לא הציגו תכנית צל לחזיתות המוצעות כולל המרפסות על עורך הבקשה להציג תכנית צל

לאישור ר"צ לתוכנית, כאשר יש להציג בהרמוניקה את כלל הקומות והחזיתות לכל הבניין 5 כניסות. היות ומדובר בבניין ארוך- אישור מרפסות בעמודה אחת ללא תכנית צל עתידית וללא פרוט כולל של המצב הקיים בכלל הכניסות תגרע מהיכולת לראות התמונה הכוללת.

4. שטח המרפסות המוצעות לכל יח"ד הינו 11.96 מ"ר, עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר.

עומק – לא פורסמה הקלה לעומק מעל 1.5 מ', הוועדה הכירה בדיעבד בהקלה זו, ניתן לאשר את העומק המוצע.

ממ"דים:

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים בחזית הדרומית יסודות הממ"ד ממוקמים על שביל אשר מיועד להולכי רגל עפ"י מפת המדידה בנוסף קיים סעיף 8 ד' האומר "השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כחולים וירוקים לסירוגין ישמש במפלס הקרקע כמעבר לרשות הרבים. לא יורשו לגדור אותו, לחסמו או להניח עליו חפצים ועצמים"- נדרש להציג את השביל כפי שמוצג ע"ג תכנית המדידה.

על עורך הבקשה להציע מיקום חלופי אשר ייבחן ע"י הצוות המקצועי ובמידת הצורך יתבקש הליך פרסומי- עבור תוכנית צל לכלל כניסות הבניין.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0041.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, סה"כ 10 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אל בטן 16 , בית צפפה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התכנית הנ"ל תוקנה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה ונשלח לפרסום בתאריך 21/12/2023 תום מועד התנגדויות בתאריך 23/01/2024, לא התקבלו התנגדויות לבקשה זו לכן מובאת לוועדה לאישור.

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 - 7788070110
	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 - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור מחלקת מידע באם ניתן לרשום את התצ"ר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2013/0652.01
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות מעל בנין קיים
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אל אמג'אד סמטה 2 16 , צור באהר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה לא עומד במניין שטחים יש לצמצם או לפרסם הקלה, יש להציג פריסת גדרות, יש להשלים תנאים, יש לסמן ע"ג התכנית את הקירות להריסה אשר סומנו ע"ג הנספח.

בנוסף יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a

להלן הפירוט:

נספח בינוי:

בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מס' 1, 1:100 מנחה ומחייב לעניין גובה ומס קומות.

מוצע בבקשה לא תואם נספח במפלס +6.24 יח"ד 6 מוצע בנספח מרפסת היוצאת מהסלון עורך הבקשה סגר את המרפסת לטובת הסלון כשטח עיקרי, פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי" אך לא עומד במניין השטחים.

בנוסף מוצע במפלס +9.39 לא תואם נספח לעניינים הבאים- קיר הסלון ביח"ד 7 חורג מהמוצג בנספח, מוצעת מרפסת היוצאת מחדר השינה לא מופיעה בנספח.

פורסמה הקלה ב"שינוי מנספח בינוי" אך לא עומד במניין השטחים.

שטחי בניה:

שטח עיקרי:

מוצע- 261.63 מ"ר

קיים – 386.78 מ"ר

מותר- 626 מ"ר

סה"כ: 261.63 מ"ר(מוצע) + 386.78 מ"ר (קיים) = 648.41 מ"ר < 626 מ"ר מותר

מוצע בבקשה אינו עומד במניין השטחים העיקריים חורג ב- 22.41 מ"ר יש לצמצם וכן חישוב המרפסות איננו נכון ומוסיף עוד שטחים עיקריים, ראה פירוט בסעיף מרפסות.

בנוסף נראה כי עורך הבקשה לא ציין את סך כל השטחים המצוינים ע"ג היתר אחרון.

שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת:

מוצע- 62.44 מ"ר

קיים – 60 מ"ר

מותר- 107 מ"ר

סה"כ: 62.44 מ"ר (מוצע) + 60 מ"ר(קיים) = 122.44 מ"ר < 107 מ"ר (מותר)

נראה כי המוצע בבקשה אינו עומד במניין שיטחי השירות מעל הכניסה הקובעת יש לצמצם למותר.

בנוסף נראה כי עורך הבקשה לא ציין את סך כל השטחים המצוינים ע"ג היתר אחרון.

תכסית:

תכסית מתא שטח 80%

יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה ולהראות שעומד המותר.

מרפסות:

עפ"י התכנית טבלה 5 שטח עיקרי למרפסות 60 מ"ר בנוסף למניין השטחים העיקריים אך מותר לניצול אך ורק לשטחי המרפסות.

מוצע- 70.66 מ"ר

קיים – 11.15 מ"ר

מותר- 60 מ"ר

סה"כ: 70.66 מ"ר (מוצע) + 11.15 מ"ר(קיים) = 100.32 מ"ר < 60 מ"ר (מותר)

המוצע בבקשה אינו עומד במניין השטחים המותרים יש לצמצם למותר בנוסף ישנן מרפסות מקורות שלא חושבו:

מרפסת קיימת בקומה א לדירה 3 אשר בהיתר הקודם לא הייתה מקורה וכעת מקרים אותה, יש להציגה כמוצעת לקירוי ומהווה שטח עיקרי.

וכן מרפסת מוצעת לדירה 7 מקרה חלק ממרפסת גג קיימת של דירה 6 דבר שגורם לה להיות שטח עיקרי, הכל כיוון שמדובר בתכנית מחוזית שהופקדה אחרי 2010.

הוראות פיתוח:

עפ"י התכנית סעיף 4.1.2 ב' "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ', ובחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ' ובדירוג ככל שיידרש".

עורך הבקשה אינו הציג פריסת גדרות יש להציג.

תנאים לדיון:

איכות הסביבה- התקבלה דחייה ב- 17/12/2023

הסדרי תנועה- התקבלה דחייה ב- 13/12/2023 ע"י רוטלוי שלומי (נדרשת תוכנית מתוקנת)

דרכים- התקבלה דחייה ב- 17/12/2023

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2011/0963.01
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת חדרים הרחבת מטבח ומרפסת .
מספר ועדה	2024/2
כתובת	מרגלית 305 , גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, החליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

המתנגדת אישה מבוגרת שנטען כי חתמה כמסכימה מבלי לדעת מה הבקשה הנכונה, והבניה תגרום לה למטרדים ורעש, הוועדה מורה כי הבניה תבוצע תוך התחשבות מקסימלית במתנגדת

ושמירה על התקנות לעניין שעות העבודה, רעש לכלוך ועוד.

הבקשה תואמת תכנית מלבד הקלה לשלביות ביצוע, הועדה סבורה כי היא ראויה תכנונית ומאשרת אותה.

להלן פירוט התיקונים:

- יש להוסיף קיר חוץ למרפסת השירות במפלס 0.00.

- יש לתקן את החזית הצפונית והערות 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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

	אישור פיקוד העורף הג"א

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2012/0051.01
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסת ושינוי בפתחים
מספר ועדה	2024/2
כתובת	צבי גרץ 7, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת כיוון שעורך הבקשה לא הציג חישוב של כלל שטחי הבניה בבקשה, לא הציג חלוקה לכלל הדיירים לגבי הקלה כמותית 6% ולא הציג היתר מקורי אשר מאשר את הקיים בבקשה.

על עורך הבקשה לתקן ליקויים אלו כדי לבדוק את עניין שטחי הבניה בבקשה.

בנוסף יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

להלן פירוט הליקויים:

סטייה ניכרת:

התוכנית תב"ע 2878 החלה בחלקה הנידונה כוללת בהוראות סטייה ניכרת בסעיף 8א':

"עפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת"

עפ"י וועדת ערר לתכנון ובניה הוחלט כי "ככול שמדובר בתוכנית ישנה, שהופקדה לפני 1 לאוגוסט 1989, אשר במסגרת הוראות התוכנית קובעת כי תוספת אחוזי בניה תיחשב סטייה ניכרת, אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו על דרך של הקלה כמותית, מכוח תקנה 9א'".

עורך הבקשה פרסם הקלה 6% לטובת המוצע בבקשה, על עורך הבקשה להציג חישוב של כלל השטחי הבניין והיתר מקורי, להוכיח שכלל השטחים המותרים נוצלו ולהציג בטבלה את כלל ההיתרים שהופקו בבניין כולל שטחים שאושרו, במידה ולא נוצלו כלל השטחים המותרים וכן לא נוצלו שטחים מכוח הקלה כמותית יש לחלק את ההקלה לפי החלק היחסי בשטח המשותף.

שטחי בניה:

עורך הבקשה לא הציג חישוב של כלל שטחי הבניה בחלקה וחישוב 6 % עם כלל הדיירים בבניין, כדי לראות האם עומד במותר או לא.

מס קומות:

עפ"י תכנית 2878 סעיף 9ב' מס הקומות המרבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1, שהינו 3 קומות מעל קומת מרתף.

נראה כי הבניין אינו עומד בהוראה זו (קיים 4 קומות מעל קומת מרתף) לכן יש להראות היתר מקורים כדי לבדוק את ייתרת השטחים בבקשה.

גובה המבנה:

בסעיף 9ג' 2 "גג שטוח מוקף העקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין, גובה פני המעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים"

נראה כי הבניין אינו עומד בהוראה זו (גובה רצפת הגג בבקשה 14.90 מ') לכן יש להראות היתר רלוונטי כדי לבדוק את גובה המבנה.

מרפסת זיז:

עפ"י סעיף 9ד' "תותר בניית מרפסת זיז בצמוד לחדרי מגורים בלבד, מעקה המרפסת יהא מעקה סורג ממתכת שפרטיו יתאמו את אופי הסביבה ויאושר ע"י מהנדס העיר".

המוצע בבקשה מבוקש סגירת מרפסת היוצאת מסלון הבית לכן יש להציגה כשטח עיקרי ולא שטח מרפסת וכן להוכיח שמרפסת השירות הצמודה אכן חושבה בהיתרים קודמים כשטח עיקרי.

מחלקת שימור:

התקבלה דחיה בגין חוסר מסמכים נדרשים ממחלקת השימור בתאריך 07/09/2023 ע"י המערכת.

על עורך הבקשה לדאוג לקבלת חו"ד ממחלקת השימור כתנאי לדיון נוסף.

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0460.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסת גג
מספר ועדה	2024/2
כתובת	שד ש"י עגנון 19, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

סגירת המרפסת מהווה תוספת קומה בחתך- הוועדה הכירה בהקלה שפורסמה בפתיחת תיק ככוללת הקלה לתוספת קומה.

מספר קומות

מספר הקומות המותר ע"פ תכנית 1739 א סעיף 7, ד, 1 הינו 3 קומות.

המוצע הינו ע"ג מרפסת גג שבחצי מפלס עליה מדירת המבקש, תוספת שטח עיקרי ע"ג המרפסת מהווה תוספת קומה, סה"כ 4 קומות (ראה חתך) – הוועדה כאמור לעיל הכירה בהקלה שפורסמה בפתיחת תיק ככוללת הקלה זו.

שינויים בפתחים

מבוקש שינויים בפתחים, נדרש לקבל את אישור ר"צ לשינויים המוצעים.

שטחי בניה

ע"פ תכנית 1739 א סעיף 7, ג, 1 (ב) "יוגבל היקף הבניה עפ"י תחשיב אחוזי הבניה של עד 75% משטח המגרש נטו".

שטח המגרש הינו 6486 מ"ר

$$6486 \times 5\% = 324.3 \text{ מ"ר}$$

חלקה זו כוללת 20 דירות גג = 16.21 מ"ר לכל דירה.

מבוקש 5% מכוח השלמת דירת גג.

על מנת לאשר השלמת דירת גג, יש לעמוד בתנאים המצטברים להלן:

התוכנית החלה בחלקה כפופה למתאר - עומדים בדרישה

התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת או סעיף דומה לעניין אחוזי בנייה - עומדים בדרישה.

קיים בינוי לדירה על הגג בהיתר קיימת בניה בחצי מפלס מתחת ובמיקום שבו מוצעת הבניה קיימת מרפסת גג.

הבקשה עומדת במונח דירת גג ע"פ מסמך המדיניות - עומדים בדרישה.

חישוב 6% הקלה כמותית:

$$6486 \times 6\% = 389.16 \text{ מ"ר}$$

$$389.16 / 40 = 9.73 \text{ מ"ר}$$

9.73 מ"ר מכח הקלה כמותית.

$$16.2 + 9.73 = 25.93 \text{ מ"ר}$$

מוצע תוספת של 25.52 מ"ר, ניתן לאשר.

כמו"כ על ע"ב להציג היתר מקורי ולחילופין תשריט בית משותף.

"השלמת דירה גג" - הבינוי המוצע קיבל את אישור מנהל האגף יואל שבת לשיפור אדריכלי בהתאם לבניינים דומים בחלקה.

הוראות בינוי

ע"פ תכנית 1739 א "כל הבניינים יהיו בבניית אבן טבעית מרובעת ומסותת"

יש לציין ע"ג החזיתות כנדרש.

יש לתקן את הערות הבדיקה בהתאם למצוין ע"ג ההרמוניקה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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 שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1992/0536.03
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחים עיקרים, מחסן, חדר הסקה, מרפסת וריצוף חצר
מספר ועדה	2024/2
כתובת	חננאל 17, גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התכנית מובאת לדחייה היות ולא ניתן להציע את התוספת בקומת המרתף במיקום המבוקש.

פרוט כדלהלן:

מספר קומות

מוצע תוספת בניה בקומת המרתף המהווה תוספת קומה.

בתכנית אין התייחסות למספר הקומות.

ע"פ תכנית המתאר מותר עד 2 קומות, ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לבקש הקלה לתוספת קומה.

פורסמה הקלה לתוספת קומה.

בהיתר מס' 92/536.2 אושר תוספת קומה עבור הרחבת הדירות העליונות.

ע"כ יש לוודא שתוספת השטח העיקרי המוצעות בתת הקרקע אינה תחת התוספות שאושרו בגג בהיתר הנ"ל שכן הדבר יכול להוות קומה רביעית (יש לסמן חלוקה שוויונית), שטחי שירות ניתן להציע באזור זה.

ככל הנראה וע"פ היתר קודם מס' 92/536.02 נראה שיידרש להציע את התוספת בתת הקרקע בחזית הדרומית.

בהיתר מס' 92/536.02 ככל הנראה פרסמו הקלה לתוספת 2 קומות דבר המהווה סטיה ניכרת.

היות ויש לנו חצי קומה בנויה בגג בחזית הצפונית והנצפות שלה הנה גבוהה בהרבה מקומת

המרתף לכן הגיוני שבקומת המרתף יציעו את המיקום לחזית הדרומית ולא בחזית צפונית כפי שמוצע כעת.

באזור הצפוני ישנה אופציה להציע את המחסן, תיאום התכנון המחודש יהיה בתיאום מול בוחנת הרישוי.

לאחר שינוי התכנון יידרש לפרסום מחודש.

שטחי בניה

ע"פ התכנית סעיף 8(ג) "חלקות ששטחן קטן מ-1000 מ"ר...זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרות הבניה...וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר לפי הנמוך יותר".

הוא אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין x2 קומות מותרות ע"פ מתאר.

על ע"ב להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה- יש להציג את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין ולהכפילו בשתי הקומות.

השטח שיצא זהו השטח המותר לבניה בחלקה זו.

משטח זה יש להחסיר את שטח הבניין המקורי (ע"פ היתר / תשריט) וכן את השטחים שאושרו בהיתרים בחלקה.

סך השטחים שנותרו יחולקו באופן שוויוני ע"פ נסח הטאבו.

לא הוצג חישוב השטח הכלוא בקווי הבניין, וכן לא הוצג היתר מקורי ושאר שטחים שאושרו בחלקה.

ע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים, ויידרש לבדיקה לאחר הצגה מסודרת של השטחים שנצלו מול הייתה.

פורסמו ההקלות הבאות:

6% הקלה כמותית- ניתן לבקש הקלה זו, יש להוכיח האם השתמשו בהקלה זו בחלקה.

20 מ"ר מחסן- ניתן לבקש הקלה זו (יש להציג חתך גובה 2.2 מ')

2% חדר הסקה- יש להציג שימוש רלוונטי, כמו"כ חדר הסקה צריך להיות עבור כלל החלקה ולא כשימוש פרטי.

שטחי ההקלות ייבחנו לאחר הצגת השטחים כפי שנדרש לעיל.

תכנית צל

בהיתר מס' 92/536.2 אושרו תוספות בניה על גג המבנה, כאשר בפועל רק שכן אחד בנה. השכן שאינו מימש את ההיתר הינו הדייר הגר מעל דירת המבקש. אשר על כן יש לשים לב שהבניה המוצעת בתת הקרקע אינה מתחת האזור בו אושר בניה עבור הקומה העליונה. יש להראות קו חלוקה שוויונית ע"ג ההרמוניקה. ראה מפורט בהרחבה בסעיף מספר קומות.

ממדים

מוצע ממ"ד בקומת מרתף, לא ניתן לאשר את הממ"ד במיקום המבוקש שכן מיקום הממ"ד אינו נותן התייחסות לדירה שמעל (לא קיים תכנית צל). ע"כ יש להציע את הממ"ד בקומת הקרקע הקיימת ולהציג תכנית צל לממ"ד לדירה העליונה ע"מ שבעתיד יוכל אף הוא להציע ממ"ד לדירתו. יש להחתימו לתכנית הצל ולחילופין לקבל הסכמתו בכתב לווייתור הממ"ד ולביצוע ח. מחוזק.

הסכמות שכנים

נדרש חתימות של 2/3 מדיירי החלקה.

החלקה כוללת 4 תתי חלקות, ע"ג טופס 1 ישנם 2 חתימות שכנים + מבקש סה"כ 3 מתוך 4, הדייר הרביעי הינו המתנגד.

היות ועומדים לשנות בלית ברירה את מיקום התוספת באופן ניכר אזי יידרשו חתימות מחדש ע"ג ההרמוניקה המתקנת טרם יציאה להליך פרסומי.

הריסות

ע"פ ה gis נראה כי קיימים בינויים בחלקה שאינם בהיתר, ע"כ יש לסמנם להריסה.

פיתוח שטח

בתכנית מוצע פריצת פתח בגדר, הנמכת ריצוף חצר ומדרגות ע"מ לאפשר כניסה נוספת לדירה מרחוב הרצוג.

המדרגות אינן עומדות בתקנות בניה במרווחים, לא ניתן לעבור את הגובה 1.5 מ'.

כמו"כ יש לבטל את הכניסה מרחוב הרצוג היות ולא ניתן לאשר 2 כניסות לדירה מ2 רחובות.

שינויים בפיתוח יתואמו מול בוחנת הרישוי.

חיפוי

יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות ע"פ המותר בתכנית.

במידה ויוצע אבן מסותתת ולא פראית ע"פ המותר בתכנית, נדרש להקלה.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה – הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 13/09/2023 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים"

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 13/07/2023

ייתכן ולאחר דיון יהיה צורך בקבלת אישור אגף שפ"ע לתכנון המחודש.

הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י זבריקו בתאל בתאריך 18/07/2023 "אין התנגדות לתכנית, אין תוספת/פיצול יח"ד
התכנית עורכת שינויים בהרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח.

התנגדויות

התקבלה התנגדות במערכת ע"י הדייר שגר מעל דירת המבקש, להלן עיקרי הדברים:

יש פגיעה בזכויות כיוון שהשטח צריך להיות מחולק בין כל הדיירים באופן שווה.

לפי פסק דין של בית המשפט השלום אי אפשר למנוע שימוש בשטח המשותף.

בקשת כניסה מרחוב הרצוג נראית מוגזמת היות והפרש המפלסים הינו 3 מ' אלא אם כן הכוונה לתוספת דירה.

הבניין לפי פינוי בינוי וחוששים מפגיעה בזכויות בחלק המשותף.

החלק שניתן לנו אינו שווה ערך למבקש (הכוונה למחסן ולחדר הסקה)

ההקלה הכמותית פוגעת בזכויות הבניה

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1964/0448.04
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, מרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	חננאל 15 , גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התכנית מובאת לדחייה מהסיבות הבאות:

חדר המדרגות אינו הוסף בחישובי השטחים וע"כ יש צורך להוכיח עמידה בשטחים המותרים.

לא צורף חתימות שהן תנאי לפתיחת תיק.

להלן פירוט:

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מידע מס' 2023/5229 שהופק בתאריך 29/01/2023.

קווי הבניין המסומנים ע"ג ההרמוניקה אינם מדויקים.

יש להתאים במדויק את קווי הבניין לתיק המידע שהתקבל.

מוצע שינויים במרפסת בחזית צפונית שהינה חזית קדמית, המרפסת חורגת מקו הבניין, פורסמה הקלה ראה הרחבה בסעיף מרפסות.

שטחי בניה

שטח עיקרי

ע"פ התכנית סעיף 8(ג) "חלקות ששטחן קטן מ-1000 מ"ר...זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרות הבניה...וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר לפי הנמוך יותר".

הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין 2x קומות מותרות ע"פ מתאר.

ע"פ היתר מס' 2005/832.1 שטח עיקרי שאושר לדירה הינו 134.44 מ"ר.

ע"פ עיון בהיתר שטחי בניה הנוספים מעל 125 מ"ר ניתנו מכח הקלות שפורסמו.

כעת רוצים להכשיר את הבניה שהתבצעה בפועל בשונה מההיתר, וע"כ מוצע שינוי בשטחים.

מדרגות- מוצע שינוי במיקום המדרגות, אך הן לא חושבו כלל כשטח.

מדרגות פנימיות מכח תכנית לפני 1992: "מחושבות כשטח עיקרי בכל הקומות למעט הקומה העליונה בה יש לבצע הורדה"

יש להוסיף חישוב שטח מדרגות בקומת הקרקע כעיקרי, בקומה א' יש להשאיר כהורדה.

מדרגות לקומת המרתף נדרש לחשב כשירות.

שטח עיקרי קיים+ מוצע ע"ג ההרמוניקה הינו 134.18 מ"ר.

שטח זה אינו כולל את המדרגות.

ע"כ יש להוסיף את שטח המדרגות בקומת הקרקע, ובעקבות זאת נדרש יהיה לצמצם את הבינוי כך שלא יעלה על 134.5 מ"ר (הבינוי שאושר בהיתר קודם $125+9.55$) $(9.55-)$ הקלה כמותית)).

מוצע שינוי בממ"ד- שטח ממ"ד ע"פ תקן, כמו"כ יידרש לאישור הג"א.

מרפסות

מרפסות שירות:

מוצע מרפסות שירות בקומת הקרקע ובקומה א'.

מרפסות שירות ניתן לקבל מכוח תכנית מתאר, אך המרפסות המוצעות אינן עומדות בקריטריונים הנדרשים שכן המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר החיצוני בבניין לא יעלה על 1.5 מ'. בעוד שהמרפסות מוצעות בתוך חלל (פטיו) באמצע המבנה, ע"כ לא

ניתן לאשר מרפסת שירות באזור זה.

מרפסות זיז:

מוצע שינויי בשטח מרפסת זיז. סה"כ שטח המרפסת 11.91 עומד במותר.

המרפסת חורגת מקו בניין קדמי בכ- 2 מ' (וזאת בהתאם לקו בניין שסימן ע"ב, נדרש לדיוקים וע"כ יידרש לבדיקה מחודשת).

פורסמה הקלה והיא " הבלטת מרפסת קונזולית מחוץ לקווי בניין בשיעור של 40% "

המרחק בין קו הבניין לגבול מגרש הינו 5 מ', ע"כ ניתן לחרוג עד 2 מ' מקו בניין.

כמו"כ עומק המרפסת המוצעת הינו 1.88, פורסמה הקלה והיא " בניית מרפסת קונזולית בעומק של 1.88 מ' במקום 1.5 מ' ". ניתן לאשר בהקלה עומק מרפסת עד 2 מ'.

הערות כללי:

חזית דרומית- הקיר מוצע בסטייה בצורה עקומה ומהווה פגיעה חזותית למבנה, ע"כ יש להציע את הקיר בצורה ישרה.

ע"פ סעיף 8(ח) "ציפוי הקירות החיצוניים של התוספות, קירות תומכים וגדרות יהיו מאבן פראית".

ע"פ התמונות נראה כי המבנה כבר נבנה באבן מרובעת ומסותת שאינה פראית, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר את הבניה באבן הרגילה כך שההקלות שפורסמו יכללו הקלה מסוג החיפוי.

בניה קיימת החורגת מגבול חלקה וחניה:

ע"פ עיון בהיתר קודם מס' 2005/832.1 אושר שימוש חורג בשצ"פ לכניסת רכב לחניה לתקופה של 7 שנים מיום הוצאת ההיתר או עד לדרישה של רשות מוסמכת".

ההיתר הופק בשנת 2014, עברו 7 שנים לפיכך יש לבקש שוב שימוש חורג ולפרסם הקלה מתאימה וזאת לאחר קבלת אישור של הסדרי תנועה, דרכים ושפ"ע לכך.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בניה בשטח משותף דורשת חתימות של 2/3 משטח החלקה.

ע"פ עיון לא נמצא חתימות לתיק, ע"ג טופס 1 מופיע רק חתימת המבקש.
ע"כ נדרש להשלים חתימות.

קיזוז עובי קיר

לא ניתן לבצע קיזוז עובי קירות מהיתר קודם.
בקירות מוצעים ניתן לבצע קיזוז עובי קיר ע"פ ההנחיות.

בבקשה קודמת מס' 1946/448.03 הוגש בקשה זהה והבקשה הובאה לדחייה במתכונת המוצעת.

לא ברור מדוע אין התייחסות להחלטת הוועדה דאז.

בכפוף לתיקון הערות ע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0157.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	הרחבת קומה קיימת ותוספת 3 קומות סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אל נאדי 31, ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 05/03/2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבקשה מובאת לדיון חוזר כיוון שהשטח הכולל שניתן לאשר לא דוויק בהחלטה הקודמת, וכן עניין הקומות תוקן כנדרש.

בנוסף, ע"ב עדכן את תקנון התוכנית החלה, מס' 480962 כפי שסוכם בישיבה מול אמנון ארבל- מנהל מחלקת תכנון, לגבי גובה בניין סופי שלא תאם בין כלל מסמכי התוכנית- כיום הגובה המצוין בטבלה 5 זהה לגובה המוצג בנספח הבינוי ובהרמוניקה המתוקנת.

שטחי בניה

עיקרי: 356.681 מ"ר- הבקשה מציגה סה"כ שטח עיקרי 463.37 מ"ר, שטח שכולל בתוכו את הבניה הקיימת, שאושר בבקשה מס' 1997/613.00, מוצג תחשיב של היקף הבניה שאושרה בהיתר הבניה המקורי.

זכויות הבניה עומדות במותר, התוכנית אישרה הקמת שני בניינים ע"ג חלקה זו, במסגרת הבקשה שהוגשה מבוקש הבניין הנמוך והקטן בנפחו מבין השנים, חישוב השטחים מציג את היתכנות כלל הבניה העתידית בחלקה זו, ניתן לשוב ולאשר.

שירות: 201.03 מ"ר- הבקשה מציגה 58.16 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע, עומדים במותר וניתן לשוב ולאשר.

מס' קומות

באזור החפיפה של קומת המרתף והשינוי שהוצע בקומה העליונה- הקטנת מרפסת גג והגדלת שטח הבניה, ע"ב הציג הגבהת המפלס ע"י מס' מדרגות ובכך מבוקש שטח שירות שלא נכלל במס' הקומות שניתן לאשר, ניתן לאשר.

גובה בניין

מבוקש גובה מירבי 15.23 מ' בהתאם לנספח הבינוי אשר מאפשר גובה מירבי של 15.30

מ', ניתן לאשר.

יתר פרוט ההחלטה נשאר בעינו, אין מניעה לאשר את השינויים שפורטו לעיל.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	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
	היתר בניה יצא רק לאחר תאום גובה הכביש הגובל.
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
	תנאי לתעודת גמר הינו פינוי שטח המיועד לדרך מהגדרות, בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים. לכביש ק"י
	תנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להרי
	תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תוכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות עו ע"י אגף תושי"ה.
	תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מתקן אשפה עבור 2 מכלי אשפה בנפח 1100 ליטר.
	הריסת המסומן בצהוב וקבלת דו"ח פיקוח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2004/0656.01
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה סה"כ תוספת 8 יח"ד, בית צפפה, ירושלים
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הרב מנחם בצרי, בית צפפה אל יאסמין 18

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 25/06/2023 והוחלט לדחות את ההכרעה.

לאחר שהועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים בחוזר, כאשר יש לציין שההתנגדויות נשמעו בפני הוועדה בדיון קודם מיום 25/06/2023.

מהות ההתנגדות הינה מפלסי הכביש המתוכנן אשר מונעים מהמתנגדים להיכנס למגרש שלהם.

הועדה תבהיר כי לאור פתרון הסדרי התנועה החדש ואישור מחלקת דרכים, לכאורה התייתרה ההתנגדות היות והגישה לחניה כעת מוצעת מהחזית המערבית ואיננה מהווה שום שינוי במפלסים לכניסה לחניה של המתנגדים כפי שאושרה בהיתר קודם שלהם, כך שאין פגיעה בגישה למגרש המתנגדים.

יש לציין שהתקבל אישור ממחלקת דרכים בתאריך 23/10/2023, בהתאם לדיון אגפי מתאריך 28/09/2023 הוחלט לשחרר את התיק על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי מתאריך 23.10.2023 בהתאם לתוכנית הכניסה למקומות חניה הינה מדרך חלופית מצד מערבי לחלקה בלבד.

בנוסף הועלה לארכיב אופטי תצהיר בעלים מתאריך 23.10.2023.

תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית.

הפתרון המוצע, אשר אושר ע"י מחלות תנועה ודרכים, הינו מצידו השמאלי של המגרש, דרך מעבר ציבורי של הולכי רגל-בהוראות התוכנית מצוין כי ניתן להשתמש במעבר זה למעבר רכבים.

וכן, פתרון זה אושר בעבר לגישת רכבים בהיתרי בניה למבנים סמוכים, ניתן לאשר זאת.

בנוסף, התקבל אישור של המבקש לפתרון המוצע כיוון שהגישה עד למגרש בו מבוקשת הבקשה חלקה 31 כולל מעבר גם בחלקה 43, אשר שייכת למבקש- הוכח ע"י נסח טאבו מעודכן, מסמכים אלו מתויקים בארכיב האופטי של הבקשה.

לעניין ההתנגדות שהוגשה בעבר, לגבי הפתרון הקודם שאושר מחלקו המזרחי של החלקה, המבקש פנה למתנגד והסביר לו כי הפתרון המסתמן יהיה מדרך חלופית מהצד הנגדי של המתנגד- מצורף בארכיב האופטי מכתב אשר נשלח לשכן המתנגד אשר חתום ע"י עורך דין, כולל אישור שליחה בדואר רשום למען המתנגד, התכנון החדש הינו ללא פגיעה בגישה למגרש שבבעלותו, אולם, טרם התקבלה הסרת התנגדות מצידו.

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 - 7788070110
	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
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1979/0692.03
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	בניית ממ"ד, הריסת מרפסת קיימת ובניית מרפסות בעמודה ושינויים בקירות חזית
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אבא חלקיה 2, גוננים

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

דברי הסבר:

הבקשה הובאה לדיון נוסף בוועדת משנה בקוד להכרעת הוועדה לעניין מילוי תנאי חו"ד תכנית אב לתחבורה הנדרש מכח קו רכבת קלה עתידי – סגול, המתוכנן ברח' רבן יוחנן בן זכאי אשר הינו בחזית הדרומית של חלקה נשואת הבקשה.

מפנית ע"ב לקבלת חו"ד הנדרשת התקבלה תגובה כי מאחר והתכנית של הקו הסגול ממתכנה לוועדה מחוזית, עד שלא יאושר הקו הסגול מול המחוזית, תכנית אב לתחבורה לא תוכל להגיש את חו"ד.

היות ומדובר בבקשה לעמודת ממ"דים אשר יתנו מענה למיגון, בוצעה פניה אל מר צחי מצוות תכנית אב לתחבורה עבור קבלת התייחסותו לנושא.

התגובה שהתקבלה מצוטטת להלן וסרוקה בא.א של התיק:

"תכנית הקו הסגול (טרם אושרה) מייעדת הרחבת דרך באזור המדובר.

- הקומפילציה שהוכנה ניתן לראות שהממ"ד המוצע צמוד לגדר הרחוב המוצעת בתכנית הקו הסגול.

בסמיכות לממ"ד מתוכננים מתקני תשתית של הרק"ל בצמידות וקרבה מיידית וללא אפשרות לשמירה על מרחקי בטחון מקובלים.

מכאן הקושי שלנו לאשר את ההיתר אלא אם האחריות על ההשפעות הנובעות מהקרבה לקו הסגול יושתו על יזמי ההיתר."

החלטה:

לאור חו"ד תכנית אב לתחבורה המציינת כי בסמיכות לממ"ד מתוכננים מתקני תשתית של

הרק"ל בצמידות וקרבה מיידית וללא אפשרות לשמירה על מרחקי בטחון מקובלים יש לשנות את מיקום הממ"ד לחלקו המזרחי של המגרש.

יש לבצע משלוח הודעות / פרסום לגובלים , נושא הפרסום וצמצומו יבחן ע"י האגף לפני ביצוע הפרסום כאשר יש לקבל את אישור צוות אב לתחבורה למיקום הממ"ד החדש טרם יציאה לפרסום ע"מ להימנע מבעיה חוזרת.

למרות האמור, במידה ובעתיד תינתן חוו"ד של תכנית אב לתחבורה לפיה אין צורך במתקן ואין מניעה למקם את עמודת הממ"דים במקום המבקש יחזור התיק לאישור בדיון פנימי .

יש לציין כי יהיה צורך בעדכון תנאים לקבלת היתר שכבר בוצעו באשר משתנים בעקבות שינוי הממ"ד.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2012/0464.02
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	פיצול היתר 2012/464.01
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אל כורמא' סמטה 6, 7 , ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כתנאי לגורמים יש להגיש הרמוניקה הכוללת את 2 המבנים, כאשר בניין 1 מוצע במסגרת אדומה ומצויין כבניין לפיצול, ובניין 2 מוצג באפור ומצויין כי לא כלול בהיתר זה ואושר בתיק מס' 2012/464.01.

לאחר אישור האגף להרמוניקה המתוקנת יש להחתים את הפיקוח על 3 עתקים כנדרש.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0536.00
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת היו"ר
מהות הבקשה	חפירת תוספת בניה, מחסן וממ"ד.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הגדנע 8, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד.

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19/07/2023 ונדחה במתכונת המוצעת.

כעת הושלמו תנאים טרם דיון, וכן הוכח מקור השטחים המוצעים, פירוט כדלהלן:

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2021/5308.00 שהוגש מיום 03/06/2021 ע"י המחלקה למידע תיכנוני.

ע"פ תיק המידע הקו המסומן באדום הוא ע"פ תכנית המתאר.

מוצע ממ"ד החורג מקווי בניין, בעקבות פנית ע"ב לוועדה הוחלט שניתן לאשר שהממ"ד במרחק של 80 ס"מ מגבול מגרש מזרחי כך שהממ"ד לא יפגע בפתח הקיים- כאשר לא נדרש פרסום נוסף או חתימות כיוון שאין שינוי מהותי מהפרסום הראשוני.

כמו"כ תוספת הבניה המוצעת בקומת המרתף חורגת מעט מקו הבניין אך מהווה המשך לבניין הקיים.

ע"פ סעיף 10, ו"במידה והקירות החיצוניים של בנין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית 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".

בתהליך פתיחת התיק התבצע פרסום עבור חריגה מקו בניין לממ"ד, אך לא עבור חריגה הנ"ל.

ע"כ הובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו, נציין שהתקבלו חתימות למוצע בפתיחת תיק, והחריגה אינה מהותית שכן מהווה המשך למבנה קיים.

הוועדה החליטה להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה בגין חריגה מקו הבניין עבור התוספת המוצעת בנוסף לממ"ד.

שטחי בניה

כעת חושבו כל שטח המבנה בחישובי השטחים.

$$420 = 560 * 75\% \text{ מ"ר}$$

$$420 - 400.78 = 19.22 \text{ (שטח עיקרי קיים) מ"ר}$$

$$33.6 = 560 * 0.06 \text{ מ"ר}$$

$$16.8 = 3\% * 560 \text{ מ"ר}$$

$$69.62 = 19.22 + 33.6 + 16.8 \text{ מ"ר}$$

החלק היחסי של הדייר הינו 65/328

$$13.79 = 69.62 * 65/328 \text{ מ"ר}$$

סה"כ ניתן לדייר לממש 13.79 מ"ר.

מוצע 13.85 מ"ר, ניתן לאשר יש לדייק את השטח.

בנוסף מבוקש מחסן בשטח של 19.25 מ"ר פורסמה הקלה ל20 מ"ר, ניתן לאשר.

כמו"כ מוצע ריצוף חצר אשר מחושב כשטח קיים, יש לשנות לשטח מרוצף מוצע.

שפ"ע – אושר בתאריך 24/05/2023

שימור- התקבל אישור בארכיב בתאריך 14/11/2023

הערה- לציין ע"ג החזיתות חיפוי אבן כדוגמת הקיים

בכפוף להערות ע"ג הרמוניקה b

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	תוספת בניה לבניין אופייני תעשה בתיאום מלא מול מהנדס העיר
	אישור שימור סופי- נספח פרטים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2013/0129.01
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לאור חוות דעת משפטית
מהות הבקשה	תוספת קומה אחד ממעל קומת קרקע
מספר ועדה	2024/2
כתובת	, אום ליסון גוש 31241 זמני חלקה 1 תכנית לצ"ר מס' 424/2006

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

כיוון שע"ב לא השלים את המסמכים הנדרשים להבהרות בעניין הבעלויות וזאת בכפוף לדרישת עו"ד נויה גבע.

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 23/06/2021 והוחלט להוציא הסעיף מסדר היום התיק יועבר לעו"ד נויה גבע - למתן חוו"ד בנושא הזכויות- הבקשה תובא לדיון בעוד כ- 60 יום.

הבקשה טופלה ע"י עו"ד נויה גבע בעקבות החלטה זו וממצאי בדיקתה מתאריך 16.8.23 קלוטים בארכי האופטי של הבקשה, בעקבות החלטתה נדרשו מספר הבהרות והשלמת מסמכים להשלמת ברור עניין הבעלויות:

עניין וועדת הבעלויות- התקבל אישור של הדסק כי ניתן להסתמך על האישור שהתקבל בפתיחת הבקשה היות שהמוכתר שחתם על המסמכים מטפל באזורים אחרים, ולא בכפר אום ליסון- בתאריך 02/11/2023 התקבלה תשובה של אני פירו כי המוכתר שנתן את אישורו לעניין הבעלות התקבל בהתאם לרשימת המוכתרים, ניתן לאשר זאת.

וכן, בהתאם להחלטת עו"ד נויה גבע, לעניין סעיף 12.3, יש לשים לב כי לא ניתן להעביר לוועדת בעלויות מאחר ולא מדובר בבית חנינא/ שועפט.

בדיקה כי היתר הבניה הקודם ניתן לגין הנכס מושא הבקשה להיתר הנוכחי- הבדיקה בוצעה ע"י בוחנת הרישוי, ואכן מיקום הבקשה זהה למיקום הנכס בו הוצא היתר הבניה הקודם.

לעניין הגשת מסמכים להשלמת עניין הבעלויות, נדרש הסבר בגין מהות העסקה שנעשתה בשנת 2017, הוגשו המסמכים הרלוונטים ב- 18.12.23 אשר נבדקו ע"י הלשכה המשפטית,

להלן תשובת הלשכה המשפטית למסמכים שהושלמו מתאריך 29/02/2024: "בהמשך לחוות הדעת של עו"ד יניב טיאר מיום 26.12.23 ולסעיף 12.3 לחוות הדעת של עו"ד נויה גבע אשוב ואציין כי יש להבהיר את מהות העסקה שנעשתה בשנת 2017 כדי להבין את סוגיית הבעלות שכן, ישנו פער בנושא הבעלות כי מצד אחד ניתן היתר בשנת 1979 (1979/249) למבקש ומצד שני רק בשנת 2017 כביכול נרכשה הבעלות בהתאם לאישור

המס שצורף.

המסמכים שהועלו לארכיב לא נותנים את המענה הדרוש להבנת הסוגייה "

במידה, ואכן היו נשלחים המסמכים הנדרשים ניתן היה להעבירם לבדיקת הלשכה המשפטית- אולם, כפי שצוין טרם הומצאו ע"י ע"ב המסמכים הנדרשים ולכן הבקשה מובאת לדחייה במתכונת.

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1996/1028.01
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת ועדת ערר
מהות הבקשה	תוכנית שינויים תוספת בניה בקומת מרתף וקומת קרקע וקומת א .
מספר ועדה	2024/2
כתובת	א נהדה 41 , בית צפפה

החלטת הועדה

לסגור את תיק הבנין

לאור חלוף הזמן בטיפול בתיק, וכן, אי השלמת התיקונים שנדרשו דאז עפ"י החלטת הוועדה והערות הצוות המקצועי הועדה לא רואה מקום או נסיבות מיוחדות לפתוח את ההגשה ויש צורך לפתוח בקשה חדשה על מנת לקדמה .

הבקשה נדונה בוועדת ערר בתאריך 11.02.2024 בעקבות בל"מ שהוגש בעקבות סגירת הבקשה בחלוף הזמן של הטיפול המתאפשר.

ע"ב טען כי השלים את התנאים במלואם במועדים הנדרשים , וזאת למעט אישור תצ"ר שלא אושרה עדיין בגין מחלוקות בין בעלי החלקה ויורשיהם- כפי שיפורט לעיל אישור חניה ואישור דרכים טרם הושלמו במלואם, טענה נכונה באופן חלקי.

לגבי הטענה של דחיית רישום התצ"ר לשלב תעודת גמר- היות והוועדה החליטה לסגור את התיק אין עניין לדון בנושא זה.

להלן פרוט הנקודות שנדרשו לתיקון בהרמוניקה בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת ואשר רובן לא תוקנו.

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/12/2020 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת, הבקשה אינה ערוכה בצורה נכונה והיא חורגת מקווי הבניין והתנאים טרם דיון לא הושלמו ולהלן את פירוט הדברים:

1. קווי בניין

הוגשה הרמוניקה המציעה תכנון אחר אשר ממוקם כמעט כולו בגבולות קווי הבניין, הערות בהחלטה הקודמת לא רלוונטיות.

בעקבות שינוי התכנון יכול להיות שנדרש לבצע יידוע של הבעלים עפ"י תקנה 36, העניין לא נבדק לעומק, אולם זה מעיד כי נדרשת בחינה חדשה.

2. שטחי בניה – שטחים עיקריים

שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית: 90% משטח המגרש נטו , ($954 * 90\% = 858.60$ מ"ר), השטחים חושבו כנדרש, על פניו, נדרש בחינה מחודשת של הבקשה.

השטחים ישתנו ממה שצוין בהחלטה קודמת, היקף השטחים הקיימים שונה, וכן, השטחים המבוקשים- כעת מבוקש יותר מפי 3 מההחלטה הקודמת- הבחינה שבוצעה בעבר לא רלוונטית בשלב זה.

לגבי קומת המחסנים והחניה שבוקשו כ"קומה עילית"- בהרמוניקה הקיימת במערכת אין כל אזכור לגבי חניות ומחסנים, מצריך בחינה מחודשת שלא בוצעה עד עתה.

3. שטחי בניה – שטחי שרות

שטח מותר עבור מחסנים וחדרי הסקה ומכונות : 12.5% משטח המגרש נטו ,
($119.25 \times 12.5\% = 14.91$ מ"ר).

לא מוצעים בהרמוניקה שבמערכת שטחים עבור מחסנים וחדרי הסקה ומכונות אלא רק לממ"דים, דורש בחינה מחודשת של התכנון המוצע.

חדרי מדרגות לפי תב"ע למדרגות – יש לחשב את קומת הקרקע במניין השטח העיקרי המותר לבניה- חישוב שטחי המדרגות לא תוקן עדיין, יידרש תיקון.

4. מרפסות זיז

- תותר בנית מרפסת זיז בעומק מרבי של 1.5 מ

- אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית מעקה המרפסת יהיה סורג

- שטח מותר לכל יח"ד הוא 12 מ"ר

חישוב השטחים עדיין לא מוצג בצורה נכונה לכן לא ניתן לבדוק.

5. פיתוח שטח

תכנית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו- טרם הוצג החישוב הנדרש ע"ג ההרמוניקה.

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

תוכנית הפיתוח לא תוקנה ועדיין מוצגת באופן לא מפורט כפי דרישת אגף הרישוי, וכן, אינה כוללת פרוט של חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים.

6. חו"ד טרם דיון

-חו"ד הסדרי תנועה : בתאריך 25/11/2021 התקבלה התייחסותם: " אין גישה סטטוטורית למגרש"- במקרים שאין גישה נדרש לקבל פטור מהוועדה המחוזית, טרם הושלם הטיפול מולם= אין אישור חניה בשלב זה.

-חו"ד מחלקת הדרכים : בתאריך 27/05/2021 התקבלה התייחסותם: "גובל במגרש כביש קיים ולא סטטוטורי, מפלס כניסה לחנייה בהתאם לגובה כביש קיים. במידה וכניסה לא תאושר ע"י מחלקה להסדרי תנועה- חו"ד מחלקת דרכים לא רלוונטית"= אין אישור מחלקת דרכים בשלב זה.

- חוו"ד אגף תברואה : בתאריך 01/07/2021 התקבלה התייחסותם: " אין גישה מטורית למגרש לרכב של האגף, יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר".

סעיף 6 בתיק המידע: "תנאי לשיבוץ הבקשה להיתר לדיון חוזר יהיה רישום תצ"ר- דרישה זו צוינה בברור בהחלטה מסוף שנת 2020, לא התקבלה פניה לאגף הרישוי לגבי דרישה זו.

בנוסף, בתיק המידע מצוין בסעיף 20: "התקבלה התחייבות עו"ד אברהם עבידאת מיום 01/07/2019 לרישות תצ"ר תוך 3 חודשים בלשכת רישום המקרקעין"- ע"ב והמבקש היו מודעים לעניין זה כבר בשלב פתיחת הבקשה.

מה עוד, שסעיף 6 מצוין כי תנאי לשיבוץ הבקשה להיתר לוועדה יהיה רישום תצ"ר- הדרישה לעניין דחיפות התצ"ר היתה ידועה לנוגעים בדבר כבר בתחילת תהליך הרישוי, מאמצע שנת 2019.

בנוסף, גבולות החלקה נקבעו לפי תצ"ר שקבל אליפסה מס' 622/2013 כשרה לרישום מתאריך 29/7/2013 עפ"י פרק ד' וקבלה הארכת תוקף בתאריך 01/06/2019.

אולם, כפי שפורט לעיל, תכנון המבנה השתנה מההרמוניקה אשר נדונה- דורש בחינה מעמיקה ומחודשת.

התיקונים שנדרשו גם כן לא הושלמו.

אישור חניה ודרכים עדיין לא הושלם- יידרש פטור מהמחוזית כפי שצוין.

בנוסף, בבדיקת המסמכים הקלוטים בארכיב האופטי קיימים מסמכים לגבי תקנה 36, פרסום לגבי ההקלות המופיעות בהרמוניקה לא בוצע בפועל- והליך הפרסומי איננו תקין.

לאור כל הפרוט לעיל, הוועדה החליטה כאמור לסגור את התיק ונדרש לפתוח תיק חדש כך שנושא התצ"ר לא רלוונטי כעת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0036.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	בניית בניין מגורים חדש עפ"י ת.ב.ע. 101-0721498
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אלתון 86 , אום טובא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 21/06/2023, אשר הוחלט לפרסם לפי סעיף 149. הוחלט שבטרם ביצוע הפרסום והחזרת התיק לדיון תבחן שאלה זו מול הצוות העוסק בנוהל מוכתר בראשות עו"ד חיים נרגסי ואופיר מאי.

ההקלה הנדרשת לפרסום הנה "הקלה בדבר נידוד שטחי שרות וזאת עבור שימוש בשטח שרות הנותר לניצול מתחת הכניסה הקובעת עבור שטח שרות החורג מעל הכניסה הקובעת".

וכן, טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b , וקבלת ההתייחסות לעניין הנוכח כאמור לעיל .

הבקשה נבחנה מול הצוות העוסק בנוהל מוכתר בראשות עו"ד חיים נרגסי ואופיר מאי- להלן תשובתם אשר התקבלה בתאריך 12.07.2023:

" בהמשך להחלטת הוועדה בעניין הנדון ולאחר פגישה בנושא של הח"מ יחד עם אופיר מאי, סגן מהנדס העיר וגב' אני פירו, ראש צוות דסק לקוחות באגף רישוי על הבניה, להלן התייחסותנו:

1.מדינת ישראל אמורה על פי החוק (באמצעות משרד המשפטים) לנהל את הסדרת ורישום המקרקעין במדינת ישראל, לצערנו מדינת ישראל לא הסדירה במשך למעלה מ- 50 שנה את המקרקעין במזרח העיר, לפיכך מרבית הקרקעות במזרח העיר אינן מוסדרות.

2. לפיכך, נדרשו הן הוועדה המקומית וגם המחוזית לאתר פתרונות אשר יאפשרו פתיחת בקשות להיתרי בניה ומימוש הזכות לבנות בהיתר (וכפועל יוצא גם להפחית בניה בלתי חוקית).יודגש כי פתרונות אילו אושרו בעבר גם בפסיקת בית המשפט העליון וגם על ידי

היועץ המשפטי לממשלה.

במסגרת זו נקבעו מס' אישורים ומסמכים אשר כולם ביחד מהווים את התנאים לצורך הוכחת בעלות / זיקה למקרקעין וזאת לאור העובדה שמדינת ישראל כאמור לא הסדירה את הקרקעות במרבית מזרח העיר.

3. יש לציין כי לשמחתנו לפני מספר שנים התחילה מדינת ישראל באמצעות משרד המשפטים בתהליך הסדרת מקרקעין במזרח העיר, אולם מדובר בתהליך ארוך טווח אשר נמצא רק בראשיתו. מובן כי בכל מקום בו יוסדר רישום המקרקעין לא יידרש עוד נוהל הוכחת הבעלות ואפשר יהיה להתבסס על רישומי הטאבו כמקובל.

3. כחלק מהאישורים המשלימים הנ"ל נדרש גם אישור של "מוכתרים". נושא חתימת המוכתרים הינו נוהל ומדיניות אשר נהוגים כבר עשרות רבות של שנים, יחד עם זאת משקלן הסגולי של חתימות המוכתרים הינו נמוך בעת הזאת מאשר בעבר לאור דרישות נוספות אשר הינן חלק מהוכחת הבעלות במזרח העיר בקרקעות שאינן מוסדרות.

4. רשימת מורשי החתימה / מוכתרים הנוכחית הורכבה לפני למעלה מעשרים שנה ויש צורך לעדכן אותה. בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה נקבעה מתכונת לאישור רשימה עדכנית ע"י הוועדה המחוזית. תהליך זה טרם הושלם ע"י הוועדה המחוזית. כיום, הואיל והרשימה הקיימת ישנה וטרם עודכנה ע"י הוועדה המחוזית בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה, ישנם מצבים ושכונות בהן המוכתרים הרשומים נפטרו ו/או נסיבות אחרות אשר מונעות אפשרות של שימוש במוכתר השכונה לאור חלוף הזמן ואי עדכון הרשימה ע"י המדינה, ועל כן בהיעדר חלופה אחרת מבוקש ע"י אגף הרישוי במקרים מסוג זה כי תצורף חתימת מוכתאר משכונה צמודה, בצרוף לשאר המסמכים והאישורים הנדרשים.

5. לגופו של עניין, במקרה שלפנינו בנוסף לאישור מוכתר/נציג הציבור שצורף כתוצאה מאילוץ משכונה צמודה (אילוץ שכאמור ייפתר עם עדכון הרשימה ע"י הוועדה המחוזית) נמסרו גם האישורים הבאים כדלקמן:

1. תצהיר בעל הנכס שאין בעלים נוספים.

2. אישור מס רכוש ע"ש המבקש (לפי החוק די בזה במקרקעין שאינן מוסדרים כדי לאפשר פתיחת תיק).

3. נשלחה הודעה על הגשת הבקשה להיתר לאפוטרופוס הכללי והאפוטרופוס לנכסי נפקדים ב – 24.07.2022 ולא נתקבלה הסתייגות.

4. מבוצע הליך של פרסום הקלה ובמסגרתו גם משלוח הודעה אישית על הבקשה להיתר לכל הגובלים.

5. יודגש כי לאחר שתאושר רשימת מורשי החתימה העדכנית יימנעו סיטואציות דומות.

6. בנסיבות הענין אנו סבורים כי נמסרו לוועדה המקומית האסמכתאות הנדרשות לצורך הוכחת זיקת המבקש לקרקע במסגרת הבקשה להיתר בניה.

וכן, לאחר שהוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם לנדרש הבקשה הופנתה להליך פרסומי לעניין ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות וזאת בהתאם למגבלות התכנוניות הנדרשות.

פרוט ההקלה שבוצעה:

-ניוד שטח עיקרי של 120.12 מ"ר לשטח שירות- ניוד שטח של 106.16 מ"ר עבור ממ"דים ושטח של 13.96 מ"ר עבור מעברים.

הליך הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 06/02/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

להלן פרוט לגבי כלל נושא השטחים במסגרת בקשה זו-

שטחי בנייה:

שטחים עיקריים:

מותר מעל הכניסה הקובעת : 780 מ"ר , מוצע : 659.88 מ"ר , עומדים במותר וניתן לאשר.

שטח שרות:

מותר מעל הכניסה הקובעת : 182 מ"ר , מוצע : 312.55 מ"ר המהווה חריגה של 130.55 מ"ר בשטחי הבניה.

שטחי השירות כוללים שטח עבור קומת עמודים מפולשת ומקומרת בשטח של 47.15 מ"ר- בהתאם להוראות התוכנית גג הקולונדה בחזית המסחרית לא ישמש כמרפסת ולא ייכלל בסך מניין השטחים, שטח זה לא נכלל בחישוב השטחים.

נותרה חריגה בסך 83.40 מ"ר, אשר עבורה בוקשה הקלה לניוד שטחים עיקריים, עומדים בסך השטחים וניתן לאשר.

מרפסות

שטח מרפסות מוצע : מבוקש 114.56 מ"ר שטחים עבור מרפסות זיז ו- 267.96 מ"ר עבור מרפסות גג.

עפ"י הוראות התוכנית ניתן לאשר 80 מ"ר שטחים עיקריים בנוסף עבור מרפסות, כיוון שנותרו שטחים עיקריים לניצול מוצע לנייד 34.56 מ"ר שטחים עיקריים לטובת המרפסות,

קיימת הערה לעניין זה מתחת לטבלת השטחים בהרמוניקה, ניתן לאשר.

הצגת חישוב השטחים-

780-659.88-34.56-83.40 = נותרו בסופו של דבר 2.16 מ"ר לניצול.

שטחי שירות מתחת לקרקע-

מותר מתחת לכניסה הקובעת 650 מ"ר , מוצע 499.41 מ"ר כנדרש

קירות פיתוח :

ההרמוניקה המתוקנת כוללת פרוט של קירות פיתוח וגדרות בתחום המגרש.

יש להגיש אישור בניה ירוקה כתנאי להוצאת היתר בניה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור מחלקת בטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	אישור מחלקת מידע על רישום תצ"ר
	תיאום עם תכנון פיזי שיקודם ע"י חברת יורוברידג' לכביש אלתון .
	תנאי להיתר יהיה אישור תכנית ע"י ירדן עוזרי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0610.03
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת בניה לדירות, הוספת מרפסות זיזיות וממ"ד.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	מרוה 32, גילה

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה, לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים הועדה מחליטה לאשר חלק מהבקשה -ניתן לאשר את הבניה התואמת תב"ע.

הוועדה אינה מאשרת את המרפסות אשר מבוקשות שלא עפ"י התב"ע ומהוות סטיה ניכרת כמפורט בהמשך.

למעשה הוועדה מקבלת את טענות המתנגד לגבי סטיה נכרת בבקשה, לעניין הטענה לשלבויות הבניה ול "חשש לבניה עתידית" ככל שתוגש בקשה בעתיד היא תידון לגופה.

כאשר יש להדגיש שכרגע הבקשה הינה לשימוש במעטפת קיימת, כך שהפגיעה מבחינת רעש הינה מינימלית וכן לא ניתן לחייב את כלל הדיירים לבנות בבת אחת, כך שההקלה בשלבויות הביצוע הינה ראויה ולגיטימית.

התוכנית אישרה תוספות וטענות לעניין חסימת אור ואויר היו צריכות להישמע בעת אישור התוכנית, כעת בשלב היתר בניה מכוח תוכנית לא ניתן לקבלן, ואין בכוחן למנוע את מימוש תוספות בניה אלו.

כיוון שהבקשה תואמת לנספח הבינוי והממ"ד המוצע מהווה שימוש במעטפת קיימת שאושר בבקשה מס' 2015/610.00, הושלמה ההקלה של שלבויות הביצוע ולא נראה כי מכוח טענות ההתנגדות ניתן למנוע את ביצוע הבינוי תואם תוכנית.

לגבי מרפסות הזיז נדרש להסירן מהבקשה כיוון שמהוות סטיה ניכרת, וזאת כבר פורט בהחלטה הקודמת בבקשה זו.

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 19/10/2022 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149,

הבקשה הובאה לפרסום לעניין הקלה בדבר " בניה בשונה משלבויות הביצוע "

טרם פרסום ההקלה הוגשה הרמוניקה הכוללת את התיקונים שנדרשו- ביטול ריצוף גגות התוספות והנמכת מעקה ל-40 ס"מ וכן ביטול קיזוז עובי קירות וחישוב השטח במלואו.

הבקשה הופנתה להשלמת פרסום לעניין השלביות, פרוט ההקלות שפורסמו במסגרת בקשה זו:

-בנית מרפסת קונזולית בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מטר.

-הבלטת גזוזטרא לחזית אחורית בשיעור של 2 מטר המהווה פחות מ-40% מהמרווח המותר.

-הקלה בדבר בניה בשונה משלביות הביצוע.

תום מועד להתנגדויות בתאריך 10/10/2023, התקבלה התנגדות אחת מצד שכן גובל, מנחם חייק אשר התנגדותו פורטה לעיל.

קומת כניסה מפלס +0.00

תוספת הבניה כולל הממ"ד- ניתן לשוב ולאשר כפי שהוחלט בוועדה הקודמת.

יש להסיר את מרפסת הזיז, מהווה סטיה ניכרת- קיים פרוט בחו"ד.

קומה א' מפלס +1.28:

תוספת הבניה כולל הממ"ד- ניתן לשוב ולאשר כפי שהוחלט בוועדה הקודמת.

יש להסיר את מרפסת הזיז, מהווה סטיה ניכרת- קיים פרוט בחו"ד.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2010/0638.01
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	בניית מרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	ישראל גלעדי 3, ארנונה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה ב-22/11/2023 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שמבוקשת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת, לא ברור מקור זכויות הבניה לתוספת השטח העיקרי המוצע.

הוגשה בקשה מתוקנת הכוללת סימון קו בניין אחורי מעודכן כפי שסומן בהיתר קודם עבור מרפסת בקומה מתחת, בבקשה מס' 2010/638.00, וזאת בהסתמך על בדיקה שבוצעה ביום 21.01.24 מול רויטל ממחלקת מידע וכן מול מנהל האגף וסוכם:

"לאור זאת שהופק היתר למרפסת שנבחנה לפי מרווח של 4 מ', ולאור סעיף 16 בתוכנית המתאר שמאפשר גמישות בקו בניין כך שבמקרה שלנו במקום 5 מ' מתאפשר אף 4 מ' . ניתן בהקשר זה לאשר המרפסת המוצעת ע"ס בחינה של מרווח 4 מ', עוד יודגש כי סעיף 16 אשר דורש כי לבניין הסמוך יבנה במרווח שאינו פחות מהמרווח הכי גדול שבטור 11 , במגרש הגובל נבנה מבנה ציבור בתוכנית נקודתית אשר שינתה את הבינוי במרווחים וע"כ אינו רלוונטי לבקשתנו זו.

התייחסות זו ניתנת למרפסת המוצעת בבקשה זו בלבד וכל מקרה אחר ייבחן לגופו.

לעניין השיפור האדריכלי הדבר ישפר את ממדי המרפסת המוצעת בקומה א' ובהתחשב במרפסת שאושרה מעליה בתיק קודם 2010/638.00 בקומה ב', הדבר יעשה הגיון תכנוני וישפר את מערך המרפסות המוצע בחזית כיוון שעומק המרפסת יתקרב מאוד לזה המאושר מעל.

בעקבות כך, תוקנה ההרמוניקה הנוכחית, וכעת הבקשה עומדת בתקנות סטיה ניכרת.

תוכנית קומה א' מפלס +3.06

במפלס זה מבוקשת תוספת מרפסת זיז בחזית אחורית.

שטח מרפסת הזיז המוצעת בבקשה המתוקנת הינו 10.25 מ"ר, בנוסף למרפסת זיז קיימת בשטח של 1.15 מ"ר בחזית מזרחית, צידית, סה"כ אין חריגה מעבר ל- 12 מ"ר שניתן לאשר עבור יח"ד, ניתן לאשר את השטח המבוקש מבחינת סך שטחי מרפסות לדירה.

ע"מ תיקן את סימון מרחק קו הבניין בהתאם להיתר קיים כך שמרפסת הזיז חורגת בשיעור המותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת- עד 2 מ' מקו הבניין ולא עוברת את 40% חריגה מקו הבניין, ניתן לאשר.

המרפסת המוצעת מבוקשת מ"שטח עיקרי" מוצע בשטח של 80.3 מ"ר, שטח זה מוצע כ"הגדלת חדר קיים", ניתן לאשר.

הוצג היתר בניה מקורי שניתן יהיה לבחון על פניו כיצד חושב שטח זה במקור.

בוטלה הגדלת חלון חדר המגורים בחזית מערבית- ניתן לאשר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1980/0078.05
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	מרפסת גג
מספר ועדה	2024/2
כתובת	ברניקי 7 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0086.01
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת בניית קומות, חיזוק שתי קומות קיימות.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	משמר העם 14, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מחסנים:

נדרש לצמצם שטח המחסן ל-20 מ"ר.

נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38:

לא נדרש בהוראות התכנית, אך הוצהר בהצהרת המהנדס כי הבניין נדרש לחיזוקים.

היות וכך יש לבצע נוהל בקרה הנדסית ע"י משרד מהנדסי ירון שמעוני שחם ולקבל את אישורו לתכנית המוצגת.

ע"ב ביצע נוהל בקרה הנדסי והחיזוקים הוטמעו בכלל הקומות.

כאמור נדרש לקבל את אישור / הנחיות דייגו לתכנית.

התקבלה התיחסות ממשרד ירון שמעוני שחם מתאריך 02/05/2022.

ע"פ התיחסות המשרד התכנית מאושרת לפתיחת תיק במחלקת תכנון עיר.

ההרמוניקה המצורפת תואמת את המוצג בפתיחת הבקשה. כעת יש לשוב ולקבל את אישור הבקרה ההנדסי אודות תכנית סופית אשר הופנתה לפרסום אשר כוללת שינויים קלים בקונטור קומת המרתף, מרפסות בתכנית הגג.

אישור הבקרה ההנדסי המעודכן הינו תנאי לקבלת היתר.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	

	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור פיקוד העורף הג"א
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	תנאי להוצאת היתר בניה קבלת אישור צוות בקרת תנועה עבור מקומות כניסה לחניות
	אישור מחלקת תכנון בדבר ביצוע בקרה הנדסית מכוח תמ"א 38
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	יש להגיש ערבות בנקאית על סך 89,191 ש"ח עבור שימור העצים ע"מ חו"ד שפ"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0127.02
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בנין חדש בן 2 קומות עבור בית כנסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	המהרל מפראג , חומת שמואל המהרל מפראג, חומת שמואל

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הועדה פוטרת מ- 3 מקומות חניה, לגבי 3 החניות הנוספות המבוקשות לשימוש בחניה ציבורית יתבצע פרסום ליידוע הציבור טרם דיון נוסף.

תנאי להפצה לגורמים אישור תכנית בינוי מול אמי ארבל ומשרד השיכון.

יש לצמצם את הבינוי בהתאם להמלצת המחלקה ותיקונים עפ"י הפרוט להלן:

1. על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי לתוך קווי הבניין עפ"י המפורט מטה.
2. על עורך הבקשה להתאים את מס' ומיקום החניות עפ"י חוות דעת של הסדרי תנועה.
3. יש להשלים את כלל התנאים הנדרשים לדיון.
4. יש להציג ע"ג התוכנית את המבנים להריסה המופיעים במפת המדידה.
5. על עורך הבקשה לעבור על הליקויים כמפורט על גבי תכנית a ולתקנם.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 28/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 7509 (מגרש 524).

הבניה המוצעת חורגת מקווי הבניין ופורסמה הקלה לעניין זה. (פירוט מטה בנייה במרווחים).

בניה במרווחים:

קו בניין צפוני- 5.00 מ'

קו בניין מזרחי- 3.00 מ'

קו בניין מערבי- 5.00 מ'

קו בניין דרומי- 5.00 מ'

חזית צפונית- מוצע בבקשה קיר עם פתחים, מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 1.33 מ'.

על עורך הבקשה להוכיח כי המוצע בבקשה בחזית קדמית הינו עפ"י רוב הבניינים מצומת לצומת.

חזית מזרחית - מוצע בבקשה קיר עם פתחים (חריגה מותרת 10% מהמרווח = 30 ס"מ) מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 82 ס"מ.

המוצע אינו עומד בנדרש יש לצמצם למותר.

חזית מערבית - מוצע בבקשה קיר עם פתחים (חריגה מותרת 10% מהמרווח = 50 ס"מ) מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 95 ס"מ.

המוצע אינו עומד בנדרש יש לצמצם למותר.

חזית דרומית - מוצע בבקשה קיר בלי פתחים (חריגה מותרת 30% מהמרווח = 2.00 מ') מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 82 ס"מ.

המוצע עומד בנדרש.

מפלס כניסה:

ע"פ נספח 1 גיליון 8 מפלס הכניסה הנו +621 כאשר מבקשים +622.15, ללא פרסום הקלה. יש להתאים למותר או לפרסם הקלה רלוונטית.

תכנית בינוי:

ע"פ סעיף 9 ה', תנאי לגורמים הינו אישור תכנית בינוי תוך תיאום עם משרד השיכון והוועדה המקומית.

חניה:(ע"פ חוות דעת הסדרי תנועה)

ע"פ תקן- נדרש 1 חניות לכל 50 מ"ר.

שטח מוצע בבקשה 262 מ"ר.

חניות נדרשות 6

חניות מוצעות 6

על עורך הבקשה להתאים את מס ומיקום החניות עפ"י חוות דעת של הסדרי תנועה.

בנוסף ע"פ התוכנית סעיף 28.6 "חניה ציבורית: לאורך הכבישים יבוצעו מקומות חניה ציבורית והם ישמשו כחניה מזדמנת לא תותר הצמדת מקומות חניה אלה והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרוש ע"פ תקן, למעט חניונים ציבוריים שתוכננו עבור שטחי מסחר ולאו מבני ציבור ע"פ המצוין בנספח שיוך חניה מס 10 גיליון 2".

ע"פ סעיף 18 ח' "חניה: החניה לבניני ציבור תהיה ע"פ התקן בעת הבקשה להיתר בניה. כל החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש אלא אם צוין אחרת בתוכנית שיוך החניות(נספח מס 10, גיליון 2). לבתי כנסת מקוואות, גנים ומעוני יום יועדה עפ"י תכנית זו חניה בתחום הדרך הציבורית".

כאמור לעיל, הוועדה החליטה לפטור מ- 3 מקומות חניה, לגבי 3 החניות הנוספות המבוקשות לשימוש בחניה ציבורית יתבצע פרסום ליידוע הציבור טרם דיון נוסף.

אישורים נדרשים לבקשה :

אגף שפ"ע: הבקשה נדחתה בתאריך 27/11/2023.

מחלקת מאור שפ"ע: הבקשה אושרה ע"י שניר קהת בתאריך 13/09/2023

איכות הסביבה: הבקשה נדחתה בגין חוסר מסמכים נדרשים מתאריך 27/11/2023

אגף תברואה: הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 14/09/2023

אישור הסדרי תנועה: הבקשה אושרה ע"י שעיו גאולה בתאריך 04/03/2024 יש להתאים את המוצע בחוות דעת.

מחלקת דרכים: הבקשה אושרה ע"י חמארשה דאנא בתאריך 27/11/2023.

משרד השיכון: ע"פ סעיף 9ד יש לתאם מול משרד השיכון כתנאי להגשת כל בקשה להיתר בניה, יש להשלים.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0444.00
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בניה מכח השלמת דירת גג 5% חלק יחסי
מספר ועדה	2024/2
כתובת	שמחת כהן 12, חומת שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 10/05/2023 ההחלטה הייתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור לאחר הפרסום אשר בוצע עבור הבינוי המבוקש לתת חלקה מספר 33 וזאת לפי החלטת וועדה אשר שקלה בינוי מכוח 5% השלשת דירת גג בתנאי שהבינוי יהווה שיפור אדריכלי ושיפור זה נעשה ע"י הוספת השכן הצמוד על מנת שהבינוי יהיה סימטרי.

כעת לאחר שהתכנית כבר אושרה בוועדה המבקשים מעוניינים להקטין את התוספות המוצעות וע"כ נדרש לעלות את הבקשה לאישור נוסף בוועדה.

השינויים המבוקשים הם כדלקמן:

הסרת התוספת של משפחת חמץ בחזית מזרחית+ מרפסת הזיז הצמודה , וכן הסרת התוספת של משפחת מכלוף בחזית מערבית+ מרפסת הזיז הצמודה.

התוספות שעדיין מבוקשות הינן בחזית דרומית שע"ג מרפסות הגג עבור משפחות חמץ ומכלוף.

בכפוף להערות שע"ג הרמוניקה c

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש לסדר את חישוב השטחים שיופיע ע"ג התכנית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0134.00
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש בן 6 יח"ד ו-4 קומות מעל לקומת חניה תת קרקעית
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אל היל 20, ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לערוך בדיקה אם הבקשה נשלחה לאפוטרופוס הכללי ולאפוטרופוס נכסי נפקדים, במידה ולא- תנאי להפצה לגורמים הינה משלוח הבקשה אליהם.

הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 18/05/2022 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 את ההקלה להלן:

המבנה הקיים בחלקה חורג במעט מקווי הבניין, אולם הוא תואם נספח בינוי, למרות זאת, על ע"ב לפרסם הקלה לחריגה מקווי הבניין כעת בבניית המבנה החדש.

ההקלות שפורסמו:

-הקלה מנספח בינוי- להריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בשינוי מנספח הבינוי.

-אי עמידה בשלביות הבניה- הקלה לאי עמידה בשלביות הבניה, ביצוע חלקי.

הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 13.02.2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

בנוסף, תוקנו יתר הנושאים בהתאם להחלטת הוועדה.

בהתאם לדרישה לחידוש תיק המידע, ע"ב הגיש תיק קווי בניין מעודכן- מס' תיק מידע 2022/6597.00- אין שינוי בתוכנית החלה שמספרה 55178.

כרגע, הבקשה הינה להקמת בניין חדש והריסת בניין קיים, אין צורך באישור בקרה הנדסית.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מפורט, אשר בו אושרה תוספת לצד המבנה הקיים, כיוון שהמבנה הקיים מוצע להריסה בוצעה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ולאי עמידה בשלביות הבניה, כיוון שהתוכנית לא מציע מימוש מלא של זכויות הבניה הניתנות למימוש, אין מניעה לאשר.

בהתאם להוראות התוכנית הנספח מחייב לעניינים הבאים: מס' קומות, מס' יח"ד, גובה, קומות, וקווי בניין.- מבוקש בהתאם למאושר וניתן לאשר.

תנאים טרם דיון:

-אישור הסדרי תנועה: הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/02/2023, אין התנגדות לתוכנית. עבור 6 יח"ד חדשות מוצע 6 מ"ח עפ"י התקן, בכפוף לאישור דרכים.

תנאי להיתר בנייה- הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י מחלקת תושי"ה לפיתוח הדרך.

תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור לתוכנית.

-אישור שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 08/05/2023: " סימוכין להיתר בנייה 2020/0134.00, הרמוניקה המוטמעת במערכת מיום 20.02.23. מדובר על הריסת מבנה היסטורי בן 2 קומות מעל קומת מרתף (מבנה הקיים ברובו מלפני שנת 1967), והקמת מבנה חדש שאינו תואם את נספח הבינוי המאושר (תב"ע מאושרת 55178). יש לציין כי בתב"ע המאושרת לא נתנה חו"ד של מחלקת שימור.

ביום 07.05.23 התיק נידון בוועדת שימור (הריסת מבנה היסטורי מחייבת וועדת שימור).

על סמך תמונות שהתקבלו למחלקה, נראה כי אין למבנה ערכים ארכיטקטוניים שמוריים יוצאי דופן המצדיקים את שימורו. משום שהתב"ע המאושרת אינה מגדירה את המבנה לשימור ולא קיימות הוראות שימור, ניתן לאשר את הריסת המבנה ללא תב"ע חדשה המאשרת הריסה ועל סמך התוכנית הקיימת.

לאור הדברים הנ"ל, וועדת שימור מאשרת את הריסת המבנה, לתשומת לב מחלקת רישוי:

1. גובה המבנה חורג מהמאושר בתב"ע.

2. יש לסמן להריסה, בצבע צהוב, את המבנה בכל המסמכים הרלוונטיים בהרמוניקה (תוכניות, חזיתות וחתכים)."

- אישור מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 20/02/2023: "שוחרר לדיון בלבד חלק מזכות הדרך קיים -רח' אל היל- לכן התכנון יהיה בהתאם למצב הקיים.

תנאי להוצאת היתר בניה – הגשת תכנון פיזי מפורט על סמך תכנית תנוה מאושרת.

תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים.

-אישור איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 15/10/2023, המסמכים הרלוונטיים קלוטים בארכיב האופטי.

-אישור תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 05/11/2023, "יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר".

שטחי בניה-

שטח מוצע בבקשה, ע"ב מציג רק את השטח המוצע: 669.66 מ"ר עיקרי- עפ"י הוראות

התוכנית ניתן לאשר עד 767.85 מ"ר, עומדים במותר- בנוסף, יש לציין כי פורסמה הקלה לאי עמידה בשלבים לגבי הוראת ביצוע הבניה בהינף אחד, ניתן לאשר.

לגבי שטחי שירות, מבוקש 164.15 מ"ר שירות, ניתן לאשר 171.76 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ניתן לאשר.

וכן, ניתן לאשר 217.60 מ"ר במפלס מתחת לכניסה הקובעת, מבוקש 217.56 מ"ר- עומדים במותר וניתן לאשר.

ההרמוניקה המתקנת לא כוללת כלל התייחסות למבנה המוצע להריסה.

התייחסות למפלסי הבניין:

מפלס קומת קרקע +0.00- (723.81)

במפלס זה מבוקש בינוי תואם לנספח הבינוי, למעט השינוי בתכנון המחסן בחלקו הצפוני של המגרש.

מדובר בשטח המוצע לאחסנה בשטח של 29.94 מ"ר, ללא חלוקה פנימית, גובה החלל הינו 2.87 מ' = שטח עיקרי לכל דבר.

בנספח הבינוי אכן אושר חלל זהה אולם כלל פתח רחב כמעט לכל אורך החזית המזרחית- יש לתקן בהתאם לנדרש.

מפלס קומה א', ב' +3.12 (726.93) +6.24 (730.05)

מבוקש בינוי בחלקו הדרומי של המגרש זהה למאושר בנספח הבינוי- ניתן לאשר.

בחלקו הצפוני מבוקשת יח"ד חדשה בכל מפלס, תכנון בשונה מנספח הבינוי שבו הוצג בינוי קיים באזור זה.

הבניה המוצעת מבוקשת בתוך קווי הבניין ועומדת בזכויות הבניה- אין מניעה לאשרה.

מפלס קומה ג' +9.36 (733.17)

מבוקש בינוי בחלקו הדרומי של המגרש זהה למאושר בנספח הבינוי- ניתן לאשר.

בחלקו הצפוני של המגרש מבוקשת מרפסת גג מעל התוספות המבוקשות, מרפסת הגג הינה בשטח של 104.80 מ"ר ומחושבת בכלל שטחי מרפסות.

במידה ומרפסת הגג המבוקשת הינה משותפת לכלל דיירי הבניין לא נדרש לחשבה במניין השטחים.

בנוסף, מוצגות התוכניות של מפלס יציאה לגג ומפלס גג עליון- ניתן לאשר.

ההרמוניקה כוללת חישוב מהלכי מדרגות כשטח שירות לאורך כל המפלסים למעט מפלס הקרקע אשר מחושב כ"עיקרי"- לא נדרש לחשב כשטח "עיקרי" כלל, וכן, ניתן להציג מהלך מדרגות אחד בהרמוניקה ללא חישוב, יש לתקן.

ההרמוניקה המתקנת כוללת חישוב חלחול מי נגר בשיעור של 47%, עפ"י הוראות התוכנית

נדרש שטח חלחול בשטח של לפחות 20% - ניתן לאשר.

ההרמוניקה המתוקנת כוללת חישוב של תכסית הבניין - 25%

בנוסף, בהתאם להוראות התוכנית בסעיף 4.1.2 ג' מצוין כי ביצוע הריסות האלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 יהיו תנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון .

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 - 7788070110
	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
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש
	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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	רישום תצ"ר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תיאום מול מחלקת הנגישות העירונית ע"פ הוראות התקנון.
	תנאי להיתר בניה - הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י מחלקת תושי"ה לפיתוח הדרך.
	תנאי להוצאת היתר בניה – הגשת תכנון פיזי מפורט על סמך תכנית תנוה מאושרת.
	ביצוע הריסות האלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 יהיו תנאי להוצאת היתר חפירה ראשון .
	תנאי להפצה לגורמים הינו לוודא כי הבקשה נשלחה לאפוטרופוס כללי ולנכסי נפקדים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1989/0710.05
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת מרפסות
מספר ועדה	2024/2
כתובת	ברל לוקר 27 , פת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 20/21/2023 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שמרפסות הזיז מבוקשות בסטייה ניכרת מחוץ לקווי הבניין, לא ניתן לאשר זאת במתכונת המוצעת.

הוגשה בקשה מתוקנת אשר בה מוצעות מרפסות זיז בחריגה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.

הפתרון שאושר ע"י ר"צ הינו ללא שינוי במיקום המרפסות אלא בעומק המרפסות, ובחלק מהמרפסות אף צומצמו המרפסות בחזית דרומית מערבית ע"מ לעמוד במרחקים הנדרשים.

-בניה מעבר לקו בניין בעומק של עד 2 מ' במקום 1.20 מ' המותרים כיוון שמדובר במרפסת מעל דרך- בקו בניין קדמי ניתן לאשר עד עומק של 1.20 מ' בהתאם לתקנות בניה במרווחים- עומק מרפסות הזיז המוצעות הינם עד 1.85 מ', ניתן לאשר.

לגבי חריגה בקו בניין אחורי נותר מרחק קטן יותר מגבול מגרש בשיעור של 75 ס"מ -ניתן לחרוג בשיעור של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן, הבקשה המתוקנת מציגה חריגה של עד 2 מ' מגבל מגרש ובאופן השומר על הסימטריה של הבניין .

-בניית מרפסות בשונה מנספח בינוי- המרפסות לא כלולות בנספח, בניה בשונה מהנספח הקיים, ניתן לשוב ולאשר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0577.00
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים למוסד חינוך
מספר ועדה	2024/2
כתובת	יהודה 40 , גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לסגור את תיק הבנין

בתאריך 14/01/2024 התקבל מייל הכולל מסמכים מהבעלים ומע"ב אשר מבקשים לסיים את הליך ההיתר ולסגור את התיק היות והבקשה כבר לא רלוונטית.

המסמכים סרוקים בא.א של התיק.

היות וכך מובא התיק לסגירה לבקשת המבקשים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1987/0608.07
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בניה בקומת קרקע
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אלעזר בן יאיר 19 , פת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	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 פיקוד העורף הג"א
	הריסת גדרות הקיימים מעבר לגבול המגרש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2000/0861.10
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בנייה עפ"י תב"ע
מספר ועדה	2024/2
כתובת	בר יוחאי 18, גוננים

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

קיימת תכנית מופקדת מס' 1114305 לפינו בינוי, הבקשה אושרה ב- 2022 אך לאור רצון אחד המבקשים לצאת מהבקשה לא יצא היתר.

הבקשה החדשה שכוללת הסרת מבקש נבחנה, וכחלקת מבחינה שגרתית של התכניות החלות בחלקה נמצא כי הופקדה תכנית פינוי בינוי מס' 1114305, אשר תאריך הפקדתה בועדה המחוזית הינו 27/11/2023.

לאור מועד הגשת הבקשה ומאחר שאושרה בעבר בתאריך 04/08/2022, הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית להחריג בקשה זו ולאפשר הוצאת היתר.

דברי הסבר:

התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 04/08/2022 וקוד ההחלטה היה לאשר בכפוף.

התיק הופנה לגורמים בתאריך 08/08/2022.

בתהליך מילוי התנאים לקבלת היתר החליט המבקש מתת חלקה 70 אשר מתגורר בקומה האחרונה כי אינו מעוניין בתוספת הבניה.

היות וכך פנה ע"ב לאגף עבור ביצוע הליך הסרת המבקש ואישור הבקשה ללא התוספת בקומה העליונה.

מבחינת היתכנות הבקשה נימצא כי היות ובתב"ע קיימת התיחסות לשלביות אין מניעה לאשר את צמצום הבקשה אך יש צורך בפרסום הקלה אודות שלביות.

כמו כן ע"ב נדרש להגיש מכתב הסרה מהמבקש של תת חלקה 70 מר דוד חוואי.

התקבל מכתב הסרה כנדרש.

מעבר לכך מבחינת התכניות החלות על חלקת נשואת הבקשה התקבל כי קיימת תכנית פינוי בינוי מס' 1114305 אשר נידונה להפקדה בועדה המחוזית מתאריך 27/11/2023, היות וכך לא ניתן בשלב זה של התכנית להפיק היתר / לאשר בקשה בחלקה ללא אישור של הועדה המחוזית המחריגה את הבקשה המוצעת.

היות וכך הובא התיק להכרעת הועדה באם להמליץ למחוזית להחריג את הבקשה הנוכחית ולאשרה, וכן עבור הסרת מבקש.

יצוין כי נתנה לע"ב אופציה לפנות למחוזית טרם קבלת החלטת הוועדה (היות ובתקופה טרם בחירות לא התיקמו וועדות) ובכך לחסוך את הוועדה המפנה למחוזית ולאת לפרסום במידה ויאושר עד יחודשו הוועדות.

נכון להכנת המלצה זו טרם התקבל אישור המחוזית, ע"כ הובא התיק לדיון להכרעת הוועדה.

החלטת הוועדה כאמור מפורטת מעלה.

כמו כן התבצע החלפת ע"ב במקום האדריכלית רבקה פורוש ע"ה. התקבלו מכתבי הסרה ומינוי לע"ב חדש.

וכן מכתב לקיחת אחריות ורשיון האדריכלית.

המסמכים סרוקים בא.א של התיק.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0223.00
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	בניין חדש בן 2 קומות
מספר ועדה	2024/2
כתובת	קיסאן סמטה 5 , אום טובא אום טובא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להפצה לגורמים יש לבחון האם הבקשה הועברה לאפטרופוס לנכסי נפקדים ואפטרופוס הכללי .

כאשר תנאי לגורמים יהיה תיקון הרמוניקה ע"פ המפורט וע"פ הערות, וכן קבלת אישור איכות הסביבה במערכת.

מחסנים:

יש לשייך מחסן לדירה.

שטחי בניה:

ח. מדרגות - ע"פ תקנות התכנון והבניה 1992 – שטחי גרמי המדרגות בכל הקומות יחושבו במניין שטחי השירות.

ניתן בקומת הקרקע לחשב כש. שירות ולא כש. עיקרי כפי שחישב ע"ב.

מעלית - יצוין כי את פיר המעלית ניתן לחשב פעם אחת במניין מערכות טכניות מוצע, ובשאר הקומות לבצע הורדה.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה: התקבל אישור במערכת ע"י ניר מרגלית מתאריך 23/10/2023 כאשר בעינית רשומה דחיה. מפניה לע"ב להסבר הנושא התקבלו מסמכים במייל המאשרים את מתן אישור המחלקה.

למען הסדר הטוב נפתחה הפניה בשנית ע"מ שהתקבל אישור כמקובל.

תנאי לגורמים קבלת אישור איכות הסביבה במערכת.

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 - 7788070110
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור מחלקת מידע באם ניתן לרשום את התצ"ר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0096.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 5 קומות סה"כ 8 יח"ד
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אל מזאר , בית צפפה רח" אל מזאר

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

ל- 90 יום לצורך ברור התימוכין הקניינים ע"י הלשכה המשפטית או עו"ד נויה גבע.

הבקשה הובאה לדיון לאחר שנבדקה לעניין השטחים ונלקחו 7.88 מ"ר לטובת שיטחי השירות מהשטחים העיקרים הנותרים מעל הכניסה הקובעת, לעניין המרפסות תוקנו כל המרפסות לא אשר חרגו מ- 10 מ"ר ובנוסף תוקנו הליקויים ע"ג הרמוניקה a.

בבקשה זו קיימת התנגדות 1 אשר נבדק משפטית מול אביטל צצמסקי, להלן חוות הדעת המשפטית:

רקע לבקשה :

חוות דעת זו ניתנת בעניין התנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/096 (להלן: "הבקשה" או "הבקשה להיתר") שהוגשה באיחור ניכר ולא סביר של כחצי שנה (!) ע"י יורשי המנוחה חלימה עבד אל נבי זיאדה ז"ל בטענה לזכויות קנייניות בקרקע נשוא הבקשה להיתר. כבר בראשית הדברים אציין כי אני סבורה שאין מקום לקבל את ההתנגדות לאור חלוף הזמן הרב שהוגשה. יחד עם זאת אתייחס לכתב ההתנגדות לגופו.

מקריאת ההתנגדות והתשובה לה עולה , כי מדובר בסכסוך בין יורשים אשר טרם בא אל סיומו.

להבנת, המחלוקת בין מבקשי ההיתר למתנגדים נדונה בשאלה האם המגרש נשוא הבקשה הועבר לבעלות מבקשי ההיתר בחייו של המנוח או שהמגרש נכנס בגדר הירושה שאמורה להתחלק בין היורשים.

אציין, כי מוסד התכנון אינו דן בשאלות קנייניות ולכן לא אתייחס בחוות דעת זו לטענות הקנייניות העולות מההתנגדות ומהתשובה לה.

המתנגדים לא צירפו צו ירושה ויפוי כוח לתמיכה בטענותיהם וההתנגדות הוגשה באיחור ניכר ולא סביר של כחצי שנה מתום מועד הגשת ההתנגדות.

המתנגדים טענו, כי ניתן צו מניעה בעניין המגרש נשוא הבקשה, מגרש 6, (ומגרשים נוספים שבמחלוקת), אך עיון בהחלטת בית המשפט מיום 14.8.19 בתמ"ש 1921-07-19 שצורפה

להתנגדות וניתנה כנגד הורי המבקשים, מעלה כי צו המניעה ניתן כנגד מכירת הנכסים ושינוי זכויות בהם ולא כנגד פניה לרשויות התכנון וקבלת היתרי בניה.

כך סעיף 12 להחלטת בית המשפט:

"לא מצאתי כי יש למבקשים, עילה למנוע מהמשיבים במסגרת סעד זמני, פניה לרשויות התכנון וקבלת היתרי בניה ו/או אף לבנות במקרקעין. מדובר

בפעולות שיש בהן כדי להשביח את המקרקעין ואינן מסכלות אפשרות של פירוק השיתוף וחלוקת העיזבון".

במסגרת הגשת הבקשה להיתר, נערכה ע"י המחלקה המקצועית בדיקת בעלויות של מגישי התוכנית, הם מבקשי ההיתר, והם הוכיחו בעלות באמצעות חתימות מוכתרים, אישורי מס רכוש, טופס 19 וכן תצהירי בעלי עניין.

לסיכום, לאור השיהוי הבלתי סביר בהגשת ההתנגדות, אין לקלוט את ההתנגדות.

בנוסף, הגשת הבקשה להיתר הוגשה כדין. הוכחה בעלות המבקשים בקרקע, ובמאמר מוסגר אציין, כי אף אם תינתן בעתיד החלטה במסגרת ההליך המשפטי בין הצדדים המשנה את הבעלות בקרקע, נראה כי אין מניעה להמשיך לדון בבקשה וזאת נוכח האמור בהחלטת בית המשפט בתמ"ש 1921-07-19 כפי שצוטטה לעיל.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2017/1049.03
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים עפ"י תבע + מרפסת, ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הצוף 21, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ממדים

מוצע ממ"ד בקומה ד' בחזית צפונית וכן מעטפת בקומה ג'.

במיקום זה אושר ממ"ד בקומת הקרקע בהיתר מס' 2015/635 ובקומה א' בהיתר מס' 2015/635.2.

ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד במיקום המבוקש, יש לוודא התאמה מדויקת של הפתחים המבוקשים לפי מידות הפתחים שאושרו בהיתרים קודמים ע"מ לוודא חזית אחידה לבניין.

עבור ממ"ד נדרש 1/3 חתימות מבעלי החלקה ו2/3 מהעמודה.

ישנן 100% חתימות מעמודת המבקש אשר מהווים מעל 1/3 מהכניסה.

כמו"כ ישנה חתימה של בעלי המעטפת המוצעת בקומה ג'.

פורסמה הקלה והיא " הקלה בדבר תוספת שטח עבור ממ"ד"- לא נצרך להקלה זו, שטח ממ"ד מותר ע"פ התקנות.

הוראות בינוי

ע"פ סעיף 11 בהוראות התכנית:

"בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות מידות וכיחול אבן הבניין הקיים"

יש לציין ע"ג התוספות המוצעות כנדרש.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2012/0300.01
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות
מספר ועדה	2024/2
כתובת	מרגלית 1, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 05/03/2023 ההחלטה הייתה לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות.

כעת התקבלה הסרת התנגדות במערכת וע"כ התיק מובא לאישור.

נספח בינוי

קיים נספח מס' 1- גיליון 7 עבור תכנית זו.

ע"פ התכנית סעיף 10 "בניית התוספות, כמפורט להלן, מוגבלת לחזיתות הבניינים, המסומנות בתשריט מס' 1 ובתשריט מס' 2 בקו אדום לתוספות חדרים ובקו כחול לתוספת מרפסות". "תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגיליונות מס' 1-8 שבנספח בינוי מס' 1".

ע"פ נספח בינוי מס' 1 עבור דירות המבקשים ניתן להוסיף מרפסת בחזית צפונית במידות 3.6x1.8 מ'

המרפסת המבוקשת מוצעת במידות שונות מנספח הבינוי 6.61x1.93 מ'

פורסמה הקלה לעניין זה והיא:

"הקלה בניית מרפסת שונה מנספח הבינוי"

"הקלה למרפסת בעומק עד 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים"

ע"פ תיק המידע "הקו המסומן בכתום סומן ע"י עורך הבקשה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 01/10/20 הקו לא נבדק ע"י מחלקת מידע תכנוני"

כעת המרפסת מבוקשת מעבר לקו זה אך כיוון שקווי הבניין לא סומנו ע"פ התב"ע, ע"פ

המדיניות תכנית בהם אין הוראת סטיה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית(כאן מדובר שקווי הבניין סומנו ע"פ קונטור הבניין והתוספות שמוצעות בנספח) קו בניין קדמי "ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן" בכפוף לפרסום הקלה.

פורסמה הקלה אך היא אינה מדויקת דיו, וכן המרפסת חורגת ממה שניתן לקבל גם בפרסום הקלה.

כמו"כ התקבל התנגדות ראה מפורט בסעיף התנגדויות.

על ע"ב להציג כמה מרחק יש בין קו הבניין לגבול מגרש (אינו מסומן ע"ג התכנית כיוון שהגבול מגרש רחוק), וע"פ זאת ניתן יהיה לקבוע כמה עומק ניתן לקבל ע"פ התקנות.

כעת המרפסות מבוקשות בהתאם למותר בנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר.

הוראות כלליות

ע"פ סעיף 11 בתכנית "בניית תוספות הבניה ו\או המרפסות תהיה באבן מסוג, גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים". יש לציין ע"ג החזיתות.

נדרש לציין ע"ג החזיתות.

בכפוף להערות ע"ג הרמוניקה b

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0768.01
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה במסגרת השלמת דירת גג ו-6% חלק יחסי + פיר מעלית פנימי
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הנופך 241, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה מכירה בפרסום שבוצע, ככולל הקלה לתוספת קומה ומחליטה שהנו מספיק בדיעבד מאחר שבמהות הבקשה צוין כי מדובר בתוספת לדירת הגג ולא הוגשו התנגדויות.

הועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בהתאם להמלצת המחלקה

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/6139 שהופק בתאריך 08/08/2022

המוצע חורג מקווי הבניין בחזית דרומית.

פורסמה הקלה והיא "תוספת הבניה חורגת מקו בניין בקונטור הבניין הקיים"

המוצע חורג מקווי הבניין הכתום שסומן בתיק קווי בניין, ע"כ בכדי לאשר הקלה זו לבניה בקונטור הבניין הקיים, יש להציג קו בניין כתום בהתאם לקונטור הבניה הקיימת וחתימה של ע"ב על גביו. (שכן ניתן לראות שרק קומת הקרקע בנויה בנסיגה פנימה בשונה משאר קומות הבניין) +תצהיר רלוונטי של מחלקת מידע לקווי כתום.

מספר קומות

עפ"י סעיף 8.10 "גובה הבנינים בכל המגרשים לא יעלה על 4 קומות".

הבניין הקיים הינו 4 קומות מעל קומת מרתף.

כעת המוצע מהווה קומה נוספת סה"כ 5 קומות- הוועדה החליטה שניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו.

תכנית צל

הוצגה תכנית צל בסיסית ע"ג ההרמוניקה

יש לציין ע"ג ההרמוניקה קו ברור עם הכיתוב תכנית צל

תימוכין קניינים בשטח משותף

עבור בניה משטח משותף יש לעמוד לפחות ב2/3 חתימות בכניסת המבקש (כאשר מדובר בבניין מרובה כניסות)

הוגשו חתימות בפתיחת תיק.

יש להוכיח חתימות כנדרש וזאת ע"י הוספת טבלה של שמות הדיירים שחתמו ולשייכם לדירות, יש לוודא שישנם 8 חתימות (כולל מבקש) וזאת כיוון שבכניסה ישנן 12 תתי חלקות.

כמו"כ יש לוודא שישנה חתימה של השכן שעל דירתו הבניה המבוקשת.

בכפוף לתיקונים שע"ג הרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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 - 7788070110

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0001.02
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בגג ומעלית חיצונית.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	עמק רפאים 35 , מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחייה עקב אי הוכחת שטחים , לא התקבל חו"ד של מחלקת השימור וכן לא התקבל הסכמות לבינוי בשטח משותף עבור המעלית.

פרוט כדלהלן:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2023/6580 שהופק בתאריך 25/10/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין המסומנים ע"ג ההרמוניקה אינם תואמים לקווי הבניין שהתקבלו בתיק המידע, אלו סומנו באופן עצמאי ע"י ע"ב.

ע"כ יש להתאים במדויק את קווי הבניין שהתקבלו בתיק המידע לקווי הבניין ע"ג ההרמוניקה.

ע"פ התכנית 11,ג,3 "בבניין קיים הבנוי בקו בנין אפס אשר בו תותר תוספת בניה של קומה נוספת תיבנה גם התוספת לפי קו בנין אפס".

המוצע חורג מקו בניין בחזית קדמית ע"פ קו בניין קיים, ע"כ אין מניעה לאשר.

מרפסת ומעלית חורגים מקווי בניין – ראה פרוט בסעיפים הרלוונטיים.

מספר קומות

ע"פ סעיף 11,א,1 "מספר הקומות המקסימלי לא יעלה על 2 קומות מעל קומת מרתף"

המבנה הקיים הינו בן 3 קומות.

לא מבוקש תוספת קומה אלא השלמת מרפסת גג, אך התוספת מהווה תוספת קומה בחתך הרלוונטי וע"כ מחייב הקלה.

גבהים

ע"פ סעיף 11, א, 4 "גובה מקסימלי של בנין לא יעלה על 9 מ".

גובה המבנה המקורי הינו 11.2 מ'.

כעת הגג מוצע בגובה 11.87 מ', יש להתאים גובה מוצע לגובה קיים כולל מעקה גג תקני.

כמו"כ גם בעת שהתוספת תוצע בהתאם לגובה הקיים במבנה היא עולה על המותר בתכנית וע"כ מחייב הקלה.

שטחי בניה

ע"פ תיק המידע זכויות הבניה בחלקה הן 72%.

שטח מגרש רשום 479 מ"ר

על ע"ב לוודא האם מדובר בשטח מגרש נטו או שנדרש להסיר את שטח ההפקעה מהחישוב. וזאת ע"פ ברור מול מחלקת המידע.

$$344.88 = 479 * 72\% \text{ מ"ר}$$

שטח קיים מוצג ע"ג ההרמוניקה הינו 355.82 מ"ר, עולה על המותר.

לא ניתן לבצע קיזוז עובי קירות בקירות הקיימים, ע"כ יש להוסיף בחישוב השטחים כנדרש.

כמו"כ יש לחשב קירות מוצעים ע"פ שיטת הבניה והנוהל האגפי.

מבוקש 5% השלמת גג-

ע"פ התייעצות מול מנהל האגף הבקשה המוצעת אינה מהווה שיפור אדריכלי למבנה שכן איננו מייצר סימטריה מלאה לבניין. כמו"כ טרם התקבל חו"ד מחלקת השימור.

יש להציע בינוי מלא המהווה שיפור אדריכלי במרפסת הגג- תנאי לדיון נוסף יהיה קבלת אישורו של מנהל האגף לתוספת המוצעת.

5% השלמת גג איננה הקלה וע"כ ניתן להסיר הקלה זאת ע"ג ההרמוניקה.

מבוקש 6% הקלה כמותית-

$$28.74 = 479 \times 6\% \text{ מ"ר.}$$

$$5.9 = 65/315 \times 28.74 \text{ מ"ר (החלק היחסי בנסח הטאבו).}$$

בטרם קבלת שטחים מכח הקלות יידרש להכשיר את החריגות הקיימות בשטחים המותרים בתכנית.

אזי לא נראה שיישאר שטחים עודפים מכח הקלה הכמותית.

5% עבור ניגשות ניתן לקבל ע"י עמידה בקריטריונים הרלוונטיים .

ע"פ התקנות ניתן לקבל שטח נגישות "אם מספר הקומות בבניין או גובה הבניין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבניין במועד הגשת הבקשה להקלה".

הבקשה הנידונה אינה עומדת בנ"ל לעניין גובה בינוי ומספר קומות.

ע"כ לא ניתן לקבל 5% תוספת שטחים לנגישות.

יש לשנות שטח שירות מוצע בדירה בסמוך למעלית לשטח עיקרי שכן אינו מהווה שטח לנגישות.

שטח מעלית עצמה ניתן לקבל מכח תכנית 5022.

הערה- חישובי השטחים יעשו סופית ע"פ ברור מול מחלקת המידע האם נדרש לחשב את שטח החלקה כולל ההפקעה או שאינה נכללת בשטח החלקה.

חדרים מחוזקים

לא מוצע פתרון מיגוני לבקשה, יש לקבל את אישור הג"א.

מרפסות זיז

ע"פ סעיף 11א,ג "לא תותר בניה של מרפסות הבולטות מהקירות החיצוניים של הבניין"

לא פורסמה הקלה על חריגה מהוראה התכנית לעניין מרפסת הבולטת מהקיר החיצוני של הבניין ועל חריגה מקו הבניין.

המרפסת חורגת מקו הבניין הקדמי בכ-1.55.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן, המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 5 מ' ע"כ ניתן לחרוג 2 מ' בכפוף לפרסום ההקלות הנ"ל.

תכנון המרפסת בעומקים שונים במרפסת עצמה איננו מקובל וכן יש להתאים לעומק מרפסת קיימת באותה חזית.

אופי המרפסת יהיה בהתאם למרפסת הקיימת בחזית זו ע"מ להוות צמד מרפסות, כמו"כ יידרש לאישור שימור.

מעלית

מוצע מעלית בחזית אחורית ישירות לדירת המבקש.

ע"פ ההנחיות יש להציע מעלית אשר תיתן פתרון גישה עתידי מהמעלית ליתר דירות הבניין גם אם אין חלקה מהבקשה הנידונה.

המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ-1 מ'.

ע"כ בחינת המעלית תהיה בהתאם לחו"ד של מחלקת השימור, במידה ולא ניתן יהיה להוות גישה לכולן ע"י מעלית אחת יידרש לתכנית צל למעלית נוספת ליתר הדירות ומשלוח הודעות.

שימוש חורג

כפי הנראה הדירה משמשת עבור משרדים וע"כ נדרש לקבל אישור לשימוש חורג מתכנית.

זאת לאחר הפקת ההיתר הנוכחי וכן יש להוכיח קיום היתר לשימוש חורג לחלק הקיים של הדירה.

נדרש להקלה לשימוש חורג ואישור מהנדס העיר- בתיק נפרד.

תימוכין קניינים בשטח משותף

תוספת הבניה מוצעת ע"ג גג קיים שמוצמד בנסח הטאבו למבקש בשטח של 68.70 מ"ר.

תוספת מעלית- נדרש לקבל 2/3 הסכמות שכנים כנדרש בבניה בשטח משותף.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- התנאי בוטל ע"י המערכת בתאריך 27/11/2023- כיוון שלא נדרש בבקשה זו.

שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 10/01/2024

הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה בע"י שעיו גאולה בתאריך 10/03/2024 "נשלחו הערות לעורך הבקשה 15/01/2024
טרם נשלחה תכנית מעודכנת"

המבנה מופיע כמבנה לשימור –יש לקבל את אישור מחלקת השימור וזאת כתנאי לדיון נוסף בוועדה.

הוראות כללי

"קירות חיצוניים יבנו מאבן תלטיש או טובזה"

המוצע אינו תואם למותר בתכנית, לא פורסמה הקלה ולא התקבל אישור שימור לחיפוי המוצע.

יש לסמן להריסה הריסות שהתקבלו בתיק המידע וכן את כלל עבירות הבניה הקיימות בשטח המגרש.

התנגדויות

התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד להלן עיקרי ההתנגדות:

לקיחת כל השטחים מכח הקלות כמותיות עבור המבקש.

לא ניתן לדון בבקשה ללא תיק תיעוד והמלצת השימור.

אין כל תימוכין קניינים.

אין לאשר הקמת מעלית חיצונים אשר תמנע כל אפשרות של מרחבים מוגנים.

לא ניתן לאשר הקלה כמותית מעבר ל6%.

המתנגדים הינם 57% מהדירות ברכוש בבית המשותף ומתנגדים להקמת המעלית.

בניה שונה מהבניין הקיים

בכפוף לתיקון הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2008/0804.02
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הפיכת חנות ליח"ד חדשה
מספר ועדה	2024/2
כתובת	קטמון הישנה רבי מאיר 20

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לשימוש חורג מהיתר, הוועדה מאשרת את השימוש החורג לצמיתות

להלן הפרוט:

תוספת יח"ד באמצעות שינוי יעוד שטח חנות למגורים

אין הגבלה של מספר יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת יח"ד אחת הכוללת שינוי יעוד מחנות למגורים. פורסמה הקלה והיא " שימוש חורג מהיתר, ממסחר למגורים- מהווה תוספת יח"ד למספר יח"ד הקיימות ", אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בקריטריונים הנדרשים.

שטח יח"ד המבוקש לדירה לא יפחת מ 33 מ"ר - שטח הדירה 39.15 מ"ר.

הסכמה של 66% מדירי הבניין- בנסח הטאבו ישנן 18 תתי חלקות, ע"ג טופס 1 קיימות 6 חתימות + מבקש, יש להוכיח ע"ג ההרמוניקה שהחתימות הינן מהכניסה בה מבוקש השינוי ע"י ציון שמות החותמים ע"ג הדירות.

יש להציג אוורור לדירה החדשה לפי תקנות החוק עבור כל יעוד – הוצג אוורור ע"י וונטה חשמלית.

ממ"דים-

לא מוצע פתרון מיגוני לדירה.

תנאי לקבלת היתר הבניה הינו קבלת אישור פיקוד עורף.

בכפוף להערות שע"ג הרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2007/0065.01
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות מעל בנין קיים סה"כ 8 יח"ד ו הרחבה בקומת חניה
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אל ט'הרה 31 , בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 18/06/2023 ההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק.

בגין ניווד שטחי שירות למחסנים ממעל לכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.

כעת התבצע הליך פרסומי כנדרש, לא התקבלו התנגדויות.

ממדים

מוצעים 4 ממ"דים, עבור 4 יח"ד חדשות, אין מניעה לאשר.

יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה.

כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר.

טרם הוסף פרטי ממ"דים ע"ג ההרמוניקה יש להשלים.

עיצוב אדריכלי

ע"פ סעיף 4.1.2(ג) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בגוון וכיחול האבן הקיימת".

יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות כנדרש.

טרם צוין חיפוי ע"ג החזיתות , יש לציין חיפוי כדוגמת הקיים.

הערה: יש לוודא שאין קיזוז בקירות קיימים ע"פ היתר קודם.

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
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע
	יש לציין חיפוי מוצע כדוגמת הקיים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2005/0603.03
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"ג בניה קיימת ומאושרת בהיתר 2005/603
מספר ועדה	2024/2
כתובת	רבן יוחנן בן זכאי 49 , גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחייה עקב אי הוכחת שטחים.

כמו"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר בניה בחיפוי אבן מרובעת ומסותת וזאת בהתאם לתוספות הבניה הקיימות בשטח ולא ע"פ הנדרש בתכנית- אבן פראית, מפורט בהמשך.

קווי בניין

ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1):

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'.

קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'.

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ'

מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ)

על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין...

לא התקבל קווי מידע ממחלקת מידע למעט קו בניין קדמי במרחק 8 מ' מהשטח המסומן לדרך באדום.

יש להראות ע"ג ההרמוניקה שטח המיועד לדרך.

כמו"כ יש להוסיף קווי בניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר ומדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות.

המוצע חורג מקו בניין קדמי בהתאם לבניה קיימת בקומת הקרקע (בניה בהיתר) פורסמה הקלה והיא "תוספת שטחי בניה בקומה א' ע"ג בנייה קיימת ומאושרת בהיתר 603/2005 ע"פ זכויות בניה בתב"ע 2734". אין מניעה לאשר את ההקלה לבניה בחריגה מקו בניין כהמשך לבניין הקיים.

יש לציין שהיתר 2005/603 וכן 2005/603.2 הופקו עוד לפני תחילת התהוות תכנית הרכבת מס' 800771 כך שעד אז גבול החלקה היה שונה בגלל ההפקעה לדרך, והתוספת הקדמית הייתה בתוך קווי הבניין הקדמי, לפיכך במקרה זה ניתן להשתמש בהקלה לבניה לפי בניה קיימת בחזית הקדמית ע"פ הוראות התכנית למרות שההיתר הרלוונטי ניתן לאחר תוקפה של 2734.

ע"ב לא סימן קווי בניין ע"ג ההרמוניקה, ככל הנראה ישנה חריגה מקו הבניין הצידי וזאת בהתאם לבניין הקיים.

כמו"כ פורסמו הקלות נוספות אשר אינן נדרשות והן:

"תוספת שטחי בניה בהתאם לקו הבניין של רוב הבניינים מצומת לצומת ובניינים סמוכים ברחוב ע"פ תב"ע מאושרת 2734" - אינו נצרך כיוון שהבניה מוצעת בהתאם לבניין קיים כאמור לעיל.

"חריגה מסימון קו בניין קדמי בתב"ע רק"ל 800771" - לא נדרש, בניה מוצעת בהתאם לבניין קיים, כאמור לעיל.

ע"כ יש להסיר הקלות אלו ע"ג ההרמוניקה.

שטחי בניה

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

ע"ב אינו הציג את קווי הבניין, וע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים.

יש להראות קווי בניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר ומדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות.

את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין יש להכפיל בשתיים, וזה סה"כ מניין השטחים הניתנים מכח התכנית.

יש להוריד משטח זה את קונטור המבנה המקורי (ע"פ היתר),

מחשבים את החלק היחסי של כל דייר מורידים ממנו את מה שכבר נוצל ובאם נוצל יותר מהחלק היחסי אזי ההפרש ירד מהיתר וכן יש לציין את סך השטחים שאושרו בהיתרים קודמים.

הסבר מפורט ניתן לראות במסמך המדיניות לעניין תב"עות נפחיות.

סך השטחים שנשארו יחולקו ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו.

לאחר הנ"ל ניתן יהיה לקבל בנוסף את החלק היחסי של 6% הקלה כמותית.

פורסמה הקלה והיא "שימוש בזכויות בניה ע"פ חישוב חלק יחסי בבניין", ייבדק לאחר הצגת כל הנ"ל.

יש לצרף סכמה של קווי הבניין + הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בבניה על שטח משותף נדרש 2/3 חתימות שכנים.

המבנה בעל 8 תתי חלקות משמע שנדרש 5 חתימות שכנים.

ע"ג טופס 1 התקבלו חתימות של:

תת חלקה 1 : צ'טרונבאום.

תת חלקה 2: מויאל יוסף.

תת חלקה 3: לוין בנימין.

תתח חלקה 4: גודלברג ניצן- אך כעת הוא מתנגד.

ע"כ נדרשת חתימה של דייר נוסף .

הריסות

יש לסמן להריסה כל המסומן בצהוב ע"י תיק המידע.

כמו"כ נדרש להראות להריסה את כל עבירות הבניה שבחלקה לרבות סגירת מרפסות קלות.

חיפוי אבן

"הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות ייבנו מאבן פראית כדוגמת הבניין הקיים"

נראה שתוספת הבניה הקיימת בקומה בנויה מאבן רגילה מרובעת ומסותתת, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לבנות בהתאם לאבן הבניה הקיימת. (יש לציין שהבניין המקורי כן נבנה באבן פראית).

חוות דעת תכנונית:

יש להציג היתר מקורי ולחילופין תשריט בית משותף.

התנגדויות

התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן בבניין, להלן עיקרי ההתנגדות:

קונסטרוקציה – הקונטור שמקיף את המבנה שבהיתר, אינו עומד מעל הקונטור של הקומה התחתונה שנושא את עומס התקרה שמעליו.

איטום- יפגע באיטום המבנה, אי הצגה של בידוד טרמי ואקוסטי.

אי הצגת ניקוז מי גשם.

מעוניין להבטיח שלא תיהיה שום פגיעה במבנה הקיים בקומה התחתונה או באיכות המגורים בה.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2005/0332.08
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2024/2
כתובת	דרך חברון 94 , תלפיות מזרח

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

התיק מובא למשלוח הודעות עקב אי הצגת תכנית צל רלוונטית לממ"דים וזאת כאמור ע"פ חו"ד של מחלקת השימור שלא ניתן לאשר בניה מעל הממ"ד המבוקש, ראה פרוט בסעיף ממ"דים.

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/6099 שהופק בתאריך 15/06/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

מוצע ממ"ד החורג מקו בניין צידי בחזית צפונית בכ-2.5 מ'.

פורסמה הקלה והיא "חריגה בקו בניין בחזית צפונית לצורך בניית ממ"ד".

היות ולא ניתן לאשר את הממ"ד במיקומו המבוקש ראה פרוט סעיף ממ"דים לא נבחנת הקלה זו.

ממדים

מבוקש ממ"ד בקומת הקרקע עבור דירה מס' 1.

הממ"ד מבוקש בחזית צידית צפונית בחריגה של כ-2.5 מ' מקו הבניין.

פורסמה הקלה והיא "חריגה בקו בניין בחזית צפונית לצורך בניית ממ"ד".

ע"פ חו"ד של מחלקת השימור ניתן לאשר את הממ"ד במיקום זה אך לא תותר בניה מעל תקרת הממ"ד. משמע שלא ניתן להציג תכנית צל מעל הממ"ד המבוקש וע"כ מיקום הממ"ד אינו נותן פתרון ליתר דיירי הבניין.

אשר על כן, לא ניתן להציע את הממ"ד ללא תכנית צל רלוונטית.

לאחר ברור מול מחלקת השימור ניתן יהיה להציע את הממ"ד בחזית האחורית של המבנה, ובכך יתאפשר להציג תכנית צל לפתרון מיגוני ליתר הדירות במבנה.

ע"פ הנראה חלק מהבינוי בחזית אחורית הינה תוספת בניה מאוחרת - נדרש להוכיח היתר רלוונטי ולחילופין לסמן להריסה.

לאחר אישור מיקום הממ"ד מול בוחנת הרישוי יידרש לאישור מחודש של מחלקת השימור ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36.

מחסן

מבוקש מחסן שהגישה אליו הינה ישירות מדירת המבקש.

שטח המחסן המוצע היו 13.06 מ"ר, פורסמה הקלה והיא "בניית מחסן בשטח של 13 מ"ר ברוטו, 9.5 מ"ר נטו מעל ל-8% המותרים", אין מניעה לאשר הקלה זו.

ניתן לאשר את הגישה למחסן מדירת המבקש וזאת כאמור בכפוף להצגת תכנית צל למחסנים לשאר הדירות במבנה- תכנית צל הוצגה כנדרש, אך נדרש להקטין את המחסן מחזית מזרחית ובכך לאפשר מעבר ממדרגות קיימות לשאר מחסנים המוצגים בתכנית הצל (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה).

כמו"כ כניסה לחדר ממ"ד צריכה להיות ישירות משטח הדירה (עיקרי), ע"כ יש לבטל כניסה לממ"ד משטח מחסן ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה.

שטחי בניה

25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות.

היות ומדובר בבניין היסטורי משנת 1936 אין היתר מקורי.

יש להציג תצ"א מלפני 67 וכן ישנן תוספות בניה בחזית אחורית אשר נדרש להוכיח להם היתר ולחילופין לסמנם להריסה.

הוראות

10.3.1: הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת" "בתוספת בניה על בנין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר על ידי מחלקת תכנון העיר".

יש לציין חיפוי כדוגמת הקיים ולקבל אישור של מחלקת השימור לחיפוי המוצע.

מקלט המסומן להריסה

ישנו מקלט המסומן להריסה, ע"פ ברור מול ע"ב לא נמצא היתר רלוונטי למקלט זה וע"כ סומן להריסה אך צוין שאינו חלק מבקשה זו.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אדלר שירה בתאריך 06/02/2024

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 16/11/2023 " מדובר בעץ שאינו בוגר בקרבת הבנייה. נשלחה תמונה"

מחלקת השימור- הבקשה אושרה ע"י מרסיאנו חיה אושרת בתאריך 28/01/2024 "נפתח תיק שימור מס' 6174"

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0373.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לאתר התארגנות והנחת ציוד קבלני
מספר ועדה	2024/2
כתובת	טבליה , בית צפפה אל חבלה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

את השימוש החורג ל- 3 שנים או עד התחלת הבניה בפועל שמתוכננת במגרש זה- לפי הקרוב מבניהם.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית

ל"ר לבקשה זו כיוון שאין אפשרות לאשר בינוי במסגרת היתר ל"שימוש חורג"- סמכות היתר זה הינו לשנות את השימוש למה שמאושר בקרקע בשלב מקדים יותר, וכיוון שהקרקע ריקה אז אין אפשרות לאשר בינוי בנוסף לשינוי השימוש.

מבוקש להניח בשטח זה משרד קטן, סככות וקונטינרים לציוד קבלני- סך השטח המבוקש 10.12 מ"ר, נדרש להציג את כלל הבינוי להריסה וההריסה בפועל הינה תנאי להיתר בניה.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

מבוקש שימוש חורג ל- 5 שנים לשימוש בקרקע המיועדת למגורים ג' עבור אחסנת ציוד של חברה קבלנית העובדת בפרויקטים של עיריית ירושלים- השימוש במגרש כולל משרד קטן וסככות לשמירה על הציוד בשטח של 10.12 מ"ר עד התחלת הבניה בשטח זה, כרגע קיימת תוכנית מס' 1103571 אשר הינה בתהליך הפקדה.

כיום הקרקע הינה קרקע בתולה ללא בניה בפועל- בהתאם לסמכות בקשה במסגרת "שימוש חורג" אין אפשרות לאשר בינוי כלשהוא אשר לא קיים בהיתר בניה, יש להרוס כתנאי להיתר כפי המפורט לעיל.

אין מניעה לאשר את השימוש החורג המוצע לתקופה של 3 שנים או עד התחלת הבניה בפועל שמתוכננת במגרש זה- לפי הקרוב מבניהם.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6227 שהוגש מיום: 20/07/2023 ע"י המח'

למידע תכנוני. הנחיות לתיק המידע ניתנו עפ"י תוכנית 691667 ותוכנית 1103571 שנמצאת בהליך הפקדה. לא סומנו קווי בניין וייעודי קרקע מאחר ותיק המידע ניתן לשימוש חורג בלבד- אין אפשרות לאשר בניה שאינה קיימת בהיתר, יש לסמן את הבינוי הקיים להריסה וזה יהיה תנאי להיתר "השימוש החורג".

לא יינתן תיק מידע לבניה בחלקה אלא לאחר אישור תוכנית 1103571 והכנת תצ"ר לפיה.

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
כן	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	הריסת הבינוי הקיים בחלקה כתנאי להיתר בניה וקבלת דו"ח פיקוח.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0368.00
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אל זיתון 4 , בית צפפה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

כיוון שיש חריגה בשטחי בניה המותרים ולא הוצגו מקור שטחים לשטחי שירות, תכנון החניה אינו תואם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, וכן לא הושלם אישור איכות הסביבה, כמו"כ, יש לפרסם הקלה לגובה בניין ולבניה בחריגה מקו בניין עם פתחים.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 2317:

אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה + 1% לכל קומה עבור מגרש פינתי- ולכן אחוזי הבניה הם 52%.

שטח המגרש בו מבוקשת הבניה הינו 873 מ"ר, $52\% = 453.96$ מ"ר, הבקשה מציגה סך הכל בניה בשטח של 536.89 מ"ר.

בוקשו הקלות כמותיות לעניין 6% ו- 2.5% לתוספת קומה.

$6\% = 52.38$ מ"ר, ו- $2.50\% = 21.82$ מ"ר, ולכן, תוספת שטחים מכוח הקלות כמותיות הינו 74.2 מ"ר- הקרקע הינה בבעלות של המבקש בלבד, ולכן, ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה כולל השטחים המבוקשים מכוח הקלה כמותית ללא חלוקה לבעלים נוספים.

סך שטחי הבניה שניתן לאשר בכפוף לתוכנית החלה ולהקלות שבוקשו בשלב זה הינו 528.16 מ"ר, הבקשה חורגת מעט מזכויות הבניה, יש לצמצם ב-9 מ"ר ע"מ לעמוד בזכויות הבניה המותרות למימוש.

לגבי, שטחי שירות התוכנית לא ציינה שטחים שניתן לממש עבור שירות.

יש לחשב את המדרגות בהתאם לתוכנית 4213 אשר בה מחשבים את כלל השטח כ"עיקרי" בקומת הקרקע וביתר המפלסים רק את הפודסטים אשר משמשים כ"כניסה לדירות"- נדרש לתקן.

מיגון ניתן לאשר מעבר עפ"י הוראות הג"א כיוון שהתוכנית אושרה בשנת 1990, טרם תקנות המיגון והטמעתן בהוראות התוכנית.

לגבי חניה, שטחי החניה שניתן לאשר הינם עפ"י התקן במתאר. תוכנית החניה שונה מהתוכנית אשר אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה וכוללת חניה נוספת ממאזן החניה הנדרש, לא ניתן לאשר זאת ויש להתאים את התכנון ואת מספר מקומות החניה לדרישת מחלקת הסדרי תנועה.

פרוט המבוקש לפי קומות:

מפלס 2.60 - 748.40

מבוקשים 5 תאי חניה עבור 4 יח"ד חדשות, בנוסף ל- 2 קיימות אשר אושרו בהיתר בניה מס' 2002/32.01.

התכנון והצגת החניות הקיימות אינו עקבי- אושרו 5 מ"ח ובפועל ההרמוניקה מציגה 6 מ"ח, מעבר לתקן הנדרש, התכנון המאושר ע"י מחלקת חניה אינו זהה למוצג בהרמוניקה, יש לתאם מולם ולהציג התאמה מלאה בין כלל ההרמוניקות.

נדרש להציג פרוט של מפלסים בקרבת המרתף אשר בו מבוקשים מקומות החניה החדשים.

מפלס קומת קרקע 0.00 + 751.00

מפלס ללא שינוי.

מפלס קומה א' 3.00 + 753.00

מבוקשות 2 יח"ד במפלס זה.

הבניה המבוקשת הינה בקונטור בינוי קיים- אין מניעה לאשר.

בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיז עבור הדירה הצפונית ו- 2 מרפסות זיז עבור הדירה הדרומית- ניתן לאשר, תכנון זהה לקומה מתחת.

בדירה הצפונית שטחי המרפסות עולה על 12 מ"ר ליח"ד, בכפוף לעדכון שבוצע לאחרונה אין הגבלה בשטחי מרפסות זיז וניתן לאשר.

ההרמוניקה מציגה קיזוז עובי קירות ביציאה למרפסות- לא ניתן לאשר זאת ונדרש להציג חישוב מלא כנדרש.

יש להוסיף מידות חוץ לתוכנית הקומה.

מפלס קומה ב' 6.00 + 756.00

מבוקשות 2 יח"ד במפלס זה.

הבניה המבוקשת הינה בקונטור בינוי קיים- אין מניעה לאשר.

הדירה הדרומית מבוקשת בקונטור מצומצם יותר וכוללת מרפסת גג רחבה בשטח של 41.40 מ"ר, וכן, מרפסת זיז בשטח של 8 מ"ר.

הדירה הצפונית גם כן מצומצמת מעט ומציגה מרפסת גג בחזית מזרחית בשטח של 14.06 מ"ר.

ההרמוניקה מציגה קיזוז עובי קירות ביציאה למרפסות- לא ניתן לאשר זאת ונדרש להציג חישוב מלא כנדרש.

יש להוסיף מידות חוץ לתוכנית הקומה.

מפלס קומת גג +9.00 759.00

במפלס זה מבוקש חדר יציאה לגג, חדר זה כולל 2 דלתות, אין מניעה לאשר את המבוקש.

יש להוסיף מידות פנים וחוץ, מערכות טכניות, ניקוזים, מפלסים וניקוזים.

יש להוסיף שרטוט של קומת הגג העליונה.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6326.00 מיום: 23/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין.

בחזית דרומית מוצגת חריגה בקיר עם פתחים- לא בוקשה הקלה לבניה בחריגה מקו בניין קדמי, נדרש לפרסם הקלה לבניה מצומת לצומת, וזאת בכפוף להוכחה כי אכן קיימת בניה בקו הבניין המוצע.

בקומה מעל במפלס +6.00 מוצעת מרפסת זיז אשר חורגת בשיעור של כ- 60 ס"מ, ניתן לחרוג כיוון שמדובר בתוכנית בהן אין הוראת סטיה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי מתאר 62 ולכן מותרת חריגה של עד 1/3 מהמרווח ללא הקלה, מסומן 10 מ' מ "ציר הדרך" לפי מחלקת מידע.

גובה אין ציון של גובה בתוכנית 2317, עפ"י תוכנית המתאר הגובה המותר הינו 9 מ', לא בוקשה הקלה לגובה בניין, יש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן לקבל את הפרסומים שבוצעו ככוללים הקלה לעניין גובה.

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1981/0261.08
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניה בקומת מרתף + תוספת בניה בקומת קרקע
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אנטיגנוס 24 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה מכירה בפרסום שבוצע, כמספיק בדיעבד, יש לתקן את הבקשה כפי המפורט להלן וכמוצג ע"ג ההרמוניקה, וכן, התאמת קונטור הבינוי בקומת הקרקע בהתחשב במראה העיצובי של חזית זו ביחס ליתר הבינוי הקיים ושניתן לאשר בחזית צפונית.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734

זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים.

הבקשה מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו- הבקשה כוללת חישוב גרפי מפורט של השטחים שנותרו והתוספת המוצעת הינה פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול, ההרמוניקה כוללת את החישובים הנדרשים, וכן, הצגת כלל ההיתרים שניתנו לכלל החלקה והכל בהתאם לנוהל האגף בנושא.

מצורף הסבר מילולי הכולל פרוט של מספרי היתרים לגבי זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה בין כלל 8 בעלי הזכויות עפ"י החלק היחסי, במקרה זה החלוקה בין כלל הדיירים זהה בהתאם לשטח היחסי השייך לכל בעל זכויות המצוין בנסח הטאבו- חישוב זכויות הבניה הינו בהתאם להנחיות המעודכנות של מדיניות האגף לאופן הצגת זכויות הבניה במקרה של תוכנית נפחית.

לגבי הצגת חישוב ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה- ל"ר, כיוון שעפ"י המדיניות המעודכנת זכויות הבניה האפשריות מתחלקות באופן יחסי בין בעלי הזכויות, ניתן לאשר את החישוב המוצג בהרמוניקה.

קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, החישוב בוצע בהתאם להיתר הבניין המקורי, ניתן לאשר.

המרווחים שמסומנים ע"ג תוכנית המדידה הינם עפ"י מדיניות של התבוע"ת הנפחיות, ניתן לאשר.

הבקשה כוללת הקלה לעניין תוספת קומה וניוד זכויות מותרות עפ"י תוכנית לקומה החדשה- בהתאם להחלטת וועדת ערר מס' 337/16.

ע"ב מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומת הקרקע, כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית

2734, החלה בחלקה זו- ניתן לאשר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת מרתף מפלס -2.80

במפלס זה מבוקשים תוספת שטחים עיקריים בשטח של 34.17 מ"ר, ומחסן בשטח של 14.69 מ"ר- ההרמוניקה מציגה חישוב שבו ניתן לראות כי שטח המחסן אינו חורג מ 8%, שטח בינוי כולל 187.49 מ"ר ו- 8% = 15 מ"ר, ניתן לאשר.

ההרמוניקה כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות במפלס זה עבור יתר דירות במפלס הקרקע- ניתן לאשר את "תוכנית הצל" כפי שמוצגת ע"ג ההרמוניקה.

בחזית דרומית מוצגת חצר אשר מוקפת קירות מ- 3 צדדיה, חצר קיימת כיום, ניתן לבחון את הפרשי הגבהים בחתך 2-2, ההרמוניקה כוללת הצגת גבהים אבסולוטיים בסמיכות לכניסה זו, מדובר בגישה משביל ציבורי קיים בסמיכות לגינת שעשועים, אין מניעה לאפשר המשך שימוש בגישה זו.

מבוקשת כניסה למגרש מחזית מזרחית וביטול הכניסה הקיימת, ניתן לאשר זאת, על סמך חתימות של 2/3 בעלים שהתקבלו בפתיחת הבקשה.

תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (736.76)

מבוקשת תוספת בניה בשטח של 47.65 מ"ר עבור הדירה הקיימת- מבוקש מהלך מדרגות אשר מחושב במפלס התחתון כעיקרי ובמפלס מוצג כ"הורדה"- מפלס זה כולל ממ"ד בשטח של 12.85 מ"ר, ניתן לאשר.

החזית איננה משתלבת עם ההיתרים שניתנו ולצורך יצירת חזית אחידה, אולם, בפועל לא מומשה כלל הבניה עבור הדירות במפלס זה, יש לבחון האם נדרש לצמצם את הבינוי עד לקווי החום שמצוין בהרמוניקה, או שניתן לאשר את הקונטור המוצע כעת, הנושא יבחן ע"י הצוות המקצועי וייתכן ויידרש יידוע או פרסום נוספים לפי העניין.

לעניין החצר בכניסה לדירה, החצר לא מוצעת עבור מש' ויצמן, אלא הינה "חצר משותפת" לכלל דיירי הבניין, ניתן לאשר גישה דרכה במתכונת המוצעת.

חיפוי

קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ז'- לא בוקשה הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן טלטיש במקום פראית, על סמך הצילומים שצורפו ניתן לראות כי קיימת בניה באבן טלטיש בפועל ברוב הבניין, הוועדה הכירה בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לחיפוי שונה מהוראות התוכנית

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1973/0137.04
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה על הגג הכוללת חדר מחוזק
מספר ועדה	2024/2
כתובת	דב גרונר 14 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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, הבקשה אינה מכוח נספח הבינוי, מדובר בתוספת בניה על הגג, ניתן לאשר.

השלמת דירת גג מכוח 5%-

מבקשים תוספת לדירות מספר 10 ו- 11 מכוח 5% השלמת דירת גג בכפוף לחישוב הבא:

$$53.05 = 1061 \times 5\%$$

מ"ר שטח זה מתחלק ל 5 דירות הגג

כך שעבור כל דירה ניתן להוסיף כ 10.61 מ"ר

תוספת 6% הקלה כמותית-

מבקשים תוספת לדירות מספר 10 ו- 11 מכוח 6% הקלה כמותית בכפוף לחישוב הבא:

$$63.66 = 1061 \times 6\%$$

מ"ר שטח זה מתחלק ל- 18 בעלי זכויות.

כך שעבור כל דירה ניתן להוסיף כ- 3.53 מ"ר

סה"כ מבוקש 25.89 מ"ר, ניתן לאשר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת כניסה א' מפלס +5.60 (749.35)

במפלס זה מבוקש להפוך שטח שירות- בשטח של כ- 3.50 מ"ר, בחזית מזרחית ע"י הגשר הקיים, אין מניעה לאשר את המוצע במפלס זה.

מבוקש למקם את המדרגות לגישה לקומה מעל במיקום שונה מהמאושר, ניתן לאשר את שינוי המיקום.

מבוקש בחזית דרומית מבוקש לבצע פתיחת חלון, ע"מ להציג חזית מאוזנת, יש להוסיף כפי המוצג בהרמוניקה.

תוכנית קומה א' מפלס +8.40

במפלס זה מבוקש תוספת שטח עיקרי בשטח של כ- 9 מ"ר, חדר מחוזק בפינה הדרומית של כל דירה בשטח של כ- 13 מ"ר ובחזית הצפונית מבוקשת מרפסת גג בשטח של כ- 14 מ"ר.

עבור דירה מס' 11 מבוקש לפרוץ חלונות בצידי הבניה הקיימת, ניתן לאשר, בכפוף לתוספת הפתח במפלס מעל.

מוצע להזיז את הקיר בחלקו הצפוני בהתאם להיתר הבניה בנקודה 2, ניתן לאשר.

יש להציג גישה לגג המשותף- נדרש להוסיף סולם עליה לגג.

יש להציג מידות חוץ מלאות ע"ג ההרמוניקה.

תוכנית גגות מפלס +11.40

מוצג גג העליון של הבניה המבוקשת, אין מניעה לאשר.

יש להוסיף מידות חוץ מלאות.

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0276.00
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 4 קומות סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אל צפא 0 , בית צפפה

החלטת הועדה

לדחות 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%, יש לבחון מהי הדרך הנכונה ביותר לארגן את כל התכנון לאחר צמצום שטחי הבניה העיקריים והצגה נכונה של שטחי מהלכי המדרגות כפי שיפורט בהמשך.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676:

אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $396 \times 75\% = 297$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 317.02 מ"ר.

הבקשה כוללת הקלה כמותית בשיעור של 6%- תוכנית 5676 הינה תוכנית חדשה יחסית אשר אושרה ב-1999 והופקדה בסוף שנת 1998, ניתן לאשר תוספת שטחים מכוח הקלה כמותית רק בתוכניות שהופקדו לפני 1.8.1989, לכן לא ניתן לאשר הקלה זו, נדרש לצמצם את שטחי הבניה ולהסיר הקלה זו מרשימת ההקלות.

לגבי השירות, שטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו- $396 \times 18\% = 71.28$ מ"ר, מבוקשים 70.75 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר.

יש לארגן מחדש את עניין חישובי השטחים עבור מהלכי המדרגות- בהתאם להוראות התוכנית יש לחשב את כלל שטחי המדרגות כ"שירות" וניתן להוריד פעם אחת, כפי המוצג במפלס הגג- בנוסף, ניתן להציג חישוב עובי קיר בשיעור של 27 ס"מ עבור בניה יבשה ו-25 ס"מ במידה ומדובר בבניה רטובה, יש להוסיף פרט קיר- לאחר תיקונים אלו נראה כי לא תהיה בעיה בשטחי הבניה המוצעים, במידה ועדיין יחסרו שטחי שירות ניתן להציגם את שטחים עיקריים.

שטח בניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש, תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש- יש להוסיף הוכחה כי עומדים בהוראות אלו במסגרת התכנון המוצע.

פרוט המבוקש לפי קומות:

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

מבוקשת יח"ד בשטח של כ- 80 מ"ר+ ממ"ד תקני.

במפלס זה מוצע פיר עבור מעלית המחושב כנדרש, יש להוסיף מפלסים בכניסה לבניין.

התכנון מציג ערוב שימושים של כלי רכב ומעבר רגלי של בנ"א, יש לבחון כיצד ניתן לתכנן הפרדה בין המשתמשים למנוע סכנה, התכנון המוצע כיום נראה לא בשל דיו ומסכן חיי אדם- נדרש לתקן, במידה והתכנון ישפיע על אישור הסדרי תנועה יהיה נדרש להמציא אישור מעודכן התואם לשימושים שיבוצעו בתכנון החניה.

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)

במפלסים אלו מוצעות 2 יח"ד סה"כ- יחידת דיור בכל מפלס.

תכנון הדירה זהה למוצע בקומת הקרקע- אין מניעה לאשר.

בנוסף, מבוקשות מרפסות זיז- 5.95 מ"ר אשר המרפסת התחתונה מקורה ומעליה מרפסת זיז לא מקורה, לגבי עומק ורוחב המרפסות בהתאם להוראות התוכנית ראה פרוט בסעיף "הוראות בניה עפ"י סעיף ח".

יש לתקן בשני המפלסים את עניין חישוב שטחי המהלכי המדרגות כפי המצוין בפרוט "שטחי בניה".

תוכנית קומה ג' מפלס $+10.20$ (712.05)

במפלס זה מוצעת יח"ד- רביעית בבנין זה, שטח יח"ד הינו כ- 65 מ"ר+ ממ"ד תקני.

בנוסף, מוצעת מרפסת גג בחזית קדמית בשטח של 12.22 מ"ר- המרפסת מחושבת כנדרש וניתן לאשר.

תוכנית קומת גג מפלס $+13.60$ (715.45)

מבוקש מהלך מדרגות משותף לגישה עבור כלל הדיירים למערכות הטכניות של הדיירים, ניתן לאשר.

אולם, יש להציג מידות חוץ מלאות ע"ג ההרמוניקה.

גובה הבניה עפ"י סעיף ד' הגובה המרבי של הבניין לא יעלה על 12.10 מ', מעל למפלס הקרקע הסופית. ומפלס ה- 0.00 בכל בניין יהא כמצוין בנספח מס' 1.

הגובה המירבי המבוקש הינו 16.60 מ' - בוקשה הקלה לעניין הגובה, אין מניעה לאשר את הגובה המוצע.

לגבי המפלס האבסולוטי שביחס אליו מבוקש ה-0.00 של הבניין הינו 701.85, אולם עפ"י נספח הבינוי מפלס ה-0.00 המוצע הינו 703.50, הפרש של 1.65 מ', תואם לאישור הסדרי תנועה, וכן בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, אין מניעה לאשר.

גובהו המירבי של קיר תומך לא יעלה על 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים - מוצע גובה קיר תומך בגובה של עד 3 מ', פורסמה ההקלה הנדרשת לעניין זה, על פניו ניתן לאשר, אולם, נדרש להציג את קירות התמך המוצעים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לבחון היכן מבוקשים קירות התמך ומה הגובה המירבי המתוכנן לבנייתם.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5086.00 מיום: 06/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין צידי, בחזית הדרומית, של עד 10% בקיר עם פתחים, החריגה עומדת במותר ואין מניעה לאשר.

יתר הבניין ממוקם בתוך גבולות המגרש.

קיימות 2 הערות חשובות בתיק המידע לגבי הבניה המוצעת -

סעיף 21 - "תיק המידע הוכן בהמשך לחו"ד של עו"ד טייאר מיום 1.1.23 בתיק 2019/5779.00.

סעיף 22 - "התקבלה תגובת חברת חשמל וכן התנגדותה למתן היתר, ראה מסמכים מצורפים לתיק זה בשם וו"ד חברת החשמל".

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בפועל.

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1995/0655.03
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, מרפסת וממ"ד, תוספת יח"ד ותוספת קומות.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אל בוטמה 79 , בית צפפה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

כיוון שהבקשה הוגשה בצורה דלה, אין התייחסות ברורה לקיים בשטח, נדרש להתייחס לבניין הנוסף במגרש כולל לבניה הקיימת ע"מ לבחון עמידה בזכויות הבניה.

בנוסף, מובא להכרעת הוועדה בגין הקלה שפורסמה לעמוק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית.

וכן לעניין גובה מירבי- בוקשה הקלה לתוספת קומה אולם לגובה בניין לא בוקשה הקלה- האם נדרש להכיר בהקלה לקומה ככוללת גובה שונה מהמותר.

לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801:

אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו.

בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.

השטח המבוקש-

ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 91.95 מ"ר ומוצע 224.59 מ"ר- סה"כ 316.54 מ"ר, כ- 17% לבניין מס' 1.

עפ"י בדיקת ההיתר בנקודה 2 מצוין כי מאושר 358.59 מ"ר, לא תואם למצוין בהרמוניקה, נדרש לתקן, ולהציג הריסה באם קיימת כיוון שמדובר בשינוי משמעותי מבחינת השטחים.

יש להציג את השטחים המאושרים בבניין הנוסף הקיים במגרש, ע"מ שיהיה ניתן לבחון

עמידה בזכויות הבניה בהתאם למותר.

12.50% - מבוקשים כ- 40 מ"ר עבור אחסנה ומערכות טכניות, יש להציג חישוב המראה מהו אחוז השירות המוצע, וכן לציין האם קיים שטח שירות נוסף בבניין הנוסף להשלמת האינפורמציה הרלוונטית בצורה מדויקת.

בנוסף, מבוקש 31.21 מ"ר לממ"דים, בהתאם להוראות התוכנית 12.50% כוללים מחסנים, הסקה, ממ"דים וחניה- נדרש לתקן ולהציג את סך שטחי השירות בהתאם למותר.

לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן יש לחשב בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב, וזאת בהתאם לתוכנית 4213, נדרש לתקן.

שטח מרבי של הרצפות בקומת קרקע יהיה 35% משטח המגרש והתכסית המרבית תהיה 40% - יש להוסיף חישוב תכסית.

פרוט המבוקש לפי קומות:

תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50-

במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בשטח של כ- 10 מ"ר- יש להציג חישוב המוכיח ששטח כל מחסן אינו חורג מ- 8% משטח הדירה אליה הוא משויך.

בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעתקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, לא נמצא היתר זה עבור המגרש הנוכחי, יש להציג מס' היתר נכון או להוכיח מתי אכן אושרו חללים אלו ובאיזה מיקום, על פניו נראה כי כל שטחי האחסנה הינם כ"מוצעים", ולכן אין הצדקה תכנונית לאשר חללים נרחבים כאלו לאחסנה בהתאם למבוקש- מדובר בשטח של כ- 50 מ"ר ובחדר מדרגות כולל מבואה בשטח של כ- 25 מ"ר, סה"כ שטח קומת אחסון בגודל של 75 מ"ר, חלל שעתיד לשמש כדירה לכל דבר ולא ניתן לאשרו, נדרש לתקן.

בנוסף, נדרש לחשב את שטח המדרגות והמבואה בהתאם למצוין בסעיף "זכויות בניה"- עיקרי בקומת הקרקע וביתר רק את הכניסה לדירה או לקומה, ולכן שטח המבואה יחולק בין מס' המחסנים הנדרש- 3 מחסנים לכל יח"ד בבניין זה.

תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 + 716.30

במפלס זה מוצעת קומה חדשה למעט שטח בגודל של 10 מ"ר המוצג כ"קיים"- יש להוכיח מה הסיבה להצגה באופן זה.

במפלס זה מבוקש להוסיף כ- 75 מ"ר עיקרי, וממ"ד תקני- אין מניעה לאשר את הבינוי.

השרטוט מציג קירות פנימיים להריסה- לא ברור ממה השינוי המבוקש, נדרש להבהיר לבוחנת הרישוי, את הסיבה להצגה זו, במידה וקיים היתר למפלס זה יש להמציאו ולשרטט בהתאם את תוכנית הקומה, על פניו לא ברור מה מאושר במגרש ומה השינוי המוצע.

בקומת הכניסה בחזית דרומית מוצג "גג בטון" עבור חניות מוצעות, לא ניתן לאשר בניה מבטון בגבול מגרש, ניתן להציג זאת להריסה.

תוכנית קומה א' מפלס +3.22

מבוקש להוסיף בינוי לקומה קיימת, בחלקו הצפוני של הבניין מבוקש להוסיף חדר ובחלקו המערבי של הבניין מבוקש ממ"ד.

בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיז בשטח של כ- 18 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה או עד 14 מ"ר לדירה בתנאי שממוצע מרפסות הזיז לדירה יהיה 12 מ"ר, יש לתקן בהתאם כרגע לא ניתן לאשר כפי המוצג בהרמוניקה.

יש להציג לבוחנת הרישוי מהו ההיתר עליו מתבסס השרטוט כ"קומה קיימת"- כרגע חסר מידע בסיסי לבחינת הבקשה, נדרש להשלים.

יש לתקן את אופן חישוב חלל המדרגות בהתאם למצוין בסעיף "זכויות הבניה"- נדרש לתקן.

תוכנית קומה ב' מפלס +7.27

במפלס זה מבוקשת קומה חדשה מעל קונטור בקומה מתחת, שטח התוספת הינה כ- 105 מ"ר ותוספת ממ"ד.

יש לחשב את המדרגות בהתאם לנדרש, יש לתקן.

מפלס קומת הגג +10.27

יש להציג מידות חוץ מלאות, שיפועים וניקוזים וכן להציג מערכות טכניות ע"ג הגג- יש להציג שרטוט מלא וברור.

ההרמוניקה בכללית מוגשת באופן לא תקין וברור, יש לציין סוג חיפוי האבן ע"ג החזיתות, להוסיף מידות חוץ מלאות לכל הקומות.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6615.00 מיום: 10/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

יש להציג התאמה מלאה בין מפת המדידה המוטמעת בהרמוניקה לסימון מחלקת מידע.

הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, וחורגת מקווי הבניין- כפי המצוין בתיק המידע.

בוקשו הקלות לבניה בקו בניין אחורי ללא פתחים בשיעור של 30%, ובקו בניין צידי בשיעור של 10% ו- 30% ללא פתחים.

אין מניעה לאשר את חריגות הבניה המוצעות, עומדים בתקנות התכנון והבניה.

לגבי ההקלות שפורסמו לגבי "מרפסות הזיז" ראה פרוט בסעיף רלוונטי.

בבדיקה מול מחלקת המידע הובהר כי סימון קווי הבניין כולל 2 קווי בניין קדמיים ו- 2 צידיים.

מס' מבנים על מגרש

במגרש ששטחו עולה על 800 מ"ר וקטן מ- 1000 מ"ר תותר בניית שני בניינים- גודל המגרש בבקשה זו הינו 1,878 מ"ר, התוכנית לא כוללת הוראה לגבי מגרש הגדול מ- 1000 מ"ר.

הבקשה לא מציגה תוספת מבנה חדש אלא תוספת קומה על מבנה קיים, בנוסף, קיים כיום מבנה נוסף בחלקו המזרחי של המגרש, ההרמוניקה לא מציגה התייחסות כלשהיא לגביו- נדרש להשלים פרוט לגביו בתוכנית הפיתוח- לציין כמה שטח בנוי בהיתר, סך יח"ד, מרחקים בהתאם לסימון מחלקת מידע כולל המעבר הציבורי להולכי רגל.

גובה הגובה המרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף מתחתיה, גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע +11.37 חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה או שהוועדה תכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו.

נסח טאבו שהוגש אינו תואם למבקש הבקשה

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1988/0723.04
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והגבהת מהלך מדרגות קיים
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אנטיגנוס 28 , גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הצגת זכויות הבניה כנדרש, בהתאם למדיניות של תב"ע נפחית- הצגת המרווחים ע"ג מפת המדידה ובקומה בה מבוקשת תוספת הבניה ובהתאם לכך לבקש את תוספת השטחים, וכן יש להציג תוכנית צל עבור תוספות בניה עתידיות לדירות במפלס הקרקע.

בנוסף, נדרש להשלים את ההקלות הנדרשות לגבי בניה בקונטור בניין קיים, גובה מירבי ושינוי חיפוי אבן כפי הוראות התוכנית, אבן טלטיש במקום פראית וזאת בהתאם להצגה נכונה של חיפוי המבנה הקיים בפועל.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734

זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים.

הבקשה לא מציגה חישוב לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה יחסית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד, בתת חלקה 8.

יש להציג חישוב גרפי מפורט של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול, עבור דירה זו.

חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה.

קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, יש להציג חישוב גרפי נכון.

וכן, יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס.

הבקשה כוללת הקלה לעניין תוספת קומה וניוד זכויות מותרות עפ"י תוכנית לקומה החדשה- בהתאם להחלטת וועדת ערר מס' 337/16.

ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית

2734, החלה בחלקה זו- יש להוסיפה כנדרש, לקבל אישור ר"צ וליידע את השכנים.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה א' מפלס $+2.90$ (739.56)

במפלס זה מבוקשים שינויים קלים בחלוקה הפנימית של הדירה, וכן, תוספת מהלך מדרגות עבור הגישה למפלס העליון- המבוקש.

ההרמוניקה מציגה כי הבינוי המבוקש בשני המפלסים הינו עבור דירה מס' 9, בעוד שקיימות סך הכל 8 תתי חלקות- יש לתקן את מספור הדירות ולהציגם כראוי.

בחזית צפונית מבוקשת תוספת שטח עיקרי בשיעור של 3.14 מ"ר- סגירת נישה קיימת בדירה ויישור הקיר הקיים, נדרש לדייק את השרטוט ולהסיר את הקירות המיותרים, באם יש כאלו- יש להבהיר יותר מה התכנון המוצע.

ובחזית דרומית מבוקש שטח בשיעור של 3.88 מ"ר, שטח ששימש כמרפסת הכלואה ב- 3 קירות, ולא חושבה בהיתר הבניה המקורי- נראה כי מבוקש להגדיל את החדר הקיים אולם לא מוצג הקיר להריסה, יש לדייק את השרטוט ע"ג ההרמוניקה.

בשלב זה לא ניתן לבחון את השטחים שניתן לאשר, ללא השלמת סכמת השטחים הנדרשת בהתאם למדיניות האגף- יש להשלים.

תוכנית קומה א' מפלס $+6.05$ (742.071)

מבוקשת תוספת בניה בשטח של 67.67 מ"ר עבור הדירה בקומה א'- מבוקש מהלך מדרגות אשר חושב בקומה א' כעיקרי ובמפלס זה מוצג חלקו כתוספת שטח עיקרי- יש להציג כפיר ללא צורך בחישוב, לתקן כפי הנדרש, מפלס זה כולל 2 חדרי שינה, וחדר כניסה למפלס זה כהמשך לדירה מס' 9 שמבוקש להרחיב במסגרת בקשה זו- ראה הערה לגבי מספור הדרות במפלס הקיים, קומה א'.

וכן, מבוקשת מרפסת גג בשטח של 54.70 מ"ר עד גבול מגרש- אין אפשרות לאשר חריגה זו, ניתן לאשר עד 10% וזאת בתנאי שיישאר המרווח הנדרש של 3 מ' עד גבול מגרש כדי לאפשר את מימוש התוספות בעתיד לבניין הסמוך- הוראות התוכנית דורשות שמירת מרחק של 6 מ' בין בניינים, לא ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת ויש לתקן.

בנוסף, ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות בקומה זו עבור יתר דירות הגג, קיימת תוספת בקצה השני של הגג אשר אושרה בנקודה 2 ו-3, יש להשלים את ההתייחסות לגבי הדירות האמצעיות בבניין זה.

בנוסף, יש להסיר את מהלך המדרגות המשותפות המוצעות במקביל לתוספת המבוקשת- ראה פרוט במספר יח"ד.

ככל ולא יוצג הסבר מספק לגבי מדרגות אלו, לא ניתן לאשר את בנייתם במסגרת בקשה זו ויש להסירן.

אולם, אין כל אזכור ע"ג ההרמוניקה לגבי תוספת קומה שלישית לדירות הקרקע, יש להוסיף תוכנית צל עבורם, לקבל את אישור ר"צ לתכנון וליידע את בעלי הזכויות הרלוונטים כנדרש.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/5961 שהוגש מיום: 20/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבקשה אינה מציגה תוספת בניה בתוך התיחום הנדרש של מרחקי הבניה בהתאם להוראות התוכנית- עפ"י תוכנית 2734 בסעיף 8 י' מצוין כי המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ-6 מ'.

יש להציג סכמת חישוב שטחים בהתאם למדיניות האגף לגבי תוכנית נפחית- המציג את סימון המרחקים הנדרשים ומהם יתקבל השטח הכולל של הבינוי האפשרי במגרש זה, לאחר מכן יש להציג את השטח הניתן למימוש עבור דירה זו לפי החלק היחסי בנסח הטאבו- לכן, בשלב זה לא ניתן לבחון מהו הגבול לבניה אפשרית, ללא הצגה באופן ברור את סימון המרווחים עפ"י מדיניות בתבע"ות נפחיות.

בשלב זה ההרמוניקה מציגה בינוי עד גבול מגרש- לא פורסמה הקלה לבחינת הבניה כהמשך לבניה קיימת, בהתאם להוראות התוכנית בסעיף 8 ו' (5) "על אף האמור בפסקאות (1), (2), (3) של סעיף זה לעיל בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות שבבניין בתנאי שמהנדס העיר אישר שאין בכך משום פגיעה בתנאי התברואה או מפגע אחר"- יש להשלים הקלה זו לעניין הבניה המוצעת מעל קונטור בניה קיימת.

מספר יח"ד

תוכנית 2734 מציינת כי תוספת הבניה המותרת מכוחה הינה עבור דירות קיימות לשם הגדלתם ולא עבור תוספת יח"ד, עפ"י סעיף 8 א': " הוועדה המקומית שוכנעה כי הבניה המבוקשת מיועדת להרחבת דירת מגורים קיימת בלבד וכי יש בבניה המבוקשת כדי להקל על צפיפות הדיור בדירה הקיימת".

סעיף 8 ב': "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה"- לא מבוקשת תוספת יח"ד, ניתן לאשר.

ההרמוניקה מציגה הגבהת חדר מדרגות משותף ממפלס קומה א', בצמוד לתוספת המוצעת בקומה החדשה לגג קיים- כפי המוצג בהרמוניקה קיים פתח יציאה לגג בחלקו השני של הגג, אין סיבה להגבהת חדר המדרגות, מה גם, שזה עלול לייצר גישה לדירה חדשה במפלס החדש המבוקש כתוספת בניה, נדרש להסיר מההרמוניקה.

גובה

עפ"י תוכנית המתאר גובה מירבי יהיה 9 מ', מבוקשת תוספת קומה- כך שגובה מירבי מוצע הינו 10.22 מ', לא בוקשה הקלה לעניין זה, יש להשלים את ההקלה הנדרשת לעניין גובה מירבי מבוקש כיוון שממילא נדרש לבצע פרסום נוסף לגבי בניה בקונטור בניה קיימת.

אולם, במידה והוועדה לא תאפשר לבצע בינוי כהמשך לקונטור הקיים אלא חייב נסיגה למרחקי הבניין הנדרשים.

נדרש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לעניין תוספת קומה ככוללת הקלה בגובה מירבי שכן התוצאה בשתי הקלות אלו זהה לתוצאה הסופית של בניין

הגבוה מהמותר בתוכנית מלכתחילה.

חיפוי

קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ח'- לא בוקשה הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן טלטיש במקום פראית, על סמך הצילומים שצורפו ניתן לראות כי קיימת בניה באבן טלטיש בפועל באזורים מסוימים בבניין, אולם, בחזיתות המוצגות בהרמוניקה אין כלל אזכור לאבן פראית זו, יש לתקן את השרטוט בהתאם ולאפשר בחינה לגבי הבניה העתידית ושילובה האפשרי עם המצב הקיים, כרגע נדרש להציג חיפוי אבן פראית באם לא תבוקש ההקלה המציעה חיפוי שונה מהוראות התוכנית.

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1997/0593.04
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שני מרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	ישראל אלדד שייב 27 , רמות רחל, ארנונה החדשה

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה לצדדים כנדרש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0268.03
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	דרך בית לחם 94 , צפון תלפיות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

היות ולא התקבלו תימוכין קניינים לבקשה וכן מבחינה אדריכלית הבקשה נדחתה ע"י אדריכל העיר.

המוצע בבקשה לא מאושר ע"י אגף הרישוי ולא מאושר ע"י אדריכל העיר היות ומרפסת זו הינה מרפסת בודדת בחזית ומה גם כי לא התקבלו חתימות שכנים כנדרש וזאת על פי האמור בסעיף תימוכין קניינים.

הצעת האגף היא לשנות את מיקום המרפסת עפ"י המסומן ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל ממחלקת אדריכל העיר וזאת בכפוף ל100% חתימות שכנים וביצוע פרסום נוסף לבקשה.

התקבלו 16 התנגדויות לבקשה הנידונה.

תימוכין קניינים:

עפ"י האמור בסעיף שטחי הבניה יש לשנות את מיקום המרפסת המוצעת לחזית אחורית (כמסומן ע"ג ההרמוניקה) בהתאם לחוו"ד אדריכל העיר שהתקבלה וזאת בכפוף ל100% חתימות שכנים היות ועפ"י תקנון הבית המשותף סעיף 4 הקירות החיצוניים מהווים רכוש משותף ועפ"י סעיף 7 [ט"] : "על אף כל הוראה אחרת בתקנון זה.. ולא הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם למי מבעלי הדירות תתקבל אך ורק בהסכמת כל בעלי הדירות".

לכן גם כאשר יוצע שינוי למיקום המרפסת יש להמציא 100% חתימות שכנים וביצוע פרסום נוסף לשינוי המיקום של המרפסת.

חוו"ד אדריכל העיר:

המוצע בבקשה לא מאושר ע"י אגף הרישוי ולא מאושר ע"י אדריכל העיר עפ"י חו"ד שהתקבלה מיום 21/03/2024: "...אם זו באמת תהיה מרפסת יחידה שבולטת מחזית הבניין זה יהיה מוזר.

אפשר אולי להציע כפי שסימנתי באדום בחזית האחורית, זה אמנם ישבור קצת את הסימטריה אבל לפחות זה לא יבלוט מהבניין וגם אני חושב שהנוף שלהם מהמרפסת יהיה יותר יפה (לא מעל כניסה לחניה).

מבחינת פרטית (החיצים הכחולים) זה אותו דבר. כלומר שיוכלו לראות השכנים אחד את השני מהפינה".

מרפסת זיז:

קומה א' מפלס 2.97: , חזית מערבית:

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 9.00 מ"ר בתחום קווי הבניין.

בחזית שבה מוצעת המרפסת ישנם מרפסות נוספות אך מרפסות אלו שקועות ולא בולטות וע"כ המרפסת המוצעת תהווה מרפסת יחידה ותכנית הצל המוצעת לא רלוונטית היות ולא נמצאו שטחי בניה עבור הקירוי של המרפסות המוצעות וע"כ תישאר יחידה גם בעתיד, אך התקבלו לבקשה הנידונה 16 התנגדויות.

עפ"י האמור בסעיף שטחי הבניה יש לשנות את מיקום המרפסת המוצעת לחזית אחורית (כמסומן ע"ג ההרמוניקה) בהתאם לחו"ד אדריכל העיר שהתקבלה וזאת בכפוף ל100% חתימות שכנים (ראה סעיף תימוכין קניינים) וביצוע פרסום נוסף לשינוי המיקום של המרפסת.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 16 התנגדויות כמופרט:

עיקר דברי המתנגדים הם כי התוספת מכערת את הבניין שתוכנן בקפידה ואוכלס לפני מס' שנים , פוגע במראה האחיד של החזית, יגרום לירידת ערך הנכס, ולא התקבלו הסכמות של 75% מדיירי הבניין.

לדברי המתנגדים ישנו סעיף בתקנון כי לא ניתן לאפשר תוספת לבניין במידה והוא פוגע באופיו של הבניין.

- תגובת המחלקה:

היות ואכן עפ"י תקנון הבית מדובר ברכוש משותף יש לקבל 100% חתימות שכנים, ומה גם כי מיקום המרפסת לא מאושר ע"י האגף וזאת בכפוף לחו"ד אדריכל העיר שהתקבלה.

מוצע מיקום חדש למרפסת בכפוף ל100% חתימות שכנים ופרסום הקלה נוספת.

* המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0900.03
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה מעל בניין קיים (מס" 2), סה"כ 2 קומות, סה"כ 2 יח"ד
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אל כורמא' 34 , ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התכנית תוקנה עפ"י החלטת וועדה ופורסמו הקלות כנדרש , לא התקבלו התנגדויות לבקשה ותוקנו הערות עפ"י הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור רישום תצ"ר
	אישור חיזוק מבנים, תנאי למשלוח התכנית לפרסום

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0468.01
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2024/2
כתובת	ברוריה 9, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

ההרמוניקה תוקנה כנדרש ותואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה כנדרש והוסרו ההתנגדויות במערכת ולכן אין מניעה מלאשר את הבקשה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0125.00
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בית כנסת חדש
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הרב מנחם בצרי , חומת שמואל גוש: 29939 חלקה: 111

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ופגישה שנערכה בין ע"ב ומנהל האגף ור"צ אזור, ועפ"י החלטת הוועדה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.

פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.

יש לתקן את הבלוקים המוצגים בהרמוניקה כך שלא יכסו חישובי שטחים.

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 - 7788070110
כן	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	אישור אגף מבני ציבור
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת חוזה עם חברת אחזקה שתתחזק את כל השטחים ריים עד למסירתם לעיריית ירושלים
	חתימת נכסים ע"ג סופיות
	אישור כלכלה אורבנית.
	תיאום מול משרד השיכון.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1975/0545.02
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה + בניית ממ"ד + בניית מחסן
מספר ועדה	2024/2
כתובת	השיש 5, גילה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין:

בתכנית הנ"ל לא סומן קו בניין על עורך הבקשה לחזור למחלקת המידע כדי לבדוק ענין זה ורק לאחר מכן הבקשה תיבחן עפ"י קו הבניין שייקבע.

שטחי בניה:

שטחי הבניה המוצעים הנם מכוח הקלות כאשר ההסבר ע"פ ההרמוניקה-

1. "6% הקלה כמותית חלק יחסי" שטח החלקה 2127 מ"ר * 6% = 127.62 מ"ר: 16 תתי חלקות=7.98 מ"ר

מימוש שטח זה בקומת מרתף 7.51 מ"ר. אין דרך לממש את ההקלות כאשר לא ידועים מעניין השטחים בחלקה.

2. "בניית מחסן עד 20 מ"ר מעבר ל- 8%" מוצע בבקשה מחסן בקומת מרתף בגודל של 20.01 מ"ר אין דרך לממש את ההקלות כאשר לא ידועים מעניין השטחים בחלקה.

התייחסות הצוות המקצועי:

יש לציין שמוצע תוספת קומה כאשר השטח העיקרי הנו פחות משל חדר (כ- 12 מ"ר) ע"פ נוהל האגף כך שלא ניתן ע"פ מדיניות האגף להוסיף קומה.

עפ"י התכנית החלה אין שום התייחסות לגבי זכויות הבניה כאשר:

ע"פ סעיף 8 א: השטח הצבוע בצבע כחול יהווה אזור מגורים מס' 2 ויחולו עליו הוראות של אזור מגורים 2 פרט לאחוזי בניה, קווי בנין וגובה הבנינים, שיהיו בהתאם למפורט בטבלת השטחים כדלהלן.

סעיף 8.ב' מראה כי "אזור מגורים 2 עד להפקדת תכנית מפורטת בעתיד".

בסעיף 8 ט' מצוין: לא תורשה בניה באיזור המגורים אלא בהתאם לתכנית בינוי ובניה מפורטות באישור הועדה המקומית.

יש לציין שנושא זה רשום בתיק המידע 2022/7164.00 בסעיפים 5 ו- 7.

בבדיקת היתרים קודמים נמצא שהופקו היתרי בניה לבניינים מקוריים בתיקי רישוי 75/545 ו- 76/477 כאשר ככל הנראה התייחסו להעמדת המבנים בתשריט התכנית כ- "תכנית בינוי".

ייעוץ משפטי:

בוצעה התייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי להלן פירוט התייעצות מיום 3/4/2024(מצורף אישור בארכיב):

ע"פ הוראות תכנית 2073 מחויבים בתכנית מפורטת, הבניין כנראה נבנה בהסתמך על העמדת הבניינים בתשריט

כנראה ניתנה פרשנות שניתן לראות התשריט כתכנית מפורטת.

יש לגשת לאגף תכנון ולקדם תכנית מפורטת כאמור אשר צריכה לקבוע בין היתר אחוזי/זכויות בניה, קומות, גובה, קווי בנין וכלל האלמנטים הבסיסיים הדרושים לתכנון והפקת היתרי בניה.

עו"ד מיכאלי הוסיפה, כי גם אם נקבל את הפרשנות אשר לפיה ככל הנראה בוצעה הבניה, שהתשריט של התכנית עונה על הדרישה לתכנית מפורטת, כעת מבוקשת בניה שהיא מעבר למסומן בתשריט כך שיש צורך בתכנית מפורטת כפי שצוין בתיק המידע.

יש לתקן את הליקויים ע"ג הרמוניקה a כאשר יש לציין כי בחלקה המוצעת בבקשה קיימים לא מעט תיקי פיקוח וביניהם כוללים חפירה ללא היתר.

הריסת העבירות תנאי לתחילת עבודות אלה אם מדובר בהכשרה כמובן לאחר ביצוע המפורט לעיל.

תוקפה של החלטה זו הנו 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכניות מתוקנות/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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1987/0212.06
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה ע"פ תב"ע, חדר מחוזק ומרפסת זיז
מספר ועדה	2024/2
כתובת	יהושע בן נון 38, גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה היות ולא נמצאו התימוכין הקנינים אודות בניה המוצעת בשונה מנספח, כמו כן לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע מנספח ואודות חריגה מקו בניין צפוני.

כמו כן קיימת תוספת בניה לכיוון חזית דרומית אשר לא נמצא היתר אודותיה.

מעבר לכך תיק לא הופנה לשימור והבקשה לא קיבלה את אישורם.

לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים יש לחזור ולפרסם ע"פ תקנה 149 אודות חריגה מקו בניין צפוני וכן אודות בניה בשונה מנספח הבינוי שכאמור הינו שותק ומחייב הקלה.

נספח בינוי תשריט:

בתכנית החלה בחלקה קיים תשריט בקנ"מ 1:250.

וכן קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100

ע"פ הוראות התכנית הנספח שותק = מחייב.

(יצוין כי הנספח איננו סרוק בין מסמכי התכנית ונסרק עצמאית ע"י הבוחן מהתיק הידני)

הבקשה המוצעת לכיוון חזית צפונית מוצעת בשונה מנספח הבינוי השותק, היות וכך יש צורך בפרסום הקלה לבניה בשונה מנספח. לא פורסמה הקלה, יש לחזור ולפרסם.

קווי בניין:

ע"פ סעיף 8 (א) "קווי הבניין יהיו כפי המסומן ע"ג התשריט בקו נקודה בטוש אדום "

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6034 שהוגש מיום 19/06/2022 ע"י המח' למידע

תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין תוספת לחזית צפונית ומרפסת זיז לכיוון חזית דרומית.

ראה הרחבה למרפסת בסעיף הרלוונטי.

ע"פ מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע קיימת חריגה לכיוון חזית צפונית צידית בבנין הקיים שעליו מוצעת התוספת כעת.

ראשית על ע"ב להטמיע את קווי הבניין כפי שהתקבלו ממחלקת מידע ע"ג כלל הקומות המוצגות בהרמוניקה ע"מ שהחריגה תשתקף.

מבדיקה מעמיקה של החריגה מול נספח הבינוי נמצא כי החריגה הינה של כ- 23 ס"מ אשר ע"פ תקנות סטיה ניכרת לקווי בניין ניתן לחרוג מחזית צידית בקיר עם פתחים 10% ומלבד שישמר 2.70 מ' מגבול החלקה ובכפוף לפרסום הקלה.

היות ולא קיים סעיף סטיה ניכרת לקווי בניין בתכנית, החריגה עומדת בתקנות סטיה ניכרת (המרווח בחזית זו 4.6 מ' דהיינו 10% 46 ס"מ ונשמר 2.70 מגבול החלקה) אך לא פורסמה הקלה אודותיה. יש לחזור ולפרסם.

שטחי בניה:

ש.עיקרי:

ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית:

(ב) "תוספות הבניה יהיו בהתאם לנספח מס' 1"

(ג) "אחוזי הבניה יהיו 109%..."

מוצעת תוספת לכיוון חזית צפונית אשר כאמור מתוכננת בתחום גבולות הבניין למעט חריגה לחזית צפונית כפי שהורחבה בסעיף קווי בניין שלעיל.

התוספת מוצעת בשונה מנספח הבינוי באזורה המערבי ומתוכננת ככוללת בינוי בנישה לתליית כביסה.

אזור זה הינו בתחום קווי הבניין ומבחינה שיטחית היות ומוצע ח. מחוזק המחושב במניין שטחי השירות נראה כי קיימת יתרת שטחים גם עבור תוספת נישה זו.

על ע"ב להוכיח בצורה סכמטית כי קיימת עמידה בשטחי הבניה.

כפי שהורחב בסעיף נספח בינוי אודות התכנון המוצע בשונה מנספח שותק יש לחזוק ולפרסם הקלה.

מעבר לכך קיימת תוספת לכיוון חזית דרומית אשר לכאורה גם היא קיימת בגבול קווי הבניין המאושרים בנספח אך לא נמצא היתר אודותיה. יש להמציא היתר לתוספת או לנסות לצרפה להכשרה בבקשה זו.

מרפסת זיז:

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לכיוון חזית דרומים – קידמית.

המרפסת מוצעת במרווח.

המרפסת מוצעת מתוספת קיימת אשר כאמור לא נמצא היתר אודותיה.

במידה ולא ימצא ההיתר והתוספת לא תצורף לבקשה כמובן שלא ניתן יהיה לאשר את המרפסת המוצעת.

צמד: מתקיים היות וקיימת מרפסת בנסיגה בקומה מעל.

תכנית צל:

לא הוצגה תכנית צל לבנין למרפסות זיז במיוחד בכל הנוגע לחזית הספציפית כאשר יש לשמור על השתלבות בחזית ותכנית צל ישימה, לאחר אישור תכנית הצל ע"י ר"צ יש לבצע תקנה 36 בשילוב הפרסום הנדרש בבקשה כמתואר לעיל.

תימוכין קנינים

עבור תוספת התואמת נספח במדויק לא נדרשות הסכמות ותימוכין קנינים.

אך היות ובבקשה הנוכחית מבקשים בשונה מנספח הבינוי נדרש להציג 2/3 הסכמות מבעלי החלקה שבבנין.

לא נמצאו ההסכמות הנדרשות. יש להגישם למחלקה כתנאי לדיון נוסף.

תנאים לדיון:

שימור – תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1990/0224.04
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	יוסי בן יועזר 61, גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה במתכונת היות ובמתכונת המוצעת לא ניתן לבחון את נושא חישוב השטחים בשל טעות בחישוב שטח המגרש וכן חוסר חישוב כלל הדירות במניין השטחים הקיימים.

מעבר לכך קיימים מס' נושאים נוספים הדורשים תיקון.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

גובה בניה:

מוצעת תוספת קומה אשר גובה התקרה המוצע הינו +8.30 מ'

ע"פ תכנית מתאר גובה מקסימלי באזור מגורים 5 הינו 9 מ'.

אין מניעה לאשר את הגובה המוצע.

יצוין כי מוצע מעקה גג עבור תוספת הקומה בגובה 1.10 מ'. היות ולא מסומנות המערכות ע"ג הגג לא ניתן להבין את מהות שימוש הגג.

במידה והגג הינו לשימוש מערכות ניתן לאשר את גובה המעקה המוצע עבור מעקה גג תקני,

במידה ולא קיימות מערכות והגג אינו לשימוש יש לצמצם את גובה המעקה שלא יעלה על 2 שורות אבן ולציין גג ללא שימוש.

ש.עיקרי:

ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8: אחוזי הבניה יהיו 70% במקום 50% משטח המגרש.

במגרש נשוא הבקשה קיימת הפקעה לדרך היות וכך שטח המגרש נלקח מהנטו דהיינו לאחר ההפקעה

אלא אם כן התקבלה הנחיה אחרת ממחלק מידע.

יתרה מזאת אחד ממטרות התב"ע החלה בחלקה הינה הגדלת אחוזי הבניה, ניתן לראות כי התב"ע לכאורה טיפלה בנושא ההפקעה ופיצתה בהגדלת אחוזי הבניה.

שטח המגרש ע"פ תיק המידע: 637 מ"ר

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : $0.70 \times 637 = 445.9$ מ"ר

התקבל חישוב הכולל את שטח המגרש ברוטו וכן הצגת חישוב שטחים אך ורק לדירה נושאת הבקשה.

לא ניתן לבחון את נושא השטחים עד לתיקון החישוב ע"פ נטו המגרש וחישוב כלל הדירות בבניין במניין השטחים הקיימים.

6% הקלה כמותית:

בתכניות שתקפם טרם 1989 ואשר אינן נגעו בשטחים ניתן לקבל הקלה כמותית, בכפוף להליך פרסום של ההקלה.

התכנית החלה בחלקה זכאית להקלה כמותית וכאמור פורסמה ההקלה בהליך פתיחת הבקשה.

את השטח התקבל מהקלה זו יש לחלק לתתי החלקות שבבניין ע"פ החלק היחסי בנסח המשותף המופיע בנסח הטאבו .

כפי שפורט לעיל, עניין שטח המגרש רלוונטי גם לחישוב 6% הקלה כמותית.

יש לתקן את חישוב 6% המוצע הכולל שטח מגרש נטו ללא הפקעה.

כמו כן יש לחשב את כלל המבנה ע"מ שניתן יהיה לראות כי לא נוצלה ההקלה ל- 6% בעבר.

לסיכום-

לא ניתן לבחון בשלב זה את נושא השטחים היות וקיימת טעות בחישוב אחוזי הבניה מול שטח המגרש.

לאחר תיקון החישוב יהיה ניתן לשוב ולבחון לעומק את נושא השטחים.

תכנית צל לתוספת המוצעת:

הוצגו תכניות צל לתוספות עבור 3 דיירים הנוספים בבניין.

עבור תכנית הצל העתידית לדירה מס' 4 יש לקבל הסכמה פוזטיבית של בעלי הדירה היות ואין נימנים על החתומים בטופס 1.

את תכנית צל המוצגת בתת הקרקע יש לתקן כך שלא תיווצר חריגה עתידית ממס' הקומות המותר

התב"ע.

ח. מחוזק:

ע"פ ההנחיות העדכניות ניתן לחשב תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ועמידה בתקנות לעניין קווי הבניין.

כחלק מתוספת הקומה החדשה מוצע ח. מחוזק בשטח של כ-12 מ"ר.

התוספת כולה מוצעת בגבולות קווי הבניין ולא נמצאו חריגות בשטח או בקוי הבניין.

אין מניעה לאשר את החדר המחוזק ויש לחשבו ע"פ ההנחיות.

מרפסות זיז:

צמד מרפסות: ע"פ מדניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית אלא יש להציע צמד מרפסות או לחילופין להציע מרפסת דמה התהווה צמד .

המרפסת מוצעת כבודדת בחזית, לא ניתן לאשר.

תכנית צל למרפסות: רלוונטית לדירה המקבילה בלבד היות ובדירות בקומת הקרקע לא ניתן להציע מרפסת זיז בגובה מינימום 2.5 מ'.

יש להציע תכנית צל ולקבל את הסכמתו הפוזטיבית של הדייר.

חומרי בנייה:

ע"פ תיק המידע קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.

יש לציין ע"ג החזיתות המוצעות את סוג החיפוי המוצע ע"פ הנחיות תיק המידע.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1990/0355.02
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לפי תב"ע + ח.מחוזק
מספר ועדה	2024/2
כתובת	ברניקי 16 , גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

נדחה עקב אי הוכחת שטחים ע"ג ההרמוניקה, קונטור תוספת שלא מתיישר עם הבנין הקיים , סימון קו בניין נכון והשלמת תיקונים ע"פ המפורט להלן.

כמו"כ הובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלות בקווי בניין וכן חיפוי מוצע בשונה מהמותר בתכנית.

הועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק כדיעבד לפרסום שנדרש.

הפרסום שבוצע: "הקלה בקו בניין ללא פתחים עד 30%"

הפרסום שנדרש: 1. "בניית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.7 מטרים לפחות מהגבול

הצידי של המגרש".

2. בניית קיר עם פתחים החורגת ב10% או פחות מהמרווח שנקבע בתכנית בצדו

האחורי של המגרש".

3. חיפוי מוצע בשונה מהוראות התכנית.

ראה הרחבה מטה בסעיפים הרלוונטים כאשר יש לרשום את כלל ההקלות ע"ג ההרמוניקה כאילו פורסמו בפועל.

לעניין החריגה בחזית האחורית :

לאחר בדיקה נוספת של הבוחנת מול מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע נימצא כי קיימת עמידה בחריגה המוצעת בשיעור של 10% עם פתחים בחזית אחורית, אך הבעיה היתה שע"ב סימן קו הבניין בצורה לא מדויקת. על כן נדרש לתקן את קו הבניין בהתאם לתיק המידע שהתקבל.

ראה הרחבה מטה בסעיף הרלוונטי.

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/6316 שהופק בתאריך 09/07/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

המוצע חורג מקו בניין צידי בכ-1.77 מ'.

פורסמה הקלה והיא "הקלה בקו בניין ללא פתחים עד 30%"

ע"פ תקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין בחזית צידית "בניית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.7 מטרים לפחות מהגבול הצידי של המגרש".

נשאר מעל 2.7 מ' מקו בניין לגבול מגרש ע"כ אין מניעה לאשר את החריגה.

יש לציין שקיימת חריגה בקיר עם פתחים ע"פ היתר 90/355.1 וע"כ ההקלה מתייחסת רק לקיר המוצע.

כמו"כ בחזית אחורית המוצע חורג ב-0.6 מ'.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין בחזית אחורית "בניית קיר עם פתחים החורגת ב-10% או פחות מהמרווח שנקבע בתכנית בצדו האחורי של המגרש".

המרחק בין קו הבניין לגבול מגרש הינו 5 מ'. ניתן לחרוג עד 0.5 .

ע"פ מפת המדידה שהתקבלה בתיק קווי הבניין החריגה עומדת במותר. אך על ע"ב לדייק את קו הבניין ע"ג הקומות בהרמוניקה כך שיתאים לתיק המידע ותשתקף העמידה בחריגה המותרת.

ההקלה שפורסמה לחריגות מקו הבניין אינה מדויקת ע"כ הובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלות אלו.

הוועדה כאמור הכירה בהקלות.

מספר קומות

המבנה הקיים הינו בן 2 קומות.

מוצע תוספת בניה ע"י תוספת קומה.

בתכנית אין התייחסות למספר הקומות.

ע"פ תכנית המתאר מותר עד 2 קומות, ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לבקש הקלה לתוספת קומה.

פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות- 3 במקום 2"

אין מניעה לאשר תוספת קומה אך זאת יהיה בכפוף לכך שיש יתרת שטחים למוצע וכן עבור תכנית צל רלוונטית לרבות משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 או החתמת דיירים. לרבות קו חלוקה שווה.

בנוסף, הבניה המוצעת בחזית הדרומית בחלקה בזוית שאיננה מתיישרת עם קונטור הבניין הקיים, תכנן זה איננו מקובל ולא מתאים לחזית הקיימת יש ליישר ולעמוד בתקנות הנדרשות.

גבהים

גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ'.

גובה פ.ב. מוצע 9 מ' , אין מניעה לאשר.

גג לא נגיש ללא שימוש יש להציע 2 שורות אבן בלבד.

שטחי בניה

ע"פ התכנית סעיף 8(ג) "חלקות ששטחן קטן מ1000 מ"ר...זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרות הבניה...וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר לפי הנמוך יותר".

הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין x2 קומות מותרות ע"פ מתאר.

על ע"ב להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה- יש להציג את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין ולהכפילו בשתי הקומות.

השטח שיצא זהו השטח המותר לבניה בחלקה זו.

משטח זה יש להחסיר את שטח הבניין המקורי (ע"פ היתר / תשריט) וכן את השטחים שאושרו בהיתרים בחלקה.

סך השטחים שנותרו יחולקו באופן שיוויוני ע"פ נסח הטאבו.

לא הוצג חישוב השטח הכלוא בקווי הבניין, וכן לא הוצג היתר מקורי ושאר שטחים שאושרו בחלקה.

ע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים , ויידרש לבדיקה לאחר הצגה מסודרת של השטחים שנצלו מול היתרה.

בחישוב השטח של ע"ב מבוקש 6% הקלה כמותית- אך לא פורסה הקלה זו בפתיחת תיק.

נושא 6% ייבדק לאחר הצגת כל השטחים, במידה וניתן יהיה לקבל 6% תוספת מכח הקלה יידרש לפרסום חוזר.

חדרים מחוזקים

ע"פ היתר קודם מס' 90/355.1 קיים ממ"ד לדירת המבקש.

ע"ג ההרמוניקה ע"ב ציין שהממ"ד הקיים בהיתר לא נבנה בפועל, יש להראות שינויים מהיתר קודם כנדרש בניה והריסה.

מוצע חדר מחוזק ע"ג שטח קיים, אין מניעה לאשר חדר מחוזק וזאת כיוון שבמידה והדייר בקומת הקרקע ירצה להציע ממ"ד יוכל לבקש זאת בתת הקרקע.

יש לציין שחיזוק חדר קיים איננו מקנה זיכוי בשטחי שירות, לפיכך יש לחשב כשטח עיקרי – רק באם בונים חדר מחוזק מאפס אז ניתן לקבל לגבי השטח שלו זיכוי.

תכנית צל

מבוקש תוספת קומה ללא תכנית צל רלוונטית.

במידה ויוכח נושא השטחים, יידרש לתכנית צל ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36.

על תכנית הצל להיות הגיונית, להשתלב עם השפה התכנונית של הבניין ולקבל את אישור הצוות המקצועי.

חיפוי

"ציפוי הקירות החיצוניים של התוספות, קירות תומכים וגדרות יהיו מאבן פראית"

לא פורסמה הקלה על בניה מאבן בשונה מתכנית.

הבניין הקיים בנוי מאבן וע"כ נראה כמתאים שהחפוי המוצע יהיה בהתאם לקיים.

הובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כוללות הקלה זו.

הוועדה כאמור הכירה בהקלות שפורסמו.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1997/0168.06
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת מרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	לבונה 1, גילה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לתקן הליקויים ע"פ הפירוט להלן:

1. המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי כיוון שמוצעת מרפסת אשר גדולה מהמוצע בנספח לכן יש להשלים פרסום לנושא.

2. המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע יש לפרסם הקלה לעניין זה.

3. לצורך תכנון מרפסות בצמד- יש להציג את השלמת מרפסת השכן כמוצע בבקשה כמעטפת ולקבל את הסכמתו למוצע זה.

בנוסף יש להציג את כל הבניין במלואו ולהציג תכנית צל לכלל דיירי החזית המערבית.

4. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

להלן הנימוקים:

נספח בינוי:

בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250

נספח מס' 1 בקנ"מ 1:100. הנספח הבינוי אינו מחייב וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא חורג ממידות מעטפת הבניין שעפ"י נספח הבינוי.

קיים בנספח בינוי מס' גיליונות, הבניין המוצע בבקשה מתייחס לגיליון מס 6.

המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי כיוון שמוצעת מרפסת אשר גדולה מהמוצע

בנספח לכן יש להשלים פרסום.

שלביות ביצוע:

התכנית החלה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בסעיף 12 א.2. :

"בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים..."

המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע יש לפרסם הקלה לעניין זה.

קווי בניין:

סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב, צורף תצהיר ע"ב.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6378 שהוגש מיום 09/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני

נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים פורסמה הקלה "חריגה מקו כתום של הפרסות"

כיוון שמדובר בקוו בנין קדמי על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה האם עומדים בחריגה המותרת של 40% או 2 מ' לפי הקטן ביניהם-+.

מרפסות:

מוצעת מרפסת במפלס +5.60, בגודל של כ- 9.44 מ"ר בנוסף מוצע לשכן מתחת השלמת מרפסת דמה

לצורך תכנון מרפסות בצמד- יש להציג את השלמת מרפסת השכן כמוצע בבקשה כמעטפת ולקבל את הסכמתו למוצע זה.

בנוסף יש להציג את כל הבניין במלואו ולהציג תכנית צל לכלל דיירי החזית המערבית.

תנאים לדיון:

לא קיימים תנאים במערכת בבקשה זו.

התנגדויות:

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1.

להלן ההתנגדות:

רו"ת שחר ת"ז 25423831 נימוק ההתנגדות "לפי מה שהצלחתי להבין מהשרטוטים, המרפסת המבוקשת מצודה לבית שלי וצופה לתוכו. אני גרה בלבונה 3 קומה 2 דירה 9, לא הצלחתי להשיג נציג מהעירייה, או את החותם על הבקשה, כדי להבין האם כך.

המוצע בבקשה בחזית מערבית אשר פונה אל הדרך ממול יש להציג טענה זו בוועדה כדי לוודא האם רלוונטי לבקשה זו.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2009/0125.01
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות מעל שתי קומות קיימות סה"כ 9 יח"ד
מספר ועדה	2024/2
כתובת	זהרת אל צבאח , ג'בל מוקאבר גוש 31251

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי , אך נמצאה חריגה לעניין מרפסות הזיז המוצעות בבקשה המהוות סטיה ניכרת.

כמו"כ התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון.

נמצאו חוסרים בקומת הפיתוח כגון פתרון אשפה\גז\פילר מים וכו'..

לכן הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

סטיה ניכרת:

עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי בסעיף 4.1.2(א)". (הסעיף יפורט בסעיף מרפסות זיז).

* המוצע בבקשה חורג לעניין מרפסות זיז- ראה בהרחבה סעיף מרפסות זיז.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מעל לכניסה הקובעת.

מותר עפ"י תב"ע: 1,077 מ"ר, מתוכם 107 מ"ר עבור שטחי מסחר יפורט בנפרד).

קיים : 240 מ"ר.

מוצע: 729 מ"ר.

השטח המוצע לכאורה לא חורג מהמותר עפ"י התב"ע אך ע"ב מחשב שטח מסחרי כשטח שירות, החנויות המוצעות בקומת החניה מחושבות כשטח חניה.

יש לחשב את השטח עבור המסחר כשטח עיקרי-מסחר כמפורט בסעיף מסחר.

מסחר:

מותר עפ"י תב"ע: 107 מ"ר.

מוצע: ע"ב מחשב את החנויות כשטח חניות.

על עורך הבקשה לחשב את השטח המוצע למסחר (חנויות) כשטח עיקרי מסחר ולוודא עמידה במותר עפ"י הוראות התכנית דהיינו עד 107 מ"ר.

ש. שירות:

מותר עפ"י תב"ע: 523 מ"ר מעל לכניסה הקובעת.

חלק משטחי הבניה המוצעים הינם עבור שטחי ממ"ד.

ש. שירות מוצע: 544.49 מ"ר, חורג מהמותר עפ"י התב"ע יש לצמצם.

ש. שירות קיים: 64.00 מ"ר.

סה"כ קיים + מוצע: 608.49 מ"ר, חורג מהמשטחים המותרים עפ"י התב"ע.

שטחי השירות בבקשה חורגים מהמותר עפ"י טבלה 5 ונדרש לצמצם את שטחי הבניה לעמידה במותר עפ"י טבלה 5 ובפרט שע"ב מחשב שטחים כשטחי שירות כאשר יש לחשבם כשטח עיקרי.

מרפסות זיז מקורות:

שטח עיקרי למרפסות מותר עפ"י טבלה 5: 90 מ"ר.

עפ"י סעיף הוראות בינוי:

שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5

- שטח מרפסת מקורה לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

- לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים לבניין.

- כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.

- מידת העומק של מרפסת לא תהיה גדולה ממידת הרוחב שלה.

- שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת".

במידה והמרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

כל הסעיפים המפורטים לעיל מהווים סטיה ניכרת עפ"י סעיף 4.1.2 לסטייה ניכרת בתב"ע.

חלק מהמרפסות חושבו כמרפסות גג אך מדובר במרפסות זיז.

- פירוט המרפסות יעשה לפי קומות ויח"ד היות ועניין זה מהותי עפ"י הוראות התכנית:

קומת קרקע מפלסים +4.20, +5.20:

יח"ד מס' 1:

מוצעת מרפסת זיז מקורה התואמת את נספח הבינוי בשטח כולל של 3.97 מ"ר- יש לחשב מרפסת זו כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר עפ"י טבלה 5.

יח"ד מס' 2:

מוצעת מרפסת זיז מקורה התואמת את נספח הבינוי בשטח כולל של 5.88 מ"ר- יש לחשב מרפסת זו כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר עפ"י טבלה 5.

קומה א' מפלסים +7.20, +8.20:

יח"ד מס' 4:

מוצעת מרפסת זיז מקורה התואמת את נספח הבינוי בשטח כולל של 8.14 מ"ר- יש לחשב מרפסת זו כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר עפ"י טבלה 5.

יח"ד מס' 5:

מוצעות 3 מרפסות זיז מקורות התואמות את נספח הבינוי בשטח כולל של 23.82 מ"ר- יש להסיר חלק מהמרפסות המוצעות בבקשה היות ועפ"י הוראות הבינוי אשר מעוגנות בסעיף סטיה ניכרת מותר לכל יח"ד שטח מרפסות מקורות עד 10 מ"ר, אומנם הן מוצעות בנספח הבינוי אך הוראות גוברות.

קומה ב' מפלסים +10.20, +11.20:

יח"ד מס' 7:

מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות התואמות את נספח

הבינוי בשטח כולל של 17.88 מ"ר- יש להסיר מרפסת אחת ליח"ד הנ"ל היות ועפ"י הוראות הבינוי אשר מעוגנות בסעיף סטיה ניכרת מותר לכל יח"ד שטח מרפסות מקורות עד 10 מ"ר, אומנם הן מוצעות בנספח הבינוי אך הוראות גוברות.

יח"ד מס' 8:

מוצעות 3 מרפסות זיז מקורות התואמות את נספח הבינוי בשטח כולל של 23.82 מ"ר - יש להסיר חלק מהמרפסות המוצעות בבקשה היות ועפ"י הוראות הבינוי אשר מעוגנות בסעיף סטיה ניכרת מותר לכל יח"ד שטח מרפסות מקורות עד 10 מ"ר, אומנם הן מוצעות בנספח הבינוי אך הוראות גוברות.

יח"ד מס' 9:

מוצעת מרפסת זיז מקורה התואמת את נספח הבינוי בשטח כולל של 9.95 מ"ר - יש לחשב מרפסת זו כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר עפ"י טבלה 5.

צובר גז:

לא הוצג מיקום בלוני גז/צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים.

קומת פיתוח:

קומת הפיתוח לא מפורטת מספיק, יש לפרט יותר את הפיתוח ולסדר גרפית את החלק שבו מוצגת הרמפה והחניות העיליות.

תכנית:

יש להציג חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר עפ"י הוראות התכנית.

ניהול מי נגר:

יש להציג חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר עפ"י הוראות התכנית.

אישור הסדרי תנועה:

התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 29/11/2023, יש להשלים תנאי זה.

תנאים טרם דיון:

תברואה: התקבלה דחייה מתאריך 23/11/2023.

איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 29/11/2023.
על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף .

אישור חיזוק מבנים:

עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה.
יש להגיש תצהיר מעודכן ולסמן כי הוראות התכנית כוללות הוראות לחיזוק מבנים.
היתר בניה מקורי הינו לאחר 1980.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0052.03
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הטייסים 18 , גבעת הורדים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

עקב אי הוכחת שטחים עבור המרפסת וכן המרפסת מהווה חריגה מקו בניין מעל 40% המותרים ע"פ תקנות סטיה ניכרת.

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/5786 שהופק בתאריך 02/05/2023.

מוצע מרפסת החורגת מקו בניין אחורי בכ- 2.62 מ'.

"תכנית בהם אין הוראות סעיף סטיה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי מתאר 62 ניתנת חריגה מקו בניין אחורי 1.5 מ' מקו בניין" מעבר לזה ניתן לפרסם הקלה לפי תקנות סטיה ניכרת.

"פורסמה הקלה והיא בניית מרפסת זיז מחוץ לקו בנין במרווח ה-40% המותרים"

המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 5 מ'.

$5\% \times 40\% = 2$ מ', ע"כ ע"פ תקנות סטיה ניכרת לא ניתן לבקש מרפסת מעבר ל-2 מ' מקו בניין כיוון שעובר את ה-40% המותרים לחריגה ע"פ החוק.

מרפסות זיז

ניתן לקבל עד 14 מ"ר שטח מרפסת מקורה לדירה.

בהיתר מס' 1968/542 אושר איחוד דירות בקומת הקרקע לדירה אחת + שטח נוסף בקומה א'.

ישנן 2 מרפסות קיימות- מקורות בקומת הכניסה וכן בקומה א' קיימת מרפסת מזרחית ע"פ היתר מס' 1968/542 אשר כעת מוצגת כשטח עיקרי קיים, נדרש להכשיר שטח זה ולחילופין להחזירו למצב המקורי.

כעת מוצע מרפסת בשטח של 12 מ"ר, נדרש להוכיח שטחים עבור מרפסת זו כיוון שכבר נוצל 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות.

תכנית צל

בהיתר מס' 14/52.1 שהופק בתאריך 30/11/2015 אושרו 2 מרפסות בחזית זו בקומה א' ובקומה ב' (בקומה ב' לא נבנתה בפועל ופג תוקף ההיתר) בהיתר הנ"ל לא ניתן התייחסות כלשהי לדירת המבקש, אך כפי שהוסבר לעיל בסעיף קווי בניין המרפסת מהווה סטיה ניכרת.

כך שבעצם לא קיימת תכנית צל רלוונטית וכן לא עומדים בדרישה של צמד מרפסות.

התנגדויות

התקבלו 3 התנגדויות מדיירי המבנה, מפורט להלן עיקרי ההתנגדות:

המדרגות הפנימיות המחברות את שתי יחידות הדיור בוטלו.

הדירה בקומת הקרקע חולקה לשתיים ואחד החלקים מושכר.

כתובתה הרשומה של עמותת "אורים" היא בדירת משפחת פרץ ומשמשת למכירה סיטונאית של ספרים- שימוש זה בדירת מגורים מהווה שימוש חורג.

בכפוף להערות ע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0653.02
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הרב ברודי 8 , קריית שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ע"פ תיאור הבקשה, הבקשה היא לתוספת מרפסת זיז והפיכת לשטח שירות לשטח עיקרי .

הבקשה מאושרת בכפוף לתיקונים הנדרשים מטה וכן לתיקון תיאור הבקשה אשר לא תואם את המוצע בפועל. לא מבוקש הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי, אלא מוצעת מרפסת זיז בלבד.

אין פגיעה בזכויות ובשטחים של דיירים אחרים.

הממ"ד המוזכר בהתנגדויות הוסר מהבקשה , לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה וההתנגדות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה ,לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה מאשרת את המרפסת כי לא תפגע באפשרות לקם פינוי בינוי .

כאשר להלן פירוט ההתנגדויות ותגובת הוועדה:

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 7 התנגדויות להלן שמות המתנגדים:

תת חלקה 1 יגב שמואל 900498

תת חלקה 3 זידרמן מרים, זידרמן אדריאן , 006814438 , 013860473

תת חלקה 4 שטוב ג'ונתן אריק, שטוב שרה לינדסי , 321560609 , 327014999

תת חלקה 5 יגב שמואל , 900498

תת חלקה 6 קייבל דוד פול , קייבל סטפני חנה , 324659333 , 209965573 .

תת חלקה 7 לוקיאק דניז אביגיל , 332621754 .

תת חלקה 8 אורמיון עמינדב, 475327 .

טענות המתנגדים:

יוסבר, הבקשה להיתר הבנייה כוללת הפיכת מרפס/ות שירות לשטח עיקרי בקונטור דירה קיימת. דבר אשר פוגע בזכויות הבנייה הקיימות בבניין ועלול למנוע את התממשות פרויקט תמ"א 38, את חיזוק המבנה, תוספת חדר מוגן (ממ"ד) ושאר התמורות שיקבלו בעלי הזכויות בבניין.

בנוסף לאמור, הבקשה להיתר הבנייה כוללת בניית מרפסת זיז בצד הצפוני של הבניין שאורכה 6.9 מ"ר, כאשר רכיב זה כשלעצמו עשוי למנוע את יכולת הביצוע של פרויקט מסוג תמ"א 38 חיזוק ותוספות בשל כך.

יוסבר, רוב דיירי הבניין, כולל המבקשת עצמה, נתנו הסכמתם לביצוע פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספות לתכנון כפי שהוצע להם, כאשר במסגרת ההצעה צורפו קבצים של תכניות אדריכליות, בהם תוספת למרפסת בצד הצפוני שאורכה 5.2 מ"ר.

כאן המקום לציין, כי מניעת התממשות פרויקט מסוג תמ"א 38 חיזוק, תמנע את מיגון הדירות לכל דיירי הבניין. דבר כה חשוב ונדרש, בייחוד בימים נוראים אלה בהם אנו מצויים.

תגובת הוועדה:

- מבדיקה שנערכה במערכת gis נראה כי קיימת התחדשות עירונית תמ"א 38 בבניינים הצמודים לבקשה ואילו בבניין המבוקש אין שום סימן לכך, נראה כי בתהליך התחלתי לתמ"א 38 ועוד שהשכנים מעל שמתנגדים הופק להם היתר לתוספת מרפסות דומות למבוקש בבקשה זו.

- בהתייחס לעניין גודל המרפסת אין שום בעיה לבקש מרפסת בגודל של 12 מ"ר לכל דירה וזאת ע"פ התקנות כאשר אין בזאת שום פגיעה בזכויות שאר הדיירים.

- לעניין המיגון אין שום מניעה לאשר את מיקום המרפסת, קיימים מקומות נוספים למיקום הממ"ד העמודה.

להלן התיקונים הנדרשים לבקשה:

1. לאחר התייעצות עם ראש האגף יואל שבת הוחלט כי יש לחשב את המרפסת הקיימת היוצאת מחדר השינה כמרפסת מקורה קיימת ולא כמרפסת שירות.

2. יש להראות את הסינר המוצע בבקשה כמוצע.

3. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0148.01
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לבניין קיים (2 מעליות חיצוניות, ממ"ד לדירה)
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הפורצים 15 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התכנית מובאת לדחייה מהסיבות המפורטות להלן:

חוסר בחתימות שכנים.

אי השלמת תנאים טרם דיון

שינוי מיקום מעלית וממ"ד בהתאם להצעות שיפורטו להלן:

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2022/5613 שאושר בתאריך 06/04/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

התוספות המוצעות חורגות מקווי הבניין, פורסמו הקלות.

מפורט בהמשך-

שטחי בניה

עבור ממ"ד ניתן לקבל 9 מ' ע"פ התקנות.

עבור מעלית- שטח נגישות ע"פ התקנות. לגבי הגשרונים כיוון שניתן להציע רק כשהם סגורים נדרש הוכחת שטחים- כשטח עיקרי (אך על פי הנראה יידרש להציע מעלית ללא גשרון בהתאם לסעיף מעלית)

ישנה בקשה מס' 2020/148 במבנה זה שאושר בוועדה, יש לוודא התאמה.

בניין קיים

יש להציג היתר מקורי ולחילופין תצ"א מלפני 67.

ישנה בקשה מס' 2020/148 כנ"ל, יש לוודא התאמה.

ממדים

בבקשה מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור דירה מס' 1.

חריגות הממ"ד מקווי הבניין:

חזית צידית בכ- 2.9 מ' (מתוך 4 מ' בין קו בניין לגבול מגרש).

חזית אחורית בכ- 0.7 מ' (מתוך 5 מ' בין קו בניין לגבול מגרש)

ע"פ מדיניות מהנדס עיר לעניין ממ"דים:

הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית.

בליטה למרווח צידי- לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח והקיר הפונה לחלקה יהיה אטום.

בליטה למרווח אחורי- לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול.

ההקלות שפורסמו: "ממ"ד במרחק 1.1 מ' מקו הבניין הצדדי ו4.44 מקו בניין אחורי".

נראה כי ישנן 2 אופציות למיקום הממ"ד (מסומן ע"ג ההרמוניקה) ע"כ המיקום יאושר בתיאום מול בוחן הרישוי – בכפוף לאישור מחלקת השימור.

תכנית צל:

כל בקשה לממ"ד תלווה בתכנית צל.

בבקשה הנ"ל לא הוגש כלל תכנית צל, לאחר אישור מיקום הממ"ד יידרש לתכנית צל ע"ג ההרמוניקה.

תימוכין קנייניים לעניין הממ"ד: נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי החלקה המהווים 2/3 מבעלי העמודה.

בפתיחת תיק אמנם התקבלו 2/3 הסכמות מבעלי החלקה (כעת דירה 2 הסירה את ההסכמה יוצא שאין 2/3) אך אינם מהווים 1/3 מהעמודה.

שכן העמודה מהווה 4 דירות מתוכם 2 מתנגדים- דירות 3 ו-5 משפחת שי ואורנשטיין.

ע"כ יש לעמוד בנ"ל כתנאי לבקשת הממ"ד.

פתחים

אין התאמה בין הפתחים המוצעים לחזיתות הקיימות, יש לקבל אישור מחלקת שימור ע"כ ותיאום מול ר"צ.

מעליות

בבקשה מוצע 2 מעליות:

אחת עבור דירות 4 ו-6, והשנייה עבור דירה 7.

המעליות חורגות מקווי הבניין, פורסמו הקלות, לא ניתן לבחון את נושא המעליות כיוון שהן לא עומדות בתנאים הבאים:

כיום לא מאושר בכבאות גשרונים פתוחים עבור המעבר בין מעלית לדירה, בבקשה הנ"ל מוצע מעליות שהגישה דרכן היא באמצעות גשרונים פתוחים.

יש להציע מעלית במיקום אשר יאפשר פתרון גישה עתידי מהמעליות ליתר הדירות בבניין, גם אם הן אינן חלק מהבקשה הנידונה.

בבניינים שהוגדרו לשימור/ בניינים אופייניים המעלית החיצונית תיבנה בצמוד לחזית אחורית או הצדדית של הבניין, כשלא ניתן להוסיף את המעלית כאמור לעיל יידרש אישור מהנדס העיר- טרם התקבל התייחסות ממחלקת השימור למבנה.

בהתאם לנ"ל נראה שיש אופציה למיקום מעלית אחת ליד הכניסה לבניין אשר תוכל לשמש עבור כלל הדיירים במבנה. עמודה אחת- מעבר דרך פודסט, עמודה שניה- מעבר ישירות לדירה (מסומן ע"ג ההרמוניקה), יידרש לפרסום חוזר ולחילופין 100% חתימות וכן הסטת המעבר למדרגות בפיתוח השטח.

ריצוף וגדרות

ככל ניתן לראות שבבקשה ישנו - ריצוף חצר, הפיכת חלון לדלת וחצר אנגלית וזאת ללא סימון שהנ"ל מוצע.

ע"כ לא ניתן לאשרם בצורה זו.

יש לסמן את כל השינויים כנדרש בצבע, לאחר שיסומן כנדרש י"בדק ע"י המחלקה ויידרש לחתימות בהתאם לבקשה בשטח משותף.

גרפיקה

ההרמוניקה מאוד דלה ואינה כוללת את ככל הנתונים הנדרשים, ע"כ יש להשלים.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בפתיחת תיק היה חתימות של 5 דיירים (שהיו חלק מהבקשה) מתוך 7, סה"כ עמד ב-66% בהמשך הוגש התנגדות מדיירי דירה 2- כשהם מסירים את הסכמתם לבקשה.

ע"כ כעת יש 4 הסכמות מתוך 7 דיירים.

מעלית- נדרש 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה או בכניסה.

ממ"ד- נדרש 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מהעמודה- ראה פרוט סעיף ממ"דים.

יש להשלים הסכמות כמפורט.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 28/08/2023 "התנאי היה בהמתנה"

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 02/08/2023 "הוגש מכתב התחייבות לשימור העצים".

מחלקת השימור- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 23/08/2023 "התנאי היה בהמתנה"

התנגדויות

הוגשו ההתנגדויות הבאות:

דירה 2- מש' טל אור- מסירים את הסכמתם לבקשה המתייחסת לבניית מעלית במיקום המצוין בבקשה.

דירה 3- מש' שי- להלן עיקרי ההתנגדות שהתקבלה ע"י עו"ד:

הבית המשותף מורכב מ2 עמודות המחוברות בחדר מדרגות משותף

בניית קיר ללא היתר שהוגדר במקור כריצוף גינה מקורה וכיום משמש את דיירי דירה 1.

הקמת חצר אנגלית לדירה 1- שטח משותף.

פתיחת דלת והרחבת חלונות של דירה 1.

פתיחת דלת לחצר וריצוף של 21 מ"ר לדירה 2.

התנגדות לממ"ד- לא עומדת בתקנות ובמדיניות.

במיקום הנוכחי של הממ"ד בהתאם לתקנות שהקיר יהיה צריך להיות 40 ס"מ – ישאר עד הגבול מגרש רק 60 ס"מ, ויפריע למעבר לסוכה.

דירה 5- מש' אורנשטיין- להלן עיקרי ההתנגדות:

התנגדות לממ"ד- יגביל את השימוש לחלקים נרחבים בחצר, המבקשים קרובים למקלט.

התנגדות למעליות, פתרון אמיתי נדרש רק עבור דירה 7 ואפשר למצוא פתרון פחות פוגעני, המעליות מהוות פגיעה בחזות המבנה.

התנגדות לכל שימוש בשטח המשותף.

התנגדות להרחבת חלונות קיימים ולפתיחת דלתות בקירות חיצוניים

חוות דעת אדריכלית

יידרש לאישור סופי של מיקום הממ"ד והמדרגשות מר"צ.

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0299.01
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה ותוספת קומה מעל בנין קיים סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2024/2
כתובת	רבאיעה סמטה 12 3 , אום ליסון

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

כיוון שנדרש להציע תכנון שונה למבנה החדש, בכפוף להסרת תכנון החניות ושינוי מיקום מדרגות הגישה לקומה השניה באגף הצפוני, וכן, יש להציע פתרון עבור מרפסת זיז, לעמידה במדיניות אגף הרישוי.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית 2683 א'

אחוזי הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.50% משטח המגרש, שטח מגרש 844 מ"ר - 316.50 מ"ר - השטח העיקרי המבוקש 318.57 מ"ר אשר מהווים 37.74% משטח המגרש, חורגים מעט מזכויות הבניה, נדרש לצמצם ב-2 מ"ר.

זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, מרחב מוגן לפי התקן- הבקשה לא כוללת מחסן- לא מבוקש שטח שירות מכוח 8%, אלא רק ממ"דים לדירות המבוקשות- שטח המיגון 36.65 מ"ר, 3 ממ"דים בגודל של 9 מ"ר+ עובי קירות- בהתאם לתיק המידע ניתן לאשר מרחב מוגן לפי התקן, ניתן לאשר.

פרוט השטחים המוצעים:

תוכנית פיתוח מפלס +0.00, -664.00

הבקשה מציגה תוספת יח"ד כהמשך לבניה הקיימת בשטח- הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ"ר וממ"ד, ניתן לאשר. אולם, נדרש לדייק את עובי הקווים בשרטוט כך שכל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- לא ניתן לאשר את החריגה ללא פרסום הקלה לבניה בחריגה.

מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, יש להציג את מדרגות הגישה כולל התייחסות למפלסים הקיימים בהתחשב בטופוגרפיה הקיימת.

במפלס זה מוצעות 2 מ"ק בין הדירה הקיימת לדירה החדשה- עפ"י אישור מחלקת דרכים

לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה- יש להסיר את סימון החניות ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ"י הוראות תוכנית 5166 ב', נדרש להשלים את התאום מולם לעניין זה.

תוכנית הקרקע מוצגת באופן דל מאד, הבקשה אינה מוגשת כראוי מבחינת הגבהים והמפלסים- הבקשה לא מתייחסת כלל מבחינה טופוגרפית לגובה הקיים בשטח המגרש, אין התייחסות לחיבור המגרש עם הרחוב, או השטח הציבורי.

יש להוסיף מפלסים, שיפועים, ניקוזים, חומרי גמר ופירים- כפי הנדרש להציג ע"ג תוכנית פיתוח, נדרש להשלים.

בדירה מס' 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר- אולם, במפלס הקרקע מדובר בריצוף חצר, נדרש לתקן.

עפ"י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמדים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, יש להציע מרפסת נוספת במסגרת הבקשה ע"מ לעמוד בדרישת ה"צמד".

תוכנית קומה ראשונה מפלס +3.20, 667.20

במפלס זה מבוקשים 2 יח"ד, דירה מס' 2 מעל דירה מס' 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס' 4 הממוקמת ע"ג דירה מס' 2, האגף החדש המוצע.

ההרמוניקה לא כוללת פרוט מספק לגבי הגישה המוצעת לדירה מס' 4, יש להוסיף מפלסים וגבהים- בנוסף, נדרש לחשב את פודסט הגישה לדירה מהמדרגות, אם כמרפסת זיז ואם כשטח עיקרי- כרגע שטח זה לא מחושב כלל.

בנוסף, המדרגות והמרפסת חורגות מקו בניין מערבי, צידי, ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא הקלה.

לגבי המדרגות, לא ניתן לאשר זאת כיוון שלא עומדים בתקנות בניה במרווחים- נדרש לתקן את התכנון.

לגבי המדרגות המשותפות בין דירה מס' 1 לדירה מס' 2- התוכנית לא כוללת שטחי שירות למדרגות ולכן נדרש לחשב מדרגות משותפות לפי תקנות 1992, נדרש לתקן.

יש להציג מידות חוץ מלאות כנדרש.

החיבור המבוקש בין שני אגפי הבינוי הינו ע"י אזור חניה מקורה לשני רכבים, תכנון זה אינו ישים כיוון שלא קיימת גישה מוטורית לחלקה, יש לבחון פתרון חלופי להצגת חיבור בין שני המבנים ע"מ שלא ייווצר מצב של 2 מבנים במגרש, מה שמחייב הקלה ושמירת מרווח בין שני המבנים בשיעור של 6 מ'- מומלץ להצמיד את המבנים ובכך להשתמש בחדר המדרגות המשותף לשני המבנים ובכך ניתן לפתור גם את עניין החריגה מקו בניין של המדרגות המוצעות כיום.

הבניה המוצעת חורגת מעט מקווי הבניין, כפי המצוין במפלס הקרקע, נדרש לתקן את שרטוט עובי הקווים ולהציג את כלל הבינוי בתוך גבולות קווי הבניין.

עבור דירה מס' 2 מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר, כמשלימה ל"צמד" למרפסת במפלס הקרקע- בקומת קרקע ניתן לרצף חצר, לא לבקש מרפסת- יש להציג פתרון שונה ע"מ לעמוד במדיניות האגף לעניין "צמד" נדרש לתקן.

נדרש להוסיף ריהוט בסיסי בתוך החדרים המוצעים.

תוכנית קומה יציאה לגג מפלס +6.40, 670.40

במפלס זה מבוקש מהלך מדרגות עבור גישה לגג המשותף לחלקו הדרומי של המבנה - ניתן לאשר את המוצע.

אולם, לחלקו הצפוני של המבנה, אגף הבינוי החדש, ההרמוניקה לא מציגה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות של גבי הגג, נדרש להשלים.

בנוסף, יש להציג מידות חוץ מלאות של תוכנית קומה זו.

תוכנית קומת גגות

נדרש להציג שרטוט של הגג העליון ע"ג ההרמוניקה.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5789.00 מיום: 10/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבניה המוצעת אינה בתוך גבול קווי הבניין, קיימת מרפסת ומדרגות החורגות מקו בניין מערבי, צידי, לא בוקשה הקלה רלוונטית לחריגה זו- המרפסת החורגת ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ' בקו בניין צידי ללא הקלה, אולם לגבי המדרגות אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים, לעניין החריגה הקלה בשרטוט המבנה- יש לדייק את השרטוט כך שהבניה תבוצע בפועל בגבולות קווי הבניין- נדרש לתקן.

הוראות בניה:

הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת- לא מוצג בהרמוניקה סוג החיפוי המבוקש, יש להשלים ולתכנן את החיפוי בהתאם לבניה הקיימת.

עפ"י תיק המידע, בסעיף 14, מצוין כי חברת חשמל התנגדה למתן היתר בניה, קיימים מסמכים מצורפים תחת השם "חוו"ד חברת חשמל"- נדרש להשלים את התאום מולם כתנאי לדין נוסף.

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0606.01
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחים לבנין קיים עבור הרחבת יח"ד.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אלעזר המודעי 3 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה היות ונושא השטחים לא הוצג כנדרש ולא ניתן למצותו. כפי שמורחב מטה לאחר קבלת החלטת הוועדה תבחן אפשרות של הצגת המוצע כח. מחוזק וזאת לאור העובדה כי מיום 01/06/2023 ח. מחוזק יכלל במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתכנית.

כמו כן לא התקבל אישור שימור כנדרש בתיק המידע.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

ש.עיקרי:

ע"פ תיק המידע וטבלת זכויות בניה בתכנית המתאר 62 זכויות הבניה הינם 75% משטח החלקה.

שטח חלקה: 738 מ"ר.

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע: 553.5 מ"ר = $738 * 75\%$

6% הקלה כמותית:

מעבר ליתרת הזכויות מכח התב"ע מבוקש 6% הקלה כמותית אשר ניתנת למימוש היות ותוקף התכנית החלה הינו מתאריך 07/1959.

דהינו 55.28 מ"ר = $6\% * 738$

3% הקלה כמותית למגרש פינתי:

מעבר ליתרת הזכויות ו-6% הקלה כמותית פרסם ע"ב הקלה כמותית אודות 3% למגרש פינתי, מבחינה מעמיקה נראה כי המגרש אינו פינתי ולכן אינו זכאי להקלה זו. נושא זה נבדק גם מול מחלקת מידע אשר נתנה את אותה ההתייחסות להקלה.

היות וכך יש להסיר את ההקלה , לתקן את הסבר חישוב השטחים ולוודא עמידה בשטחים הנותרים.

סה"כ שטח מוצע: 11.66 מ"ר

מבחינת נושא השטחים נראה כי לא הוצגה הבקשה כנידרש ולא חושב כלל המבנה ולכן לא ניתן למצות את בחינת השטחים.

מפנית ע"ב הובהר כי הבקשה נפתחה בתאריך 05/2023 כאשר בשלב זה ההנחיות אודות חישוב ח. מחוזק טרם עודכנו.

כעת מיום 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בתקנות סטיה ניכרת לעניין חריגות מקווי הבניין.

היות וכאמור נושא השטחים אינו מוצה וכעת ח. מחוזק הינו מכח שטח שירות מעבר לקבוע בתכנית תבחן אפשרות לאחר קבלת החלטת הוועדה לבקשת ח. מחוזק במקום המוצע כעת.

תימוכין קנינים:

הבקשה מבוקשת ע"ג מרפסת גג המשוייכת למבקש.

יש להמציא היתר לקיום המרפסת.

חומרי בניה:

ע"פ תיק המידע קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותת.

יש לתת התיחסות ע"ג החזיתות המוצעות לסוג החיפוי המוצע ע"פ הוראות תיק המידע.

שימור:

ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור.

תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת שימור.

תיק לא הופנה בפתיחת ההליך, יש להשלים תנאי.

תנאים לדיון:

שימור- תיקלא הופנה, יש להשלים תנאי

-יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0023.00
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לדירות 1, 17, 18 על פי תכנית מס' 12990 ו-3894
מספר ועדה	2024/2
כתובת	רובוביץ אלכסנדר 6, תלפיות מזרח

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים אם כי חלק מהחישוב לא חושב כנדרש.

התקלה דחייה מאיכות הסביבה.

נמצא כי הבקשה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית, ומה גם כי התקבלו 5 התנגדויות לעניין התחדשות עירונית בנמצאת בשלב ראשוני מאוד.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

יח"ד 17:

מוצע שטח עיקרי כולל של 46.25 מ"ר התואם את נספח הבינוי בקונטור הבניה, מוצע בינוי בשטח שיש לחשבו כמרפסת שירות ולא כשטח עיקרי כמסומן ע"ג ההרמוניקה כמו"כ עפ"י נספח הבינוי ישנו חדר שניתן לתכנן את פינותיו ב-90 מעלות ומוצע קיר קטום, לא ברורה הסיבה וניתן להתאים את המוצע במדויק לנספח הבינוי (מסומן ע"ג ההרמוניקה).

ש. שירות:

מעל לכניסה הקובעת:

קומה ג', במפלס +8.25:

מוצעת בינוי מכח שטח עיקרי כאשר עפ"י נספח הבינוי מדובר במרפסת שירות ולא שטח עיקרי.

קומה ד', במפלס +11.00:

מוצע חישוב מדרגות פנימיות, יש להסיר את החישוב ולבצע הורדה, המדרגות חושבו בקומה מתחת ומדובר במדרגות פנימיות, יש לחשב פעם אחת.

מרפסות זיז:

-על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות.

נוהל בקרה הנדסית:

עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש לחיזוקים והבניה המוצעת כוללת בניה בשיטת "סטורנג בורד" ורק לפי זה נדרש בנוהל בקרה הנדסית.

מלבד זאת התב"ע האחרונה החלה בחלקה אמנם לא כוללת סעיף לחיזוק מבנים אך הינה כפופה לתב"ע 12990 ובה מוגדר במפורט כי הבקשה נדרשת בבדיקה לצורך לחיזוק מבנים והבניין אושר בשנת 1974, לפי האמור הבקשה נדרשת לחיזוק מבנים.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנידונה.

כל ההתנגדויות שהוגשו הם בטענה כי הם נמצאים בתהליך של התחדשות עירונית.

מבדיקה במערכת נמצא כי אכן החל תהליך, אך הוא נמצא ממש בתחילת תהליך של פתיחת תיק תב"ע.

ולכן נראה כי אין מניעה לאפשר המשך תהליך להוצאת היתר.

-על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0407.00
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת ממ"ד ומרפסות זיז
מספר ועדה	2024/2
כתובת	תירוש 556, גילה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

- על עורך הבקשה להציג היתר מקורי לכל השטחים הקיימים בבקשה באם ישנם שטחים שלא בהיתר, יש לסמן להריסה.
- יש לחשב באם נותר שטח עודף ורק באם נוצלו כלל הזכויות ניתן יהיה לבקש הקלה כמותית בתנאי שטרם נוצלה בהתאם לטבלה שתוצג.
- עקב בניין מרובה דיירים ובינוי צפוף על עו"ב לבטל את תכניות הצל לעניין הממ"דים לכלל הדיירים שלא באותה העמודה.
- על עורך הבקשה להציג בברור ע"ג תכנית הקומות את תתי החלקות ורק לאחר מכן הבקשה תיבחן לעניין זה.
- על עורך הבקשה להוכיח כי המרפסת המוצעת בבקשה עומד בתקנות סטיה ניכרת היות ומגיעים עד גבול חלקה וכן לא עומדים ב-40% בכל הנקודות.
- פריצת חלון בחלל הפנימי - יש להציג חזית פנימית רלוונטית לבחינת המוצע.
- על עורך הבקשה להוסיף ע"ג התכניות את סוג החיפוי עפ"י התב"ע.
- איכות הסביבה- יש לקבל אישור איכות הסביבה כתנאי לדיון נוסף כיוון שבבקשה זו יש נגיעה בקרקע.
- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

להלן הפירוט:

שטחי בניה:

המוצע בבקשה לעניין שטחים עיקרים מכוח הקלה כמותית 6% להלן החישוב שהוצג ע"י עורכת הבקשה:

שטח המגרש- 2033 מ"ר

מס' הדיירים – 21 יח"ד (הבניין הצמוד תירוש 557 לא זכאי להקלה 6% כיון שהתב"ע החלה אחרי 1/8/1989 נבדק ע"י הבוחן ב- gis)

חישוב: $2033 * 6\% = 121.98$ מ"ר: 21 דיירים = 5.81 מ"ר.

מצד שני המותר ע"פ תכנית 2825 למגרש 17 הנו 11056.00 מ"ר שטח רצפות ו- 116.5% אחוזי בניה מירביים,

כאשר ע"מ לבקש קלה כמותית יש קודם כל להתייחס למגרש 17 ולהציג בטבלה כלל ההיתרים שהופקו, לחשב באם נותר שטח עודף ורק באם נוצלו כלל הזכויות ניתן יהיה לבקש הקלה כמותית בתנאי שטרם נוצלה בהתאם לטבלה שתוצג.

חלוקת השטחים העודפים ו/או הקלה כמותית תתבצע ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף

בנוסף, המוצע גורם למרפסת בקומה א' להיות בין 3 קירות דבר שהופך אותה לשטח עיקרי שיש להוכיח מקור עבורו.

ממ"ד:

מוצע ממ"ד במפלס +2.83, +5.63 בחזית הדרומית.

עקב בניין מרובה דיירים ובינוי צפוף על עו"ב לבטל את תכניות הצל לעניין הממ"דים לכלל הדיירים שלא באותה העמודה.

תימוכין קניינים:

הממ"ד מוצע ע"ג שטח משותף, הוגשו במעמד פתיחת התיק ההסכמות הנדרשות, אך לא סומנו ע"ג הדירות תתי החלקות לכן אין דרך לבחון את התימוכין הקניינים בבקשה.

על עורך הבקשה להציג בברור ע"ג תכנית הקומות את תתי החלקות ורק לאחר מכן הבקשה תיבחן לעניין זה.

מרפסות:

במפלסים +2.83, +5.63 מוצע מרפסת בחזית הצפונית בגודל של 10.01 מ"ר

פורסמה הקלה "חריגה בקו בנין אחורי לבנית מרפסת זיז"

עפ"י הנחיות תכניות שאין בהן הוראת סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית-

קו בנין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן.

נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בנדרש, לא סומן קו בנין לתכנית לכן לא ניתן לבחון את עניין המרפסות ולא עומד בתקנות סטיה ניכרת היות ומגיעים עד גבול חלקה וכן לא עומדים ב-40% בכל הנקודות.

גובה מעל לקרקע, עומד במותר.

סה"כ שטח מרפסות לדירה אינו עולה על 12 מ"ר.

פריצת פתחים:

מוצע במפלסים +2.83, +5.63 פריצת פתח לחלון בחזית המערבית ובחזית הדרומית פתיחת דלת יציאה למרפסת.

יש להציג חזית פנימית רלוונטית לבחינת המוצע

הוראות בניה:

ע"פ סעיף 8.1' בהוראות התכנית: "קירותיהם החיצוניים של הבניינים יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאם להוראות סעיף 8ט' בתכנית 1905.

על עורך הבקשה להוסיף ע"ג התכניות את סוג החיפוי עפ"י התב"ע.

תנאים לדיון:

איכות הסביבה- יש לקבל אישור איכות הסביבה כתנאי לדיון נוסף כיוון שבבקשה זו יש נגיעה בקרקע.

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1989/0663.06
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	ניקנור 4, גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה היות ומבוקשת תוספת אשר לא הוצג מקור זכויות אודותיה.

כפי שמפורט בגוף ההמלצה בתב"ע החלה בחלקה זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של קווי הבנין.

קיימת מדניות אגף מתאריך 19/11/2023 אשר יש לפעול על פיה בהצגת מקור הזכויות בתב"עות נפחיות.

לאחר עדכון התכנית ניתן יהיה לשוב ולבחון עמידה בשטח המותר.

מעבר לכך מוצע ממ"ד ללא התיחסות לתכנית צל עבור כלל הדיירים.

לאחר אישור האגף למיקום תכנית הצל יש לקבל את הסכמת הפוזטיבית של בעלי הדירות או

לחילופין לצאת לתקנה 36 עבור יידועם בתכנית הצל המתוכננת.

כמו כן הובא להכרעת הוועדה נושא ההקלה החסרה אודות תוספת קומה.

כאשר הועדה החליטה כי לא ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כרלוונטיות לתוספת קומה ולפיכך יש לבצע פרסום משלים וזאת לאחר השלמת ביצוע כלל התיקונים המפורטים בהחלטה זו.

יצוין כי במידה והבקשה תתברר כמבוקשת מכח הקלות כמותיות יהיה צורך לשוב ולצאת לפרסום חוזר עבור הקלות כמותיות אלו.

ניתן לקזז עובי קיר ע"פ ההנחיות העדכניות, ראה הרחבה מטה.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5636 שהוגש מיום 10/04/2022 ע"י המח' למידע
תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, בינוי, מרפסת גג וחצר אנגלית.

החריגות יפורטו בהמשך וע"פ הסעיפים הרלוונטים.

גבול חלקה : בהשוואה של קו גבול החלקה המוצג ע"ג ההרמוניקה אל מול המפה
שהתקבלה ממחלקת מידע נראה כי חלה טעות בשרטוט גבול החלקה ומיקומו / גודלו אינו
מדויק וממילא המרווחים אינם תואמים את תיק המידע.

החריגות נבחנו בהסתמך על מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע, אך על ע"ב לתקן את
קווי הבניין בכל הקומות ע"מ שניתן יהיה לאמת את בחינת החריגות.

מפ"ס -3.57

מוצעת חצר אנגלית המתוכננת במרווח.

ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לבקש חצר אנגלית במרווח כאשר רוחב ועומק החצר אינו
עולה על 1.5 מ'.

מוצעת חצר אשר גובהה כ- 2.5 מ', לא ניתן לאשר ויש לצמצם לגובה הנדרש בתקנות.

מפ"ס +0.00-

מוצעת מרפסת גג אשר מתוכננת חלקה ע"ג בינוי העומד בתקנות, וחלקה מתוכננת כהמשך
זיזי המקרה כמעט לחלוטין את החצר האנגלית המוצעת בקומת המרתף.

כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיז כהמשכית למרפסת גג, כמוכן לא מקובלת החסימה
הכמעט מלאה לחצר האנגלית אשר תפקידה לאפשר איורור טבעי לקומת המרתף, ובנוסף
לא עומדים בגובה המינימלי הנדרש למרפסת זיז שלא לדבר על צמד מרפסות אשר איננו
מתקיים.

מרפסת גג תתאפשר בהתאם לבינוי הקיים אשר עומד בתקנות סטיה ניכרת בשיעור של
10% בקיר עם פתחים. יש לוודא כי קיימת יתכנות למרפסת גג במתכונת הבינוי המוצע בתת
הקרקע.

מס' קומות:

ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב"ע 2696
הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5.

התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות לעניין מס' הקומות.

ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום
הקלה.

ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד.

כאמור קיים בניין בן 2 קומות. כעת מבוקשת קומה חלקית נוספת במפלס 3.57- עבור הדירה בקומת הקרקע.

ע"פ הנדרש במדיניות קיימת התיחסות לתכנית צל עבור תוספת קומה חלקית שיונית לדירה בקומה א'.

וכן התכנון שומר ברובו על 3 קומות בכל חתך.

יצוין כי החלק הפנימי של קומת המרתף בו מתוכננות מדרגות מס' 1-3 אינו יהווה חריגה במס' הקומות במצב בו הגובה המתקבל אינו עולה על 2.20 מ' (שאז אינו נחשב לקומה)

על ע"ב לתת התיחסות לנושא זה.

אודות תוספת הקומה המבוקשת לא פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה.

במידה ומקור הזכויות הינו מכח התב"ע בלבד נושא ההקלה החסרה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין תוספת הקומה וזאת ע"מ להימנע מפרסום חוזר.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 א' לחלקה מס' 104: "תוספת הבניה יהיו לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום."

חלקה 104 הינה בשטח של כ-1,052 מ"ר ומוחרגת מהוראות התכנית עבור חלקות ששטחן עולה על 1000 מ"ר. הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין 2x קומות מותרות ע"פ מתאר ללא הגבלה של 125 מ"ר לדירה.

מוצע תוספת שטח עיקרי בסה"כ של כ – 64.93 מ"ר.

לא התקבלה הוכחה עבור מקור הזכויות לבקשה.

ע"פ מדניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות ראשית יש להגיש סכמה אשר תציג את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2x קומות, תחסיר את הבניין הקיים ע"פ תשריט (2x קומות) ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. (החלק ברכוש המשותף זהה לכלל הדיירים בחלקה.)

כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ע"פ היתרים שהופקו ויתרה במידה וקיימת.

במידה ומבוקשת התוספת גם מכח הקלות כמותיות יש להוסיף את החישוב לעמודה נוספת בטבלה.

כמו כן יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרובוטי. ככל ויש אי התאמות להיתרים שהופקו יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זהאת החריגות.

ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה וממילא ניתן יהיה לוודא עמידה בשטח המותר.

יצוין כי במידה ויבוקשו הקלות כמותיות יהיה צורך לשוב ולצאת לפרסום לפי סעיף 149 אודות הקלות אלו היות ולא פורסמו כלל בפתיחת הבקשה.

לסיכום:

יש להגיש תשריט בית משותף לבניין הקיים ותצ"א לפני 67

יש להציג סכמה עבור חישוב יתרת הזכויות מכח התב"ע

יש להציג טבלה המשקפת את כלל ההיתרים שיצאו בחלקה תוך התיחסות למקור זכויות מבוקשים

יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרובוטי.

לאחר השלמת הנ"ל ניתן יהיה לשוב ולבחון את נושא עמידה בשטחי הבניה.

ש. שירות:

מבוקש ממ"ד- ראה הרחבה בסעיף ממ"דים

תכנית צל לתב"ע נפחית:

ע"פ מדניות מהנדס עיר: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'.

לא מוצג קו שווין אך מוצגת תכנית צל לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע .

תכנית הצל ניראת כשוויונת, יש לסמן את קו השווין לאורך המבנה.

לאחר הצגת טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח.

ממ"ד:

ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתן לקבל ממ"ד מחוץ לקו בניין בכפוף לפרסום הקלה וזאת במקרים בהם אין בתב"ע התיחסות מפורשת לעניין מיקום פתרונות המיגון. פורסמה הקלה בנושא חריגת הממ"ד בשלב פתיחת הבקשה.

כמו כן אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלימה או בקומת הקרקע בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בכניסה.

כאמור הממ"ד מוצע בקומת הקרקע אך לא התקבלה התיחסות לתכנית צל עבור כלל הדיירים.

מבחינת ההיתרים שיצאו בחלקה ניתן לראות כי לדירות 1,5,6 קיים ממ"ד / ח. מחוזק בהיתר.

היות וכך יש להציג תכנית צל עבור דירות מס' 2,7,8,4. לאחר אישור האגף למיקום תכנית הצל יש לקבל את הסכמתם הפוזטיבית של הדיירים.

ניתן לחילופין לצאת לתקנה 36 עבור יידועם בתכנית הצל המוכננת.

מעבר לכך מבחינת פורפריציות הממ"ד המוצע מול היתכנות לתכנית צל נראה כי יהיה נכון יותר לשנות את כיוון הממ"ד ובכך לקבל תכנון מיטיבי הן לתכנית הצל והן לנושא העיצובי.

ראה ערות ע"ג הרמוניקה a.

בכל אופן הנושא ייבחן סופית יחד עם הצוות המקצועי לאחר הצגת אופציות לתכנית צל כאמור.

קיימת גם האופציה לשילוב הממ"ד בבניה המוצעת במרתף בדומה לדירה 1 עבור הדירה הנוכחית וחדר מחוזק לדירה מעל בדומה לפתרון של דירה 6, כאמור יש לבחון כלל האופציות יחד עם הצוות המקצועי לקבלת הפתרון המיטבי.

חוות דעת תכנונית:

יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין / היתר בניה מקורי או תצ"א מלפני 67

חומרי בניה:

יש לציין חיפוי אבן פראית גם ע"ג חזית הממ"ד בצפונות.

התוספת לכיוון חזית דרומית מוצעת בחיפוי משולב של אבן מסותתת ואבן פראית.

יש להציג בחיפו אבן פראית כפי שכלל התוספת מוצעת וכפי הנחיות התב"ע.

קיזוז עובי קירות:

ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות:

שיטה רטובה: (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) –

מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ .

מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ .

שיטה יבשה:

מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ .

מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1987/0311.13
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת לבניין קיים כולל תוספת קומה בחפירה, ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2024/2
כתובת	רשב"ג - רבן שמעון בן גמליאל 11, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק לעניין חיפוי האבן המוצע בשונה מהוראות התכנית

בחזיתות מסוימות כאשר ההקלה שפורסמה כוללת:

"הקלה מהוראות התכנית בגין חיפוי אבן במקום טיח בדומה ליתר תוספות

שנעשו"

כאשר להלן פירוט החזיתות וחיפוי האבן המאושר בכל חזית:

חזית דרומית – אבן פראית, חזית מזרחית + מערבית – אבן מסותתת כדוגמת הקיים

כמו כן האישור מותנה בביטול מדרגות הפיתוח המוצעות בחזית מזרחית כפי שיפורט מטה,

צימצום השטח כך שיעמוד במותר ובכפוף לשאר התיקונים המפורטים להלן:

שלביות ביצוע:

ע"פ סעיף 8 (ג):

"... הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיצ"ב לרווחת הדייר מעליה..."

התוספת המוצעת כאמור מתוכננת בקומת הקרקע ובתת הקרקע.

יש להוסיף ריצוף ומעקה לגגות התוספות עבור עמידה בסעיף השלכיות.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

להלן חישוב עמידה בזכויות בניה לדירה נשואת הבקשה:

סה"כ מותר לתוספת: 175.56 מ"ר

סה"כ אושר בהיתר מס': 54.71 מ"ר

סה"כ יתרה: $175.56 - 54.71 = 120.85$ מ"ר

סה"כ מוצע: 124.02 מ"ר < 120.85 .

ניתן לראות כי המוצע חורג בכ – 3 מ"ר, נדרש לצמצם למותר.

מעבר לכך כחלק מתכנון הפנים מבוקש הקטנת פיר קיים ותכנון מדרגות יורדות לקומת המרתף.

ע"פ התקנות מדרגות פנים יחושבו במניין השטחים העיקריים למעט הורדה בקומה האחרונה.

בחישוב המדרגות המוצעות קיים אזור אשר אינו מחושב כלל, לא בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף, יש

לתקן ולחשב כנדרש ולוודא עמידה בשטחי הבניה.

יש להציג תשריט בית משותף מלא, יש לחשב את כלל המבנה ואת התוספות ע"פ היתרים.

ככל ולא ימצא תאום בין המאושר בהיתר לקיים יש להתאים להיתר ולסמן את החורג להריסה.

מחסן:

שטח המחסן: 16.14 מ"ר. לא מובנת סיבת פרסום ההקלה כאשר מוצע מחסן פחות מ-20 מ"ר.

יש להסיר את ההקלה במידה ואינה רלוונטית ולצרף חישוב 8% משטח הבניה המירבי של הדירה עבור עמידה בשטח המחסן המוצע, או לחילופין להתאים את גודל המחסן להקלה.

גובה המחסן: לא מוצג מפלס, ולא מוצג חתך. יש להציג ולוודא עמידה ב-2.20 מ'.

מדרגות פיתוח:

כחלק מהבקשה מוצעות מדרגות פיתוח בתת הקרקע מפלס 2.60- בכיוון חזית מזרחית.

המדרגות מהוות כניסה נוספת לדירה ממפלס זה.

כאמור ע"פ סעיף 8 (ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה"

מדרגות אלו בפיתוח מהוות תקדים לפיצול הדירה וממילא לתוספת יח"ד לא ניתן לאשרם.
יש להסירם מהבקשה.

חצר אנגלית:

לכיוון חזית דרומית מוצעת חצר אנגלית עבור איורור הממ"ד והמחסן המוצעים בתת הקרקע.

ע"פ תקנות בניה במרווחים מותרת חצר אנגלית כאשר מידותיה אינן עולות על רוחב 1.5 מ' ועומק/גובה של 1.5 מ'.

רוחב החצר המוצע הינו 110 ס"מ – עומד בתקנות

עומק מוצע – ע"פ המפלסים המצויינים בתכנית נראה כי רצפת החצר האנגלית מוצעת בגובה זהה לרצפת הממ"ד, דהיינו גובה החצר עולה על 1.5 מ' המותרים.

יש לצמצם למותר ולהוסיף חתך נקודתי העובר דרך הממ"ד והחצר.

חוות דעת תכנונית:

יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין.

חומרי בניה:

ע"פ סעיף 8 ח) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

ט) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

י) "לא תותר סגירתן של מרפסות אלא בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית"

ע"ג החזיתות המוצגות בהרמוניקה מצויין כי חיפוי האבן המוצע הינו בהתאם לאבן הקיימת.

דהיינו חזית דרומית – אבן פראית, חזית מזרחית + מערבית – אבן מסותתת כדוגמת הקיים בשונה מהוראות התכנית אבן פראית.

פתחים:

מותנים באישור ר"צ.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1986/0103.06
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה וחדר מחוזק
מספר ועדה	2024/2
כתובת	יהודה הנשיא 3, גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הסיבה העיקרית לדחית התיק במתכונת הינה היות ומוצעת תוספת קומה בתת הקרקע כאשר ע"פ בחינת הצוות המקצועי לא קיים מקור זכויות עבודה.

מקור הזכויות שמגיש ע"ב אינו ניתן לאישור, ראה הרחבה מטה בסעיף שטחים.

להלן התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

ע"פ תכנית המדידה + gis + המוצג בתכנית קומת קרקע קיימת חצר. (ע"פ מדידה "מרפסת", לא עומדת בהנחיות מרפסת היות ולא קיים +2.40 ממפלס הפיתוח לרצפת המרפסת)

החצר קיימת בחזית דרומית וחורגת מקו בניין וגבול החלקה כאשר לא מצוין מס' ההיתר בו אושרה.

יש לסמנה להריסה או לנסות להכשיר את הקיים בגבול החלקה בלבד ולהציע כחצר מוצעת.

יצוין כי במידה והחצר אכן תיכלל בבקשה יש לצאת למשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 או לחילופין להגיש 100% הסכמות פוזטביות היות והחצר אינה הופיע בפרסום הראשון שבוצע בתיק.

מס' קומות:

ע"פ המפורט בטבלה מס' 5 בסעיף 5.1 ליעודי קרקע:

מס' הקומות המירבי מעל מפלס +0.00- הינו 2 קומות.

מוצעת תוספת קומה בתת הקרקע כאשר בשלב פרסום התיק בהליך פתיחת הבקשה פורסמה הקלה אודות מס' הקומות כנדרש.

יצוין כי מוצגת תכנית צל עתידית לדירה מס' 6 על גג המבנה.

היות וקיימת כאמור לעיל סטיה ניכרת לגובה, לא ניתן לאשר את תכנית הצל המוצגת ויש להסירה מבקשה.

גובה בניה:

ע"פ סעיף סטיה ניכרת שפורט לעיל-

גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח 1 הינו מחייב. ע"פ החתך בנספח הבינוי הגובה המירבי הינו +6.00 מ' פני רצפת הגג ו- +6.30 לפני המעקה.

כאמור מוצעת תוספת קומה בתת הקרקע כאשר אין נגיעה בגובה המבנה הקיים.

יצוין שוב כי אין התכנות לתכנית הצל עבור דירה מס' 6 ויש להסירה מהבקשה.

ש. עיקרי:

ע"פ תיק המידע בסעיף 6 זכויות הבניה המירביים (עיקרי + שירות) יהיו 624 מ"ר

ע"פ טבלה 5:

סה"כ שטח מאושר מעל ה-0.00 : 498 מ"ר

סה"כ שטח מוצע מעל ה- 0.00 : 93 מ"ר. שטח זה מיועד כאמור לתוספות עבור דירות 4 + 8 בלבד, וזאת ע"פ נספח הבינוי המפורט וטבלה 5.

סה"כ שטח מאושר + מוצע: 591 מ"ר.

מוצע תוספת שטח עיקרי בסה"כ של כ - 39.49 מ"ר.

ע"פ הסבר חישוב השטחים המופיע ע"ג ההרמוניקה מקור הזכויות הינו בהתאם למותר בתב"ע 2696 - לכל יח"ד עד 125 מ"ר. (חישוב זה אינו נכון למקרה הנוכחי היות ובתב"ע 2696 בסעיף 8 (ג) שבו מפורטות זכויות הבניה לחלקות ששטחן קטן מ- 1000 מ"ר מוחרגת חלקה מס' 105 שהינה חלקה נשואת הבקשה.)

כפי שפורט לעיל התב"ע החלה בחלקה הינה 10380 זכויות הבניה הינן ע"פ טבלה 5 המפורטת לעיל.

דהיינו לכלל יח"ד שבחלקה (למעט יח"ד 4+8) לא מוצע שטח עבור תוספת, והשטח המותר להם הוא 498 מ"ר שהינם מאושרים ע"פ תכנית מתאר 62 וע"פ תכנית 2696.

השטח המותר ע"פ תכנית 2696 הינו ע"פ סעיף 8.א: "...תוספות הבניה יהיו לפי קוי הבניין

המסומנים בתשריט בקו נקודה..." דהיינו השטח הכלוא בין קווי הבניין x 2 קומות המותרות בחלקה אלו השטחים האפשריים לבינוי, שהינן כאמור 498 מ"ר.

מבחינה גסה ניראה כי הבינוי הקיים בשטח ממלא את קווי הבניין בשתי הקומות למעט נישא בקומה א' בחזית מזרחית.

לסיכום, ניראה כי השטחים המותרים ע"פ תכנית 2696 מוצו כמעט במלואם (במידה וקיימת יתרה שיש להוכיחה ע"י חישוב רובוטי לכלל המבנה, עליה להתחלק לכלל הדיירים ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף הקיים בקווי הבניין של תכנית מס' 2696)

היות וכך לא נמצא מקור זכויות לשטח המוצע בתת הקרקע ויש להסירו מהבקשה.

יצוין כי היות תכנית מס' 10380 הינה בתוקף משנת 2007 לא מתאפשרות הקלות כמותיות.

ניתן לבקש ממ"ד בתת הקרקע, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי.

ח. מחוזק:

ע"פ הערה בתחתית טבלה 5 "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו..." היות ולא מצוין כי השטחים כוללים ממ"דים / חדרים מחוזקים ניתן לבקש ממ"דים.

ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לתת העדפה להקמת ממ"ד על פני חדר מחוזק היכן שניתן, כפתרון מיגוני עדיף, על אף ששתיהם תקינים.

ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין.

מוצע ח. מחוזק בתת הקרקע, בתחום קווי הבניין ובשטח של כ- 13 מ"ר ברוטו.

לאחר בחינת הצוות המקצועי את הח. המחוזק המוצע בתת הקרקע, ובהתחשב בתכנון הקיים בשטח, בכלל נתוני התב"ע ובמיגון כלל הדיירים נמצא כי במקרה זה עדיף תכנון ממ"ד בתת הקרקע היאפשר תכנון ומיגון מיטבי לדירה. (אף התקיימה התיעצות עם מנהל האגף בנושא).

היות וכאמור לא קיימים שטחים עודפים הירידה לתת הקרקע הינה עבור ממ"ד בלבד ויש לחשבו במניין שטחי השירות.

תכנית צל:

היות וכאמור נתוני השטח לא מאפשרים תכנון ממ"ד בקומת הקרקע ניתן להציע ממ"ד בתת הקרקע תוך התיחסות לתכנית צל לכלל הדירות בקומת הקרקע. יש להחתים את הדיירים פוזטיבית על תכנית הצל או לצאת לתקנה 36 עבור יידועם.

מיגון אפשרי לדירות בקומה א' יבחן בבוא העת. (קיימת סטיה ניכרת לגובה כך שלא ניתן יהיה לעלות לח. מחוזק, ויתכן והפתרון המיגוני יהיה חיזוק חדר קיים).

חוות דעת תכנונית:

יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין וכן תצ"א מלפני 67 / היתר בניה מקורי.

תנאים לדיון:

שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 20/12/2023 ע"י ענבל כהנה.

נוספה הערה: "לא קיימים עצים במגרש, נשלחה תוכנית מדידה מתוקנת ללא עצים וחתימת מודד

יש להטמיעה לאחר וועדה במסמכי התוכנית".

אישור צוות אב לתחבורה

היות והחלקה נשואת הבקשה הינה על ציר רק"ל, יש לקבל כתנאי לקבלת היתר את אישור צוות אב לתחבורה על הבקשה.

התנאי נוסף ידנית במערכת.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1986/0013.04
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בגג ותוספת במרתף, תוספת ממדי"ם ומחסן עבור הרחבת יח"ד קיימות.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אנטיגנוס 32 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק הובא לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים וזאת היות ומבחינה עקרונית של שטחי הבניה מתקבלת עמידה במוצע.

יש להשלים את כלל התיקונים הנדרשים עבור הצגת המבוקש ע"פ מדיוניות האגף לתבעות ניפחיות.

לעניין חיפוי האבן המוצע הוועדה הכירה בהקלות שפורסמו כרלוונטיות גם לעניין שינוי חיפוי האבן מהוראות התכנית וזאת היות וקיימות תוספות בניה נוספות בחלקה שנבנו באבן מסותת ושינוי מחיפוי זה ייתכן ויהווה מפגע אדריכלי.

החזית שהובאה להכרעת הוועדה הינה חזית דרומית בלבד בה קיימת תוספת הכוללת אבן מסותתת. בשאר החזיתות קיימת אבן פראית ולכן תחופה התוספת בחזיתות אלו באבן פראית

כנדרש בתב"ע.

להלן פירוט התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

יצוין כי גבול המגרש שסומן ע"ג ההרמוניקה אינו תואם במידותיו את שהתקבל ממחלקת מידע.

ממילא קווי הבניין גם אם סומנו במרחקים הנכונים, לא נותנים את סה"כ השטח המותר.

יש לתקן את גבול החלקה ובהתאמה את קווי הבניין ולוודא עמידה בשטחי הבניה.

ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1):

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'.

קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'.

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ'

מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ)

על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין...

לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע למעט קו בניין 8 מ' מחזית צפונית קדמית.

שאר קווי הבניין סומנו ע"פ המפורט לעיל בסעיף קווי בניין וע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות ניפחיות.

להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות:

קו בניין צפוני – קדמי – 8 מ'. קו זה ניתן ע"י מחלקת מידע. (מצויין גם כאמור בהוראות התכנית)

קו בניין מזרחי-צדי – שצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות נפחיות.

קו בניין מערבי-צדי – פונה לשטח חום (מבנה ציבורי) – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות נפחיות.

קו בניין מערבי – צדי – 3 מ' – החזית הינה לחלקת מגורים נוספת.

ע"פ הוראות התכנית המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ 6 מטר, כאשר ע"פ מדניות מהנדס עיר המרחק מגבול החלקה לא יפחת מ 3 מ' וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה.

קו הבניין שומר על 6 מ' בין התוספת ובין הבניין הקיים וכן כפי נוהל המחלקה נשמר 3 מ' מגבול

החלקה עבור תוספות עתידיות בחלקה הסמוכה.

יש לדייק את קו הבניין הצפוני מערבי שסומן עד גבול הבניין הקיים ולשמור גם בו 3 מ' מגבול החלקה, (יש להתאים את סכמת השטחים בהתאם)

קו בניין דרומי- אחורי – קו בניין 0 - פונה לחלקת מגורים נוספת.

בחלקה סמוכה זו קיימת תכנית נקודתית מאושרת מס' 9832 אשר מטרותיה הינן הגדלת אחוזי בניה וקביעת קווי בניין. קווי הבניין הינם גדולים מ-6 מהבינוי הקיים בחלקה נשואת

הבקשה.

בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת בנושא קו בניין 0 זה בבקשה נוספת בחלקה המוגשת במקביל (בתיק מס' 2023/325) התקבל כי ניתן לאשר את קו הבניין הדרומי כקו בניין 0 וזאת לאור העובדה כי:

קיים היתר נוסף בחלקה המאשר בינוי עד לקו 0 (1986/13.03),

בחלקה הגובלת קיימת תב"ע נקודתית הממצה את זכויות הבניה ונשמר יותר מ- 6 מ' בין המבנים.

נמצאו היתרים נוספים כדוגמאת היתר מס' 105984 בתיק מס' 1988/658.06 שאושר ע"פ תב"ע 2734 החלה בחלקה אשר נתן התיחסות לקו בניין 0 וזאת לאור האמור בתב"ע כי המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ- 6 מ'.

יצוין כי ההתיחסות והאישור ניתן בצורה נקודתית וספציפית לחלקה זו.

בכל מקרה דומה יש להוועץ עם מנהל האגף באופן פרטני ואינדבדואלי.

ע"ב הגיש סכמה המציגה את יתרת השטח הנותר לאחר התוספות הקיימות בחלקה.

ראשית בתצוגה זו קשה להבין מה הניצול והיתרה לכל דירה, ושנית כאמור לעיל לא ניתן להתבסס על חישוב כל שהוא כל עוד גבול החלקה לא עודכן ע"פ מפת המדידה וקוי הבניין תוקנו בהתאם.

יש לתקן את גבולות המגרש וקוי הבניין ואז לתקן את הסכמה ע"פ הנחית מדניות האגף לתבע"ות נפחיות. יש להציג כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין x 2 קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט x 2 קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף.

כמו כן את קוי המרווח שסימן ע"ב יש להציג בקו ירוק מקווקו.

ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה.

ראה הרחבה לנושא בסעיף שטחים.

מס' קומות:

יש להעביר את חתך א-א במיקום מדוייק יותר ע"מ לוודא עמידה במס' הקומות.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו $2x$ קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

כאמור בסעיף קווי בניין הסכמה שהתקבלה ע"י ע"ב גם איננה תואמת חישוב זה, וגם לא תואמת את מפת המדידה וע"כ יש לתקנה.

היות ובחלקה נשואת הבקשה מוגשת במקביל בקשה בתיק מס' 2023/325 אשר הינה נידונה בוועדה, ובה קווי הבניין מאושרים מתבצע חישוב כנידרש, ניתן בדוק בצורה עקרונית באם בבקשה הנוכחית קיימת עמידה בשטחי הבניה.

להלן חישוב השטח בצורה עקרונית בלבד:

סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ: $1,416 = 2 \times 708$ מ"ר

שטח בניין קיים (ע"פ קונטור בניין קיים במפת המדידה, טרם התקבל תשריט בית משותף) כ – 436 מ"ר (ב 2 קומות קיימות)

יצוין כי במידה וקיימים שטחים בתשריט שטח הבניין המקורי יקבע ע"פ תשריט, במידה ואין פירוט לשטחים וקיים היתר רלוונטי בחלקה השטח ילקח מהיתר זה. או לחילופין שטח הבניין הקיים יקבע ע"פ מידות המבנה בתשריט וחישוב מדרגות ע"פ תכנית 4213.

$1,416 - 436 = 980$ כ- 122.5 מ"ר שטח תוספת מותר לכל יח"ד. (קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף)

מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ מסמך שצרף ע"ב (סרוק בא.א) בו הוא מחשב את כלל המבנה מתקבל כי התוספות הקיימות בהיתר בחלקה אינן חורגות מהמותר מכח התב"ע.

דהיינו:

יתרה מכח התב"ע: כ-980 מ"ר

סה"כ שטח תוספות בהיתרים: 227.28 מ"ר > 980 מ"ר.

ע"פ המפורט לעיל את היתרה המתקבל מכח התב"ע יש לחלק לכלל תתי החלקות כך שלכל דירה מותרת תוספת של כ- 122.5 מ"ר.

דירה מש' דן:

ע"פ היתר 86/13 אושר סה"כ כ- 25 מ"ר

מוצע כעת: 48.57 מ"ר

$73.57 = 25 + 48.57$ מ"ר > 122.5 מ"ר.

דירה מש' קורנילדי:

ע"פ היתר 86/13 אושר סה"כ כ- 25 מ"ר

מוצע כעת: 41.09 מ"ר

$66.09 = 25 + 41.09$ מ"ר > 122.5 מ"ר.

לסיכום:

בבחינה גסה ועקרונית של נושא השטחים מתקבלת עמידה בשטחי הבניה המוצעים.

יש ללטש ולהציג את השטחים כנידרש.

יש להציג תשריט בית משותף, יש לחשב את כלל המבנה ואת התוספות ע"פ היתרים.

ככל ולא ימצא תאום בין המאושר בהיתר לקיים יש לתהאים להיתר ולסמן את החריגה להריסה.

כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ויתרה במידה וקיימת.

ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה.

יצוין כי נדרש לחשב את מהלך המדרגות הימני העולה למפלס +6.00 במניין השטחים העיקריים היות ואינו מחושב כלל בקומה התחתונה. לאחר תיקון החישוב יש לוודא עמידה בשטחי הבניה.

כמו כן יש להוסיף חתך נקודתי שישקף עמידה בגובה ראש חדר המדרגות הקיים.

מרפסות גג:

קומה ב' מפלס +6.00

מוצעת מרפסת גג הפונה לחזית דרומית אשר לא חושבה כלל במניין שטחי הבניה.

ראשית יש לחשבה בקוד של מרפסת גג.

כמו כן המרפסת מוצעת חלקה בתחום קווי הבניין בוחלקה בחריגה מהן.

יש לצמצם כך שתעמוד בחריגה של 10% בחזית צידית בקיר עם פתחים.

חצר אנגלית:

גובה החצר- לא מוצג מפלס ולא צורף חתך. יש להוסיף מפלס וחתך נקודתי הישקפו עמידה בגובה עד 1.5 מ' כנדרש בתקנות.

כמו כן יש לבטל דלת יציאה לחצר, להסיר ריצוף ולהסיר חישוב השטח.

חוות דעת תכנונית:

יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין.

חומרי בניה:

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

הנושא הובא להכרעת הוועדה כפי שפורט לעיל.

יש לתקן ע"פ ההחלטה.

תנאי לקבלת היתר:

היות ועל החלקה חלה תכנית רק"ל יש לקבל את אישור צוות אב לתחבורה אודות הבקשה כתנאי לקבלת היתר.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1980/0642.03
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת בניה ומרפסת זיז קיימת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	יוסי בן יועזר 35, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה במתכונת היות ומוצעת תוספת בניה אשר חורגת מקו בניין בגבול סטיה ניכרת.

וכן נושא השטחים אינו מוצג ואינו חושב כנדרש ולא ניתן לאשרו.

ע"ב נדרש להסדיר את נושא השטחים במפורט בסעיף השטחים ולצמצם הבקשה בהתאם.

הסדר נושא השטחים כולל התיחסות לחלוקה שוויונית בין תתי החלקות, חישוב כלל השטח הקיים כולל המבנה הבודד שבחלקה וכולל קומת העמודים.

מוצעת מרפסת על עמודים בחריגה מקו בניין אשר גם אותה לא ניתן לאשר.

יש להציג את קווי הבניין כנדרש בהתאם למפורט בסעיף קוי בניין.

כמו כן לא התקבלו התימוכין הקנינים הנדרשים עבור שימוש בשטח משותף.

התקבלה דחיה אוטומטית ממחלקת איכות הסביבה.

להלן הדוש תיקון ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

כמפורט לעיל יש להטמיע את קו הבניין האחורי ע"פ תב"ע מס' 1796 במרחק 2.80 מ' מגבול החלקה

וע"פ מפת המדידה העדכנית שהתקבלה מתאריך 21/02/2024

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6584 שהוגש מיום 18/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

לאחר הטמעת קו הבניין כנדרש מתקבלת תוספת החורגת מקו בניין צידי לכיוון חזית מערבית, ומרפסת על עמודים החורגת מקו בניין דרומי אחורי.

להלן פירוט החריגות ע"פ התקנות:

חריגת בינוי מקו בניין צידי / מערבי-

ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי:

בקיר עם פתחים - עד 10% מהמרווח (במקרה הנוכחי 40 ס"מ) תוך שמירה על מרחק של 2.70 מ' מגבול החלקה.

בקיר ללא פתחים – בנית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.70 מ' לפחות.

מוצעת חריגה בקיר עם פתחים בשיעור של כ-175 ס"מ, החריגה אינה עומדת בתקנות ויש לצמצם למותר

או ע"י צמצום אחוז החריגה ושמירה על 2.70 או ע"י אטימת הפתחים ושמירה על 2.70 מ' מגבול החלקה.

חריגת מרפסת על עמודים מקו בניין אחורי / דרומי-

המרפסת מוצעת על עמודים. כנוהל לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים ובודאי שלא מחוץ לקו הבניין. יש להציע מרפסת זיז ולוודא עמידה בתקנות למרפסות זיז על כלל הפרמטרים. ראה רחבה מטה בסעיף הרלוונטי.

ש.עיקרי:

ע"פ תיק המידע וטבלת זכויות בניה בתכנית המתאר 62 זכויות הבניה באזור מגורים 5 הינם 50% משטח החלקה.

שטח חלקה: 728 מ"ר.

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע: 364 מ"ר = $728 \times 50\%$

סה"כ שטח מוצע: 36.02 מ"ר

ע"פ הסבר השטחים המצורף ע"ג ההרמוניקה סה"כ שטח קיים 317.47 מ"ר.

לא נמצא היתר מקורי לבניין המאשר כי אכן אלו השטחים הקיימים בהיתר, או לחילופין לא חושב כלל המבנה + תצא לפני 67 או תשריט בית משותף.

כמו כן מבחינת השטח המתקבל תחת העמודים המוצעים נמצא כי היות ולא מדובר בקומת עמודים מפולשת (דהיינו קומת עמודים מלאה) אלה שטח עמודים מקורה, שטח זה יכלל במניין השטחים העיקריים כפי הנדרש ע"פ התקנות שכל שטח מקורה שלא הוגדר כשטח שירות ייחשב כשטח עיקרי וזהו המצב כאן.

לסיכום-

יש להמציא היתר לשטח הקיים או לחילופין תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף + חישוב כלל המבנה בחישוב הרבובטי, לרבות אזור העמודים.

מעבר לכך על היתרה המתקבלת (במידה וקיימת) להתחלק לכלל הדיירים ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף. במקרה זה ע"פ נסח הטאבו החלק היחסי זהה לכלל הדירות.

ע"פ הסבר השטחים היתרה איננה חולקה בין הדיירים וממילא אינה עומדת בזכויות הבניה המותרים.

לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת ויש להסדיר את נושא השטחים ולצמצם בהתאם ליתרה המתקבלת.

יצוין כי ע"פ מפת המדידה קיים בחלקה מבנה בן קומה אחת אשר לא התקבל פירוט למהותו, שטחו ובבעלות מי הוא.

יש לקחת בחשבון בהסדרת השטחים גם מבנה זה .

קומת עמודים:

התוספת המבוקשת מוצעת בקומה א' כאשר מתוכננים עבורה עמודים בקומת הקרקע.

העמודים מוצעים מחוץ לקו הבניין.

ע"פ תכנית המתאר אין מניעה לאשר את קומת עמודים אך יש לחשבה במניין השטח העיקרי כפי שפורט לעיל בסעיף שטחי הבניה:

היות ולא מדובר בקומת עמודים מפולשת (דהיינו קומת עמודים מלאה) אלה שטח עמודים מקורה, שטח זה יכלל במניין השטחים העיקריים כפי הנדרש ע"פ התקנות שכל שטח מקורה שלא הוגדר כשטח שירות ייחשב כשטח עיקרי וזהו המצב כאן.

יש לחשב כנדרש.

מרפסת על עמודים:

כאמור מוצעת מרפסת על עמודים הפונה לכיוון חזית דרומית אחורית וחורגת כולה מקו הבניין.

כמו כן ע"פ מפת המדידה שהתקבלה וכן ע"פ תצלומים נראה כי העמודים ושארית המרפסת אף חורגים מגבול חלקה דבר אשר מהווה סטיה ניכרת.

כנוהל לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים ובוודאי שלא מחוץ לקו הבניין. יש לסמן את המרפסת הקיימת להריסה ולהציע מרפסת זיז תוך התייחסות לכלל הפרמטרים הנדרשים.

(שטח / עומק / מרווח / צמד מרפסות בחזית / תכנית צל)

לאחר הגשת תכנית מתוקנת תיבחן המרפסת בשנית.

תימוכין קנינים:

הבקשה כאמור כוללת עמודים בקומת הקרקע לתמיכת התוספת המוצעת בקומה א'.
אודות העמודים המוצעים בשטח עיקרי יש לקבל את הסכמות 2/3 מבעלי הזכויות שבחלקה.
לא נמצאו החתימות הנדרשות ויש להשלימן כתנאי לדיון חוזר.

תנאים לדיון:

איכות הסביבה – התקבלה דחייה בתאריך 06/12/2023 ע"י המערכת

התנגדויות:

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.
בפועל מדובר במתנגד אחד אשר מתגורר בתת חלקה 1 אשר הינה מתחת לדירת המבקש.
ההתנגדות מורכבת מהתנגדות הדייר עצמו וחוו"ד ממוחה של מר מנחם גרוס – אדריכל ומתכנן ערים בשם עו"ד שלום דער.

התנגדות ראשונה התקבלה ממר בנימין:

"ברצוני להתנגד לבקשה של השכנים להכשרת בניה ומרפסת זיז מכיוון שהבניה לא חוקית ,
הבניה נבנתה לפני כ 30 שנה ללא אישורים וללא הסכמה של דיירי הבניין הבניה היא בניה
מסוכנת , העמודים נראים ישנים ועומדים ליפול והתקרה מתפוררת השכנים גם בנו בשטח
חניה לא חוקית (כל פסולת הבניה קבורה מתחת לאדמה ועליה יש רשתות ברזל ובטון יצוק)
גם יש בשטח 30 מ"ר של מחסן לא חוקי."

התנגדות שניה התקבלה בשם מנחם גרוס – אדריכל ומתכנן ערים:

תימצות ההתנגדות:

מדובר בבקשה מדובר בסטיה ניכרת ובפגיעה בזכויות דירה מס' 1.

היות והתוספת המבוקשת להכשרה הינה סטיה ניכרת לא ניתן למש' בנימין (דירה מס' 1)
לנצל את החלל הקיים תחת העמודים.

עבור הכשרת בניה כפי המוצע כעת יש לערוך תכנית מפורטת.

לא ברור מדוע לא ניתנה התיחסות למיגון.

לא התקבלה טבלה המפרטת את הקיים / היתרה / ניצול , ובכך תשמר השוויוניות בניצול הזכויות.

הבניה הלקויה תחייב את בעלי דירה 1 בסכומים ניכרים עבור קבלת ערובה ליציבות הבניה מעליהם.

על הבעלים האחריים לבנית התוספת ללא היתר להמציא מיידית אישור מהנדס קונס' על יציבות המבנה.

בבניה הקיימת ללא היתר יש פגיע המתמשכת באיכות החיים ובערת הנכס של דירה מס' 1 הערכה להיקף הנזק והפיצוי יש לקבל חוו"ד משמאי מקרקין מלווה בחוו"ד מהנדס קונסט'.

במידה והבקשה תחזור מתוקנת על כלל הערותיה תינתן התיחסות מפורטת להתנגדות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2000/0504.05
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת ומחסנים
מספר ועדה	2024/2
כתובת	טוביה 4, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק מאושר בכפוף לשינויים ובתנאים המפורטים להלן כאשר במסגרת התיקונים על ע"ב

להטמיע את קוי הבניין המתוקנים שהתקבלו ממחלקת מידע מתאריך 05/05/2024 ערב הדיון.

תיקון קו הבניין בוצע בעקבות פנית ע"ב לבוחנת בנושא בחינת חזית אחורית שנבחנה תחילה

כחזית צידית בהסתמך על קווי הבניין שהתקבלו ממחלקת מידע בשלב פתיחת הבקשה.

מהתייעצות מול מחלקת מידע אודות ברור הגדרת חזית זו התברר למפרע כי נתנו קווי בניין

שאינם נכונים. היות וכך התבצע תיקון והתקבלו קווי בניין חדשים. (מייל בנושא סרוק בא.א של

הבקשה)

בשל עדכון זה (קו הבניין השתנה בחזית אחורית מ-4 מ' ל-5 מ') נוצרה חריגת בבינוי המוצע מקו

בניין אחורי דרומי.

היות והמוצע עמד בקווי הבניין הראשוניים לא פרסם ע"ב הקלה אודות חריגת בינוי.

נושא זה הובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות הקיימות כרלוונטיות לחריגה זו מקו

הבניין ומעומק מרפסת מותר.

הוועדה החליטה כי ניתן להכיר בהקלות ולא נדרש פרסום משלים בנושא.

בבחינת חריגת הבינוי ע"פ תקנות סטיה ניכרת מתקבל כי ניתן לאשר את המוצע בכפוף לצימצום

הפתחים בחזית זו ובכך מתקיימת עמידה בחריגה של 10% מהמרווח עם פתחים.

יצוין כי צמצום הפתחים רלוונטי לכלל הקומות בחזית זו לרבות קומת המרתף.

צמצום הפתחים תואם מול ע"ב טרם הדיון ומקובל עליה. נתנו הערות והנחיות מפורטות ע"ג

הרמוניקה a.

כמו כן בחינת המרפסת בחזית זו משתנה גם היא בעקבות עדכון קו הבניין היות וע"פ התקנות

(בכפוף לפרסום שהתבצע) ניתן לחרוג מקו בניין אחורי 40% מהמרווח, וכעת משתנה המרווח מ-4

מ' ל-5 מ'.

היות וכך נדרש לצמצם את עומק המרפסת כך שתתקבל עמידה בחריגה המותרת או לחילופין

להזיז המרפסת לתחום 40% ולהגיש הסכמה פוזיטיבית של הדייר בדירה מס' 3 אליו מתקרבת

המרפסת.

הפתרון הינו נתון לשיקול ע"ב.

מעבר לכך ולמפורט מטה טרם הפניה לגורמים יש להגיש היתר לבניין המקורי או לחילופין תצ"א

מלפני 67 + תשריט בית משותף עבור הוכחת בניה קיימת בהיתר.

להלן תיקונים שנדרשים:

שלביות ביצוע:

ע"פ סעיף 10 יב (5):

תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים

בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה".

מבוקשת בניה בקומת המרתף ובקומת הקרקע ללא דילוג על קומה.

יש לתת מעקה תקני לתוספת עבור עמידה בסעיף השלכיות.

קווי בניין:

היות ובתכנית אין סעיף סטייה ניכרת החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות.

ראה פירוט לעניין תיק המידע , סימון קו הבניין ובחינת החריגות לעיל.

שטח עיקרי:

כפי המפורט בתיק המידע ע"פ סעיף 10 (ו) 2. שטחי הבניה המירביים בחלקות המפורטת להלן יהיו 135 מ"ר לכל דירה (1080 מ"ר לכל בניין)

אך ע"פ סעיף 8 ד/ בתכנית מס' 4565ב' : שטח הבניה המירבי לכל דירה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן:

גוש 30172 חלקות 53 56 61 64 131

היות והתב"ע שלפיה נבחן התיק כאמור הינה 4565ב' שטח הבניה המירבי לכל דירה הינו 145 מ"ר.

מבדיקה גסה של השטחים הקיימים בחלקה מתקבל כי אין חריגה בשטח הקיים, דהיינו לדירה נשואת קיימת היתרה עבור 145 מ"ר המותרים לה.

סה"כ שטח קיים ע"פ המוצג: 70.32 מ"ר

סה"כ שטח מוצע: 77.58 מ"ר.

סה"כ שטח קיים + מוצע: $70.32 + 77.58 = 147.9$ מ"ר < 145 מ"ר, קיימת חריגה קטנה אשר ניתן לצמצמה וזאת ע"י קיזוז עובי קיר המתאפשר החל מ- 27 ס"מ. עובי הקיר כעת חושב באופן מלא .

כמו כן קיימת מרפסת שירות בדירה. המרפסת מוצגת כשטח עיקרי קיים. לא נמצא היתר המאשר שטח מרפסת שירות זו כשטח עיקרי, היות וכך יש להמציא היתר רלוונטי לשינוי או להציע שטח זה כעת במנין השטחים המוצעים כאשר אין צורך להחזיר לוועדה בנושא זה.

מחסן:

מוצעים 2 מחסנים בקומת המרתף. מחסן עבור דירה מס' 4 ומחסן עבור דירה מס' 8.

ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים:

שטח- בתכנית שהופקדה לאחר 1989 ניתן לקבל מחסן בשטח של עד 8%.

מיקום- בתכנית הכפופה למתאר ללא נספח יש לתכנן בקומת המרתף בלבד.

גובה- גובה המחסן לא יעלה על 2.20 היות ומחושב במניין שטחי השירות.

להלן בחינת המחסנים ע"פ הנחיות אלו:

מחסן דירה מס' 4:

המחסן מתוכנן בקומת המרתף כחלק מכלל תוספת הקומה המוצעת לדירה. מתוכנן הפרש מפלסים מהקומה המוצעת ע"י מדרגה וזאת עבור קבלת גובה מחסן מותר ע"פ התקנות – 2.20 מ'.

שטח המחסן הינו כ- 12.85 מ"ר. כאמור שטח מותר הינו 8% מהשטח המירבי, דהיינו 145 מ"ר * 8% = 11.6 מ"ר. יש לצמצם בהתאם ולצרף חישוב מילולי.

כמו כן יש לחשב את המדרגה המובילה למחסן במניין שטחי מעברים היות ומובילה לשטח שירות.

מחסן דירה מס' 8:

המחסן מתוכנן בקומת המרתף כאשר הגישה אליו הינה חיצונית וזאת היות ודירה מס' 8 הינה בקומה ראשונה במפלס +2.90. ע"פ הסבר ע"ב המחסן מיועד לאדם נכה.

גובה המחסן – ע"פ המפלס המצויין גובה המחסן הינו כגובה הדירה דהיינו 2.60 מ', לא עומד בנדרש, יש לתת מדרגה / רמפה עבור הגבהת מפלס הרצפה כך שהמחסן לא יעלה על 2.20 מ'.

שטח המחסן המוצע כ- 6.73 מ"ר. מחישוב הדירה נראה כי קיימת מרפסת שירות הכלולה בשטח העיקרי הקיים. יש להוכיח היתר המאשר זאת או לנסות להכשיר במסגרת בקשה זו. ככל ולא ימצא היתר ולא יוכשר שטח זה אזי הוא יחושב כשטח שירות ויש לצמצם את המחסן ל- 8% משטח הדירה המאושרת.

יש להציג חישוב מילולי.

מרפסת זיז:

מוצעת מרפסת זיז הגבוהה ממפלס הרחוב בכ- 2.60 מ' ופונה לחזית מערבית – אחורית.

שטח – 12 מ"ר – עומד במותר (12 מ"ר ליח"ד)

עומק – כ- 1.50 מ' – בתכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ'. מעבר

לאמור יש לפרסם הקלה כמו כן יש לעמוד בתנאי שטח ומרווח.

מרווח- כמפורט לעיל ע"פ קו הבניין ותיק המידע המעודכנים.

מדרגות / רמפה פיתוח / שינוי פתח בגדר הקפית:

מוצע פיתוח שטח בחזית הדרומית עבור הנגשה.

השינויים בפיתוח מבוקשים במרווח ובשטח משותף, התקבלו התימוכין הקנינים הנדרשים.

מדרגות / רמפה: ע"פ תקנות בניה במרווחים (9) "מדרגות וכבשים...ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ'."

יש לתת מפלסים מפורטים למדרגות ולרמפה ע"מ לוודא עמידה בתקנות. ניתן לתכנן פודסט ביניים ע"מ לעמוד ב 5.1 מ' הנדרשים.

פתח בגדר: כאמור התקבלו ההסכמות הנדרשות.

חוות דעת תכנונית:

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

יש להמציא או לחילופין יש להגיש תצ"א מלפני 1967 + תשריט בית משותף. – כתנאי לגורמים.

הנחיות עיצוביות:

ע"פ סעיף 10 (יד):

שבילים וריצופים יהיו באבן

סורגים ושערים יהיו מברזל

יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית

טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי

בניה בטלטיש מחייבת: מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות.

יש לציין ולתת התיחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

	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 פיקוד העורף הג"א
	תנאי להפקת היתר הנו בדיקה באם הופק היתר מכוח 110510 וככל שיופק יש להחזיר הבקשה ה.
	הגשת תצ"א / היתר מקורי או לחילופין אישור ר"צ לביטול הדרישה בהתאם למייל של ע"ב

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2013/0252.04
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים בבנין הקיים, הוספת מחסנים והגבהת גג רעפים.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	משמר העם 16, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת

התיק מובא לדחיה במתכונת היות ומוצע הגבהת חלל גג הרעפים בגבול סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין מס' קומות וגובה בניה.

כתוצאה מהגבה זו שטחי השירות המוצעים בקומה זו מהווים סטיה ניכרת לעניין שטחים.

כמו כן מוצעות מ. שירות אשר אינן עומדת בהנחיות, וכן מ. שירות קיימות אשר מוצע להן מקום חדש וגם הן אינן עומדות בהנחיות.

כמו כן התיק הובא להכרעת הוועדה בדבר הצורך בפרסום כמפורט להלן:

קיים חידוש היתר בניה קודם בתיק מס' 2013/252.02 שכפי שפורט בגוף ההמלצה הינו בתוקף. היתר זה מאשר את הבינוי והחריגות הקיימים. כעת מוצעים שינויים מינוריים בחזית צפונית. השינויים כוללים שינוי זווית עגולה לחדה, יישור נישא קיימת והצמחת הקיר בקומה א' ע"ג קונטור קיים ומאשר בהיתר בקומת הקרקע. כלל השינויים הינם בגבול המסגרת הקיימת בהיתר.

היות והתיק עבר הליך פרסום לפי 149 לחוק, הובא נושא החריגות המינוריות הללו להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהליך הפרסום שהתבצע כרלוונטי גם לנושא זה כפי הנדרש בסעיף 10. ו שבהוראות התב"ע:

"במידה והקירות החיצוניים של בניין אופיני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה הכוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה..."

הועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד.

כמו כן יש לקבל את הסבר מע"ב עבור הגבהת גדר מעבר ל-1.5 מ' כפי שמפורט בסוג העבודה בטופס 1.

מעבר לכך התקבלה דחיה ממחלקת שימור, איכות הסביבה, תיק לא הופנה להסדרי תנועה.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

סטייה ניכרת:

ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 :

"נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."

יצוין כי ע"פ תיק המידע בסעיף 6 גובה או הקטנת מרווחים תהווה סטייה ניכרת, ניתן לראות ע"פ המצוטט מעלה כי בתב"ע החלה בחלקה 2878 פרמטרים אלו אינם מהווים סטייה ניכרת וככל הנראה חלה טעות ברשום בתיק המידע.

מוצעת הגבהת קומה רביעית אשר מהווה סטייה ניכרת ממס' הקומות המותר, ראה הרחבה בסעיף מס' קומות וגובה בניה.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6628 שהוגש מיום 28/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין חצרות אנגליות בקומת המרתף, חניה במרווח, שינוי / הגדלה בח. מדרגות הקיים (ביחס להיתר הקודם) , שינוי קיר עגול לזוית ישרה בחזית צפונית, מדרגות פיתוח במרווח, עמודי פרגולה בחזית מערבית, מרפסת גג, מרפסת זיז.

החריגות יפורטו בהמשך ע"פ סעיפים וכן פורטו לעיל בהכרעת הוועדה.

מס' קומות:

ע"פ סעיף 9, ב"מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור 1 (3 קומות מעל קומת מרתף)

כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8: "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות

מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו

תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."

היות ומוצע הגבהת מפלס המרזב מעבר לגובה המותר בתב"ע נוצרת קומה רביעית שאיננה

מובלעת בחלל גג הרעפים כפי שמותר בתב"ע , ואשר קומה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

לא ניתן לאשר ויש לצמצם את הגובה, ראה הרחבה בסעיף גובה הבניה.

גובה בניה:

ע"פ סעיף 9 ג,1: "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו.

עבור בניין אופיני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבנין אופיני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר".

היות וכך בבנין נושא הבקשה הקומה הראשונה תחשב כ- 3 מ' ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב.

ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות התב"ע בכ-1.20 מ' כאשר בתהליך הפרסום אשר בוצע בתיק פורסמה ההקלה אודות החריגה.

לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת היות והגבהת המרזב מעבר למותר ע"פ תב"ע מוסיפה קומה שאיננה ניתנת לאישור היות וקיימת סטיה ניכרת לקומות.

יש לצמצם את הגובה המרזב ע"פ הנחיות התב"ע ולהסיר את ההקלה.

כמו כן יש לציין אחוז שיפוע לגג.

ש. עיקרי:

ע"פ סעיף 9: "...באזור מגורים 1 מיוחד חלות ההוראות הכללות בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1..."

שטח המגרש 500 מ"ר

ע"פ טבלת השטחים בתכנית המתאר למגרש פחות מ-1000 מ"ר אחוזי הבניה יהיו 75%.

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע: $500 * 75\% = 375$ מ"ר

סה"כ שטח מותר הקלה כמותית 6%: 30 מ"ר

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע + 6% = $375 + 30 = 405$

סה"כ שטח קיים ע"פ היתר: 407.98 מ"ר.

סה"כ עיקרי קיים בפועל: 405.8 מ"ר (~ 405)

ניתן לראות כי סה"כ שטחי הבניה מכח התב"ע והקלה כמותית נוצלו בהיתר קודם.

בבקשה לא מוצעים שטחים עיקריים.

יצוין כי מבוקשים שינויים פנייים הכוללים תזוזת שטחים והוספת שטחי שירות, אך סה"כ

השטח העיקרי נותר כשהיה.

יש לוודא לאחר כלל התיקונים הנדרשים כי עדיין קיימת עמידה בשטחי הבניה.

ממ"ד:

ע"פ היתר קודם קיימים ממ"דים עבור 2 יח"ד.

היות והיתר קודם טרם מומש מבוקשים כעת שינויים מינוריים.

ניתן לאשר את המבוקש הן ע"פ ההרחבה בסעיף קוי בניין וכן היות וע"פ התקנות ניתן לבנות עד גבול חלקה.

שטחי הממ"ד המוצעים הינם כ – 12 מ"ר ברוטו, כנדרש ע"פ הג"א.

מרפסת גג:

בחלל גג הרעפים מוצעות מרפסות גג.

מרפסת הפונה לכיוון חזית מערבית – לא ניתן לאשרה היות ומוצעת כהמשכית למרפסת שירות, לא ניתן לאשר הן מצד מרפסת השירות והן מצד הפונקציות שהינן משירות לשירות.

בנוסף נחשבת לשטח עיקרי היות והנה בין 3 קירות.

לא מובן מה השטח האטום המוצע בשני הצדדים, כנוהל באגף לא מאשרים שטחים אטומים.

מרפסת הפונה לכיוון חזית מזרחית – ע"פ היתר קודם המרפסת קיימת, כעת מבוקשים קירות הקיפיים אשר הופכים את האזור הכלוא לשטח עיקרי. יש להחזיר המצב לקדמותו כפי שאושר בהיתר.

כמו כן את התוספת על הקיים לא ניתן לאשר היות וכנוהל אגפי לא מאשרים מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג. יש לצמצם ולהחזיר למצב המאושר.

מרפסת זיז:

בקומה א' מפלס +4.22 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לכיוון חזית מערבית. המרפסת חורגת חלקה מקו בניין אחורי.

להלן בחינת המרפסת:

שטח- כ-4.47 מ"ר.

ע"פ תקנות חישובי שטחים שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

מדובר במרפסת זיז יחידה בדירה ובבנין, השטח עומד במותר.

עומק- כ- 1.57 מ'.

בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' בכפוף לעמידה בנושא שטח ומרווח. בעומק העולה על 1.5 מ' יש לפרסם הקלה. יש לצמצם ל - 1.5 מ' בדיוק ע"מ להימנע מפרסום חוזר. במידה והתיק יופנה לפרסום ניתן לפרסם במקום לצמצם.

מרווח- כ- 1.20 מ'.

בתכניות בהן קוי הבניין סומנו ע"פ מתאר 62 מקו בניין אחורי מותרת חריגה של 1.5 מ.

יצוין כי מרווח נמדד מקו הבניין. המרווח עומד בתקנות.

צמד מרפסות: כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיז בודדת בחזית.

המרפסת המוצעת הינה עבור דירה מס' 1.

היות ובמקרה נוכחי זה מדובר בבניין אופיני, וכן קיימות סה"כ 2 יח"ד בבניין כאשר מבחינה תכנונית לא מתאפשר צמד היות ולדירה מס' 2 שהינה במפלס הבא קיימות מרפסות גג, וכן קומת הקרקע איננה נחשבת למרפסת אלא לחצר, היות וכך יש לקבל את אישור מחלקת השימור לתכנון המוצע.

התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת, יש לשוב ולהשלים התנאי.

מרפסת שירות:

ע"פ התקנות מרפסת פנימית (שרות) הינה מרפסת הכלואה בין 3 קירות.

המרפסת ניתנת לחישוב מבלי לחשבה במכסת השטחים כאשר התכנית קובעת אזור מגורים שהינו אחד מאזורי המגורים של תכנית מתאר 62 ובכפוף לתנאים הבאים:

המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר החיצוני בבנין לא יעלה על 1.5 מ'

הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן

פתח הדלת מפנים הדירה אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטדנרטי של 80 עד 90 בהתאם לתקנות נגישות.

שטח מרפסת הצמודה לסלון לא יעלה על 7.5 מ"ר

שטח מרפסת הצמודה למטבח לא יעלה על 5 מ"ר

שטח מרפסת בחדרי רחצה/שרותים יהיה בהתאם לרוחב החדר רחצה/שרותים

על החלון חיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן

מרפסות שירות מוצעות:

מרפסת שירות מוצעת בקומת הקרקע- המרפסת המוצעת הינה עבור שירות המטבח, יש לוודא עמידה בשטח ע"פ ההנחיות וכן חלון חיצוני רחב, לא ניתן לצאת ממרפסת זו לחצר.

כמו כן הקירות המפרידים מהשטח העיקרי אינם קירות אבן, לפחות עובי 35 ס"מ.

מרפסת שירות מוצעת במפלס +4.22 - לא עומדת בהנחיות, יש לוודא עמידה בפתח חלון מקסימלי ובקיר חוץ מחופה אבן.

מרפסות שירות בקומת חלל הגג – לא ניתן לצאת ממרפסת שירות לפונקציה נוספת. יש תכנן קיר חיצוני עם חלון גדול ככל הניתן ולבטל את שימוש מרפסת הגג וכן לצמצם את שטח המרפסות ע"פ המותר (מרפסת שירות למטבח- עד 5 מ"ר, ולסלון עד 7.5 מ"ר)

כמו כן עובי הקיר המפריד יהיה לפחות 35 ס"מ כפי שפורט לעיל.

יצוין כי כפי שפורט בסעיף מס' קומות לא ניתן לאשר את הגבהת הגג ממילא השטחים הנוספים מעבר למאושר בהיתר קודם לכאורה מהווים סטיה ניכרת גם הם.

יש להנמיך גובה ההגג כנדרש ע"פ ההוראות / מאושר בהיתר קודם ולסמן קו גובה של 2.20 מ' אשר ממנו והלאה נדרש לחשב במניין הטשחים העיקריים.

מרפסות שירות קיימות:

בהיתר קודם אושרו מרפסות שירות, וכעת מבקש ע"ב לשנות את מיקומם בהתאם לשינויים הפנמיים.

יש לעמוד גם כאן בהנחיות כפי שפורטו לעיל.

מעלית:

כחלק מהנגשת הדירות מוצעות 2 מעליות עבור 2 יח"ד. מעלית פרטית עבור כל דירה.

מעלית 2 ליח"ד 2 מתוכננת מח. מדרגות חיצוני אך פרטי לדירה זו ומגישה את הדירה עד לקומה בחלל הגג, ומעלית עבור יח"ד 1 מתוכננת מפנים הדירה ומנגישה את הקומה השניה של הדירה.

המעליות מתוכננות בתחום קווי הבניין וכחלק מהמבנה הקיים.

יש לחשב את שטח המעלית פעם אחת בתת הקרקע בחישוב מערכות טכניות מוצע (ולא

מבואות וח. מדרגות קיים כפי שמחושב כעת)

כמו כן לא ברור האם המעלית מנגישה גם לקומת המרתף היות ולא מסומנים פתחים בקומה זו.

על המעליות לעמוד בתקן הישראלי למעליות.

חדר מדרגות:

עבור דירה מס' 2 שהינה במפלס +7.42 בקומה ב' מוצע ח. מדרגות חיצוני אך ככל הנראה הינו פרטי ומשמש את דירה מס' 2 וזאת היות והתכנון ח. המדרגות ממפלס +7.42 מתוכנן כפתוח לחלל הדירה ומהווה חלק אינטגרלי משטח הדירה.

לאור זאת שמדובר במדרגות פרטיות ע"פ התקנות יש לחשבן בכל הקומות במניין השטחים העיקריים למעט הקומה האחרונה בה ניתן לבצע הורדה.

היות וכעת קיימת נגיעה בכניסות ובמיקום ח. המדרגות, יש לתקן בהתאם להנחיות אלו.

ראה הערות ע"ג הרמוניקה a.

מחסנים:

בתת הקרקע מוצע מחסן עבור יח"ד מס' 1 כאשר ע"פ המוצג קיים מחסן לדירה מס' 2 שכלל הניראה מוקטן כעת.

ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים:

בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה.

כמו כן בתכנית הכפופה למתאר יתוכננו המחסנים בקומת המרתף.

יש להציג חישוב המראה את השטח הקיים לכל דירה ולהציג עמידה ב-8% לשטח מחסן.

(לא ניתן לחרוג מ-8% היות ולא פורסמה הקלה בנושא בפתיחת התיק)

מיקום המחסן עומד בדרישות.

יצוין כי לא ברור מהמשורטט כיצד הגישה לאזור המחסנים, יש לת הדעת ולתקן בהתאם.

תימוכין קנינים עבור מחסן: נדרש 2/3 מהבעלים בשטח המשותף. קיימות החתימות הנדרשות מדובר בבעלים יחידים, ראה הרחבה בסעיף תימוכין.

ח. טכני:

מוצע חדר טכני כאשר מתוכננת אליו מבואת גישה.

היות והתכנית החלה בחלקה אינה נוגעת בשטחים וכפופה לתכנית המתאר 62 ניתן לקבל חדר טכני בשטח של 2% מהבינוי.

שטח החדר המוצע הינו: 10.86 מ"ר.

יש להגיש חישוב 2% מסה"כ השטח העיקרי הקיים ע"מ שניתן יהיה לוודא עמידה בשטח המותר.

כמו כן יש לציין את יעוד החדר הטכני.

מבואת הגישה לח. הטכני מתוכננת בשטח של כ- 8.59 מ"ר.

התכנון ושטח המבואה איננו מוצדק ויש לצמצם את המבואה למינימום הנדרש.

פרגולה:

כנוהל מחלקתי לא ניתן לבקש פרגולה בבקשה להיתר ויש לאשרה ע"פ תקנות הפטור.

אך היות ומדובר בבניין אופיני בו אישור שימור הינו חלק מאישור הבקשה יכלול נושא בחינת הפרגולה ע"י מחלקת השימור.

יש לפרט את חומרי הפרגולה המתוכננים ולקבל את אישור מחלקת שימור לבקשה כולל הפרגולה המוצעת.

כמו כן יש לציין שלא ניתן לבקש עמודים מבטון עבור הפרגולה אלה מחומר קל, כנ"ל לחומר הפרגולה עצמה. וכן הנה אמורה לעמוד בתקנות.

חניה:

קיימות 2 חניות בתת הקרקע המאושרות בתיק מס' 2013/252.

כעת מוצעת חניה אחת נוספת במרווח במפלס 1.23-. החניה מוצעת כפתוחה ללא קירוי כלל.

ע"פ תקנות בניה במרווחים חלק ד סעיף 4.09 :

"הועדה המקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח:

(7) שביל להולכי רגל...חניה סלולה או מרוצפת לרבות דרך גישה לחניה..."

אין מניעה לאשר את החניה בכפוף לאישור הסדרי תנועה ושימור.

תיק לא הופנה לקבלת אישור ממחלקת הסדרי תנועה, יש להשלים תנאי.

יצוין כי בעת הזנת ההמלצה קפץ תנאי להסדרי תנועה, יש להשלימו כתנאי לדיון חוזר.
התקבל אישור ממחלקת דרכים.

אודות תימוכין קנינים עבור חניה בשטח משותף ראה התיחסות בסעיף הבא.

חצר אנגלית:

עבור איורור המחסן והחדר טכני מוצעות 2 חצרות אנגליות.

ע"פ תקנות בניה במרווחים פרק ד 4.09 (3) מותרת חצר אנגלית ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.

חצר אנגלית עבור איורור המחסן מוצעת לכיוון חזית מערבית ורובה מתוכננת בגבול קווי הבניין למעט חריגה של קיר החצר למרווח.

רוחב החצר הינו כ- 1.33 מ' וגובהה כ- 1.25 מ'. עומדת בתקנות. יש להעביר חתך דרך החצר.

חצר אנגלית עבור איורור ח. הטכני מוצעת ברוחב של כ- 1.90 מ' ובגובה של כ- 3 מ'.

יש לצמצם את רוחב החצר שלא יעלה על 1.5 מ' ולהגביה את רצפת החצר האנגלית למינימום הנדרש ע"מ לעמוד בתקנות.

חוות דעת אדריכלי:

מבחינת הצגת שרטוט הבקשה קיים חוסר בהירות מה קיים, מה מוצע, ומה מוצע להריסה.

למען הסדר הטוב באיזור חדר המדרגות והממ"ד יש להציג את המוצע להריסה באופן מלא ע"מ שיהיה ברור מה אושר בהיתר קודם וכעת מוצע להריסה. (בחלק אזורים אכן כך מצג)

אישור שימור - אישור מהנדס עיר:

ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית המבנה הינו מבנה לשימור ומסווג כבניין אופיני.

תנאי לשיבוץ הבקשה לועדה יהיה קבלת חו"ד ממחלקת שימור.

ע"פ סעיף 9 א, 2) "במידה ובחלקה קיים בנין המוגדר בתכנית כבניין אופיני תלווה הבקשה בתעוד מלא של הבנין... הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר".

ע"פ סעיף 10 ג: "תוספת בניה לבניין אופיני תעשה בתיאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולתאים אליו את מסת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה"

התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת, יש להשלים תנאי ולקבל חו"ד ואישור מחלקת שימור.

תנאים לדיון:

איכות הסביבה – התקבלה דחיה מתאריך 13/11/2023 ע"י המערכת

הסדרי תנועה: תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי

מחלקת שימור – התקבלה דחיה מתאריך 13/11/2023 ע"י המערכת

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1992/0523.02
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה ויח"ד על בניין קיים
מספר ועדה	2024/2
כתובת	עתניאל 8 , גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 3770 ומכח הקלות כמותיות והקלות מתקנות.

המוצע בכללותו נראה לא תואם את אופי השכונה השימורית ולא תואם בפרופורציה את שאר הבניינים באזור, אם כי מבחינה חריגות מתקנות יש לתקן את התכנית כפי שפורט לעיל.

טרם התקבלה חו"ד מפורטת ממחלקת השימור והתקבלו דחיות מתנאים טרם דיון.

חלק מהבינוי המוצע לא ניתן לאשר.

קווי בניין:

- כל הבינוי המוצע מתבסס על כך כי ניתן לבנות על קונטור הבניין הקיים כפי שהוגדר בתב"ע.

בתשריט התב"ע הבניין מסומן כקיים.

לא נמצא היתר לבניין לכן נדרש להמציא תצ"א ממפ"י או מכון מורשה אחר שהבניין בנוי לפני 1967 ובמידה והוא לא נבנה לפני 1967 ולא יצא היתר יש לסמן את השטחים להכשרה.

- מוצע שטח טכני בחריגה מקו בניין אחורי, לא ניתן לאשר ויש לסמן שטח זה כשטח למילוי.

מס' קומות:

- פורסמה הקלה לעניין מס' הקומות המותרות והתקבלו התנגדויות לנידון, אך הקומות המוצעות חורגות ממס' הקומות המותר משאר הבניינים באזור, טרם התקבלה חו"ד מחלקת השימור.

גובה בניה:

מוצע בבקשה:

קיימת קומה בגובה 4.00 מ', וקומה נוספת בגובה של 3.30 מ'.

הבניין המוצע הינו בגובה כולל של 15.05 מ' מפני הקרקע.

לאחר הפחתה לגובה הקומות הקיימות עפ"י סעיף 10.2.2 הגובה הכולל לעניין החישוב בלבד הינו 13.75 מ', - פורסמה הקלה לעניין גובה הבניה והתקבלו 9 התנגדויות לנידון, הגובה המוצע חורג בגובהו משאר הבניינים באזור, טרם התקבלה חו"ד מחלקת השימור.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

סה"כ שטח נותר לניצול לכל הבקשה דנן: כ- 168.235 מ"ר כמפורט:

- השטחים הנותרים לניצול מכח התב"ע : 132.11 מ"ר.

- השטחים המותרים מכח הקלות : 36.125 מ"ר.

לאחר הצגת תשריט בית משותף ולא היתר ניתן יהיה לאמת את חישוב השטח הקיים בבקשה.

על כל פנים השטח המותר בסה"כ לבניה בחלקה מכח זכויות בניה והקלות כמותיות(כולל חישוב מה שקיים בפועל): 354.87 מ"ר, לכן בכל מקרה המוצע חורג מהמותר ויש לצמצם את הבינוי לעמידה במותר.

אחסנה:

ע"פ סעיף 11.4: "...הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר".

מוצעים 4 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר לכל מחסן, פורסמה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר והגישה למחסנים הינה מהמדרגות המשותפות לבניין.

ע"ב מחשב את המעברים בקומת המחסנים בקוד לא נכון, יש לתקן כמסומן ע"ג ההרמוניקה.

מוצע בחזית אחורית, חריגה מקו בניינים אחורי עבור שטח טכני, לא ניתן לאשר חריגה זו היות ומהווה סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין אחורי.

יש לסמן שטח זה למילוי ללא שימוש.

- יש לשמור על גובה חתך למחסנים של 2.20 מ' ולא יותר.

מרפסות שירות:

קומה א' מפלס +4.20, קומה ב' מפלס +7.70:

חזית צפונית מערבית: מוצע מרפסת שירות בשטח המותר בתחום הבניין הקיים אך ע"ב מציע יציאה למרפסת זיז אחרי מרפסת השירות שלא ניתן לאשרה- ראה סעיף מרפסות זיז.

חזית דרומית: מוצע מרפסת שירות בשטח המותר בתחום הבניין הקיים אך ע"ב מציע יציאה למרפסת זיז אחרי מרפסת השירות שלא ניתן לאשרה- ראה סעיף מרפסות זיז.

חצר אנגלית:

מוצעות חצרות אנגליים בעומק המותר, בחתך ניתן לראות כי גובה החצר הינו 1.60 מ' יש לצמצם לגובה של 1.50 מ'.

מרפסות זיז:

חזית צפונית מערבית:

חזית דרומית מזרחית:

מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית בתחום קו בניין קדמי בחלקה, המוצע לא עומד בהנחיות האגף כיוון שלא ניתן לתכנן מרפסת זיז אחרי מרפסת שירות, יש לבטל את מרפסת הזיז המוצעת או לחילופין להציע מרפסת זיז בלבד ללא מרפסת שירות וזאת בכפוף לעמידה בחריגה מקו בניין צידי בחלקה הצפוני ו/או הדרומי (תלוי באיזה מרפסת מדובר) של המרפסת.

המרפסות הנ"ל חורגות מקו בניין צידי כאשר עפ"י תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה עבור גזוזטרה ב-10% או פחות מהמרווח ומאירה מרחק של 2.70 מהגבול הצדדי של המגרש, המרפסת המוצעת לא עומדת בתנאים אלה וחורגת ביותר מ-10% מהמרווח ולא נותר 2.70 מגבול החלקה הצדדי.

חזית דרומית:

מוצעות מרפסות זיז מקורות בעומק לא תקני, לא ניתן לאשרן.

- כל המרפסות המוצעות בבקשה כפופות לאישור מחלקת השימור.

צובר גז:

לא הוצג מיקום בלוני גז - יש להציג פתרון גז באם קיים יש להציגו כקיים.

קומת פיתוח:

עורך הבקשה מציג קומת פיתוח בצבע ולא ברור האם הפיתוח קיים בשטח בפועל או מוצע

שינויים, יש להסיר את הכיתוב של המדידה בקומת הפיתוח ולערוך את התכנית שנית ע"מ שתהיה ברורה יותר.

תנאים טרם דיון:

שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 03/01/2024.

איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 31/12/2023.

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

אישור חיזוק מבנים:

עפ"י הצהרת המהנדס נדרש בחיזוקים לא נמצא האישור במערכת, יש להמציא תכנית חיזוקים הכוללת אישור בקרה הנדסית.

אישור שימור:

התקבלה דחייה אוטומטית, יש לקבל חו"ד טרם דיון נוסף.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות.

* עיקר טענות המתנגדים הם כמופרט:

פוגע במרקם השימורי של האזור, חורג מהגובה וממספר קומות המותר עפ"י תכנית אב לשימור שכונת בקעה, הבקשה כוללת הרבה הקלות ופוגע בזכויות הבניה של השכנים.

תגובת המחלקה:

לעניין הנושא השימורי, טרם התקבלה חו"ד מחלקת השימור ובבקשה הנידונה אישור מחלקת השימור הינו משמעותי וע"כ הבקשה לא תאושר עד לקבלת חו"ד מחלקת השימור.

לשאר הנושאים הבקשה תתוקן ותיבחן האם עומדת בתקנות סטיה ניכרת.

זכויות הבניה לחלקות הגובלות לא נפגעות בעקבות קבלת זכויות בניה בחלקה זו.

- המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת

המוצעת.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1997/0571.02
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים ותוספות בבנין קיים ותוספת קומות סה"כ 7 יח"ד
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אל פארוק סמטה 2 13 , ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

ההרמוניקה תוקנה במלואה.

פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה, התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.

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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור רישום תצ"ר
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	הריסת המסומן בצהוב וקבלת דוח פיקוח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1966/1036.04
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע
מספר ועדה	2024/2
כתובת	עמק רפאים 57, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה עפי תבע

ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את נספח הבינוי.

טענות המתנגדים הינם לפינוי בינוי עבירות בניה ולקיחת זכויות,

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

ההתנגדויות הוקראו בנפי הוועדה.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים .

הבקשה המוצעת הינה מכח הנספח ועבירות בניה מסומנות להריסה כתנאי לקבלת היתר.

לעניין פינוי בינוי עפ" - הוועדה תבהיר כי לא מקודמת תכנית של פינוי במקום ועל כל דוחה טענה זו .

הוועדה קובעת תנאי להוצאת היתר: אישור מח' הפיקוח על הריסת עבירות הבניה.

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 שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הריסת עבירות הבניה של המבקש המסומנות בתכנית בשטח החצר ע"י תיק פיקוח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1984/0071.06
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים + ממ"ד + מרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	ריש לקיש 4 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

שטחי הבניה בבקשה לא חושבו כנדרש (נדרש לחשב עפ"י החלק היחסי).

מה גם כי לא הוטמע בהרמוניקה טופס ויתור זכויות ונראה כי נדרש לצמצם את השטחים המוצעים לעמידה במותר ("יבחן בשנית לאחר קבלת תכנית מתוקנת).

התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון, וכן נדרש לצמצם את המרפסות המוצעות מחזית צפונית עפ"י המותר לחריגה מקו בניין צידי.

כמו"כ הובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה 6% ככלולה בהקלות שפורסמו.

הועדה החליטה כי לא ניתן להכיר בהקלה החסרה עבור 6% ויש לבצע פרסום משלים.

נמצאו חריגות מקווי בניין אשר לא ניתן לאשר כפי שמוצעות ויש לצמצם כפי שפורט לעיל.

עוד מוצעת מרפסת שירות שלא ניתן לאשרה לאחר שתתוקן כפי שנדרש להציג מרפסת שירות ויש להסירה מהבקשה או לחילופין להשאיר את הפתחים כפי שהם ולהמציא שטח עיקרי.

קווי בניין:

החריגות ייבחנו בסעיפים הרלוונטיים- ראה סעיפים מרפסת שירות, מרפסות זיז , ממ"ד.

שטחי בניה:

השטח המוצע בבקשה הינו מכח יתרת זכויות למימוש, הקלה 6%, השלמת דירת גג 5% וויתור זכויות.

ש. עיקרי:

מותר עפ"י תב"ע: 75% משטח החלקה.

דהיינו 945 מ"ר (שטח החלקה) $\times$ 75% מותרים לבנייה = 708.75 מ"ר מותרים לבנייה.

קיים : 685.83 מ"ר עפ"י היתר מס' 1984/71.00.

לאחר היתר זה הופק היתר נוסף בשטח כולל של 8.99 מ"ר עבור שטחים עיקריים.

ובנוסף ישנו תיק בקשה להיתר בהליך מתקדם עבור שטח עיקרי מוצע של 11.37 מ"ר.

כך שהשטח הנותר לניצול בחלקה הינו: 2.56 מ"ר.

מוצע: 39.39 מ"ר.

עפ"י דברי הסבר יתרת הזכויות מכח התב"ע הינו : 22.92 מ"ר, כאשר יש 7 תתי חלקות כך שלכל תת חלקה נותר 3.27 מ"ר למימוש, דבר זה אינו נכון ומדויק לאור החישוב שנעשה לעיל ולפי כך שיש לחלק את השטחים לפי החלק היחסי לכל תת חלקה.

למרות שחלק מהשטחים שאושרו הינם מכח הקלות כמותיות החישוב שבוצע לא מדויק ויש לחשב שנית עפ"י היתרים שאושרו ובהליך מתקדם בעירייה.

ש. שירות:

מותר עפ"י תב"ע: ע"פ סעיף 8. א: "...זכויות הבניה לשטחי שירות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים,

ומרחב מוגן לחניות ע"פ התקן."

קיים : 9.42 מ"ר.

מוצע: 43.09 מ"ר.

הקלה 6%

* התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני שנת 1989.

חישוב : $945 \times 6\%$ (שטח החלקה) = 56.70 מ"ר.

מספר תתי חלקות: 7 תתי חלקות אך יש לחלק את השטח המותר מכח הקלה כמותית עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה.

פירוט הזכויות עפ"י תתי חלקות:

תת חלקה 3- לא מבוקש שטח עיקרי אך עפ"י דברי ע"ב הוא מוותר על זכויות עבור תת חלקה 5, לא נמצא התצהיר ע"ג ההרמוניקה ולא בצרופות אך היות ומדובר באותם בעלים

סביר להניח כי אכן ניתן לממש את יתרת הזכויות הנ"ל עבור תת חלקה 5 בכפוף להגשה מתקנת ובה כל הבניין יחושב ע"י הרובוט.

תת חלקה 5- מבוקש 16.56 מ"ר, מתוכן 13.29 מ"ר מכח 6% הקלה כמותית ויתור זכויות מתת חלקה 3.

חישוב: יתרה עבור תת חלקה 5: 8.10 מ"ר, השטח המבוקש הנוסף הינו מכח ויתור זכויות ל-6% הקלה הינו 5.19 מ"ר, כל החישוב הנ"ל ייבחן בשנית לאחר עדכון החישוב עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה.

5% השלמת דירת גג:

* התכנית החלה בחלקה היא המתאר ולכן ניתן לממש 5% השלמת דירת גג.

חישוב: $945 \times 5\% = 47.25$ (שטח החלקה) מ"ר.

47.25/2 דירות בגג: 23.62 מ"ר עבור כל דירת גג.

תת חלקה שבה מוצע השלמת דירת גג: 7.

פירוט: מוצע עבור תת חלקה 7: 22.83 מ"ר, מתוכם 3.27 מיתרת זכויות של התב"ע.

סה"כ שטח מוצע מכח 5% השלמת דירת גג: יש לחשב עפ"י החלק היחסי לתת חלקה 7.

סיכום לעניין שטחי בניה:

מדובר בתכנית המתאר שלא כוללת נספח בינוי מפורט, לא ניתן להבין מחישוב השטחים המוצג בהרמוניקה כמה שטחים נוצלו בכל הבניין.

על כן יש להציג תכנית מעודכנת הכוללת חישוב שטח של כל הקומות הקיימות בבניין ע"מ לוודא עמידה במותר בכפוף ליתר הסעיפים.

כמו"כ נדרש להציג בדברי הסבר פירוט של כל ההיתרים שאושרו בחלקה הנידונה.

- עפ"י דברי הסבר חלק מהמוצע בבקשה הינו עפ"י ויתור זכויות, טופס הויתור לא מוטמע ע"ג ההרמוניקה ולא נמצא בצרופות, מכיוון שמדובר באותם בעלים לשתי תתי החלקות המדוברות לא נראה כי ישנה בעיה, אך נדרש בהגשת התצהיר חתום ע"י עורך דין.

נושא פרסום 6% פורט לעיל, וכפי שהובהר לעיל יש לחשב את כל השטחים עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה.

מרפסות זיז:

קומה א' מפלס +4.00:

חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 7.90 מ"ר ובעומק של 1.85 מ' המרפסת הינה בחריגה מקו בניין צידי בעומק של 0.93 מ' בנקודה הכי עמוקה.

כאשר עפ"י תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי עבור גזוזטרה החורג ב-10% או פחות ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מגבול המגרש- המוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות ויש לצמצם את המרפסת כך לא יעלה על 10% מהמרווח ובמקרה הנידון 0.40 מ' מקו הבניין.

קומה ב' מפלס +7.00:

חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 7.90 מ"ר ובעומק של 1.85 מ' המרפסת הינה בחריגה מקו בניין צידי בעומק של 0.93 מ' בנקודה הכי עמוקה.

כאשר עפ"י תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי עבור גזוזטרה החורג ב-10% או פחות ובלבד

שיישאר מרחק של 2.70 מגבול המגרש- המוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות ויש לצמצם את המרפסת כך לא יעלה על 10% מהמרווח ובמקרה הנידון 0.40 מ' מקו הבניין.

-על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות מחזית צפונית.

מרפסת שירות:

. למרפסת יהיה חלון גדול- נדרש להגדיל את החלון המוצע למרפסת שירות ואז יהווה בעיה לחריגה מקו בניין צידי כפי שיפורט בהמשך.

המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי , הקיר אומנם ללא פתחים אך במצב זה לא עונה להגדרות של מרפסת שירות היות ונדרש חלון גדול לאורך החדר כך שברגע שיתקנו את החלון יהיה מדובר בחריגה מקו בניין צידי לקיר עם פתחים ואזי לא יעמוד בתקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין צידי.

אישור שימור:

התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 10/09/2023.

אישור חיזוק מבנים:

יש להגיש תצהיר מעודכן.

התנגדויות:

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

מתנגד 1- "היות והמרחק בין הבניינים הוא קטן מאוד, עם גדר משותפת. בקשת מיקום המרפסת של המבקשים עלולה למנוע ממני בניית מרפסת, אשר התחלתי בתהליך בקשה לאשור. זהו המקום היחידי שאני יכולה להוציא מרפסת או ממד, בניגוד למבקשי בקשה זו שקיימות להם 3 אופציות נוספות ואחרות למרפסת".

מתנגד 2- "בס"ד נימוקי ההתנגדות 1. דירתנו חשוכה מאוד אין כיווני אויר עם שמש מרפסת מעלינו תחשיך את כל האזור הציבורי של הבית(סלון פינת אוכל) 2. המרפסת המוצעת יושבת ממש מעל ראשנו כלומר החצר הפרטית שלנו שימנע מאיתנו פרטיות 3. למבקשי הבקשה ישנן שלש חלופות למרפסת בלי לפגוע במעט אור שקיים בביתנו ובפרטיותנו".

מתנגדת 3- מתנגדת נוספת ששומרת את ההתנגדות ע"מ להשמיעה בפני הוועדה.

תגובה המחלקה-

לעניין מתנגד 1 נראה כי שינוי מרחק סביר של 5.5-6 מ' בין הבניינים.

לעניין מתנגד 2 המרפסת המוצעת מעל למשפחת כהן מוצעת במיקום שהכי תואם לתכנון הדירה ומוצע כמה שיותר בתחום קווי הבניין, כאשר באם יציעו מצד חזית מזרחית המוצע יהיה בחריגה ניכרת מקו הבניין וגם לא כל כך יתאים לתכנון הדירה ומה גם כי נראה שזה עדיין מעל לחצר של מספחת כהן, עוד יצוין כי החצר גדולה ולא נראה כי ישנה פגיעה משמעותית לשימוש בחצר.

לעניין האור יתברר יותר במעמד הוועדה.

- המלצת המחלקה היא לא לזמן מתנגדים מכיוון שהבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

יש לתקן את הליקויים עפ"י הערות שניתנו בהרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0438.00
מספר סידורי	75

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות לבניין קיים
מספר ועדה	2024/2
כתובת	חזקיהו המלך 46 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מהדברים הבאים.

להלן הפירוט:

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת לא נמצא היתר בנייה לבניין המקורי על עורך הבקשה להציג את ההיתרים הרלוונטיים.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/5644 שהוגש מיום 24/5/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

ע"פ תיק המידע הקו המסומן באדום הוא ע"פ תכנית המתאר.

מוצע מרפסת החורגת מקווי בניין.

עפ"י ההנחיות של תכנית המתאר, בתכנית בהן אין הוראת סטייה ניכרת לקווי בניין וקווי הבניין סומנו לפי תכנית 62 ניתן חריגה מקו בניין צידי של 1 מ'.

כאשר מבקשים עומק מעל 1.0 מ' יש לפרסם הקלה לכך שתעמוד בתקנות סטייה ניכרת, במקרה שבפנינו במרפסת צידית חריגה מקו בנין עד 10% מהמרווח וכמו כן להשאיר מרחק של לפחות 2.70 מ' מגבול חלקה, היות ולא עומדים בכך אזי יש להצמד לעומק של 1.0 מ'.

מרפסות בצמד- אין התייחסות בבקשה זו למרפסות בצמד.

תכנית צל- לא הוצגה תכנית צל לכלל דיירי הבניין לכן על עורך הבקשה להציג תכנית צל

ברת יישום.

שטחי בניה

תב"ע 2878 אינה מתייחסת לעניין השטחים, ע"כ השטחים נלקחים מתכנית המתאר

על ע"ב להציג טבלה של ההיתרים שהופקו מול השטחים הנותר ולהוכיח כי נוצלו סך השטחים עפ"י אזור המגורים ובמקרה שנוצלו סך השטחים עפ"י האזור יש להציע מכוח הקלות כמותיות.

- מוצע במפלס +0.00 משפחת מאור סגירת מרפסות והפיכתם לשטח עיקרי בחזית צפונית ודרומית בסך של 6.61 מ"ר.

קיים- 60.77 מ"ר – 67.24 מ"ר = 6.47 מ"ר לנצל+ 5.01 מ"ר (6%) = 11.48 מ"ר .

מוצע 6.61 מ"ר נראה כי עומד במניין השטחים אך לא הציג תכנית של הקיים בבקשה.

מוצע במפלס +3.00 משפחת שפיצר סגירת מרפסות והפיכתם לשטח עיקרי בחזית צפונית ודרומית בסך של 7.62 מ"ר.

קיים- 62.08 מ"ר – 67.24 מ"ר = 5.16 מ"ר לנצל+ 5.01 מ"ר (6%) = 10.17 מ"ר

מוצע 7.62 מ"ר נראה כי עומד במניין השטחים אך לא הציג תכנית של הקיים בבקשה.

מרפסות:

מוצע במפלס +0.00 משפחת מאור תוספת מרפסת זיז מקורה חלקית בחזית הצפונית בגודל כולל של 11.62 מ"ר.

קיימים בדירה 2 מרפסות נוספות בחזית הצפונית והדרומית בסך של 4.25 מ"ר ובנוסף מוצעת מרפסת של 11.62 מ"ר.

מותר 12 מ"ר לכל דירה ולפי החישוב נראה כי המוצע חורג ב 3.87 מ"ר מהמותר יש לצמצם.

מוצע במפלס +3.00 משפחת שפיצר תוספת מרפסת זיז לא מקורה בחזית הצפונית בגודל כולל של 8.42 מ"ר.

קיימים בדירה 2 מרפסות נוספות בחזית הצפונית והדרומית בסך של 5.13 מ"ר ובנוסף מוצעת מרפסת של 8.42 מ"ר.

מותר 12 מ"ר לכל דירה ולפי החישוב נראה כי המוצע חורג ב 1.55 מ"ר מהמותר יש

לצמצם.

תנאים טרם דיון

חוו"ד איכות סביבה- סומן במערכת כלא נדרש בתאריך 24/08/2023.

חוו"ד אגף שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 15/11/2023 ע"י כהנה ענבל סבי.

חוו"ד מחלקת השימור- לא קיים תנאי מחלקת שימור לאחר הוועדה יש להוסיף תנאי מחלקת שימור.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות:

צביקה ליבר ת"ז 041930033

ליבר שרון ת"ז 013938592

עמידורו טלי ת"ז 033413907

נימוק המתנגדים: השתלטות על שטח ציבורי, מתאים להתחדשות עירונית ולא בניין ממ"ד פרטני,

בבקשה המוצעת לא מדובר בתוספת ממ"דים ושום נגיע בשטח משותף.

מלמד מרב ת"ז 059836239

המתנגדת טוענת למס דברים: חוזק המבנה בזמן חפירה עלול לגרום לסדקים ונזקים במבנה, הבינוי על שטח ציבורי, בניית ממ"ד תעכב עד תבטל את האפשרות להתחדשות עירונית.

לפי טענות המתנגדת נראה כי אינה מבינה את המוצע בבקשה מוצע, אין שום נגיע בקרקע, לגבי חיזוק המבנה יש אישור מהנדס הבקשה אשר אישר את המוצע ללא חיזוק.

יש להביא את ההתנגדויות להכרעת הוועדה כיוון שאין שום קשר בין ההתנגדות לבין המוצע בבקשה.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0101.01
מספר סידורי	76

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הרב עמיאל 3 , קרית משה

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה לצדדים כנדרש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0470.02
מספר סידורי	77

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים והרחבת מרפסות
מספר ועדה	2024/2
כתובת	העלוי 8 , קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להעביר את הממ"ד לחזית הצידית עפ"י דרישת האגף, ניתן לאשר בכפוף לקבלת חתימת כל בעלי העמדה לתוכנית צל המוצעת, במידה ולא יתקבלו החתימות יש לבצע משלוח הודעות והבקשה תובא לדיון נוסף.

יש להשלים חתימות שכנים למוצע.

נדרש לשנות את מיקום הממ"ד לחזית צידית בהתאם למאושר בעמודת השכן.

שטח בניה :

עפ"י היתר 17/470 ישנה יתרת שטחים של 24 מ"ר עקב חישוב מיותר של חדר מדרגות - יש להציג את חישוב יתרת השטחים בהיתר המבוקש.

ש.שרות: מוצעת סגירת מרפסת למרפסת שרות - ניתן לאשר את המרפסת המוצעת כשטח עיקרי בכפוף להוכחת יתרת זכויות.

ריצוף חצר :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצעת הגבהת חצר וריצוף, בבדיקת התוכנית נראה כי עורך הבקשה לא הציג נכון את מפלס ה-0.00+ ביחס לקרקע - יש לתקן את מפלס ה-0.00+ בתוכנית, חזית וחתך.

ממ"ד :

מבדיקת הקיים בשטח, אושר ממ"ד לשכן בעמודה ליד בחזית צידית וע"מ לשמור על חזית אחידה נדרש להציע ממ"ד בחזית זו, כמו"כ תוספת ממ"ד בחזית האחורית הינה על חשבון מרפסת קיימת לשכן המתגורר בקומה א' - יש להציע ממ"ד בחזית צידית בהתאמה לממ"ד המאושר בעמודה ליד ולבצע משלוח הודעות עפ"י סעיף 36.

תימוכין קניינים :

מוצעת הגבהת חצר, ההגבהה המוצעת דורשת חתימות 2/3 מבעלי הכניסה, הומצאו 2/10 חתימות שכנים, חתימות עבור הממ"ד הוצגו כנדרש - יש להשלים עוד 5 חתימות כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0227.01
מספר סידורי	78

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת דיור מכח תב"ע 76836
מספר ועדה	2024/2
כתובת	שמואל הנביא 15, שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה

לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ובתנאי שהבקשה המוצעת אינה סותרת את התכנית המופקדת שמספרה 1182344

מוצע תוספת בינוי על מרפסת גג מכח יתרת זכויות, המבקש המציא מסמך "הסכם ייחוד דירות" ובו מצוין כי כל יתרת זכויות הבניה כיום ועתידיות שייכות למבקש, ההסכם סרוק בארכיב.

כל המתנגדים חתומים על הסכם זה למעט מתנגד אחד, הברמן, אשר קנה את דירתו והבעלים הקודמים, איבגי, היה חתום על הסכם זה.

שטח בניה :

ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע: 2100 מ"ר, אושר בהיתר 14/227: 1917.02 מ"ר, במסגרת היתר זה נוצלו כל זכויות הבניה המופיעות בנספח הבינוי, שטח נותר לניצול: 182.98 מ"ר מוצע: תוספת 41.43 מ"ר, עפ"י טענת ע"ב כל זכויות הבניה שייכות ליזם בהתאם להסכם חתום - עורך הבקשה המציא מסמך המוכיח כי קיים הסכם מול הדיירים שזכויות הבניה הנותרות הינם שייכות ליזם.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים:

*"אין חיבור תקין של מים וחשמל לבניין, אין צמחיה, אין גינות, התוספת אינה תואמת את אופי הבניה, סגירת המרפסת תעמיס על הבניין, נצרך מרפסות סוכה בשכונה, הסגירה יכולה להוות פיצול יח"ד, הבניה תפריע לנו, היזם עדין אינו סיים לתקן את כל הליקויים, הבניה הינה מעל המרפסת שלי"

המבקש המציא מסמך "הסכם ייחוד דירות" ובו מצוין כי כל יתרת זכויות הבניה כיום ועתידיות שייכות למבקש,

כל המתנגדים חתומים על הסכם זה למעט מתנגד אחד, הברמן, אשר קנה את דירתו והבעלים הקודמים, איבגי, היה חתום על הסכם זה.

לכן, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים.

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2011/0804.04
מספר סידורי	79

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, ממ"ד, מרפסת, מעלון וריצוף חצר
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הפסגה 38, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד, 5% נגישות, מרפסת זיז וריצוף חצר, יש להסיר את המרפסת המוצעת להחתיים שכן נוסף למוצע.

מרפסת זיז :

קומת קרקע, מפלס +0.00: המרפסת המוצעת הינה בשונה מנספח בינוי ומחוץ לקו בניין דבר המהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

חצר אנגלית :

- יש לצמצם את עומק החצר המוצעת ל-1.50 מ'.

תימוכין קניינים :

- יש להשלים חתימה נוספת למעלית המוצעת בחזית דרומית.

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 שירותי הכבאות - 7788070110
	שפ"ע: תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית על סך 22,210 ₪ עבור שימור העצים ופיצוי נופי (נופי – 3,695 ₪)
	הסרת סגירת המרפסת בחזית הצידי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1980/1025.05
מספר סידורי	80

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה באמצעות השלמת דירת גג + בניית פיר מעלית חיצוני
מספר ועדה	2024/2
כתובת	החידא 7 , בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצעת מעלית ובינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, אולם הבינוי מובא לדחייה ועל כן מתייתר פרסום נוסף לעניין הבינוי.

מוצע בבקשה תוספת בינוי מכוח 5% השלמת קומת גג ומעלית, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה,

להציע מעלית צמוד לבניין,

להשלים אישור איכות הסביבה.

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.

נספח בינוי :

בתוכנית 7516 חל נספח בינוי: הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת מכח 5% השלמת גג ומעלית, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, פורסמו הקלות בגין מעלית מחוץ לקווי הבנין ובניה בקונטור המבנה הקיים.

קווי בניין :

קומה עליונה, מפלס +10.03, חזית מערבית: מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור שאינו עולה על 10%, המרווח האחורי הינו כ-13 מ', 10% = 1.3 מ', מוצעת חריגה של כ-2.1 מ' - לא ניתן לאשר יש להסיר את הבינוי מהבקשה.

שטח בניה :

5% השלמת קומת גג: מוצע תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג, השטח המוצע הינו הכשרת עבירת בניה קיימת, החריגה המוצעת מקווי הבניין מהווה סטיה ניכרת מתקנות ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה.

מעלית :

חזית צפונית: מוצעת מעלית לבניין בחריגה מקו בניין צידי הגישה למעלית באמצעות גשרון - יש להציע את המעלית בצמוד לחדר המדרגות המשותף ללא גשרון.

חוות דעת תכנונית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1981/0596.07
מספר סידורי	81

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, ממד"ים מחסנים ומרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	רב צעיר 3 , קרית משה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון:

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, ריצוף חצר ומרפסת זיז, המוצע עומד במותר, נדרש להשלים תנאים נדרשים טרם דיון .

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.

אישור י גורמים :

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

חוות דעת תכנונית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1968/0952.10
מספר סידורי	82

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בנית מחסנים, ממ"ד.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הרב עוזיאל 52 , בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות ומחסנים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להציע חלוקת מחסנים ולא חלל משותף לכלל הדיירים

ולהשלים תנאים טרם דיון.

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.

מחסן :

- יש להציע חלוקת מחסנים כפי המופיע בנספח הבינוי.

אישו רי גורמים :

שפ"ע - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

*"חילוק המחסנים אינו בצדק, הממ"ד חוסם את חלון מוצעת מרפסת בחזית הדרומית המגיע עד לחלון שלי".

*"אני חותם על התוכנית בתנאי שלא יפגע אף אחד מבעלי הדירות, עד להבנה והכסמה בין כל המבקשים הריני מעכב את הסכמתי העקרונית"

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1987/0424.03
מספר סידורי	83

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בחצר פרטית
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הקבלן 63, הר נוף

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, ריצוף חצר ומרפסות, הומצאו תנאים טרם דיון, הבקשה נדחית במתכונת המוצעת היות ו:

יש להסיר את הבינוי החורג מקו הבניין,

לצמצם את סך השטחים המוצעים למותר,

להציע ממ"ד במשאיר מרווח לגבול המגרש,

להסיר מרפסת החורגת מקו הבניין ולהציע צמד מרפסות למוצע.

לבצע משלוח הודעות לתכנית צל למרפסות וממ"ד.

קווי בניין:

מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, הקטנת מרווחים הינה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר חריגה מקווי הבניין - יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים.

שטח בניה:

סה"כ שטח מותר לכל יח"ד: 6.41 מ"ר.

מוצע בבקשה: תוספת שטח עיקרי בשיעור העולה על השטחים מותרים, 15 מ"ר ליח"ד בקומה ב' תחתונה ו-7.8 מ"ר ליח"ד בקומה א' תחתונה - יש לצמצם את הבינוי המוצע למותר.

מרפסת זיז:

קומה א' תחתונה, מפלס -3.00, חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.95 מ' ובשטח של 7.41 מ"ר, בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י הוראות תוכנית 3028 הקטנת מרווחים מהווה סטיה ניכרת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה במסגרת קווי הבניין - יש להציע צמד מרפסות למוצע ולהציג תוכנית צל כנדרש.

ממ"ד:

המוצע חורג בשיעור העולה על $2/3$ ואף אינה מותיר מרווח עד לגבול המגרש, כמו"כ מיקום הממ"ד הינו במיקום מרפסות בקומות העליונות - יש להציג ממ"ד במיקום המותיר מרווח בין המוצע לגבול המגרש ולהביא חתימות שכנים מעמודת הממ"ד המוצע.

ריצוף חצר:

מוצע בבקשה ריצוף חצר בקומה ב' תחתונה, הריצוף כולל פרגולה - יש להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2000/0747.14
מספר סידורי	84

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת שתי דירות גג מכח 5% השלמת גג+הקלה כמותית 6% עבור תוספת שטח עקרי ומרפסת גג.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	שד לוי אשכול 2 , רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג מכח 5% השלמת קומת גג ו-6% הקלה, הומצאו חתימות שכנים כנדרש, התקבל אישור מנהל האגף לבינוי המוצע, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות והוסרו.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2003/0327.09
מספר סידורי	85

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, שינוי בקירות חזית במבנים קיימים.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	פארן 16, רמת אשכול

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה וממ"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להציג צמד מרפסות למוצע

להציע ניתוק מהבית הקיים

להשלים חתימות שכנים לממ"ד המוצע.

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.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +0.00, חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 10.57 מ"ר, המרפסת המוצעת כלואה בין 3 קירות ונחשבת כשטח עיקרי וכן לא מוצע צמד מרפסות לבקשה, בנוסף לא הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין - יש להציע מרפסת בהתאם למותר ולהציע צמד מרפסות למוצע.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה ממ"ד, נדרש 1/3 חתימות שכנים כאשר 2/3 הינם מתוך עמודת הממ"ד המבוקש, הומצאו 4/8 חתימות שכנים, 2/4 מתוך עמודת המבקש - יש להשלים חתימה נוספת לעמודת המבקש.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת בשם 10 דיירים, להלן טענות המתנגדים:

*יש הליך פינוי בינוי בבניין, המוצע יפגע בהליך זה.

*אין תימוכין קניינים לבקשה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1997/0481.09
מספר סידורי	86

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת על עמודים
מספר ועדה	2024/2
כתובת	בוליביה 11 , קרית היוכל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצעת מרפסת על עמודים, עפ"י מדיניות המחלקה לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים ויש להציע מרפסת זיז ולצמצם את עומק המרפסת למותר.

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.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +1.50, יח"ד מס' 4, חזית מערבית - יש להסיר את העמודים מהמרפסת המוצעת ולצמצם את עומק המרפסת ל-2 מ'.

חוות דעת תכנונית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1999/0348.01
מספר סידורי	87

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2024/2
כתובת	מעגלי הרים לזין 117 , סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה והרחבה לבניין קיים ,

הועדה מכירה בפרסום בוצע כמספיק, בד"עבד, לאחר שהועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה מחליטה הועדה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים .

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

הבקשה תואמת תב"ע ונספח במדויק למעט המרפסת ולכן הועדה דוחה את הטענה שהבינוי יחשיך את דירת המתנגדת

תוגש תכנית צל לדיירים שאין להם מרפסת סוכה.

תנאי להפניה לגורמים יהא אישור מח' איכות הסביבה.

שטח בניה :

קומה א', מפלס +29.0, חזית דרומית: - יש להציע קומת מעטפת לבינוי המוצע בבקשה ולהסיר את הקיר המוצע למרפסת.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +2.90, חזית מערבית - יש לוודא שסה"כ שטח המרפסות המקורות המוצעות אינו עולה על 14 מ"ר.

תכנית צל - יש להציג תוכנית צל מתקבלת תכנונית למוצע ולקבל אישור ר"צ.

אישור גורמים :

א. סביבה - חסר, תנאי להפניה לגורמים יהא אישור מח' איכות סביבה.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות:

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

"הדירה שלי בקומת קרקע ובעלת שני כיווני אוויר בלבד הבניה תחסום באופן ברור מאוד את האור, האוויר והאווירור מכל כיוון. משמעותו שמדירה חביבה ונעימה תיהפך למחסן חשוך וחנוק"

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1990/0079.03
מספר סידורי	88

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2024/2
כתובת	שערי תורה 7, בית וגן

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד .

הוועדה מחליטה לזמן את הצדדים, הועדה סבורה כי נכון ללבן את הטענה לחסימת מעבר ציבורי .

לדחות במתכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד ומחסן, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו:

לא ניתן לאשר את המחסן המוצע,

יש לצמצם את הממ"ד ל-9 מ"ר נטו,

להשלים חתימות שכנים לממ"ד המוצע.

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.

ממ"ד :

קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית: מוצע תוספת ממ"ד, הממ"ד בגודל של 11.10 מ"ר נטו וכן לא מוצע חלון לממ"ד - יש לצמצם את הממ"ד המוצע ל-9 מ"ר נטו ולהציע חלון למוצע.

מחסן :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית: מוצע תוספת מחסן - לא ניתן לאשר, יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

שלביות ביצוע :

"במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה" - יש לפרסם הקלה או להציע מרפסת לדייר מעל.

תימוכין קניינים :

מוצע ממ"ד בשונה מנספח - יש להשלים חתימות כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

*"תוספת הממ"ד מונעת מעבר מינימלי שעדין נותר לכלי רכב למגרש, בהמשך גרה אישה נכה שחייבת אופציה של כניסת רכב"

הממ"ד המוצע הינו המיקום היחידי האפשרי עפ"י נתוני השטח, עורך הבקשה נדרש לצמצם את אורך הממ"ד המוצע ובכך ישאר כ-1.40 מ' מעבר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1990/0585.09
מספר סידורי	89

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בניית מחסן, ממ"ד, תוספת חניה, שינויים בקירות חזית מבנים קיימים
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הרקפת 19, עיר גנים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד.

מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום שלביות ביצוע, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח והקלות נוספות.

מוצע בבקשה תוספת קומת שרות הכוללת חניה, אחסנה וממ"ד, הושלמו תנאים טרם דיון, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו:

מוצעת חניה מקורה בחריגה מקו בניין ולא ניתן לאשרה.

יש להציג חישוב מפורט לשטחי הבניה המוצעים.

נדרש להמציא דו"ח פיקוח לקיים בשטח בהתאם לתיק מס' 12/340.1.

יצוין כי המוצע כעת הוצע בעבר בתיק מס' 12/340.1, במסגרת הבקשה הקודמת נדרש מהמבקשים להמציא דו"ח פיקוח עקב התנגדות שהתקבלה, ממצאי דו"ח הפיקוח העלו כי קיימות עבירות בניה בשטח, הבקשה מובאת לדחייה ובמקביל נשלח בקשה לקבלת דו"ח פיקוח עדכני לקיים בשטח.

קווי בניין :

מוצעת חניה בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי של 10% בקיר עם פתחים, החריגה המוצעת הינה כ-5 מ' ומהווה חריגה מעבר ל-10% המותרים - יש להסיר את החניה המוצעת מהבקשה.

שטח בניה :

ש. עיקרי מעל הכניסה הקובעת: מותר: 1680 מ"ר, קיים: 90 מ"ר, מוצע: 1.19 מ"ר, הכשרת פיר לעיקרי, המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי, לא ניתן לוודא שאין חריגה משטחי הבניה המותרים - יש לחשב את כלל השטחים המותרים עפ"י תב"ע ולהוכיח שטחים למוצע.

חניה - יש להסיר את החניה המוצעת מהבקשה.

מחסן - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

שלביות ביצוע :

לא פורסמה הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום שלביות ביצוע.

חוות דעת תכנונית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1991/0472.04
מספר סידורי	90

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסת להכשרה ע"פ תב"ע, תוספת ממ"ד, מרפסות זיז וגג.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אלעשה 4, סנהדריה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, מרפסות זיז וגג, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

המרפסת המוצעת בחזית מזרחית ומרפסת הגג בחזית מערבית מהוות סטיה ניכרת מקווי הבניין ולא ניתן לאשר.

יש להשלים אישור נוהל בקרה הנדסית.

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.

מרפסת זיז :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית, יח"ד מס' 1: מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין צידי, קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

חזית צפונית - מוצעות מרפסות זיז סגורות בקומות קרקע ו-א', המרפסות המוצעות אושרו בהיתר מס' 91/472.1 - יש להציג את המרפסות כקיימות בהיתר.

מרפסת גג :

קומה ג', מפלס +10.20, חזית מערבית: לא ניתן לאשר מרפסת גג בחריגה מקו בניין היות וקווי הבניין הינם סטיה ניכרת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

תנאים טרם דיון :

בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0128.00
מספר סידורי	91

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת ממדים ומרפסות
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הרב עוזיאל 110 , בית וגן

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0510.00
מספר סידורי	92

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנית בנין חדש בן שתי קומות ליצירת יח"ד
מספר ועדה	2024/2
כתובת	בטן אל הוא 0 , כפר השילוח - סילואן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה הכשרת בית קיים, בוצע הליך פרסומי כנדרש ללא קבלת התנגדויות, התוכנית תוקנה כראוי והושלמו תנאים טרם דיון.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 27.12.2022 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", נדרשו תיקונים לתוכנית, נדרש פרסום בגין שלביות ביצוע וכן לא הושלמו תנאים טרם דיון, כעת עורך הבקשה הציג תוכנית תוקנת, בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות והושלמו תנאים טרם דיון.

אישור י גורמים :

הסדרי תנועה - אושר, יש להתאים את תוכנית ההגשה לאישור שהתקבל.

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 - 7788070110
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	רישום התצ"ר
	עפ"י תיק מידע, סעיף 25: היתר בניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל
	הריסת הגדרות המסומנים בתוכנית
	מח' מאור, אגף שפ"ע: יש לתאם עם איימן ג'ית ניתוק 054-6370165 חיבור במידת הצורך

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0184.00
מספר סידורי	93

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת עמודת ממ"דים ומרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	בית וגן 76 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התוכנית המוצעת אושרה בוועדה בתאריך 30.08.2023, בוועדה זו הוחלט לשלוח את התיק למשלוח הודעות על תוכנית צל, כעת התיק מועלה שוב לוועדה לאישור.

דברי הסבר לתוכנית:

התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 16.11.2022 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והממ"ד לא נתן מענה לכלל דיירי העמודה ולא הוצגה תוכנית צל, בתאריך 30.08.2023 התיק הועלה לדיון והוחלט לבצע "משלוח הודעות לפי סעיף 36" כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש, תוכנית הצל המוצעת הוסרה באישור מנהל האגף היות ולא היוותה שיפור אדריכלי לבינוי הקיים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0604.00
מספר סידורי	94

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה עפ"י תב"ע 439232
מספר ועדה	2024/2
כתובת	שמואל הנביא 84 , שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות זיז בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, עורך הבקשה הציג תוכנית מתוקנת כנדרש.

דברי הסבר לתוכנית:

התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 16.01.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות חישוב לקוי של שטחי הבניה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת המחשבת את שטחי הבניה כנדרש.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור פיקוד העורף הג"א
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	עפ"י סעיף 4.1(ו): הסרת השילוט מחזיתות הבניין
	עפ"י סעיף 4.1(ו): הריסת עבירות בניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי

	עפ"י סעיף 4.1(ו): הטמעת מודל בפרויקט מודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם
	אישור שפ"ע
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0433.00
מספר סידורי	95

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנייה בחלל הגג
מספר ועדה	2024/2
כתובת	גבעת חנניה - אבו תור 7, גבעת חנניה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:
נדרש לצמצם את שטחי הבניה למותר.
לצמצם חריגה מקו בניין ולהסיר את היח"ד המוצעת בחלל רעפים בחזית הצפונית.
אישור מח' השימור.

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.

קווי בניין :

חזית מערבית - מוצע שימוש בחלל רעפים בחריגה מקו בניין אחורי, פורסמה הקלה בגין
חריגה מקו בניין, ניתן להציע חריגה בשיעור של 0.5 מ' - יש להסיר את השטחים המוצעים,
לבטל את השימוש בחלל רעפים בחזית הצפונית.

שטח בניה :

סה"כ שטח לניצול: 38.96 מ"ר, מוצע: 54.31 מ"ר - יש לצמצם את שטחי הבניה ל-38.96
מ"ר המותרים.

מס' יח"ד :

היח"ד המוצעת הינה בחזית הצפונית של המגרש וחורגת מקו בניין, לא ניתן לאשר שימוש בחלל רעפים הצפוני ולכן - נדרש להסיר את היח"ד המוצעת מהבקשה.

אישור י גורמים :

שימור - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0511.00
מספר סידורי	96

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה על הגג תואמת תב"ע
מספר ועדה	2024/2
כתובת	ארץ חפץ 53 , שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ניתן לאשר את החיזוקים המוצעים, בחזית הצפונית ניתן יהיה להסתמך על קו הבניין של המרפסות, בחזית הדרומית ניתן להסתמך על קו בניין של הבינוי בקומות הקיימות, נדרש לצמצם את החריגה מקו בניין זה ל-75 ס"מ בלבד, תנאי להפצה לגורמים: הגשת אישור נוהל בקרה הנדסית.

כמו כן יש לקבל 2/3 הסכמה מבעלי הכניסה והכניסה הצמודה אליהם בקיר המשותף.

מוצע תוספת בינוי, תוספת קומות, יח"ד, ומרפסות בהתאם לתב"ע נקודתית, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון,

להציג חתימות שכנים כנדרש.

קווי בניין :

מוצע חיזוקים לבניין בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה של 0.75 מ', החריגה המוצעת עולה על המותר - יש להציע חריגה של עד 0.75 מ'.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה חיזוקים בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים לבקשה - יש להציג חתימות שכנים כנדרש למוצע מבעלי הכניסה והכניסה הצמודה בקיר משותף.

חוות דעת תכנונית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0070.01
מספר סידורי	97

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דירת מגורים והרחבת מרפסת גג לשכן מעל
מספר ועדה	2024/2
כתובת	יוסף חכמי 16 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים, לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

המתנגדים הם זוג רופאי שיניים טענו לסטייה ניכרת, הוועדה דוחה טענה זו, הבקשה תואמת תכנית תב"ע במדויק הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות, ההתנגדות התקבלה ע"י עו"ד שלטענתם הבניה תפגע בעסק מרפסת שיניים שיש בבעלותם .

הוועדה מחליטה לאשר גם לניוד השטח על חשבון המרפסת וזאת מאחר בפועל המבקש אינו יכול לממש יתרת זכויות אלו על פי תב"ע וכן בנוי שם מחסן לדייר אחר .

הוועדה מורה על רישום הערת אזהרה על ניווד השטח המוצע.

הוועדה דוחה את ההתנגדות מדובר בבקשה תואמת תב"ע

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

מוצע תוספת בינוי עפ"י תב"ע ומרפסת גג, פורסמו הקלות כנדרש, התקבלה התנגדות אחת עיקר טענות המתנגדים הן פגיעה בעיסוקים.

נספח בינוי :

ניתן לאשר את ניווד השטח המוצע היות ולא ניתן לממש את השטח עפ"י נספח הבינוי.

ניתן לאשר את הבינוי המוצע עפ"י נספח הבינוי.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

בדירת המתנגד קיים מרפאת אורתודנטיה, הבניה תרגום לרעש, לכלוך, בלגן ויצירת פגיעה בפרנסת המתנגד היות ולא יוכלו לבצע טיפולים.

הבניה תגרום לבניות נוספות ללא היתר בבנין.

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0203.00
מספר סידורי	98

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחים והשלמת גג
מספר ועדה	2024/2
כתובת	שטרן אברהם 19 , קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

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

לא ניתן לאשר את הבינוי הזיזי המוצע,

יש להציע מרפסת זיז במדויק לנספח ולקבל אישור ר"צ למוצע.

הבינוי המוצע בקומה חמישית מהקרקע, עורך הבקשה ומהנדס הינם הנדסאים - כתנאי להמשך טיפול בתיק יש להחליף ע"ב לאדריכל ומהנדס.

נספח בינוי :

בתב"ע 1648 ג' חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב).

מוצע בבקשה בניה בשונה מנספח הבינוי, לא פורסה הקלה בנדון - לא ניתן לאשר.

שטח בניה :

ש. עיקרי מוצע: בסך כולל של 56.47 מ"ר, המוצע חורג מהשטח המותר עפ"י תב"ע - לא ניתן לאשר.

הבינוי המוצע בקומה ג' הינו בינוי זיזי, עפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן לאשר בינוי זיזי - יש להסיר את הבינוי הזיזי המוצע מהבקשה.

הבינוי המוצע על הגג אינו עומד במדיניות מהנדס עיר ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה.

מס' קומות :

קיים: 5 קומות, מוצע: תוספת קומה למגורים, לא פורסמה הקלה בנדון - לא ניתן לאשר, יש להסיר את הקומה המוצעת מהבקשה.

מרפסת זיז :

קומה ג', מפלס +6.87, חזית צפונית מערבית - יש להתאים את המרפסת המוצעת לנספח הבינוי ולקבל אישור ר"צ למוצע.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9.6: "הבניה תבוצע בו זמנית ובהינף אחד בכל בניין ובניין", המוצע אינו בהינף אחד - יש לפרסם הקלה בגין בינוי שאינו בהינף אחד.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0310.00
מספר סידורי	99

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית פנימית, תוספת בניה, ממ"דים ומרפסות.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	קרל נטר 5, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בניה מכח תב"ע וממ"דים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש לצמצם חריגות מקווי בניין,

להציג תוכנית צל לממ"דים לכלל הבניין,

להביא אישור איכות סביבה כתנאי לדיון נוסף.

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.

קווי בניין :

חזית קדמית, מזרחית: מוצע בינוי בחריגה מקו בניין קדמי - יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין.

שטח בניה :

בקומה ב', חזית מערבית מוצג בתוכנית בינוי כקיים - יש להוכיח היתר למוצע או להציע כמוצע בבקשה כעת.

ממ"ד :

הממ"ד מוצע ברובו במסגרת קווי הבניין במקום בינוי מאושר עפ"י תב"ע - יש לקבל אישור ר"צ לממ"ד המוצע.

לא הוצגה תוכנית צל ליתר הכניסות בבניין - יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות כנדרש.

מרפסת זיז :

קומות א' ו-ב', חזית מערבית - יש להסיר את מרפסות הזיז המוצעות בחזית זו מהבקשה.

קומה ג', מפלס +8.23, חזית דרומית - יש לצמצם את המרפסת המוצעת לקווי הבניין המותרים.

תוכנית צל - יש להציג תוכנית מרפסות ליח"ד קומות א' ו-ב'.

אישו רי גורמים :

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 המתנגד:

*"הבניה המבוקשת חוסמת את הכניסה לחנות שבבעלותי".

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1980/0051.06
מספר סידורי	100

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, מרפסות וממ"דים
מספר ועדה	2024/2
כתובת	האדמור מרוזין 29, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול ההקלות אשר פורסמו ומיותרות וזאת כי ההקלה אשר פורסמה בדבר "בנייה שלא בהינף אחד" מתייגת היות ועומדים בשלבויות הביצוע וכן אי עמידה בשלבויות הביצוע מהווה סטיה ניכרת ויש להציג חזית לגדרות החדשים על מנת לבחון עמידה בהוראות התב"ע לפי סעיף 4.1.2 (ד) להוראות התוכנית בדבר, גובה גדרות הפונות לשטח הציבורי לא יעל על 1.2 מטר.

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0268.00
מספר סידורי	101

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, לפי תב"ע
מספר ועדה	2024/2
כתובת	יוסף חכמי 16 , בית וגן

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

מאחר ולא אושרה ע"י מחלקת שפ"ע.

וכן- לא התקבל אישור חיזוק מבנים לפי ת"י 413

חוות דעת אדריכלית

אין מניעה לאשר את המוצע- תואם תב"ע.

יש לבטל את החצר האנגלית והפתח לעברה שאינם תואמים תב"ע כפי שהובהר לעיל.

כמו"כ נדרש להוסיף לבקשה את החלק שמותר בתב"ע ולא הוצע בבקשה בכדי שלפחות בדירה יהיה הינף אחד.

תיקון תכנית a.

לאחר התיקונים ניתן יהיה לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת טענותיהם.

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1993/0550.03
מספר סידורי	102

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת זיז
מספר ועדה	2024/2
כתובת	קדיש לוז 12 , רמת שרת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצעת מרפסת זיז לדירה קיימת.

אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת, בחזית זו קיימות מרפסות רבות זהות למרפסת זו המשלימה את החזית.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1994/0655.09
מספר סידורי	103

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת ומחסן.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	איסלנד 7, קרית מנחם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התנגדויות הוסרו, הועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

מוצעת בקומת הקרקע תוספת תואמת תב"ע, וכן ממ"ד- אין מניעה לאשר- תואמת את המאושר לדירה סמוכה.

בתת הקרקע מוצע מחסן בתוך קווי הבניין – אין מניעה לאשר בתוך קווי הבניין.

ישנם 2 מתנגדים המתנגדים כללית לחסימה של אור ואוויר שמש ונוף, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן.

תיקון תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1984/0387.04
מספר סידורי	104

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד עפ"י תב"ע
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הרב בלוי 17, סנהדריה

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 לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה תואמת תב"ע ככל שההתנגדות היא התנגדות לתב"ע, הועדה דוחה את ההתנגדות לעניין ההתנגדות הקניינית המבקש חתם ובכל מקרה הועדה לא דנה בטענות אלו.

התנגדויות

הוגשו 2 התנגדויות להלן תמציתן:

המתנגד הראשון מר אלמליח טוען שלא קיבל הודעה על התב"ע ולא ידע שיצאה תב"ע חדשה והשטח של הדירה המוצעת הינו על שטח מחסנים שחלק מזה זה מחסן שלו.

המתנגד השני טוען שהמבקש לא קשור לבניין ולא ברור מהיכן הבעלות שלו על השטח המשותף ולכן הוא מתנגד.

חוות דעת אדריכלית

מוצעת יח"ד חדשה עפ"י תב"ע מאושרת- אין מניעה לאשר את המוצע.

תיקון 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
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1982/0506.02
מספר סידורי	105

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויי פנים ללא תוספת שטחים ע"י הריסת חלקי מבנה, ובנייתם מחדש
מספר ועדה	2024/2
כתובת	שמואל הנביא 52 , שמואל הנביא

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

לצורך הכנת המלצת מחלקה מעודכנת , לאחר מכן הבקשה תשובץ לוועדה .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1985/0559.03
מספר סידורי	106

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הקבלן 20 , הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוגשה בקשה להכשרת עבירת בניה- לסגירת 2 מרפסות לסימטריות הבניין בקומה ד', כאשר קיימת תב"ע המסדירה זכויות בניה ותוספות לקומות ב', ו-ג' בלבד.

הדייר בקומה ב' הודיע כי הוא מוכן לוותר על זכויותיו.

בתאריך 08/06/2022 נדון התיק בוועדה והוחלט להורידו מסדר היום לבדיקה נוספת התקיימה פגישה בין ע"ב ומנהל האגף מר יואל שבת, וכן יו"ר הוועדה מר אליעזר ראוכברגר בה נבדקה הבקשה שוב והוחלט כי אין מניעה לאשר את התוספות המוצעות ע"ח השטח של השכן עם התנאים להלן:

השכן המוותר על חלק מזכויותיו יצורף גם הוא כמבקש לתכנית.

יכתב ויובהר על גבי ההרמוניקה כי הזכויות הללו נוצלו ולא ניתן יהיה לנצלם בעתיד.

יידרשו 2 הערות אזהרה בטאבו: אחת על השימוש של המבקש בזכויות שהוקנו לו על ידי השכן, והשניה על כך שהזכויות ניתנו לשכן ולא ניתן יהיה לנצלם בעתיד.

יש לקבל הסכמה פוזיטיבית של השכנים בקומה ג' המסכימים לכך שגם הם בעתיד לא יוכלו לממש את כל זכויותיהם מכיוון שהבניה שלהם היא על גבי קומה ב', והם אינם יכולים לממש אותה אם היא נגרעת מקומה ב'.

רק לאחר הצגת כל הנ"ל אין מניעה לאשר את הבקשה.

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 , צבעות חתומות ומתוקנות

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	השלמת רישום הערת אזהרה בגין ויתור זכויות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1980/0319.03
מספר סידורי	107

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ 6% הקלה ומרפסת.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	האדמור מבוויאן 30 , הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

ניתן לאשר את התוספת המוצעת לאחר הוועדה ע"ב תגיש חתך רחוב , ותסמן ייעודי חללים ומידותיהם כנדרש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1981/0287.07
מספר סידורי	108

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מרפסת וממד
מספר ועדה	2024/2
כתובת	עזריאל 9 , גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת על הגג תואמת תב"ע, למעט ממ"ד המוצע מעבר לתב"ע, אולם ע"ח חלק מהשטח שאושר בתב"ע בתוך קונטור הבניה.

כמו"כ מוצעת מרפסת זיז תואמת תב"ע.

אין מניעה לאשר את המוצע.

תיקון 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
	סימון סגירת מרפסת להריסה בצהוב

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2004/0003.05
מספר סידורי	109

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הרב שמואל א. שאולזון 60, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד

נדרש לתקן את תכנית b שהוגשה.

לא ניתן לאשר חדר מחוזק מעל 9.00 מ"ר נטו+ קירות, מאחר ואין די שטח עיקרי לכך.

לאחר התיקונים ניתן לאשר לאחר התייעצות עם מנהל האגף מר יואל שבת.

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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הצהרת עורך הבקשה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2007/0001.03
מספר סידורי	110

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	העתקת מחסן ותוספת חדר טכני
מספר ועדה	2024/2
כתובת	רמת מוצא 27 , רמת מוצא

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

חוות דעת אדריכלית

מוצע להפוך מחסן קיים לחדר טכני, מאחר והחדר הטכני מוצע מעבר לקווי הבניין וקיים סעיף סטיה נכרת לעניין הקטנת מרווחים, וכן מוצע שטח גדול הרבה יותר מהשטח המותר לחדר טכני בחלקה, כמו"כ לא מוצג ייעודו של החדר הטכני- ע"כ לא ניתן לאשר את החדר הטכני המוצע.

כמו"כ מוצע להוסיף מחסן לדירה במקום המחסן שבוטל ע"ח חניה אחת של הדייר ובחניה השניה לעשות מכפיל חניה.

מאחר ומדובר בתב"ע שהופקדה אחרי 1989 לא ניתן לאשר הקלה כמותית למחסן עד 20 מ"ר, וכן מאחר ולא ניתן לאשר חדר טכני יוצא שיהיו להם 2 מחסנים ולא ניתן לאשר 2 מחסנים לדירה אחת.

כמו"כ לא התקבל אישור ממחלקת חניה ולכן לא ניתן לאשר את ביטול החניה ומכפיל החניה המוצע.

מעבר לזאת המתנגד מר שלמה כהן- מתנגד לכל הבקשה בעקבות תקנון בית מוסם בו מוצהר כי כל זכויות הבניה יהיו שלו, והוא לא מוכן שינתן שימוש בהם לדייר אחר ללא הסכמתו.

התקבלה דחיה ממחלקות איכות הסביבה והסדרי תנועה.

תיקון תכנית a

ע"כ- לא ניתן לאשר את הבקשה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0117.06
מספר סידורי	112

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת מחסנים מאושרים בתוכנית מס 7108ג", והרחבת דירה קיימת והוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הקבלן 41, הר נוף

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לא התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה נדרש לקבל את אישורה לפני כל דיון נוסף בתיק נדרש נוהל בקרה הנדסי לאור הסעיף בתב"ע, לא הוגש- נדרש להגיש טרם דיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית

ע"ב מציע שטח עיקרי להרחבת הדירה, מרפסת זיז לדירה ו- מחסנים.

לגבי השטח העיקרי- יש להוכיח כי השטח תואם את השטח המותר בתב"ע, מאחר ומוצע שינוי מיקום, וכן יש לפרסם את הקלה "שינוי מנספח הבינוי".

לגבי המרפסת- תואמת תב"ע אין מניעה לאשר.

לגבי המחסנים- על"ב להוכיח כי אין לו מחסנים, להוכיח כי אלו המחסנים המוצעים לו בתב"ע ולהתאים אותם ואת גודלם לתב"ע במדויק.

ניתן לבקש עד מחסן אחד לדירה ונראה כי התב"ע מספרה את המחסנים לפי הדירות.

לאחר כל התיקונים יוזמנו מבקשים והמתנגדים לדיון בוועדה לשמיעת טענותיהם.

תיקון 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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2018/0587.02
מספר סידורי	113

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תכנית שינויים תוספת ממ"ד תוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	שחל 25 , גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

חוות דעת אדריכלית

אין מניעה לאשר את התוספת המוצעת בכפוף להתאמה מדויקת לקונטור התב"ע, נדרש לחשב את הממ"דים כראוי וליישר כך שלא יתקבלו ממ"דים אלכסוניים, כמו"כ נדרש להוכיח כי 2/3 מעמודת הממ"דים חתמו על התכנית.

יש לבטל את הפתח המוצע לחצר, וכן את המדרגות החיצוניות, לאור כך שאין די חתימות הסכמת שכנים וזה לא תואם תב"ע.

יש להשיב את בלוני הגז למיקומם המקורי, או לחילופין למקמם במיקום מוסכם, באם הם מפריעים לבניה התואמת תב"ע.

התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 11/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים.

התקבלה דחיה ממחלקת תברואה מתאריך 07/02/2024 ע"י מזרחי שני בגין חוסר במסמכים.

תיקון 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 שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0519.01
מספר סידורי	114

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה על ידי סגירת מרפסת וריצוף מרפסת גג קיימת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	נקר מאיר 8 , תלפיות מזרח

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בכפוף לתכנית b

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
	אישור פיקוד העורף הג"א

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0832.02
מספר סידורי	115

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע בניית מרפסת בהקלה
מספר ועדה	2024/2
כתובת	מכסיקו 10 , קרית מנחם

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

לא התקבל אישור ממחלקת שפ"ע.

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת עפ"י תב"ע- יש להסיר את השטח העיקרי המוצע במקום מסתור כביסה בתב"ע.

מוצעת מרפסת זיז כמו הדייר מתחת- מאחר ולא מדובר במרפסת תואמת תב"ע והדייר מתחת מתנגד לאבד את סוכתו- יש לדרוש מהמבקש לבקש מרפסת מדורגת או תזוזה של המרפסת בכדי לאפשר לשניהם קבלה של מרפסת סוכה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0904.03
מספר סידורי	116

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אביזהר 7, בית הכרם

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה:

התוספת בקומה ג'- לא הוצגה תכנית קומה ב', וכפי הנראה מדובר בשטח משותף עליו התוספת מוצעת, ע"כ נדרשות חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה, ולא התקבלו ולכן לא ניתן לאשר.

באם מדובר בבניה מעל מרפסת השכן לא נדרשות חתימות.

התוספת בקומה ד'- מוצעת הגבהה של גג הרעפים בשיפועו, כאשר לפי התב"ע לא ניתן יותר מ-30 מעלות ואילו כאן מדובר ב-41 מעלות, לא ניתן לאשר מהווה סטיה נכרת.

כמו"כ מבחינת השטחים- הוגשו 3 ויתורי זכויות, ואילו בתכנית כתוב 5 כשלא ברור על סמך מה, והשטח המוצע- חורג מהמותר.

תיקון 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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0490.00
מספר סידורי	117

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת חניה במבנה קיים, מרפסת מוצעת ושינויים בחזיתות
מספר ועדה	2024/2
כתובת	רמת מוצא 8 , רמת מוצא

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לא התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה לאור בקשת חניה .

חוות דעת אדריכלית

מוצעת מרפסת זיז, נדרש לצמצם את המרפסת כדי לעמוד בתקנות סטיה נכרת- בניה במרווחים.

מוצעת חניה- יש להזיז אותה כדי לא לחסום את המעבר בחלקה, כמו"כ יש לקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה- לא התקבל.

שינויים בחזיתות- אין מניעה לאשר, לא מהווה פגיעה ארכיטקטונית.

תיקון 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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1991/0828.17
מספר סידורי	118

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד, מעלית + מחסן + מרפסות זיז
מספר ועדה	2024/2
כתובת	מקוה ישראל 16, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

קיימת חריגה מקו בנין כאשר לפי סעיף 4.1.2 להוראות התוכנית כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת

לא עומדים בשלביות הביצוע לפי סעיף 4.1.2 להוראות התוכנית אי עמידה בשלביות הביצוע מהווה סטיה ניכרת

לא הגישו אישור חיזוק מבנים כאשר לפי סעיף 6 להוראות התוכנית היתר לתוספת בנה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו

קיימת חריגה בשטחי בניה כאשר לדירה מספר 30 מבקשים מרפסת זיז בשטח העולה על 12 מ"ר ובשונה מנספח הבינוי .

יש להגיש תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת מספר היתר בניה לבינוי הקיים לדירה מספר 30 בגג וכמובן להגיש בינוי שלא יהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1963/0351.03
מספר סידורי	119

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	בית שערים 5, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור לאחר משלוח הודעות שעשו כפי שנדרשו בוועדה מיום 22.1.2023 עבור תכנית צל אשר תוצג בתאום עם בוחן הרישוי.

לאחר הוועדה ניתן לקדם את הבקשה לגורמים .

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2011/0847.03
מספר סידורי	120

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית ממ"ד
מספר ועדה	2024/2
כתובת	איתמר בן אבי 7, קריית שמואל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

1. לא הוגש אישור שימור וזאת ניתן לראות כי נדרו להגיש בהתאם לסעיף 4 בתיק מידע ובהתאם לכך שמדובר בבניין לשימור ובהתאם למערכת העירונית של מחלקת שימור .

2. מבקשים הגדלת שטח הממ"ד מכוח שטח עיקרי - לא הוכח מקור זכויות עבור כך דבר הגורם לחריגה בשטחי בניה עיקרים

וכן טרם החזרת הבקשה לדיון יש להשלים את התנאים המקדימים לדיון שלא הוגשו וכן להגיש תכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הזזת הממ"ד באופן כזה המתיישר עם הבניין כלפי החזית הצפונית וכמובן לעדכן את תכנית הצל בהתאם וכן יש לקבל הסכמה של 66% מדיירי הבניין לתכנית הצל .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2005/0371.03
מספר סידורי	121

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע, ממ"ד, מרפסות וריצוף חצר.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	תדהר 27, ארזי הבירה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

מבקשים מרפסת זיז לדירה 9 ו 11 בחריגה מקו בנין צידי באופן שלא שומרים על החריגה המותרת בחוק בקו בנין צידי ולכן יש לתכנן את המרפסת בחזית זו – מערבית , בהתאם לנספח הבינוי

מבקשים הגבהת חצר עבור דירה מספר 9 ליצירת מרפסת מוגבהת ממפלס הדירה כאשר לא עומדים במדיניות המחלקה בנושא וזאת כי הגובה המותר מתחת למרפסת לא יעלה על מטר ובכפוף לאישור עיצובי.

מעבר לגובה זה, התכנון כבר אינו עולה בגדר של פיתוח שטח ומהווה חריגה מהתקנות המותרות שנועדו לקבוע כללים תכנוניים ברורים של גובה מרפסות.

עמדה זו אף התקבלה לאחרונה גם ע"י וועדת הערר במסגרת בקשה דומה שנדונה שם.

מבקשים שינויים פנימיים לדירה 9 ו 11 אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף .

לא שומרים מרחק של מטר מגבול חלקה ולכן נדרשו לשנות את מיקום הממ"ד על מנת לעמוד במדיניות המחלקה.

התכנון החדש אשר יוצע ידרוש משלוח הודעות .

לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת תיקון הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול ההקלה שפורסמה לעניין "תוספת מרפסת זיז בחריגה של 40% מקו בניין אחורי" מטבלת ההקלות היות והקלה זו נדחת מכיוון והמרפסת מתוכננת בשונה מתקנות החוק ולא עומדת בחריגה המותרת מקו בנין צידי

וכן יש לשנות את מיקום הממ"ד וזאת על מנת לעמוד במדיניות שבה נדרשו לשמור מרחק של מטר מגבול חלקה .

וכן יש לציין במעטפת המבוקשת ומהווה חלל סגור בקומת הקרקע - מילוי אדמה וכן יש

להתאים את הפתחים לקיים וזאת בהתאם לסעיף ח (ז) בהוראות התוכנית בדבר הפתחים של תוספות הבניה יותאמו לקיים .

וכן יש להעביר חתך באזור המבוקש להגבהת החצר על מנת לראות האם עומדים בגובה המותר לשם כך ורק אח"כ ניתן לבחון היכן ניתן לבקש שינוי בפיתוח וזאת בהתאם למסומן על גבי תכנית a' יש לשים לב כי שינוי מיקום הממ"ד גואם לשינוי בפיתוח המבוקש .

מבקשים שינויים פנימים לדירה 9 ו11 אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף .

להלן הבינוי המוצע :

קומת קרקע

מבקשים מעטפת בחזית צפונית מתחת לבינוי המותר לפי נסח ומהווה חלל סגור יש לציין חלל למילוי ולהציג אדמה .

קומה א'

עבור דירה מספר 9 מבקשים את הבינוי הבא

תוספת בניה בחזית צפונית תואמת נספח ובתחום קו בנין – ניתן לאשר .

תוספת ממ"ד בחזית דרומית החורג מקו בנין עבור כך פורסמה הקלה , לא ניתן לאשר את ההקלה מהתנאים הבאים ויש לתכנן את הממ"ד במיקום של הגבהת החצר המבוקשת וכמוצג על גבי תכנית a ::

הצגת תכנית צל: הוצגה תכנית צל אך לא ברת מימוש לחלק מהדירות ולכן יש לתת מענה לכל דיירי הבניין במיוחד של עמודת המבקש, הנושא יבחן בשנית לאחר הצגת תכנית צל ברת מימוש.

הסכמות שכנים : הוגשה הסכמה בפתיחת התיק לפיתוח שטח המבוקש אך לא ניתן לדעת האם קיימת הסכמה של 66% מדיירי העמודה לתכנית הצל לכן יש להציג באופן ברור מי המשפחות המתגוררות בעל המבקשים ולראות אם התקבלה הסכמה כנדרש .

עמידה במדיניות בנושא : הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מטר והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהי אטום וכן יש לשמור כל מרחק מטר מגבול חלקה –לא עומדים בהנחיה הנ"ל ולכן יש לשנות את מיקום הממ"ד ימינה במקום הגבהת החצר המבוקשת .

לסיכום :

יש לתכנן מיקום חדש לממ"ד ולהציג תכנית צל לכל דיירי העמודה ולקבל הסכמה של 66% מתוכם .

וכן לייתר דיירי הבניין יש להציג תכנית צל ברת מימוש ולקבל הסכמה חוזרת לתכנית אשר תוצג .

וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית , ניתן לראות כי לפי נספח ניתן לתכנן מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7

בבקשה הנוכחית עורכת הבקשה לא הציגה באופן נכון התייחסות למרפסת זו היות ומבקשים הגבהת החצר ובכך מדובר ביציאה לחצר ולא למרפסת על מנת לאפשר את החצר יש לעמוד במדיניות כמפורט להלן :

מבקשים הגבהת חצר הן בחצר הקדמית והן בחצר האחורית ליצירת מרפסת מוגבהת ממפלס הדירה כאשר לא עומדים במדיניות המחלקה בנושא וזאת כי הגובה המותר מתחת למרפסת לא יעלה על מטר ובכפוף לאישור עיצובי.

מעבר לגובה זה, התכנון כבר אינו עולה בגדר של פיתוח שטח ומהווה חריגה מהתקנות המותרות שנועדו לקבוע כללים תכנוניים ברורים של גובה מרפסות. עמדה זו אף התקבלה לאחרונה גם ע"י וועדת הערר במסגרת בקשה דומה שנדונה שם.

יש להעביר חתך באזור המבוקש להגבהת החצר לראות האם עומדים בגובה המותר לשם כך ורק אח"כ ניתן לבחון האם ניתן לבקש שינוי בפיתוח וזאת בהתאם למסומן על גבי תכנית a.

מבקשים שינויים פנימיים אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף .

קומה ב'

עבור דירה מספר 11 מבקשים את הבינוי הבא :

תוספת בניה בחזית צפונית תואמת נספח ובתחום קו בנין – ניתן לאשר .

תוספת ממ"ד בחזית דרומית החורג מקו בנין עבור כך פורסמה הקלה – יש התייחסות בקומה א' לנושא .

וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית , ניתן לראות כי לפי נספח ניתן לתכנן מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7 מבקשים מרפסת בעומק של 1.5 מטר אך באורך של 5.1 מטר ועבור כך פורסמה הקלה אשר נדחתה היות וכאשר מבקשים שינוי מהמותר בנספח צריך לעמוד בתקנות החוק .

מרפסת זו חורגת מקו בנין צידי ולא שומרת על 10% חריגה מקו בנין או 2.7 מטר מרחק מגבול חלקה ולכן יש לתכנן את אורך המרפסת בהתאם לנספח .

מבקשים שינויים פנימיים אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף .

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0217.00
מספר סידורי	122

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בקומת המרתף, תוספת ממ"ד ומחסן.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	סוקניק אליעזר 10, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לוועדה לדחיה מהסיבות הבאות :

1. לא הגישו הסכמות שכנים של 66% לשינוי במרפסת הקיימת בחזית צפונית ולחצר אנגלית המבוקשת בחזית מערבית .
 2. קיימת חריגה בשטחי הבניה המבוקשים וזאת כי שטח המחסן והמעבר עולה על 20 מ"ר המותרים בכפוף להקלה אשר פורסמה .
 3. חורגים מקו בנין כתום המהווה קו בנין לבינוי הקיים בשטח .
- לא ניתן לחרוג מקו בנין כתום היות וקו זה לא מאפשר לבחון חריגה של קו בנין לפי תקנות החוק .

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להשלים את התנאים המקדימים כגון שפ"ע וכן להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת מספר היתר של המבנה המקורי בת.ב 1973/649 והצגת כל שינוי מהיתר זה כמבוקש בבקשה זו וכן לצרף פרט לחצר אנגלית המבוקשת באופן שתתוכנן לפי תקנות החוק כולל העברת חתר בחצר זו וכן יש לתקן את חישובי השטחים באופן שלא יעלה על המותר ובתאום עם בוחן הרישוי (שטח מחסן לא יעלה על 20 מ"ר כולל המעבר וכן הממ"ד לא יעלה על 12 מ"ר + עובי קיר) .

להלן הבינוי המבוקש לדירה מספר 1:

קומת מרתף

מבקשים קומה חדשה לצורכי שרות הכולל תוספת מחסן וממ"ד .

הקומה מבוקשת מתחת לקונטור המבנה הקיים ניתן לראות כי המבנה הקיים חורג מקו בנין כתום כאשר לא ניתן לחרוג מקו בנין זה ויש לתכנן את הקומה בתחום קו בנין כתום .

להלן התייחסות למחסן המבוקש

שטח – מותר מחסן עד 8% אך פרסמו הקלה לשטח של 20 מ"ר מבקשים מחסן בשטח של 25 מ"ר וזאת כי מחשבים את המבואה משטח המחסן יש לצמצם למותר .

מדיניות המחלקה לעניין תכנון המחסן - ניתן לבקש מחסן תת קרקעי כאשר הגישה למחסן זה מגרם מדרגות משותף

מבקשים מחסן תת קרקעי כאשר הגישה אליו מדירת המבקש עם אוורור ע"י חצר אנגלית וזאת כי מדובר בבניין הכולל כניסות פרטיות . ניתן לאשר גישה מדירת המבקש אך יש להציג גישה חיצונית למחסנים עתידיים לייתר השכנים בעמודה

גובה - מותר גובה מחסן של 220 , מבקשים גובה של 215 כנדרש .

תכנית צל – מבקשים מחסן לדירה אחת כאשר לא הציגו תוכנית צל 2 הדירות הנוספות מעל דירת המבקש , יש להציג תכנית צל ברת מימוש ובשטח זהה למבקש ועבור תכנית צל זו לבצע משלוח הודעות .

לא הגישו הסכמות שכנים של 66% לשימוש בשטח משותף .

להלן התייחסות לממ"ד המבוקש .

הממ"ד המבוקש הינו תת קרקעי וחורג מקו בנין יש לתכנן בתחום קו בנין אך יאושר בקומה התת קרקעית בתנאי ויוצג פתרון מיגוני לייתר הדיירים בעמודה .

תכנית צל – יש להראות פתרון מיגוני לכל דירי העמודה היות וכאשר מבקשים ממ"ד בקומת המרתף לא ניתן לאשר ממ"ד לדירות בקומה העליונה ובכך מונעים מדירות אלו את מיגון הדירה . יש להציג תכנית צל ועבור תכנית זו לבצע משלוח הודעות .

הקלה - מבקשים ממ"ד תת קרקעי החורג מקו בנין לא פורסמה הקלה וכן לא ניתן לאשר חריגה מקו בנין כתום ולכן יש לתכנן בתחום קו בנין

וכן מבקשים לאוורר קומה זו ע"י חצר אנגלית , חצר זו מתוכננת בשונה מתקנות החוק ומהווה חצר לכל דבר ועניין ובשטח משותף- יש לתכנן לפי תקנות החוק ולקבל הסכמה של 66% מדיירי החלקה לשימוש בשטח משותף .

קומת כניסה

מבקשים גישה מקומה ז לקומת המרתף כאשר יש להתאים קומה זו להיתר הבניה המקורי של המבנה שניתן בת.ב 1973.649 כך שכל שינוי מהיתר זה יוצג באופן ברור ויבוקש בבקשה זו .

וזאת כי החצר המוצמדת לדירה בחזית צפונית שונה מהמאוסר ויש לקבל הסכמה של 66 עבור השינוי

וכן בחזית זו הצפונית קיימת תוספת בניה החורגת מקו בנין כתום עד גבול החלקה , לא נמצא היתר בניה ולכן יש להציג להריסה וכתנאי להיתר יידרש דוח פיקוח לשם כך .

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0586.00
מספר סידורי	123

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד בקומת הקרקע
מספר ועדה	2024/2
כתובת	בן ציון 26, קרית משה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא הוגש אישור ממחלקת הסדרי תנועה וזאת כי הבקשה כוללת תוספת יחידת דיור ותנאי זה מהווה תנאי ראשוני לדיון .

מנתוני המערכת עולה כי לא נותר שטח עיקרי לניצול כלל והשטח העיקרי נוצל בהקמת המתחם אשר כלל את חלקות 39 ו 41 .

וזאת כי תב"ע 1255 ב מאפשרת אחוזי בניה בייחס 2 תתי חלקות אלו . בבקשה הנוכחית אין התייחסות למכלול השטח הקיים עבור חלקות אלו אלא קיימת התייחסות לשטח המוצג באופן שגוי .

להלן התייחסות להקלות אשר ביקשו ונדחות :

הקלה בדבר תוספת 6% מעבר לזכויות הקיימות לא ניתן לאשר הקלה זו מהפרוט הבא :

ראשית ניתן רקע לחלקה אשר כללה בראשיתה 2 מגרשים

מגרש מספר 39 ומגרש מספר 41 אשר להן עשו איחוד וחלוקה מחדש וזאת בשל המגדל מים אשר הוקם בצפון החלקה .

ניתן לראות בהיתר בניה הראשון כי שטח החלקה נגזר בטרם בוצע איחוד וחלוקה למגרשים אלו .

ולכן שטח מגרשים אלו עמד על 2432 מ"ר , לפי הוראות התוכנית מותר לבנות כ-120% משטח זה המהווה 2918.4 מ"ר .

בחלקה מספר 39 הוקם בנין בן 4 קומות הכולל 23 יחידות דיור וחנות בשטח עיקרי בהיקף של 2084.41 מ"ר ולפי היתר 70.696

בחלקה מספר 41 הוקם בנין בן 4 קומות הכולל כ 16 יחידות דיור בשטח עיקרי בהיקף של 916.86 מ"ר (לפי נתוני המערכת אך יש להגיש היתר בניה או תשריט בית משותף על מנת

לבחון אתהקיים באופן סופי) .

ולכן ניתן לראות כי המבנה כולל 3001.27 מ"ר המהווה חריגה משמעותית מהשטח המותר לבניה ולא נותר שטח לניצול .

בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר את השטח אשר נרשם בניגוד להיתר הבניה מכוח הקלה כמותית של 6% לא ניתן לאפשר הקלה זו היות והשטח החורג בזכויות הבניה העיקים של הבניין המקורי נלקח על חשבון הקלה זו , כך שהשטח המבוקש בהיקף של 52 מ"ר לא מאושר .

עוד יצוין כי מעיון במסמכים הנמצאים בתיק המקורי הוגש צו שיפוטי לקבלן אשר בנה את הבניין עם עבירות בניה מכיוון ולא הוכח ייתרת שטחי בניה לניצול לא הוכשו עבירות אלו .

קבלן זה הגדיל לעשות כאשר במקום להגיש בקשה להסדרת עבירות אלו רשם בטאבו את הבניין בשונה מהיתר הבניה .

בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר שטח שהיה בהיתר כמילוי ובפועל נרשם כתת חלקה מספר 1 - המיועד למרתף בניגוד להיתר הבניה .

היתר הבניה גובר על הרישום בטאבו והיות ולא הוכח שטחי בניה לניצול לא ניתן להכשיר בינוי זה .

הקלה בדבר תוספת קומת מגורים חמישית , בתחום הבנין, מעבר לארבע הקומות המותרות.

בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי בקומה קיימת המיועדת לצורכי שרות דבר זה מהווה תוספת קומה ולכן פרסמו הקלה בדבר " הקלה בדבר תוספת קומת מגורים חמישית , בתחום הבנין, מעבר לארבע הקומות המותרות. לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולא הוכח שטחי בניה עיקרים לתוספת השטח המבוקש .

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1992/0338.09
מספר סידורי	124

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה+ממ"ד
מספר ועדה	2024/2
כתובת	בורוכוב 43 , קרית יובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת קרית יובל, רחוב בורוכוב 43

מבוקשת,

תוספת בניה בקומת קרקע בחזית צפונית ודרומית (חזיתות צידיות).

בניית ממ"ד בחזית צפונית צידית.

בחלקה חלה תכנית 2927 משנת 1982, תכנית זו קבעה הוראות בניה ונספח בינוי.

להלן התאמה למותר:

השטח העיקרי בלבד – בחזית צפונית ובחזית דרומית מוצע בהתאמה לנספח הבינוי.

ממ"ד מבוקש מעבר לקווי בניין לעבר בניין סמוך במגרש.

מאחר ומדובר בחלקה גדולה אשר הבניין הסמוך באותה חלקה קרוב לממ"ד המבוקש, בניית ממ"ד כפי המוצע מהווה מפגע חזותי ותכנוני, ופגיעה במעברים בין הבניינים שגם ככה הם מעברים קטנים ביחס ל-114 תתי חלקות שבבניין.

עוד יצוין כי דיירים אלה אף לא הביעו את הסכמתם לבניית ממ"ד בצמוד אליהם, וחלקם אף התנגדו לבניית הממ"ד.

עוד יצוין כי אף אם היה מבוקש ממ"די שהיה ניתן לאישור, לא התקבל הרוב הקנייני הנדרש, 1/3 מבעל הזכויות בחלקה כולה (התקבלו 4 הסכמות בלבד)

לאור נסיבות אלה, יש לתכנן את הממ"ד בתוך תחום התוספת המוצעת לרבות הגשת תכנית צל עתידית לממ"דים לכל בעלי הדירות.

התקבלו 6 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות:

שימוש בזכויות הבניה של המתנגדים

פגיעה בפינוי בינוי

פגיעה בחצר את כל דיירי הבניין ביום יום ומשמשת מקום יחידי לבניית סוכות כאשר אין מרפסות בדירות.

התכנית תידחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת בהתאם לתב"ע.

לאחר קבלת תכנית מתוקנת, נושא ההתנגדויות ייבחן בשנית.

בנוסף, יש לתקן את הנ"ל ובנוסף, את כל ההערות כמסומן בתכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1992/0515.04
מספר סידורי	125

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	שטרן אברהם 22, קרית היוכל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הוועדה מאשרת את הבקשה לעניין מספר יח"ד המוצע, ודוחה את חוות דעת מדיניות התכנון, בטענה כי חו"ד הדעת של התכנון סותרת את חוות הדעת שאושרה בועדה המחוזית .

הועדה מאשרת את הבקשה וזאת בכפוף להסדרת השטחים כפי המלצת האגף, כמפורט:

שטחי בניה:

ניתן לאשר הקלה כמותית 6% והקלה 2.5%, סה"כ שטחי הבניה המותרים בחלקה כולל הקלות אלו יעמוד על 274.35 מ"ר. שטחי הבניה המוצעים חורגים מהמותר ועל כן יש להסדיר את שטחי הבניה באמצעות תכנית מתוקנת אשר תיבחן בשנית ע"י הבוחנת. לא ניתן לאשר הקלה של 5% בגין בניית מעלית.

יש לתקן הערות בהתאם לתכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1997/0603.03
מספר סידורי	126

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה + מרפסת זיז
מספר ועדה	2024/2
כתובת	שטרן אברהם 45, קרית יובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב שטרן אברהם 45.

מבוקשת,

תוספת בניה ומרפסות עבור דירה 32 במפלס +11.00

בניית מעטפת ל3 דירות

בניית מרפסת דמי לדירה 31 במפלס +11.00

בחלקה חלה תכנית 1648ג שקבעה הוראות בניה ונספח בינוי.

התכנון נבחן ונמצא כי קונטור התוספת מוצע כמותר בנספח, עם זאת נדרש לבצע תיקונים פנימיים כך שהשטח המוצע – עיקרי ומרפסת, יהא תואם במדויק לנספח 1 טיפוס 1.

הוראות תכנית 1648ה סעיף 8(ב) קובעות: "תותר בניה בשלבים באופן שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"

הבינוי מבוקש במפלס +11.00 וע"כ מבוקשת בניית 3 מעטפות מתחת לדירת המבקש.

התקבלה חתימת בעלי המעטפת.

בנוסף, מבוקשת מרפסת בחזית קדמית.

מבוקש בעומק של 2 מ' ובהתאם למותר לפי תקנות סטייה נכרת.

פורסמה הקלה כנדרש, ניתן לאשר.

הוצגה תכנית צל למרפסות מתחת לדירת המבקש, ובנוסף הוצגה מרפסת דמי בצמוד לדירת המבקש, התקבלה חתימת הדייר לו מבקשים מרפסת דמי.

יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1975/0710.05
מספר סידורי	127

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פריצת דלת למחסן קיים ללא גישה נוספת.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	בית הכרם 13 , בית הכרם

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הפתח המוצע לא מקובל יש להציע את הפתח למחסן מתוך הפודסט של גרעין המדרגות הקיים וכן להציג בהרמוניקה מצג תואם לשטח.

התקבלה התנגדות אחת אך מאחר והבקשה מובאת לדחייה אין מקום לשמוע את טענות המתנגדים.

לאחר קבלת תכנית מתוקנת כנדרש הבקשה תובא לדיון והכרעה בנוגע להתנגדות שהוגשה.

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1981/0761.04
מספר סידורי	128

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים + ממ"ד , מחסן ומרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אורוגואי 26 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

ההתנגדות הוקראה הוועדה מחליטה לאשר חלק מהבקשה ללא זימן הצדדים וקיבלה חלקית את ההתנגדות ומורה לעורך הבקשה להתאים את הבקשה במדויק להוראות התכנית .

כמו כן גם יתכן ויידרשו אישורים חוזרים בהתאם לגרסה המתוקנת.

במידה והבקשה לא תתוקן ותתואם במדויק לתכנית, היא תובא שנית לדחייתה במתכונת המוצעת.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1982/0462.03
מספר סידורי	129

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת על מרפסת במסגרת השלמת דירת גג 5%. הכשרת מרפסת זיז התאמה למצב הבנוי המקורי
מספר ועדה	2024/2
כתובת	ח.ד. שחר 14 , בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נדון בוועדת התנגדויות והוחלט לאשר את הבקשה

לאחר וועדה הוגש ערר ע"י המתנגדים בתיק, טענות הצדדים נדונו בהרחבה.

להלן תמצית החלטת וועדת ערר:

"על המשיב 2 , מבקש ההיתר , יהיה לתקן את הבקשה הקיימת ו/או להגיש בקשה

חדשה (בהתאם לקביעת הצוות המקצועי לעיל) ולהסיר את עבירות הבנייה הקיימות על
הטרסה- חזית דרום מזרחית.

ככל שתוגש בקשה כאמור ראוי שמהנדס העיר ייתן דעתו באשר ל"שיפור האדריכלי" הנובע
מתוספת הבינוי.

תנאי לדיון בוועדה המקומית הינו קבלת דוח פיקוח עדכני המצביע על כך כי עבירות

הבנייה בחזית הדרום – מזרחית הוסרו במלואן."

לאחר וועדת ערר התקבלה תכנית מתוקנת כאמור:

תכנית זו נחתמה ע"י בעלי הזכויות בחלקה.

התקבל אישור מנהל האגף לכך כי התוספת מהווה שיפור אדריכלי

התקבל אישור פיקוח כי עבירות הבניה בחזית דרום מזרחית הוסרו.

משכך, אין מניעה לאשר את המבוקש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1986/0740.07
מספר סידורי	130

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה למעטפת קיימת, ממ"ד, ריצוף חצר, מרפסת זיז, פרגולה,
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אורוגואי 50, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב אורוגואי 50

מבוקשות תוספת בניה (בתוך מעטפת קיימת שאושרה בהיתר בתיק 10/983.4) ומחסן.

התכנית נדונה ואושרה ללא המחסן (שהוסר טרם דיון)

לאחר וועדה התקבלה בקשה לאשר את המחסנים שפורסמו בעת פתיחת התיק.

הבקשה הובאה בפני מנהל האגף שאישר את המחסן המוצע (סרוק בארכיב האופטי).

יצוין כי הוצגה תכנית צל והתקבלה הסכמתם של 100% מבעלי הזכויות בחלקה.

ע"כ הבקשה מובאת לאישור.

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 טרים
	אישור מכון התקנים
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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 פיקוד העורף הג"א
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0695.01
מספר סידורי	131

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית ממ"ד, הרחבת דירה לפי נספח בינוי, תוספת מחסן ומרפסת.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	גואטמלה 6, קרית היובל

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נדון בוועדה והוחלט לבצע משלוח הודעות לתכנית צל למחסנים.

לאחר וועדה התקבלה תכנית מתוקנת כאמור שכללה תכנית צל למחסנים.

תכנית זו נשלחה לבעלי הזכויות בחלקה.

תם מועד ההליך, ולא התקבלו התנגדויות.

החלטת הוועדה מיום 7/6/2023 אשרה את המבוקש בתכנית זאת בכפוף להגשת תכנית צל וליידוע בעלי הזכויות בחלקה ע"כ.

מאחר והושלם ההליך כנדרש אין מניעה לאשר את המבוקש.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0066.01
מספר סידורי	132

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה + מ"מקים + מרפסות זיז לפי תבע מאושרת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	שערי תורה 9, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאחר וועדה, בשלב הבקרה המרחבית,

לבקשת רשות מוסמכת נדרשו גרמי מדרגות לצד המבנה וכן מאגר על הבניין,

התקבלו אישורים מאת הרשות המוסמכת לכך שגרם מדרגות החירום הנוסף ומאגר המים נדרשים בתיק.

שטחים אלו חושבו כעת כשטחי שירות.

מובא להכרעת הוועדה לעניין הוספת שטחי שירות הכוללים את שטח מדרגות החירום הנוסף ואת שטח מאגר המים,

זאת לבקשתה של הרשות המוסמכת.

התקבל אישור כיבוי אש לעניין זה.

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

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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כ	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
כ	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי
כ	הצהרת עורך הבקשה
כ	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כ	אישור גיחון

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0219.01
מספר סידורי	133

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מחסן
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אריה דולצין 24 , גבעת משואה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת גבעת משואה, רחוב אריה דולצין 24 מבוקש:

בניית מחסן במפלס 0.00 עבור תת חלקה 18

בחלקה חלה תכנית 2935ב', הכפופה למתאר.

עפ"י הוראות התכנית סעיף 9ד(5):

"לא תותר בניית של מחסן אלא בכפוף להוראות דלקמן:

מחסן ייבנה במרתף באופן שגובהו הפנימי לא יעלה 2.20 מ', מרצפת המחסן ועד תקרתו, ובמפלס החיצוני לא יעלה גובה תקרת מחסן מעל 1.20 מ' מפני המפלס הסופי או הטבעי של הקרקע הסמוכה למחסן, הכל לפי המפלס הנמוך שבהם.

שטחו של מחסן לא יעלה על 12 מ"ר.

מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד בבניין.

כל מחסן יוצמד ליחידת דיור בבניין."

המחסן מבוקש בתוך קומת עמודים קיימת, פורסמה הקלה לעניין זה- לכך שהמחסן אינו בקומת הקרקע. גובה פנים 2.20 מ' (ע"י הנמכת תקרה). יצוין כי אושרו מחסנים זהים בקומה וז.

שטח מחסן מותר 12 מ"ר, שטח מוצע 11.55 מ"ר, כמותר.

הוצגה תכנית צל למחסן האחרון שטרם נבנה. (פרט לדירת המבקש).

תידרש הערת אזהרה לעניין המחסן.

התקבלה הסכמת 7 מתוך 8 הדירות שבכניסה זו.

לא התקבלו התנגדויות

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0574.00
מספר סידורי	134

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים והקמת שני בנייני מגורים חדשים הכוללים גן ילדים ו-7 יח"ד
מספר ועדה	2024/2
כתובת	בטן אל הווא 0, ראס אל עמוד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מאושרת לאור חו"ד של עו"ד נויה גבע ולאחר שנערכה בדיקה ונמצא כי יש עמידה בדרישות שנרשמו בחוות הדעת.

העברת הבקשה לנכסי נפקדים והאפוסטרופוס הכללי תהיה תנאי להיתר .

תנאי להפצה לגורמים יהיה אישור שימור בהתאם להוראות התכנית, בנוסף אישור מבני ציבור כתנאי להפצה לגורמים .

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 - 7788070110
	אישור משרד הבריאות
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש
	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

	העברת הבקשה לנכסי נפקדים והאפוסטרופוס הכללי תהיה תנאי להיתר . כמצוין בהחלטת ה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2011/0255.02
מספר סידורי	135

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על פי תב"ע + פיצול יחידה ל 2 + בניית מרפסת זיז + חניות
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אורוגואי 44 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב אורוגואי 44

מבוקשות תוספות בניה ושינויים כדלקמן:

פיצול יח"ד מס' 3 לשתי יחידות – 9 יח"ד בחלקה סה"כ במקום 8 יח"ד קיימות

בניית מעטפת לדירה מס' 1 משפחת פרץ, מפלס 0.00

תוספת בניה בחזית קדמית מערבית עבור דירה מס' 3 מפלס +3.00

מרפסת גג בחזית אחורית במפלס +3.00

מרפסת גג בחזית קדמית עבור דירה מס' 9 מפלס +6.00

בחלקה חלה תכנית 4627 משנת 2002, תכנית זו קבעה נספחי בינוי מפורטים וכן נספח שטחים.

להלן התאמה למותר:

בניית מעטפת- יש להחתים את הדייר בצמוד למעטפת.

תוספת בניה במפלס +3.00 ומרפסת גג תואמת לנספח בינוי.

פיצול יח"ד – להלן הוראות פיצול יח"ד כאשר התב"ע הגבילה את מספר יח"ד אך לא קבעה סעיף סטייה נכרת:

ניתן להוסיף עפ"י תקנה 2(9)(א) כמפורט:

- תוספת הדירות היא בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותר לבניה על פי התכנית החלה בחלקה.

מספר יח"ד המותר בחלקה הינו 8, 20% מהווה 1.6 כלומר ניתן לפצל עד 2 דירות, כעת מבטקש פיצול דירה אחת.

שטחן הממוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר .

הוצג מאסן בתכנית המוכיח כי עפ"י היתרים וע"פ תוספות עתידיות לפי תב"ע, שטחן הממוצע של הדירה יהיה מעל 80 מ"ר.

הבקשה להקלה תהיה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש בחתימה פוזטיבית

[גם אם מדובר על בנין טורי רב דיירים וגם אם מדובר במספר בניינים על גבי אותה החלקה].

בבדיקה במערכת נמצאו חתימות של 7 מתוך 8 תתי חלקות,

באישור מנהל האגף השלמת החתימה האחרונה – של עמידר, תהיה תנאי להפצה לגורמים.

יש לתקן הערות בתכנית b

לא התקבלו התנגדויות

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור פיקוד העורף הג"א
	תנאי להפצה לגורמים אישור עמידר
	חתימה על כתב התחיבות לתשלום כופר חניה לטובת קרן חניה כללית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0558.02
מספר סידורי	136

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות
מספר ועדה	2024/2
כתובת	גואטמלה 10 , קרית יובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת קרית יובל, רחוב גואטמלה 10

מבוקשת,

מרפסות זיז עבור דירה מס' 7 ודירה מס' 9 – בחזית צפון מזרחית ובחזית דרום מערבית

מעטפות מרפסת עבור דירה מס' 11 במפלס +6.00

בחלקה חלה תכנית 3194 משנת 1984, תכנית זו קבעה נספח בינוי לתוספות בניה.

עפ"י הוראות התכנית סעיף 9(ב): "תוספות הבניה יבוצעו בכל בניין בהתאם למסומן בנספחים 1-3"

מרפסות זיז מבוקשת בחזית קדמית ובחזית אחורית מחוץ לקווי בניין.

מאחר שהוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לשינוי בקווי בניין לא ניתן לאשר בניית מרפסות זיז החורגות מקו בניין.

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1984/0599.03
מספר סידורי	137

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת עפ"י תב"ע + השלמת גג 5%
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הקבלן 1, הר נוף

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המלצת המחלקה היא לזמן מתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע ו-5% השלמת קומת גג, השולמו תנאים כנדרש אך:

יש לחשב שטחי בניה עפ"י תקנות

ולבצע פרסום לבניה בשונה מנספח הבינוי.

לאחר תיקון צורת החישוב ופרסום כנדרש התיק יעלה לדיון בהתנגדויות.

נספח בינוי :

בתכנית 5979 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה בניה בשונה מנספח, לא פורסמה הקלה כנדרש - יש לפרסם הקלה לעניין בניה בשונה מנספח בינוי.

שטח בניה :

שטחי הבניה לא חושבו כנדרש, יש להתאים חישוב בהגשה בהתאם לחישוב התב"ע כמו"כ

נדרש לחשב עובי קיר בתאם לתקנות.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענת המתנגד:

*"התוכנית אינה מציגה את המצב האמיתי, מוסיפים שטחים מעבר למותר"

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1989/0467.03
מספר סידורי	138

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מתן אשור (היתר) לתוספת בנייה הקיימת ללא היתר (25 שנה) בבניין מגורים.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	שמואל הנביא 44, שמעון הצדיק

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

החלטת הוועדה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

- נראה כי אין זכויות נותרות בחלקה, יש להוכיח שטחים בכדי לאשר את המוצע.

- לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת.

קווי בניין :

חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר לפרסם הקלה לעניין בינוי בחריגה מקו בניין.

חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, החריגה המוצעת הינה של כ-2 מ' ומעבר מוצע חריגת ממ"ד עד מרחק של כ-6 מ' - יש לפרסם הקלה לחריגה המוצעת.

שטח בניה :

נראה כי שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית המתאר נוצלו במלואם - יש להוכיח שטחי בניה למוצע.

ממ"ד :

קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית: מוצע ממ"ד החורג מקו בניין קדמי בכ-6 מ' עד לקו בניין 0, לא פורסמה הקלה בנדון - יש להציע בינוי בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים ולפרסם הקלה כנדרש.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית: לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

מס' יח"ד :

יש לוודא לאחר תיקון התוכנית שהדירה אכן עומדת ב-33 מ"ר כנדרש.

אישור י גורמים :

איכות סביבה - חסר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, התנועה - אושר, דרכים - חסר.

התוכנית אושרה במח' על סמך תוספת בינוי ולא תוספת יח"ד - יש להציג אישור המתייחס לתוספת יח"ד המוצעת.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

"*אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנידון".

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1980/0778.08
מספר סידורי	139

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע, בניית ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הרב יצחק ברויאר 9, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הוועדה דנה בבקשה והוקראו בפני הוועדה טענות המתנגד.

הוועדה מקבלת את טענות המתנגד ומורה למבקש להקטין את המרפסת לאורך של 6 מ"ר.

הוועדה מכירה בפרסום שנעשה בדיעבד. יצוין כי הממ"ד הוסר מהבקשה.

הוועדה לא מאשרת את המדרגות המוצעת ופתיחת הפתח הנוסף לדירה, ומורה לבטל את המדרגות ופתיחת הפתח, וכן כאמור להקטין את המרפסת לאורך של 6 מ'.

יש להגיש תכנית מתוקנת כנדרש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1961/0653.07
מספר סידורי	140

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים עפ"י תב"ע 671040 וחיזוק הבניין עפ"י תקן 413 לחיזוק מבנים.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	בית וגן 47 , בית וגן

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת ע"ב לבדיקה נוספת .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1996/0628.05
מספר סידורי	141

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תיקון טעות סופר- בהתאם להיתר בניה מקורי מס" 96/628 ושינויים פנימיים.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	בצלאל אשכנזי 15, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל התאמת השטח למאושר בת.ב 1996/628 ולמאושר בת.ב 1996/628.4 ובתאום עם בוחן הרישוי וכן יש להיר את ההקלה בדבר " הקלה מהוראות התכנית בדבר בניה שלא בהינף אחד " היות והקלה זו מתייגרת מכיוון ומדובר בהסדרת מצב קיים ותנאי זה ל.ר

יש להסיר את השטחים המוצעים בטבלת השטחים מאחר והם קיימים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	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/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערת אזהרה לביטול תת חלקה מספר 4 והסדרת נושא יחידות הדיור כך שהמבנה יכלול רות + מרפאה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1991/0828.14
מספר סידורי	142

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע + בנית מרפסות
מספר ועדה	2024/2
כתובת	מקוה ישראל 16, מעלות דפנה

החלטת הוועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

קיימת חריגה מקו בנין כאשר לפי סעיף 4.1.2 להוראות התוכנית כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת

לא עומדים בשלביות הביצוע לפי סעיף 4.1.2 להוראות התוכנית אי עמידה בשלביות הביצוע מהווה סטיה ניכרת

קיימת חריגה בשטחי בניה כאשר לדירה מספר 8 מבקשים תוספת בניה ומרפסת גג בשונה מנספח הבינוי כאשר לא הוכח שטחים לכך .

וכן מבקשים 2 מחסנים בשונה מנספח הבינוי לחלקה זו קיימת תב"ע נקודתית אשר בה יש התייחסות לתוספת שטחי שרות לא הוכח ייתרת שטחים לניצול ולכן לא ניתן לבחון תוספת מחסנים אלו .

הערה : הגישו אישור חיזוק מבנים אך נדרשו לשנות את התכנון באופן שיותאם לנספח הבינוי כך שיש להגיש אישור חוזר התואם לבינוי שיובא לוועדה .

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל התאמת הבינוי לבקשות הנמצאות בהליך רישוי וכמובן להגיש בינוי שלא יהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית התואם לנספח הבינוי וכן לאחד את הבינוי לדירה מספר 8 המבוקש בבקשה 1991.828.13 לבקשה אחת

עוד יצוין כי נדרשו לתכנן בבינוי המבוקש בבקשה המקבילה פתרון מיגוני בהתאם לנספח התב"ע כך שלא ניתן לקבל כפל מרחבים מוגנים כאשר התבע נתנה מענה לכך .

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2012/0500.01
מספר סידורי	143

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות+ החלפת שטח שירות לעיקרי
מספר ועדה	2024/2
כתובת	קהתי פנחס 14 , גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כתבי ההתנגדות הוקראו בפני הוועדה והתקבלו חלקית.

הוועדה החליטה לאשר את המרפסת וזאת בכפוף להגשת תכנית צל מיטבה לכלל הדיירים חתומה ע"י כל הדיירים שבחזית .

כמו כן נדרש להגיש צמד מרפסות כפי הנוהל האגפי, או לחילופין מעקה דמה.

במידה ולא ניתן יהיה להשיג חתימות הבקשה תובא לדיון פנימי נוסף.

יצוין כי ההתנגדות הנוגעת לזכויות הבניה הוסרה.

יש להגיש תכנית מתוקנת 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
	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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2009/0140.04
מספר סידורי	144

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת שטחים לפי תב"ע תוספת ממ"ד מחסן ומרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הרקפת 19, עיר גנים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, מחסנים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות
:I

שטחי הבניה לא חושבו כנדרש.

הממ"ד לא נותן מענה לכל דיירי העמודה.

יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה,

לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון.

נספח בינוי :

קומת המרתף המוצעת הינה בנוסף למאושר עפ"י נספח הבינוי, לא ניצן לאשר את המחסנים
המוצעים - יש להסיר את קומת המחסנים מהבקשה.

קווי בניין :

קומת קרקע תחתונה, מפלס -3.05, חזית מערבית: מוצעות מדרגות בחריגה מגבול מגרש -
יש לצמצם את המדרגות המוצעות למסגרת המגרש.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית: מוצעות מדרגות - יש להוכיח זכויות למדרגות
המוצעות.

שטח בניה :

- יש להוכיח שטחי בניה למדרגות המוצעות בחזית צפונית ולחשבם כעיקרי או להסירם המבקשה

- יש להוכיח היתר לבינוי המוצג כקיים או להכשיר במסגרת ההיתר הנוכחי.

מחסן :

קומת מרתף, מפלס 5.50-: מוצע תוספת מחסן, תוכנית 5660 הגדירה שטחי בניה עיקרי ושרות ואין שטחי שרות למחסנים המוצעים בבקשה - יש להסיר את המחסנים מהבקשה.

ממ"ד :

- יש להציע ממ"ד הנותן מענה לדייר בקומה העליונה וכן היוצר תוכנית צל אחידה לכלל דיירי הבניין, בחלק הארון של הבניין.

שלביות ביצוע :

- יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד.

אישור י גורמים :

שפ"ע - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0359.01
מספר סידורי	146

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג לבניין קיים ותוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	עץ הדר 35 , שמואל הנביא

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מאחר ואישור בקרה הנדסית לא תואם את הבקשה המוצעת, וכן נדרש לקבל אישור ממהנדס העיר או מי מטעמו על החיזוקים המוצעים.

רק לאחר קבלת אישורים אלו- נדרש יהיה לקבל חתימות פוזיטיביות מהשכנים להם נחסמים החלונות, ולאחר מכן לפרסם את הבקשה כ"בניה בשינוי מנספח הבינוי".

לאחר התיקונים הנדרשים כפי שיפורט להלן ניתן יהיה להעלות את התיק לוועדה חוזרת לשמיעת טענותיהם של המבקשים והמתנגדים על הבקשה התואמת תב"ע.

להלן התיקונים הנדרשים:

בקרה הנדסית

נדרש עפ"י התב"ע להגיש אישור בקרה הנדסית עפ"י התקן 413.

ע"ב הגיש בקרה הנדסית ובו נדרש חיזוקים לבניין.

ע"כ ע"ב מציעה חיזוקים למבנה חיצוניים משני צידיו בחזיתות צפונית ודרומית חלק מהחיזוקים מסתירים חלונות קיימים של שכנים בכניסה, ע"כ יש להגיש חתימות של שכנים אלו כהסכמתם לחסימת חלונותיהם ע"י החיזוקים המוצעים.

כמו"כ אישור הבקרה ההנדסית שהוגש אינו כולל את המעטפת המוצעת אשר מהווה מבחינת החוק כתוספת לכל דבר למרות שטרם אושר השימוש בה, ולכן לא ניתן לאשר את המעטפת עד להשלמת הבקרה ההנדסית לכל הכניסה כאמור.

תימוכין קניינים בשטח משותף

הבניה המוצעת תואמת ברובה את התב"ע, ונדרש להתאימה לתב"ע ולכן לא נדרשות חתימות ע"כ.

מוצעת מעטפת שלכן הצמוד על הגג- נדרשת חתימתו על המעטפת המוצעת.

כמו"כ מאחר והחיזוקים המוצעים חוסמים חלונות של שכנים- יש לקבל את חתימותיהם של השכנים הללו על התכנית כהסכמה.

מאחר והעמודים לחיזוק לא מופיעים בתב"ע מפורטת- נדרש לבקש הקלה לשינוי מנספח הבינוי, לא בוצע פרסום הקלות בעבר, ע"כ נדרש לפרסם את הבקשה, מאחר ומדובר בעמודים הנוגעים לכל הדיירים בכניסה- יש לקבל את אישורם הפוזיטיבי לבקשה כמובן לאחר תיאום עיצובי עם המחלקה, כך שלא נראה שיידרש משלוח הודעות יחד עם הפרסום.

עיצוב אדריכלי

בסעיף סטיה נכרת י"א.5 נכתב כי: " תוספת הקומה תבוצע כהעתק של הקומה האחרונה הקיימת כולל שימוש באבן כדוגמת הקיים כולל פרטי הגמלון מבטון מטויח ומשקופי הפתחים מבטון עם שקעים קמרונים תוך הקפדה על פרטים הקיימים בתאום עם מהנדס העיר "

ע"ב מציע את החזית כחזית רגילה- עם חיפוי אבן רגיל וללא קמרונות, מאחר ומדובר בסטיה נכרת- נדרש להתאים את החזיתות לקומה מתחת- חלק עם חיפוי אבן וחלק עם טיח וכן קמרונות בחלונות וכו, כפי הנכתב לעיל.

כמו"כ בחזיתות מוצים העמודים לחיזוק המבנה, מדובר בעמודים שאינם מוסיפים יופי לחזית הקיימת ולא לזו המוצעת, ולפי התב"ע נדרש אישור מהנדס העיר או מי מטעמו- לא התקבל אישור כזה, ע"כ נדרש למצוא פתרון לחיזוק שלא יהווה פגיעה ארכיטקטונית.

שלביות הביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד לכל כניסה- ע"כ מוצעת מעטפת לשכן הצמוד- המעטפת לא תואמת את התב"ע במדויק- בחזית הדרומית היא גדולה יותר, ע"כ יש להתאים לתב"ע ולקבל את חתימתו של השכן כנדרש.

נספח בינוי

המוצע מוצע ברובו עפ"י נספח בינוי, בחזית הדרומית מוצע שטח עיקרי גדול יותר ע"ח מרפסת הגג- יש להצמד לקונטור המותר עפ"י התב"ע ולצמצם את השטח העיקרי המוצע.

גם במעטפת המוצעת יש להצמד לתב"ע הקיימת.

תיקון 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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0414.03
מספר סידורי	147

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח ושינוי בפתחים ביח"ד קיימת.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הרב מנחם מנדל משקלוב 22, הר נוף

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לא הוגש אישור חיזוק מבנים, מבדיקה נוספת במעמד הוועדה הוחלט כי אין צורך בכך.

לא הוכח מקור זכויות עבור השטחים העיקרים המבוקשים ולכן קיימת חריגה מהשטח המאושר.

וכן על מנת להחזיר את הבקשה לדיון יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a וכן יש לבטל את השטח המבוקש והחורג מהמותר בתב"ע ולקבל דוח פיקוח עבור ההריסה וזאת טרם קבלת היתר הבניה.

להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 15

מפלס 12.24 +:

מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינו – לא הוכח מקור זכויות ולא ניתן לאשר מה גם שהבינוי המבוקש להכשרה בחזית צפונית ומערבית לפי נספח מיועד להריסה כך שהיה צריך להרס טרם קבלת היתר בניה בת.ב 16/414 וזאת לפי סעיף 4.1.2 (י"ב).

מפלס 15.30 +:

מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינו – לא הוכח מקור זכויות ולא ניתן לאשר מה גם שהבינוי המותר לפי נספח מומש בבקשה 16/414

בנוסף הוחלט בוועדה כי יש להציג בתכנית צל בינוי סימטרי לשכן.

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0278.02
מספר סידורי	148

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממדי"ם, מרפסות, מחסנים ומעלית. וכן פריצת פתחים בחזיתות הבניין
מספר ועדה	2024/2
כתובת	מקוה ישראל 16, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

- התב"ע מאשרת בקומת מרתף מחסנים במיקום זה, אולם מחסנים אלו מבוקשים בבקשה הנדונה עבור דירות אשר לא נמצאות בעמודה [מבוקשים עבור דירות 1,3,5,7] אלו דירות הממוקמות בעמודה הסמוכה. בנוסף, קיים תיק מקביל שמספרו 1991/828.14 בו מבוקשים מחסנים בדיוק באותו מיקום עבור דירות אחרות מהם כן מהעמודה [דירות 4,6]. ועל כן, נדרש להגיע להסכמות והבנות בנוגע לשיור המחסנים בין מבקשי ההיתר ב2 התיקים הנ"ל. לאור האמור, בשלב הזה ועד אשר יוגשו הבהרות והסכמות לא ניתן יהיה לאשר את המחסנים במיקום זה ועם שיור זה. ניתן לחילופין לבטל את המחסנים ולהתקדם בתיק זה.

התוספת בחזית הדרומית מאושרת בקומות א,ב,ג,ד לאור זאת כי מדובר בשינוי פנימי ביחס לבינוי, הועדה מאפשרת שינוי זה במיקום הממ"דים ורואה כי שינוי זה משפיע על פיזור המרפסות על גבי החזית. לרבות השינוי המוצע בקומה ד בין מיקום מרפסת הגג לבינוי.

המעלית מאושרת, תואמת נספח, אולם יש להתאים את מידותיה למידות על פי נספח.

המרפסת המקורה המוצעת במפלס +2.80 בחזית צפונית תואמת נספח וניתן לאשרה, אולם יש לחשבה כשטח עיקרי מאחר והיא מחושבת כך גם בתב"ע.

המרפסת המוצעת במפלס +5.60 בחזית צפונית לדירה מספר 5, מהווה חריגה מהשטח המותר למרפסת במיקום זה על פי נספח וזאת מאחר ובהיתר ישן אושרה המרפסת כאורכית. יש להתאים את המרפסת בקונטור שלה בהתאם לנספח הבינוי. מה גם, שחלקה של המרפסת המוצגת כקיימת היא מצויה במיקום בו הנספח בינוי מאפשר שטח עיקרי לדירה הסמוכה. ועל כן יש גם להגיע להבנות עם השכן הצמוד המבקש במסגרת תיק 1991/828.14.

המרפסת המבוקשת בחזית מערבית במפלס +5.60 לדירה מספר 5, מהווה חריגה מקו הבניין שמהווה סטיה ניכרת ואינה תואמת לנספח – יש לבטלה.

יש לתקן בהתאם לתכנית a

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

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור פיקוד העורף הג"א
	נוהל בקרה הנדסית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0309.02
מספר סידורי	149

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוכנית שינויים עבור מיקום הממ"ד + תוספת בנייה
מספר ועדה	2024/2
כתובת	גת 25 , קרית משה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 115ב' הכוללת שינוי מיקום הממ"ד והנמכת חצר, הבקשה מובאת לדחיה היות ו:

לא הוצג כנדרש החצר המוצעת בתוכנית.

נדרש להציג תוכנית צל לממ"ד לכלל דיירי הבניין.

נספח בינוי :

מוצעת הנמכת חצר בחזית הקדמית, לא הומצאו כלל תימוכין להנמכה המוצעת כמו"כ המוצע נראה רק בחתך ב'-ב' ולא מופיע כלל בבקשה - במידה ומוצעת הנמכת חצר יש להציג תימוכין קניינים למוצע.

ממ"ד :

- יש להציג תוכנית מל לממ"ד ליח"ד מס' 8 או להוכיח ממ"ד קיים לדירה.

חצר אנגלית :

מוצעת - חצר אנגלית ברוחב של 1.8 מ' ובעומק של 1.28 מ' - יש להתאים את החצר

המוצעת למידות המותרות עפ"י תקנות.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0272.01
מספר סידורי	150

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד, תוספת שטחים מכח הקלה כמותית, מרפסת גג ותוספת על הגג
מספר ועדה	2024/2
כתובת	קליינמן 10, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת על הגג עפ"י תב"ע- יש לצמצם למותר מדובר בסמ"ר בודדים.

מוצעת תוספת של שטח עיקרי וחדר מחוזק בקומה שלישית, ומרפסת גג, מאחר ומדובר ככל הנראה בגג משותף- יש להציג חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה או תשריט בית משותף המוכיח כי השטח מוצמד למבקשים.

תיקון 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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0125.00
מספר סידורי	151

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בית קיים ובניית מבנה חדש 8 יח"ד
מספר ועדה	2024/2
כתובת	ליון שמריהו 32 , קרית היוכל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת את הבקשה ודוחה את חוות דעת מדיניות התכנון, חו"ד הדעת של התכנון
סותרת את חוות הדעת שאושרה בועדה המחוזית .

הועדה מאשרת את הבקשה בכפוף להסדרת השטחים כפי המלצת האגף ובכפוף להסדרת
קווי הבניין .

שטחי בניה:

ניתן לאשר הקלה כמותית 6% והקלה 2.5%, סה"כ שטחי הבניה המותרים בחלקה כולל
הקלות אלו יעמוד על 274.35 מ"ר. שטחי הבניה המוצעים חורגים מהמותר ועל כן יש
להסדיר את שטחי הבניה באמצעות תכנית מתוקנת אשר תיבחן בשנית ע"י הבוחנת. לא ניתן
לאשר הקלה של 5% בגין בניית מעלית.

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 משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אשרים

	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
	בהנחיית אגף שפ"ע יש להגיש ערבות בנקאית בעבור שימור העצים על סך 12,691 ש"ח
	יש להגיש תשלום היטל כספי על סך 13.769 ש"ח לאגף שפ"ע
	יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר ולקבל את אישור אגף תברואה לכך.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0079.00
מספר סידורי	152

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח ליח"ד קיימת באמצעות תוספת קומה
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הרב חיים חביב 9, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת קרית יובל, רחוב חיים חביב 9.

מבוקשת תוספת בנייה בקומת גג ושינוי צורת הגג בהתאם לכך.

בחלקה חלה תכנית מתאר לאיזור מגורים 5.

זכויות הבניה הן 50% משטח החלקה ב-2 קומות.

שטח החלקה הינו 703 מ"ר 50% מהווה 351.5 מ"ר עבור 4 דיירים שבחלקה.

שטח זה מומש כבר בעבר וע"כ הבקשה מבוקשת מכוח הקלות כמותיות

6% הקלה כמותית

2.5% תוספת קומה

2% מגרש פינתי

5% בגין בניית מעלית

מאחר וחישוב השטחים מוטעה, שכן בחישוב הוצג כי בחלקה אושר היתרים עד לשטח של 302 מ"ר, מה שאינו נכון שכן בתיק 76/355.1 הופקו שטחים עד 377.92 מ"ר

וכן נוצלו הקלות כמותיות.

על עורך הבקשה להציג תחשיב של כלל ההיתרים שהופקו בחלקה, לחשב את ההקלות שאושרו קודם ואת היתרה הכוללת לאחר מיצוי ההקלות.

במידה ויותר שטח על עורך הבקשה לחלק אותו בין כל דיירי החלקה.

התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקר ההתנגדות:

יש ליקווים בשרטוט ומצג שוא בין הגג הקיים לבין מה שמוצג בתכניות

לא הוצג שטח בניה קיים כנדרש, חישוב השטחים התייחס רק לדירה הקיימת ובמקור הזכויות נכתב חישוב שאינו נכון תוך התעלמות מהיתרים נוספים והקלות שכבר מומשו.

יש לחלק את ההקלות, ככל שייוותרו, בין כל בעלי הזכויות באופן שווה.

מדובר בהתנגדות מוצדקת. על עור הבקשה לתקן את התכנית כנדרש, לבצע פרסום נוסף ולאחריו התכנית תיבחן בשנית ותידון בהתנגדויות במידת הצורך.

בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a

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

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

בשכונת קרית יובל, רחוב חיים חביב 9.

מבוקשת תוספת בנייה בקומת גג ושינוי צורת הגג בהתאם לכך.

בחלקה חלה תכנית מתאר לאיזור מגורים 5.

זכויות הבניה הן 50% משטח החלקה ב-2 קומות.

שטח החלקה הינו 703 מ"ר 50% מהווה 351.5 מ"ר עבור 4 דיירים שבחלקה.

שטח זה מומש כבר בעבר וע"כ הבקשה מבוקשת מכוח הקלות כמותיות

6% הקלה כמותית

2.5% תוספת קומה

2% מגרש פינתי

5% בגין בניית מעלית

מאחר וחישוב השטחים מוטעה, שכן בחישוב הוצג כי בחלקה אושר היתרים עד לשטח של 302 מ"ר, מה שאינו נכון שכן בתיק 76/355.1 הופקו שטחים עד 377.92 מ"ר

וכן נוצלו הקלות כמותיות.

על עורך הבקשה להציג תחשיב של כלל ההיתרים שהופקו בחלקה, לחשב את ההקלות שאושרו קודם ואת היתרה הכוללת לאחר מיצוי ההקלות.

במידה ויותר שטח על עורך הבקשה לחלק אותו בין כל דיירי החלקה.

התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקר ההתנגדות:

יש ליקווים בשרטוט ומצג שוא בין הגג הקיים לבין מה שמוצג בתכניות

לא הוצג שטח בניה קיים כנדרש, חישוב השטחים התייחס רק לדירה הקיימת ובמקור הזכויות נכתב חישוב שאינו נכון תוך התעלמות מהיתרים נוספים והקלות שכבר מומשו.

יש לחלק את ההקלות, ככל שייוותרו, בין כל בעלי הזכויות באופן שווה.

מדובר בהתנגדות מוצדקת. על עור הבקשה לתקן את התכנית כנדרש, לבצע פרסום נוסף ולאחריו התכנית תיבחן בשנית ותידון בהתנגדויות במידת הצורך.

בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0082.00
מספר סידורי	153

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת עמודת ממ"דים בחזית מערבית וממ"ד נוסף בחזית צפונית.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	שטרן אברהם 59, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת עמודת ממ"דים בחזית מערבית וממ"ד נוסף בחזית צפונית .

לאחר בחינה נוספת של הבקשה מח' הרישוי משנה את המלצתה ובהתאם לכך מחליטה הוועדה לאשר את מיקום עמודת הממדים המוצע, לאור זאת שהוצעו היתרי בניה לעמודות דומות באותה החזית. וכן מדובר בחזית אחורית שפחות נצפית מכיוון הכביש הראשי של רחוב שטרן.

הבקשה מאושרת בכפוף להגשת רוב קנייני נדרש, כמפורט:

בבניית ממ"ד בשטח משותף יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה ו- 2/3 מהעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה בחלקה יש 68 תתי חלקות, 1/3 נדרשות 23 חתימות. בבניין זה ישנם 15 דירות.

עפ"י בדיקה בתיק הרישוי התקבלה הסכמתם של 14 דיירים (כולל המבקשים).

ועל כן, יש לקבל 9 הסכמות נוספות ולוודא כי מכל עמודות הממ"דים המבוקשות יש הסכמת 2/3 מהעמודה.

יש לציין האם הדייר הנעטף חתם על הבקשה (דירה 7).

יש להציג תכנית צל אחידה לכל הדירות בחלקה.

יש לתקן את ההערות הנוספות שבתכנית a שלא לעניין מיקום עמודת הממדים שמאושר כאמור.

לא התקבלו התנגדויות.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש להציג על גבי ההרמוניקה תכנית צל לכניסה השנייה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2019/0390.02
מספר סידורי	154

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסת זיז
מספר ועדה	2024/2
כתובת	ישראל זנגויל 9 , קרית היוכל

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הועדה דוחה ל- 60 יום כדי הצדדים יגיעו להסכמות לענין המרפסות

לאחר 60 יום התיק יחזור לדיון פנימי

הבינוי המוצע בהתאם לנספח הבינוי ללא הקלות.

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח הבינוי, רוחב התוספת המוצעת הינה 7.60 מ' במקום 6.7 מ' המותרים, בשיחה עם עורכת הבקשה הובהר הנושא וכל הבינוי המוצע יצומצם לשטחים ולגודל המותר.

קווי בניין :

קומה ב', מפלס +4.35: מוצעת תוספת בינוי הגדולה מהמותר היוצרת חריגה מקו בניין צידי - יש לצמצם את התוספת המוצעת למותר.

שטח בניה :

מגורים מעל הכניסה הקובעת:

- יש לצמצם ל-28.81 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +4.35 - יש לצמצם את אורך המרפסת המוצעת למותר עפ"י נספח הבינוי.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

המרפסת המוצעת מקרה את מרפסת הסוכה הקיימת שלנו.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0812.00
מספר סידורי	155

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הרב עוזיאל 64 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

דברי הסבר לתוכנית:

התוכנית נידונה בוועדת ערר ואושרה,

כעת, טרם הפקת היתר, נמצא כי טרם התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית לתיק,

התיק מועלה לדיון לצורך דרישת אישור נוהל בקרה הנדסית.

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	אישור רשות העתיקות
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 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	חוות דעת ראש צוות לעיצוב אדריכלי
כן	הצהרת מהנדס / הנדסאי בניין וחישובים סטטיים
כן	הצהרת עורך הבקשה
	בקרה הנדסית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2018/0047.01
מספר סידורי	156

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לדירה קיימת, תוספת מרפסת שרות ומרפסת זיז
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אהרון בראנד 2, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

מוצע בבקשה תוספת בינוי זיזי ומרפסת זיז, הושלמו תנאים טרם דיון, ניתן לאשר את התוספת המוצעת בנישה ואת המרפסת המוצעת בחזית צפונית, יש להסיר את המרפסת שרות להציע תחת מרפסת זו מרפסת זיז בניתוק של 0.5 מ' מקיר הבניין.

לא ניתן לאשר:

ש. שרות: מוצעת מרפסת שרות בעומק של 1.55 מ' ובשטח של 3.29 מ"ר היוצאת ממטבח, המרפסת המוצעת זיזית ולא ניתן לאשרה - יש להסיר את מרפסת שרות הזיזית מהבקשה.

שטח בניה :

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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0988.03
מספר סידורי	157

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"י 6% הקלה וחניה
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אהרון בראנד 12, הר נוף

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה ירדה מסדר היום לצורך השלמת מסמכים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0447.01
מספר סידורי	158

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת מצב קיים בשטח והפיכת שטח מחסנים למשרדים ע"פ תב"ע מספר 954420
מספר ועדה	2024/2
כתובת	גבעת שאול 27 , גבעת שאול

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה הסבת שטח מחסנים למשרדים ותוספת בינוי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ולא הושלמו תנאים טרם דיון.

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.

אישו רי גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים, ה. תנועה - חסר, יש להשלים, שימור - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת בשם 4 דיירים, להלן עיקר טענות המתנגדים:

*המוצע הינו על שטח משותף, אין תימוכין קנייניים לבקשה ולכן יש לדחותה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0248.02
מספר סידורי	159

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דיור, שימוש בחלל גג רעפים ומרפסת
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הרב צבי יהודה 5, קרית משה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר המיום לצורך בדיקה נוספת של הדרג המקצועי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2010/0146.01
מספר סידורי	160

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה
מספר ועדה	2024/2
כתובת	צמח שלמה 15, בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג ו-2% טכני, מוצעת בריכה שחיה, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון.

דברי הסבר לתוכנית:

התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 7.6.23 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והבקשה חרגה מהמותר עפ"י תקנות, לא הומתאו תימוכין קניינים לבקשה ונדרש להשלים תנאים טרם דיון, כעת הוגשה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר.

בריכת שחיה :

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

הריסות :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מערבית - קיימת סגירה למרפסת ללא היתר - תנאי שירשם בהיתר הינו הריסת המסומן בצהוב.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	1998/0861.07
מספר סידורי	161

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית בחדר מדרגות.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	מעגלי הרים ליון 41 , סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הנ"ל נדונה בתאריך 22.05.2023, בו הוחלט לצאת לסיור.

בתאריך 30.08.2023 הבקשה הובאה לדיון נוסף בו הוחלט להוריד את התיק מסדר יום לבקשת יו"ר.

כעת, לאחר השלמת הבדיקה התיק מוחזר לדיון למתן החלטה סופית.

התקיים סיור ע"י יו"ר מר אליעזר ראוכברגר, מר צביקה אסולין ור"צ ענת שטיבלמן

המעלית בבנין הסמוך מאוד קטנה ולא מאפשרים כניסה של מעלית תואמת.

המעלית המבוקשת תהיה קטנה ותמצם את רוחב המדרגות .

מדובר בדייר נכה אר זקוק לנגיות .

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	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	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0141.00
מספר סידורי	163

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד ופיצול יח"ד בהם התוכנית לא הגבילה מ- 18 יח"ד ל - 20 יח"ד.
מספר ועדה	2024/2
כתובת	איסלנד 2, קרית מנחם

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית

מוצעות 2 יח"ד בבניין, אחת כפיצול מדירה קיימת, והשניה כתוספת יח"ד.

מוצעים שטחים עיקריים.

מוצעים שטחים עבור ממ"דים

מוצע להזיז מחסנים מאושרים למיקום חדש.

מוצעת חצר אנגלית.

מאחר והתכנית הגבילה את מס' יח"ד בבניין- ניתן להוסיף את הדירות אולם נדרש להוכיח שהשטח הממוצע של הדירות עולה על 80 מ"ר בכל החלקה, וכן להגיש 100% חתימות פוזיטיביות מכל הדיירים בחלקה- בסה"כ עוד 6 חתימות.

כמו"כ יש לפרסם הקלה לתוספת של יח"ד, כיוון שפורסמה רק לפיצול יח"ד.

וכן יש לפרסם הקלה לתוספת קומה מאחר ומדובר בקומה עודפת.

יש לצמצם את השטח העיקרי לשטח המותר, ויש לחשב את השטחים לפי הנדרש בתקנות ולפי המפורט לעיל בחו"ד וע"ג התכנית.

יש לצמצם את התכנית למרכז הקומה ולא להשאיר כל מיני שטחים לאטימה.

מחסנים שהוסטו ממקומם נדרש להציע כשטח חדש וכן לסמן היכן היו והריסה של הקירות.

יש להציג חניות בצורה מסודרת ולהגיש אישור ממחלקת הסדרי תנועה.

רק לאחר הסרת ההתנגדויות וחתימת כלל השכנים בחלקה ניתן יהיה לדון בבקשה.

תיקון 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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0102.00
מספר סידורי	164

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2024/2
כתובת	אולסבנגר 114 , קרית היוכל

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

נדרש אישור ממחלקת שפ"ע

לאור ההתנגדויות, נדרש לשמוע מבקשים ומתנגדים:

התנגדויות

הוגשו שתי התנגדויות להלן תמציתן:

השכן בדירה הצמודה לדירתו של המבקש- טוען כי זה מסתיר לו את האור והנוף, כמו"כ טוען כי יקחו לו חלק מהגינה שברשותו, והדייר למעלה יעשה מרפסת שתשקיף לו על הגינה.

הוא טוען שלא יוכל להשכיר את הגינה בזמן הבניה, וכן שדייר זה השתלט על המקלט הציבורי וזמן מלחמה.

שכנה נוספת מתנגדת מכיוון שטוענת שהבניה תחסום לה את האור והאוויר המועט שיש לה.

כמו"כ היא טוענת כי היא אישה מבוגרת והבניה תפריע לה.

תגובת המחלקה:

ממ"ד הינו פריט מציל חיים כיום במלחמה הנוכחית נוכחנו לראות שהוא נדרש בכל חלקי הארץ ולכן הוועדה משתדלת לאשר ממ"דים ככל יכולתה.

לעניין הבניה- יש לנסות להפחית את הרעש והלכלוך בכדי למנוע כמה שאפשר את ההפרעה לשכנים.

לעניין הגינה- התקבלו חתימות של 1/3 מהשכנים לבניה על הגינה המשותפת, גם לשכן המתנגד נדרשות חתימות אלו בכדי שיוכל להשתמש בגינה מאחר ונראה שהיא משותפת לכל הדיירים.

כרגע לא מבוקשת מרפסת גג מעל הממ"ד לשכנים.

תיקון 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	08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0191.05
מספר סידורי	165

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים
מספר ועדה	2024/2
כתובת	הרב אברהם רביץ , נוה יעקב הרב אברהם רביץ 22, נווה יעקב, ירושלים

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש .