

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0052.00
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים בניית מרפסת וחדר מחוץ
מספר ועדה	2024/24
כתובת	מלכי 24, ימין משה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה לבניין קיים, בניית מרפסת וחדר מחוץ תת קרקעי בשכונת ימין משה.

המבקשים התייצבו לדיון.

המתנגדת גב' מרים ברגר לא התייצבה לדיון, נבדק ונמצא כי הזימון לדיון נשלח אליה.

מכתב ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

ההתנגדות היא להגבהת הבניה.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ושמעה את המבקשים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בתנאים.

לטענת המתנגדת לפגיעה בנוף עקב הגבהת הבניה - יצוין כי מיקום הבניה והנוף הנשקף מיוחדים, אולם באיזון האינטרסים ובבחינה עיצובית ואדריכלית נכון לאשר את הגבהת המבנה.

יצוין כי הוועדה המקצועית אשרה את הבניה המוצעת.

וכך גם השימור ואגף הרישוי ממליצים לאשר את הבניה ובכך להשוות את הגובה לבניינים הסמוכים.

הגבהת הגג יוצרת גובה תקני למגורים של 2.55 מ'.

לטענה להורדת ערך הדירה – המתנגדת לא המציאה שום תימוכין לטענה זו ומה גם שמדובר בטענה קניינית שאים הוועדה דנה בהם.

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 פיקוד העורף הג"א
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור מחלקת הסדרי תנועה
	אישור מחלקת דרכים
	אישור מחלקת שפ"ע
	אישור חברת חשמל
	הגשת נספח פרטים לאישור מחלקת שימור
	הגשת תכנית הנדסית שתהא ערוכה על ידי מהנדס מומחה בשימור שתצורף להיתר הבניה.
	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור. על הערבות להיות בתוקף יים מיום הגשת הערבות.
	יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, מינוי חתום ע"י אדריכל.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1999/0452.03
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבה, תוספת לבנין קיים, סגירת מרפסת גג ומרפסת מקורה ותוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2024/24
כתובת	הקבלן 9, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה היא תוספת שטחים לשתי דירות בקומה עליונה המוצעת באמצעות סגירת מרפסות גג ומרפסת מקורה ותוספת 2 מרפסת זיז.

הבקשה הוצגה לצדדים ע"י ראש הצוות, במעמד הוועדה הצהיר המתנגד שהוא מסיר את התנגדותו לבקשה זאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי שהוצג, לפיו לא ניתן לאשר את מרפסות הזיז המבוקשות ויש להסירן מהבקשה.

לאור הסכמת הצדדים, הוועדה מאשרת את הבקשה באופן חלקי בהתאם להמלצת המחלקה.

הבקשה תתוקן כך שמרפסות הזיז המוצעות בחזית צידית יוסרו מהבקשה, מאחר והוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לעניין מרווחים.

כמו כן הבקשה לתוספת שטחים מכוח 5% השלמת קומת גג נדחית, וזאת מאחר והוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לעניין אחוזי הבניה, יצוין כי בהתאם למדיניות מהנדס העיר להשלמת קומת גג נקבע כי בתכנית הכוללת סעיף סטייה נכרת בנוסח "תוספת שטחים או אחוזי בניה מהווה סטייה נכרת" – לא ניתן לקבל תוספת מכוח השלמת דירת גג אף אם התכנית כפופה למתאר.

עם זאת, ניתן לאשר את השטחים המבוקשים מכוח 6% הקלה כמותית.

זאת בהתאם לחו"ד משפטית לפיה ככל שמדובר בתכנית שהופקדה לפני 1 באוגוסט 1989, אשר במסגרת הוראות התכנית קובעת כי תוספת אחוזי בניה תיחשב כסטייה נכרת, אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו בתורה מוגבלת בהקלה כמותית מכוח תקנה 9(א) – הרי שהוראה כזו בתכנית תיסוג מפני הוראה 9(א) לתקנות סטייה נכרת.

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

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש לזמן את קווי הבניין בכל התכניות בחתכים ובחזיתות בהתאם למסומן בתיק מידע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0384.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה+ סגירת מרפסות
מספר ועדה	2024/24
כתובת	הרב שיף 28 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להרחבה תואמת תבע למעט עליה לגג.

המלצת הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לסימון עבירת בניה על הגג, אשר סומנה בצהוב בבקשה.

הוגשה התנגדות אחרת.

במעמד הדיון התכנית הוצגה למתנגדת ולאחר ששמעה כי מדובר בהכשרת העבירות הקיימות ללא תוספת מעבר לכך, לא התנגדה לקידום הבקשה.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים :

עבירת הבניה על הגג תיהרס כתנאי למתן היתר בניה. לאחר ההריסה יתבקש דוח פיקוח המאשר כי ההריסה בוצעה בפועל.

לגבי יתר ההרחבה המוצעת להכשרה, אשר בוצעה בפועל בשטח כבר מחומרים קלים, הוועדה קובעת כי ירשם תנאי זה בהיתר-

יש לבצע ציפוי הפנלית באבן על הקיים באופן המשתלב עם האבן הקיימת.

בנוסף, יש לתקן את הבקשה בהתאם להערות המסומנות על גבי תכנית a.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
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	כן
תשלום אגרת בניה	
הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים	כן
חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	כן

אישור פיקוד העורף הג"א	כן
הריסת עבירות הבניה של המבקשים	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1994/0251.01
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	סגירת מרפסות גג קיימות, הכשרת מרפסת גג
מספר ועדה	2024/24
כתובת	צביה ויצחק 78, גילה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לסגירת חלק ממרפסת גג קיימת לשטח עיקרי ושימוש בגג קיים של השכן בקומה מתחת למרפסת גג.

יש לציין שמר טפירייר אסף הסיר את התנגדותו וכן שמר ויצמן שלום חתם פוזיטיבית ע"ג הבקשה.

הוועדה שמעה את טענות הצדדים כאשר ב"כ המתנגד טען כי :

הגג עליו מבוקשת הבניה הוא גג משותף ואין תימוכין קניינים לבקשה.

הציע לבנות בהתאם להצעה שהועלתה בארכיב האופטי של הבקשה והסרוקה מיום 02.01.2024.

תגובת הוועדה :

לגבי התימוכין הקנייניים לשטח העיקרי, אזי ע"פ ההיתר המקורי של הבנין בתיק רישוי 1994/251.00 מדובר במרפסת גג שהוצמדה למבקשים כך שאין צורך בתימוכין קנייניים עבורה.

לגבי תימוכין לשימוש בגג השכן כמרפסת וע"פ חו"ד עו"ד מיכאלי במעמד הוועדה, אכן מדובר בשטח משותף אשר שימוש בו מחייב 2/3 הסכמות שלא הוצגו, אך קבלת הצעת המתנגדים במעמד הוועדה לצמצום המרפסת בעצם יספק את התימוכין הקנייניים הנדרשים.

לפיכך, הוועדה מקבלת את ההתנגדות לעניין המרפסת ומורה על תיקון הבקשה כך שהמרפסת המוצעת תצומצם בחלקה הדרומי הקרוב למתנגדים בהתאם למצוין בהרמוניקה שנידונה בוועדה והסרוקה בארכיב האופטי, כאשר המעקה של מרפסת הגג הקיימת למבקשים וכן המעקה בפאה הדרומית של מרפסת הגג המוצעת יהיו מבטון מצופה אבן כדוגמת הקיים בבנין עד גובה 1.10 מ' ומעליו מעקה סורג דומה לקיים בגובה 70 ס"מ.

הוועדה ראתה שבצמצום המרפסת והרחקתה מדירות המתנגדים בעצם יימנע היזק הראיה והרעש ואין צורך בהגבהה מיותרת של מעקה אטום.

החלק הדרומי הנותר של מרפסת הגג יישאר ללא שימוש ויירשם כך בהרמוניקה כאשר יש לסמן ניקוז ללא ריצוף וכן מעקה מינימלי של 20 ס"מ בלבד.

יש לציין שהריסת החלקים המסומנים בצהוב יהווה תנאי להיתר.

הוועדה לא קיבלה את בקשה המבקשים במעמד הוועדה להוספת 7 מ"ר לסגירת הכניסה לדירה, כיוון שהנו בחזית קדמית בעלת נצפות גבוהה ומהווה הפרה לסימטריה ומצד שני היא לא תהיה מיושרת עם הבני הקיים כיוון שלא ניתן לחרוג מקווי הבנין, להוסיף ע"כ שבהליך תקני לא ניתן

להוסיף בניה במעמד הוועדה ללא ביצוע הידוע המתאים/ הקלה לפי העניין.

כמו כן הוועדה כבר דחתה בניה זו בהחלטתה הקודמת .

תיקונים ע"פ המפורט בהרמוניקה שנידונה בוועדה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים טרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור צוות תכנית אב לתחבורה, לקרבה לרכבת הקלה.
	מינוי אדריכל רשום ע"פ הוראות התכנית סעיף 10 ו'.
	הצהרה מהמבקש שאין בבקשה חריגה או סטיה מתנאי הבניה ומגבלותיה ע"פ תכנית 4182 .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0051.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק המבנה הקיים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ותוספת קומה וחצי.
מספר ועדה	2024/24
כתובת	ארלוזורוב 13, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה).

הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.

הועדה האזינה בקשב רב למתנגדים ולהלן התייחסותה:

התנגדות לקרבה הנגרמת מתוספת הבנייה המוצעת ולחריגה מקווי בניין הנדרשים מכוח תכנית 9988 העומדים על 4 מטרים, וכן בקשת המתנגדים לשנות את מיקום התוספות ולמקם בחזית לכיוון ארלוזורוב בהתאם לחלופות שהוצגו במעמד הועדה ע"י המתנגדים – הועדה דוחה התנגדות זו מאחר והתכנית המוצעת הינה נכונה יותר תכנונית ועיצובית. החלופות שהציעו המתנגדים יעמיסו על חזית ראשית וחלופה אחרת תפגע בחצר הפנימית של הבניין אותה נדרשו לשמר.

לעניין קווי הבניין, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין של תכנית 10038 ולאחר ההרחבות יוותר מרחק של 6.25 מטרים בין המבנים.

לעניין התנגדות לפגיעה בעצים – הועדה דוחה התנגדות זו מאחר וע"פ סקר העצים שהוצג בפניה, נראה כי נעקרים עצים בעלי ערכיות נמוכה וכי התבקשו המבקשים להציע שתילה חלופית עבור כל עץ שנעקר.

לעניין התנגדות כי התכנית פוגעת בערכי שימור של המבנה – הועדה דוחה טענה זו מאחר והבקשה אושרה במחלקת השימור וכי דרישתה הייתה שימור החצר הפנימית ולאפשר פתח מינימלי בגדר של 4 מטרים עבור כניסת הרכבים וכך מוצג בהרמוניקה בהתאם.

אי לכך ובהתאם לזאת, הועדה דוחה את ההתנגדויות ומחליטה לאשר את הבקשה כפי שהוצגה.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין

קווי הבניין ע"פ 10038 יהיו 2 מטרים לחזית קדמית וצידית ו3 מטרים לחזית אחורית. קווי הבניין סומנו לא כנדרש ובחזית קדמית מערבית לכיוון רחוב ארלוזורוב סומן קו בניין במרחק של 3 מטרים ובחזית אחורית מזרחית סומן קו בניין במרחק של 2 מטרים ובכך נוצרה חריגה של מרפסות בחזית זו. יש לסמן את קווי הבניין כנדרש ולצמצם את החריגות כתוצאה מהסימון הלקוי. חזיתות צידיות סומנו במרחק 3 מטרים גם כן. יש לצמצם 2 מטרים.

שטחים :

קיימות 11 יח"ד להן ניתן להציע הרחבות בשטח של עד 275 מ"ר. יש להציג טבלה ובה מפורטות שטחי הרחבה עבור כל יח"ד קיימת ולהראות כי היא אנה עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. שטחי ההרחבות לא יכללו את השטחי שירות ההופכים לעיקרי.

יש להראות בטבלה את שטחי השירות ההופכים לעיקרי.

שטחי המרפסות יחושבו כשטח עיקרי ויקוזזו משטחי ההרחבות בקומות הקיימות. בקומות החדשות שטחי המרפסות יקוזזו משטחי היזם.

ישנה חריגה בשטח הקומות החדשות. שטח מותר לבינוי עומד על 453 מ"ר. מוצע 490 מ"ר. יש לבצע צמצום של החריגה.

מחסנים :

מוצעים 12 מחסנים. ע"פ תכנית 9988 על כל מחסן להיות בשטח של עד 10 מ"ר. יש להציג זאת על גבי ההרמוניקה.

מרפסות :

על המרפסות המקורות המוצעות להיחשב כשטח עיקרי מכוח תכנית 9988. שטחי המרפסות בקומות הקיימות יקוזזו משטחי ההרחבות. שטחי המרפסות בקומות החדשות יקוזזו משטחי היזם. יש להציג חישוב בהתאם בעמודה שהתבקשה בסעיף "שטחים". יש להראות כי עומק המרפסות אינו עולה 1.60 מ' בהתאם לתכנית 9988.

עצים :

ע"פ סקר עצים נעקרים עצים בעלי ערכיות נמוכה. על כל עץ שנעקר יש לסמן עץ חילופי לשתילה בתחומי החלקה.

מי נגר :

50% מהשטח הפנוי מבינוי ישמש לחלול מי נגר ע"פ סעיף 6.19 לפי תכנית 10038. יש להציג חישוב וסכמה על גבי ההרמוניקה.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש :

יש להציג בתכניות את המערכות הללו כולל הצנרות והן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא על גבי החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא יושב על גדר/גבול. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.

מערכות אלו ימוקמו בהתאם לנדרש ע"פ תכנית 9988.

נגישות

מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הגשת נספח פרטים בקנה מידה מפורט לאישור מחלקת השימור
	מתן הוראות לעניין סווג עצים
	מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר.
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית על סך 81,014 בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (שימור – 76 נה, פיצוי נופי –
	שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 33,076 ₪
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0432.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחים עיקריים וממדים + תוספת 5 יח"ד + חיזוק וחידוש הבניין ע"פ תמ"א 38
מספר ועדה	2024/24
כתובת	כובשי קטמון 11, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

הועדה האזינה בקשב רב למתנגדים ולהלן התייחסותה:

התנגדות מטעם הגברת גסנר ע"י בנה, ליאור גסנר לעניין התקרבות המבנה למבנה המתנגדת, ובנייה מסיבית היוצרת 3 בליטות כלפי דירת המתנגדת ובינוי מכל זווית. כמו כן, ישנה מרפסת בקומת היזם היוצאת ישירות לכיוון דירת המתנגדת. התנגדות למרחק בין הבניינים יצטמצם וטענה כי יעמוד על 5 מטרים בין המבנים. בנוסף, הבינוי המוצע גורם לכריתת עץ מספר 3 המהווה חוצץ בין המבנים ושומר על הפרטיות – הועדה מחליטה לקבל התנגדות זו ומורה למבקשים להיצמד להצעה של תכנון עיר המקורית בה הסבו את התוספות המוצעות בחזית צפונית מערבית לחזית צפונית לכיוון בית הספר ובכך לצמצם את היזק הפרטיות והקרבה אל דירת המתנגדת. בנוסף הועדה בדקה את המרחק בין הבניינים והינו עומד על 6.5 מטרים. לאחר תיקון התכניות בהתאם להנחיית תכנון עיר, תפורסם הבקשה בשנית.

התנגדות מאת אנה בק, יונתן שוורץ וחגית כהן בעניין קווי בניין וחריגה מהם, התקרבות לרחוב כובשי קטמון 9 ופגיעה בהיתכנות עתידית בפרויקט תמ"א בבניין המתנגדים – הועדה דוחה טענה זו מאחר והבינוי הינו בהתאם לקווי בניין לפי תכנית 10038 ובנוסף ניתן לאפשר לממ"דים להגיע עד לגבול מגרש. בנוסף, לאחר בדיקה, נראה כי גם לאחר הבנייה המוצעת, ייותר מספיק מרחק על מנת לאפשר תמ"א עתידית בכובשי קטמון 9.

בהתאם לאמור, הועדה מורה לתקן את התכניות ולבצע פרסום חוזר. לאחר סיום הפרסום, תוחזר הבקשה בשנית לועדה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1992/0356.06
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז וריצוף חצר
מספר ועדה	2024/24
כתובת	הנטקה 50, קרית היובל

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת מרפסת זיז וריצוף חצר.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה:

לעניין מרפסת זיז, המתנגדים מבהירים כי אין התנגדות לבניית המרפסת ובלבד שתבנה עפ"י התקן.

הוועדה סבורה שהמרפסת ראויה תכנונית ותואמת למרפסות שאושרו בהיתרים קודמים ובתכנית צל וע"כ הוועדה מאשרת את בניית המרפסת.

הבניה תלווה ע"י מהנדס מוסמך שילווה את הבניה.

לעניין ריצוף החצר בחצר בקומה התחתונה, הוועדה שמעה את הצדדים ומחליטה לדחות את הבקשה לריצוף החצר מאחר ולא הוגש הרוב הקנייני הדרוש לריצוף חצר בשטח משותף.

באם יוצג ע"י המבקשים רב קנייני הדרוש לריצוף חצר משותפת אזי יוכלו לעשות זאת בהתאם לתקנות הפטור.

לעניין הגדלת הפתחים - הוועדה מאשרת את הגדלת החלונות עד לגובה של 50 ס"מ מפני הריצוף כך שתתאפשר כניסת אור ואויר לדירה.

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

	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי
--	-------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1985/0374.04
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	5% השלמת קומת גג
מספר ועדה	2024/24
כתובת	ליון שמריהו 58 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ה

הבקשה היא לתוספות בניה מכוח 5% השלמת דירת גג.

הוועדה שמעה את ההתנגדות מר אבנר לוי הטוען לפגיעה בזכויות בניה לבניה בגג משותף ולפגיעה בלובי של הבניין .

המתנגדת רונית הודיעה באמצעות המתנגד אבנר לוי כי מסיבות אישיות תאלץ להיעדר מהדיון, התנגדותה הוקראה בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

תוספת הבניה מוצעת על חשבון מרפסת גג קיימת בדירות המבקשים ואין כל פגיעה בלובי הבניין ו/או מערכות הבניין ואינה מוצעת בשטח משותף.

כמו כן אחוזי הבניה הם מכוח 5% השלמת דירת גג המוקנות לדיירי הקומה העליונה בלבד וע"כ אין פגיעה באחוזי בניה של דירות אחרות בבניין.

יצוין כי נתונים אלו הוצגו במעמד הוועדה וע"כ המתנגד מר אבנר לוי הבין את הבקשה וכך שאינו נפגע מהבקשה.

לאור האמור הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לרשימת התנאים המצורפת.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1999/0489.09
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים, בניה על הגג, מרפסת גג.
מספר ועדה	2024/24
כתובת	תורת חסד 2, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה :

יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה – שטח עפ"י נסח הינו $8,696 * 5\% = 434.8$ מ"ר. $434.8 / 24$ (דירות גג) = 18.11 מ"ר. על עורך הבקשה לתקן תחשיב ואת הבקשה יצמצם בהתאמה.

יצוין, פורסמה הקלה שלא לצורך לעניין 5% השלמת דירת גג. פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי, כפי המתבקש.

בחינה עיצובית :

מוצעים פתחים בשונה מנספח – יש להמציא אישור ראש צוות לעניין הפתחים.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

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

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור תב"ע 1207158 לשם אישור השלמת דירת הגג בפעימה אחת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1984/0257.12
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות לבניין קיים
מספר ועדה	2024/24
כתובת	תכלת מרדכי 14, רוממה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

תוקף החלטה לשנה 18.12.2025

בבקשה מוצעות מרפסות זיז עבור 3 דירות כאשר כולן בחריגה מקווי הבניין המאושרים וכן תוספת קומה לדירה קיימת – דברים המהווים סטייה ניכרת ולכן לא ניתן לאשרם. בנוסף מבוקשת השלמת דירת גג מכוח 5% שאותה לא ניתן לאשר מאחר ואינה עומדת בדרישות מדיניות מהנדס עיר.

קווי בניין :

בבקשה סומנו קווי בניין שאינם רלוונטיים למבנה ולתב"ע מכוחה מוגשת הבקשה, על עורך הבקשה להסיר את סימון קווי הבניין שאינם רלוונטיים ולסמן קווי בניין מדויקים ע"פ תב"ע 573097 וכפי שאושרו בתיק המידע.

שטחי בניה (בניין b) :

על עורך הבקשה לחשב שטח מדרגות פנימיות מוצעות כשטח עיקרי פעם אחת, בנוסף לא מחשב כעיקרי את שטח החדר המוצע על הגג אך מאחר ולא ניתן לאשר חדר זה (תוספת קומה מהווה סטייה ניכרת) נדרש בביטולו ועדכון חישוב השטחים על מנת לוודא עמידה במותר.

לעניין שטח מוצע בקומת הגג – (ראה סעיף השלמת דירת גג 5%).

גובה בניה :

מוצע בינוי בגובה מירבי של 27.96 + (חדר יציאה לגג קיים בהיתר קודם), חורג מהמאושר ומהווה סטייה ניכרת – על עורך הבקשה להסיר בינוי בגג.

מס' קומות :

מוצע בבקשה : בבקשה מוצע חדר יציאה לגג בגובה 2.60 מ', דהיינו קומה נוספת המהווה סטייה ניכרת מתב"ע – לא ניתן לאשר, על עורך הבקשה להסיר קומה זו מהבקשה.

מרפסות זיז :

כל מרפסות הזיז המוצעות מבוקשות בחריגה מקו בניין מאושר (תב"ע 573097). בתב"ע חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ובנוסף נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי הבניין - על כן לא ניתן לאשר את מרפסות אלו. עורך הבקשה נדרש להסיר המרפסות מהבקשה ולסממן להריסה בהיתר זה מאחר וקיימות בפועל.

השלמת דירת גג 5% :

מהאמור לעיל, לא ניתן לאשר את השלמת דירת הגג מאחר ואינה עומדת בכל דרישות מדיניות מהנדס העיר. מעבר לכך, השלמת דירת הגג מבוקשת בקומה נוספת שאותה לא ניתן לאשר מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות.

הריסות :

בינוי המבוקש להכשרה בהיתר זה ולא ניתן לאשרו (מרפסות זיז וסגירת מרפסות) – עורך הבקשה נדרש בסימונו "להריסה בהיתר זה".

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד והתייחסות האגף :

*בבניין קיימת מעלית אחת אשר תוספת יח"ד יעמיסו עליה.

*קיימת מצוקת חניות ותוספת דירות ידרשו עוד מקומות חניה.

- בבקשה לא מוצעות יח"ד חדשות כלל אלא תוספות לדירות קיימות.

*מבקש הבקשה מבקש לאחר עבודה בפועל, המרפסות יכערו את הבניין מאחר ובולטות מעבר למרפסות הקיימות בבניין.

-מדובר בבקשה להכשרת עבירות בניה

*על הגג עומד דוד מים גדול מאוד, האם הולכים לבנות שם בריכה?

-גג הבניין בבעלות המבקש, לא ברור איך הטענה קשורה למבוקש בבקשה להיתר.

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	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0015.00
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה למבנה חדש בהתאם לתב"ע 3839.
מספר ועדה	2024/24
כתובת	אילת 13, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת.

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 3 קומות וגג רעפים בחלק מהמבנה כאשר נדרש לצמצם את הבינוי היות ומהווה סטיה נכרת לעניין מספר הקומות ואחוזי הבניה כמו"כ יש להתאים את מורת הגג לנספח הבינוי וכן לצמצם את שטחי המחסנים המוצעים

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

נספח בינוי :

לעניין שיפוע הגגות –על עורך הבקשה להציע גג משופע ל-2 הכיוונים כפי המופיע בנספחים היות והגבהת קומות ושינוי בצורת הגג מהווה סטיה נכרת למספר הקומות ואחוזי הבניה

לעניין גובה קומות –על עורך הבקשה להציע בינוי בהתאם לתב"ע דהיינו 2 קומות וחלל גג הרעפים כאשר הקומה השניה היא בגובה של 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים

לעניין גובה קומת גג הרעפים- על עורך הבקשה להציג את הגובה לכדי 6 מטר ולוודא עמידה במותר

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי ע"מ לעמוד בשטחים המותרים

מס' יח"ד :

על עורך הבקשה להציג חישוב כי ישנו עמידה של ממוצע 65 מ"ר ליח"ד וכן שכל יח"ד עומדת

במינימום של 35 מ"ר

גובה בניה :

לעניין גובה קומות – על עורך הבקשה נדרש להוכיח כי גובה קומת הקרקע בהתאם לגובה של הבניינים הצמודים

- לעניין גובה שיא הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה : על עורך הבקשה להסיר את קומה ב' מהבקשה ולהציע את גובה קומה א' בגובה של 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים ולוודא עמידה ב-6 מטר מרצפת הקומה העליונה עד שיא הגג

מס' קומות :

על עורך הבקשה להסיר את קומה ב' ולהציע חלל גג רעפים מעל קומה א' כאשר גובה הקומה הינו 2 מטר

מחסן :

קומת מרתף , מפלס -2.61 :

על עורך הבקשה לצמצם את שטחי המחסנים למותר דהיינו 8% משטח העיקרי

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a

התנגדויות :

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

1. "הקיר של הבניין המוצע חוסם חלון בבניין סמוך אילת 13 "

2. "נדרשת חפירה והריסה מבנה צמוד לקיר בחלקה שיטת העבודה צריכה להבטיח שאין פגיעה בבניין אילת 11 וביסדותיו"

3. " נדרש פתרון תיקני למצב זה ותוכנית שתנקז את המים מקיר משותף במקלט שבחלה שלנו"

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	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0257.00
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת קומה, ממ"ד, מעלית פנימית, מרפסות וחצר.
מספר ועדה	2024/24
כתובת	מעגלות הרב פרדס 45, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה הקריאה את טענות המתנגדים והחליטה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

הוועדה מורה למבקשים לנהוג עפ"י הנהלים והכללים מבחינת שעות העבודה המקובלות.

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת השטחים בהתאם לנספח הבינוי.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

שטח בניה:

יש לחשב את הפודסט יציאה ממעלית בכל הקומות בהתאם לנספח הבינוי כשטח עיקרי.

חצר:

קומת קרקע במפלס +2.80:

דירה מס' 10- מוצעת הגבהת חצר לדירה המבוקשת.

יש לציין בכמה מוגבהת החצר ע"ג ההרמוניקה.

ע"פ הוראות התב"ע 4.1.2 ד' (3)-"גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב והחלקות סמוכות ביחס למפלס הקק"ט.

יש לציין את גובה הגדר בהתאם להוראות התב"ע.

ניחול מי נגר:

ע"פ תב"ע 1065259 סעיף 6.2- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	שפ"ע- הגשת ערבות בנקאית בסך 77,067 ש"ח עבור שימור עצים
	שפ"ע- תשלום היטל כספי בסך 5,212 ש"ח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0057.01
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לדירה מס 5
מספר ועדה	2024/24
כתובת	כפר עברי 16, נוה יעקב

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116423 בתיק רישוי מס' 2018/0057.00 שהופק בתאריך 27/10/2021 היות ותמו 3 שנים והעבודות לדירה מס' 5 טרם הסתיימו

תוקף ההיתר פג ביום 27/10/2024

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

אין מניעה לאשר עד ליום 27/10/2027

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0039.02
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע ומכח 5% נגישות, ממ"ד וחנייה.
מספר ועדה	2024/24
כתובת	קדימה 41, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי, ממ"ד וחנייה.

הועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק כדיעבד וזאת כי נדרשה הייתה הכרעת וועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת התיק "ממ"ד ו-5% נגישות" ככוללת גם לעניין בנייה שלא בשלכיות ביצוע וכן גם לעניין בינוי שלא לפי נספח מחייב.

הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים :

ההרחבה והממ"ד מאושרים, בכפוף להגשת אישור פיקוד העורף.

חניה פרטית מוצעת :

החניה מוצעת במרווח עד לגבול החלקה ומהווה סטיה ניכרת כמו כן אין שטחים לניצול.

ניתן יהיה לאשר חניה זאת רק ע"י ביצועה כחניה לא מקורה ע"י ביטול התקרה שמעל, יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם כתנאי להעברה לחוות דעת גורמים.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות גרפיקה נאותה ומקובלת וכן יש לסמן את כלל ההיתרים הרלוונטים על גבי 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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מכון התקנים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0806.05
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבת שטחי מסחר על הגשר בקניון רמות
מספר ועדה	2024/24
כתובת	שדרות גולדה מאיר 255, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה והרחבת שטחי מסחר על הגשר בקניון רמות .

מנהל האגף הבהיר כי ניתנה חו"ד משפטית לפיה הנספח מנחה ואין צורך בפרסום נוסף .

הייעוד מסחרי המלצת אגף הרישוי היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לאחר שהועדה בחנה את הבקשה מחליטה לאשר .

תנאים להיתר בניה :

אישור קידום עסקים.

אישור יועץ בטיחות לגבי הדוכנים .

יש להתאים שטח עיקרי מבוקש במדויק להוראות התבי"ע , ישנה סטיה של כ- 1 מטר ויש לצמצם.

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 משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1979/0044.09
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניה על הגג לפי תבע כולל מרפסת גג וחדר מחוזק
מספר ועדה	2024/24
כתובת	צונדק 133 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי ומרפסת תואמים נספח בינוי במדויק.

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2001/0234.03
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה על הגג ומרפסת גג, והגבהת תקרת חדר מדרגות.
מספר ועדה	2024/24
כתובת	קדימה 25, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבבקשה לתוספת השלמת דירת גג ומרפסת גג לדירה 30,

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד

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
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1991/1070.03
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסת
מספר ועדה	2024/24
כתובת	שאדיקר נחום 2, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 12967' ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

- יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסת במיקום של תוספות ע"פ התבע ע"ג ההרמוניקה כנדרש +חתימה של בעלי הדירה.

ניהל מי נגר :

– יש להציג חישוב זה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1991/1070.02
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה עפ"י תב"ע הכוללת תוספת שתי יח"ד
מספר ועדה	2024/24
כתובת	שאדיקר נחום 2, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"ע 12967 ב' ומקובל מבחינה תכנית ע"כ 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
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2015/0096.02
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, מחסנים וריצוף חצר.
מספר ועדה	2024/24
כתובת	הרב זריצקי 12, רמות

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0257.01
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד, מרפסות, חצרות וגדרות
מספר ועדה	2024/24
כתובת	שד נוה יעקב 47, נוה יעקב

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לבדיקה מצב השטח של מר ישראל קלרמן.

מדובר בבקשה להרחבת דירה 17, משי' ברגמן באמצעות תוספת ממ"ד, מרפסת סגורה, הפיכת שטח שירות לעיקרי וריצוף חצר בחזית הצפונית ובנוסף, מרפסת סגורה וריצוף חצר בחזית הדרומית. הבקשה הועברה לדחייה במתכונת המוצעת בשל התיקונים שיש לבצע המפורטים בהמשך החלטה זו. הוגשה פנייה ע"י עורכת הבקשה אשר נקראה בפני הוועדה והוחלט לקרוא את טיעוני המתנגדים במעמד דיון זה.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענתם :

התקבלה התנגדות 1 - מאת משה חנניאייב, כתובת המתנגד שד נוה יעקב 49.

מתנגד לריצוף וגידור החצרות בשתי בחזיתות ולמדרכות מהחזית המזרחית, לטענתו מדובר בשטח ששייך לכל דיירי בניין 4 וכן טענה נוספת כי הבניין בתהליך של פינוי בינוי.

התקבלה התנגדות 2 - מאת איתן רייך, כתובת המתנגד שד נוה יעקב 43. אשר מתנגד לבניה פרטית על שטח ששייך לכל דיירי בניין. וכן טוען כי הבניין מצוי בשלב מתקדם של פינוי בינוי וככה לכל דייר יהיה ממ"ד.

בנוגע להתנגדויות אלו הוחלט כי, חבר הוועדה ישראל קלרמן יערוך סיור בשטח ויגיש את הממצאים בפני חברי הוועדה, והבקשה תובא בשנית לדיון פנימי לצורך החלטה בנוגע לטענותיהם.

במקביל לסיור שיערך ע"י חבר הוועדה, יש לבצע תיקונים נדרשים כמפורט להלן :

מרפסות :

המרפסות תואמות נספח בינוי אך יש להתאים את החומר הסגירה בהתאם לחזית הבניין הקיים. יש לציין ע"ג ההרמוניקה חומר הסגירה של המרפסות, לא ניתן לבקש סגירת מרפסות בעמודי בטון.

יש לוודא כי הושלמו תנאים טרם דיון כנדרש.

תימוכין קניינים :

מוצעת בנייה על שטח חצר משותפת –

נדרשת חתימה של $2/3$ מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הזכויות בחלקה.

יש להשלים חתימות בעלי זכויות ע"ג הרמוניקה.

עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף -

נדרשת חתימה של $1/3$ מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים $2/3$ מבעלי הזכויות של העמודה.

יש להשלים חתימות בעלי זכויות ע"ג הרמוניקה.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0352.03
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, ממ"דים ומרפסות
מספר ועדה	2024/24
כתובת	צוקרמן ברוך 14 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה הקריאה את טענות המתנגדים והחליטה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים.

הוועדה הקריאה את טענות המתנגד, שטען כי הוא גם יהיה מעוניין בהמשך לבנות על הגג וכי לאחר בניית התוספות המוצעות עתה במסגרת התיק הנדון, הוא יצטרך לשאת בעלויות של החיזוקים.

הוועדה מקבלת את טיעוני ההתנגדות ומחליטה כי תוגש כתב התחייבות חתום על ידי עו"ד ע"י מבקשי ההיתר, לפיו כל המבקשים יישאו באופן יחסי לחיזוקים.

בנוסף, יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0417.02
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד, ריצוף חצר וגידורה, תוספות בניה על הגג, תוספת חדריים מחוזקים ומרפסות
מספר ועדה	2024/24
כתובת	שד נוה יעקב 29, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת.

הוועדה הקריאה את טענות המתנגדים והחליטה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים.

ההתנגדויות שהוגשו הוקראו בפני הוועדה, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

להלן התייחסות להתנגדויות:

התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ לאוניד כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 18.

הדירה היא בבעלות המתנגד, לטענתו בבניין הנ"ל עובדים על פינוי בינוי שזה פתרון כללי לכל הבניין. – הוועדה דוחה התנגדות זו שכן מעיון במערכות לא נראה כי מקודם הליך פינוי בינוי בבניין.

התקבלה התנגדות מאת הדייר חנניאר יוסף כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 17.

הדירה היא בבעלות המתנגד, הנו מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמתורים. לטענתו בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג. – הוועדה דוחה התנגדות זו שכן התקבל הרוב הקנייני הנדרש לבקשה, כמפורט בהמשך ההחלטה.

התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 25.

הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבניין המבוקש, להלן פירוט הטענות והתייחסות הוועדה:

לטענה כי לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבניין, מבדיקה עולה כי בוצע פרסום כדן.

לטענה כי יש לדחות מחמת העידר תימוכין קניינים – הרוב הקנייני הנדרש הנו 66% מבעלי הזכויות בחלקה. התקבלו 25 חתימות כנדרש.

לטענת המתנגדים, המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל חתימות, מופיע גם

החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת עברית – לטענתם כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה – נושא החתימות נבדק באופן קפדני לרבות בירור טלפוני מול חלק מהחותמים ונמצא כי כאמור קיימים 25 חתימות המהוות את הרוב הקנייני הנדרש.

לטענה כי המוצע בבקשה חורג מקו בניין, נספח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה – הוועדה נוהגת לאפשר הקלות מהתב"ע כל עוד הם אינן בגדר סטיה ניכרת ומקובלות תכנונית לאחר שנבחנו במספר פרמטרים תכנוניים ורישויים. במקרה דנן נמצא כי ההקלות מקובלות.

לטענה כי מוצע שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיי המוצעות מהווה סטייה ניכרת - בנוסף לשטח הנ"ל מוצעת גם השלמת דירת גג 5% אשר מאושרת בכפוף לאמור בהחלטה זו. בנוגע למרפסת בחזית הדרומית הוחלט להסירה מהבקשה בשל היותה לא מקובלת תכנונית.

בנוגע לטענה הנוגעת לניסיונות לקדם תמ"א 38, לא נראה כי מקודם הליך שכזה לעת עתה.

לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

אישורה של הבקשה כפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 1207158-101, כתנאי למתן היתר בניה.

עומדת בפני מבקשי ההיתר האפשרות להסיר את הבינוי המוצע מכוח השלמת דירת גג ובכך יתייחסו הצורך להמתנה במתן תוקף לתכנית. במידה ותוגש גרסה מתקונת במתכונת זו היא תיבחן מבחינה תכנונית ע"י הדרג המקצועי ותובא לדיון נוסף בפני הוועדה השוטפת.

מרפסות:

משי' ארלבוים- מוצעות שני מרפסות זיי -

חזית דרומית- המרפסת זו אינה מקובלת מבחינה תכנונית יש להסירה מהבקשה.

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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישורה של הבקשה כפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158, כתנאי למתן היתר בניה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0156.01
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	ניוד זכויות מהצד לגג וחדרים מחוזקים
מספר ועדה	2024/24
כתובת	סולם יעקב 11, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

מאחר והשתנו חלק מן המבקשים ומן הבעלים, הבקשה מובאת לוועדה לדיון נוסף לצורך שינוי שמות המבקשים.

התקבלו נכסי טאבו ות.ז מעודכנים.

להלן השינויים בבעלי העיניים:

שינוי בעלים ומבקשים:

1. הבעלים ומבקשים מלכה וולדברג דירה מספר 48 תת חלקה 48. - מכר את דירתו לראובן פרידמן ת.ז. 314677527

2. הבעלים ומבקשים שמואל ויסברג דירה מספר 51 תת חלקה 51. - מכר את דירתו ליוסף מאיר כהן ת.ז. 23418150

שינוי מבקשים:

המבקש יוסף אפרים וייס - דירה מספר 32 תת חלקה 32 - מכר את דירתו לשמואל ברוך שיף ת.ז. 211460464

אין מניעה לאשר את שינויי המבקשים.

יתר החלטות הוועדה מתאריך 20/12/2022 נותרות בעינם.

וכן החלטת וועדת ערר מתאריך 19/11/2023

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0012.03
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר כולל שינוי בעלי עניין
מספר ועדה	2024/24
כתובת	רשב"ג 17, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

הוגשה בקשה מס' 2011/12.03 אשר נועדה לשינוי שם מבקש מהיתר קיים מס' 2011/12.01, כיוון שלא קיים במערכת הרישוי מסלול של שינוי שם ולכן הבקשה נפתחה במסגרת של "חידוש היתר".

ההיתר האחרון במערכת הינו בנקודה 1 ועדיין בתוקף- הופק היתר ב- 17/04/2023.

במסגרת בקשה זו לא התקבל תיק מידע מסודר, לא בוצע תקנה 36 ולא התקבלו התייחסות הגורמים הרלוונטים טרם דיון.

בפועל הבקשה מציגה שם בעלים שונה מההיתר המאושר, מס' בקשה 2011/12.01, אולם, כוללת שינויים נוספים של שינויים חיצוניים במיקום החניה, שינויי חזית צפונית ושינוי במיקום הממ"ד.

השינויים המבוקשים מוצגים בבקשה פתוחה בשלב זה, בנקודה 2.

הסיבות שבגינם לא ניתן לבחון את הבקשה במתכונת שהוגשה :

לא ניתן לאשר את כלל השינויים המוצגים במסגרת בקשה זו, השינויים דורשים הגשת בקשה במסלול מלא הכולל את כלל הדרישות .

הבקשה בנקודה 2 כוללת את השינויים, אין סיבה לקדם בקשות די זהות במקביל .

השינויים דורשים לכל הפחות יידוע השכנים, יתכן שגם פרסום- לא בוצע.

בשלב בדיקת הבקשה לקראת דיון הרפרנט בדסק פנה לע"ב ע"מ לברר את סיבת פתיחת בקשות כפולות, אין הגיון מקצועי, וכן, בקשה מס' 3 הוגשה באופן שגוי, לא ניתן לאפשר קידום הליך רישוי כפי שהוגש.

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

	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי
--	---

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1996/0884.07
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג הפיכת חלק מדירה קיימת למשרד
מספר ועדה	2024/24
כתובת	דוד מרכוס 6, טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לשימוש חורג להפיכת דירה קיימת למשרד, הבקשה פורסמה ולא הוגשו התנגדויות.

הוועדה החליטה לאשר את השימוש החורג ל- 5 שנים כאשר הנה פוטרת מחניה לאור זאת שלא ניתן למקם חניה במגרש.

בעבר לא דרשו פרסום לעניין החניה - הסתמכות על חניה ברחוב.

הבניין לשימור ואף התב"ע התקפה מאפשרת בסעיף 20 לפטור מחניה בסמכות הועדה המקומית באם אופי שימור הבנין וסביבתו מחייב קיצוץ במספר מקומות החניה או ללא חניה כלל, על כן הוועדה פוטרת מחניה מטעמי שימור מאחר שלא ניתן למקם חניה במגרש, וצוין כי כאמור בוצע פרסום ולא הוגשו התנגדויות.

במקביל על המבקשים לקדם תכנית לשינוי שימוש כאשר יודגש שמיום 01.01.2026 לא תהיה אפשרות עפ"י התקנות לשימוש חורג בהקלה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית

זכויות הבניה בחלקה הן 116% - אין בקשה לתוספת שטח, כיוון שמדובר בשימוש חורג.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

מדובר בבקשה בשכונת טלביה, ברחוב דוד מרכוס 6.

במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג מהיתר ע"י הפיכת השימוש ממגורים למשרד- השימוש החורג מבוקש במפלס קומת הכניסה, מפלס +2.70, בשטח של 84.77 מ"ר.

בארכיב הרישוי נמצא היתר בניה מאושר עבור בניין זה- בבקשה מס' 1996/884.03, לאחר היתר הופקו 3 פעמים היתרים לשימוש חורג, ההיתר האחרון שאושר הינו בבקשה מס' 1996/884.06 אשר הופק ב- 08/07/2019, השימוש החורג אושר להיתר זה ל- 5 שנים, דהיינו עד 08/07/2024, כעת מבוקש חידוש לשימוש זה, כנדרש.

שטח זה מוצג כ"מוצע" עבור משרד, כנדרש.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1979/0193.09
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה עבור תוספת יחידות דיור ע"פ תב"ע מס' 3027
מספר ועדה	2024/24
כתובת	בילו 5, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה הקריאה את טענות המתנגדים והחליטה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים.

התקבלו התנגדויות במערכת ע"י דיירים מהמבנה.

משפחת לוסון- מבקשים זמן לבדיקת התכניות.

התקבל ע"י ע"ב הסרת התנגדות של דוד לוסון (תויק בארכיב)

משפחת גרינפלד- מתנגדים לבקשה עקב בעיות קנין שיש על הגג, הגג בחלקו שייך אלינו. כמו"כ להוסיף עוד קומה יכביד מאוד על החניות שבאופן כללי אין בנמצא.

משפחת הרשקוביץ- בעיות קניין על הגג שלא פתורות.

התייחסות הוועדה לטענות :

בנסח הטאבו הגג מוצמד לתת חלקות 7 ו 8

כאשר תת חלקה 7 משפ' סופר הנם מבקשים ותת חלקה 8 משפ' ינובסקי חתומה על הבקשה בטופס 1.

לגבי טענת ההכבדה על החניות- התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה.

לפיכך, הוועדה החליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הוראות בתכנית

"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים".

יש לציין חיפוי כדוגמת הקיים ע"ג החזיתות המוצעות.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0603.03
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"ג בניה קיימת ומאושרת בהיתר 2005/603
מספר ועדה	2024/24
כתובת	רבן יוחנן בן זכאי 49 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בפתיחת תיק כמספיק בדיעבד, וכולל הקלה לחיפוי באבן מסותת בשונה מהמותר בתכנית.

לעניין ההתנגדות - ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, הוועדה החליטה לדון בבקשה ללא צורך בזימון הצדדים.

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

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

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

3. בידוד טרמי

4. בידוד אקוסטי

5. אי הצגת ניקוז מי גשם.

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

התקבלה התייחסות מהמבקשים לסעיפי ההתנגדות, להלן:

"כל בניה בשטח תבוצע כמובן בליווי מהנדס מקיף וייתן מענה לכל שלבי הבניה והדרישות הקונסטרוקטיביים ובדגש ובהתחשב בבניה הקיימת בדירתו של מר ניצן גולדברג"

בשלב זה שהתכנית בשלבי רישוי אין צורך לסמן פרטי קונסטרוקציה, איטום, בידוד וכד'.

הדבר יעשה לאחר מתן ההיתר בהכנת תכניות עבודה ובתאום עם הדייר למטה.

לעניין ניקוז מי הגשמים מהמרפסת, היום כבר יש פתרון נאות לניקוז מי גשמים מהגג הקיים וכמובן יבוצע ניקוז חדש לאחר ריצוף המרפסת ויסומן בתכנית כנדרש.

לפני דיון ע"ב שלח מייל בו הובהר כי הניקוז המוצע בתכנית יתחבר ויותאם לניקוז הקיים בשטח

(הגג).

לפיכך, הוועדה רואה שישנו מענה לכלל טענות ההתנגדות כך שהחליטה לאשר הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בהמשך.

להלן פירוט הבקשה:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 ונדחה במתכונת המוצעת

כעת הוצג חישוב השטחים של כלל המבנה ברובוט השטחים וכן הוצג חישוב זכויות הבניה

קווי בניין

כעת סומנו קווי הבניין כנדרש וזאת בהתאם לשמירת מרחק של 3 מ' מגבולות החלקה בחזיתות הצידיות ובחזית האחורית. לגבי חזית הקדמית התקבל קו בניין ממחלקת מידע ע"פ קו הרכבת כאמור לעיל. קו זה נבחן רק לעניין חריגות ולא לעניין שטחי הבניה שאזי ייבחן לפי קו הבניין מתכנית 2734, ראה בהרחבה פרוט סעיף שטחי בניה.

הבינוי מוצע בחריגה מעט מקווי הבניין אך הינו ע"ג בינוי קיים בהיתר וע"כ אין מניעה לאשר כפי שפורט לעיל.

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 מהיתרה 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.

לאחר בירור שנעשה מול מחלקת מידע והלשכה המשפטית (ניתן לראות בהרחבה במערכת)

התקבל סיכום פגישה והוא :

בהמשך לפגישה שהתקיימה עם עו"ד יניב טיאר וגבריאל אבזבקיב ממחלקת מידע תכנוני להלן תשובה מתוקנת :

מאחר שקיימת בניה במקום, ניתן לחשב את זכויות הבניה לפי קו הבניין מהתכנית המקורית מס' 2734, ולצורך חריגות יש לחשב לפי קו הבניין העדכני של תכנית הרכבת 800771.

באופן זה, חישוב הזכויות לא יהווה פגיעה בשטחים המותרים לבניה עפ"י תכנית 2734 החלה בחלקה.

גם במבנים סמוכים יש לנהוג כנ"ל.

ע"כ הסבר השטחים העדכני הינו :

השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 700 מ"ר

$700 * 2 = 1400$ (קומות) מ"ר.

בחלקה ישנן 8 תתי חלקות שבהם החלק היחסי בנסח הטאבו שווה.

$1400 / 8 = 175$ מ"ר מותר לדירה.

שטח הדירה המקורית הינה 50 מ"ר (ע"פ מדידה)

ע"פ היתר 2005/603 אושרה תוספת לדירה אך בפועל לא נבנתה במלואה אלא חלקי.

סה"כ נוסף 88 מ"ר, יש להוריד את שטח הממ"ד ע"כ סה"כ 76 מ"ר נוסף בהיתר.

מוצע ע"ג ההרמוניקה שטח עיקרי בסך 48.65 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים+מוצע 174.65 מ"ר.

לדיר מתחת המבקש קיין בינוי 196 מ"ר עיקרי, משמע שהינו בנה 21 מ"ר מעל המותר ע"פ החלוקה השוויונית.

ע"כ ניתן להוריד עבורו 9.9 מ"ר שטח מהקלה כמותית

להלן חישוב 6% הקלה כמותית :

$1321 * 6\% = 79.26$ מ"ר

$79.26 / 8 = 9.9$ מ"ר.

נותר 11.11 מעל המותר וע"כ שטח זה יורד מכלל תתי החלקות הנותרים (7)

$11.11 / 7 = 1.58$ מ"ר .

סה"כ שטח מותר לבניה עבור כל תת חלקה (כולל שטח קיים) הינו $175 - 1.58 = 173.42$ מ"ר

מוצע +קיים הינו 174.65 מ"ר

ניתן לקחת 1.23 מ"ר חסרים משטח הקלה כמותית שפורסמה בפתיחת תיק.

יש לדייק את חישוב השטחים המוצג ע"ג ההרמוניקה ע"פ הנ"ל.

כמו"כ יש לציין מספרי היתרים על התוספות הקיימות, במידה ואין היתר והבינוי לא היה קיים בתצא לפני 67 יש להראות להריסה ולציין לא כלול בהיתר זה.

כמו"כ יש להוסיף טבלה בצד המציינת את תתי החלקות ומספרי ההיתרים שיצאו עבור כל תת חלקה וסה"כ שטח נוצל.

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'יטרונובאום.

תת חלקה 2 : מויאל יוסף.

תת חלקה 3 : לוי בנימין.

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

ע"כ נדרשת חתימה של דייר נוסף.

כאמור לאחר בדיקה נוספת המתנגד הינו הדייר בקומת מתחת המבקש, אשר בנה בנפח הגדול מזה שמבקש ההיתר וע"כ לא נדרש להסכמתו ובנייתו מהווה כהסכמה לעניין תימוכין קניינים.

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.

הריסות מתיק המידע סומנו כנדרש אך יש לסמן כלל עבירות הבניה בחלקה.

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 הובא להכרעת הוועדה האם ניתן לבנות בהתאם לאבן הבניה הקיימת. (יש לציין שהבניין המקורי כן נבנה באבן פראית).

כאמור לעיל, הוועדה הכירה בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לבניה באבן מסותת בשונה מהנדרש בתכנית אך בהתאם למצב הקיים בשטח.

חוות דעת תכנונית:

יש להציג היתר מקורי ולחילופין תצ"א מלפני 67.

טרם הוצג יש לצרף וזאת כתנאי לגורמים.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה b

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 טרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0541.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בנית מחסנים ומרפסות.
מספר ועדה	2024/24
כתובת	מרגלית 11, גילה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה הקריאה את טענות המתנגדים והחליטה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים.

דברי הסבר:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/11/2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כאשר לעניין מרפסת זיז בחזית צפונית, הוחלט שניתן לאשר כאשר מדובר בתוספת מרפסת זיז לפי סעיף 10 להוראות התוכנית המציין כי הקמת מרפסות זיזיות אסורה ולכן נדרשים להציג מעטפת לקומה א' והחתמת דירה זו וזאת על מנת לאפשר את הבינוי של המרפסות בקומה מעל.

עורכת הבקשה ביקשה לצאת לפרסום במקום להחתים הדייר לעניין סעיף 10ה' כאמור לעיל, כיוון שלא הצליחו להגיע להסכמות ולהחתים.

בוצע הליך פרסומי לעניין בניה בשונה מסעיף 10 ה', תום מועד התנגדויות היה בתאריך 5/11/2025 והתקבלה התנגדות אחת.

לכן התיק הובא להכרעת הוועדה באם לזמן הצדדים, להלן טענות המתנגדת:

המתנגדת אלונה זווין ת"ז 011097425 טוענת שהבניין נמצא בתהליך תמ"א ואישור מרפסות יעקב את ההליך, תקופת הבנייה תקשה על חייה של הדיירת בת 91, חוששת לחוזק הבניין לתוספות אלו וחוששת מחפירה מתחת לבניין.

תגובת הוועדה:

כל בניה כוללת במסגרתה הפרעה לסובבים אך זו לא סיבה למניעתה, הוועדה מורה למבקשים לשמור על הניקיון במהלך העבודות, וכן לעבוד בשעות המקובלות ע"פ התקנות.

לא מתוכננת חפירה עבור המחסן, הנו מתוכנן בחלל קיים, וכמובן שהבניה תלווה ע"י אנשי מקצוע מוסמכים שבמסגרת אחריותם לדאוג לאי פגיעה בבניין הקיים.

בבדיקה במערכת ה-gis, לא נמצא הליך פעיל של תמ"א.

לפיכך, הוועדה החליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בתנאים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0012.02
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מחסן, שינויים בחזיתות ושינוי מיקום ממ"ד המאושר בהיתר הקודם.
מספר ועדה	2024/24
כתובת	רשב"ג 17, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הוועדה החליטה להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלות מבוקשות כעת.

הקלה שפורסמה בפתיחת התיק הינה : "תוספת מחסן בשיעור של 8% משטח הדירה"

היות ולא ניתן לקבל שטח מחסן מכח תכנית המתאר אזי האפשרות הינה לנייד שטחים נותרים מכח התכנית.

הקלות מבוקשות להכרה כעת :

הקלה לניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת

הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי

כאמור, הוועדה החליטה להכיר בהקלות שלא פורסמו ככוללות בהקלה שפורסמה בפועל.

בנוסף, התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת עקב אי הוכחת תימוכין קנייניים לבקשה עבור החניה.

כמו"כ לא ניתן להציע מחסן ע"י גישה חיצונית הכוללת מדרגות חיצוניות, אלא נדרש להציע גישה מחדר מדרגות משותף או גישה מהדירה עצמה.

להלן פירוט :

נספח בינוי

קיים נספח בינוי לתכנית.

הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב.

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/5895 שהופק בתאריך 23/05/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

הבינוי המוצע אינו חורג מקווי הבניין למעט מדרגות חיצוניות, יש להציע את המחסן ע"י גישה מחדר מדרגות משותף וע"כ יש לבטל את המדרגות המוצעות, ראה פרוט בהרחבה בסעיף מחסן.

שטחי בניה

מוצע 62.56 מ"ר שטח עיקרי.

ע"פ טבלה 5 שטח עיקרי מוצע הינו 193 מ"ר והינו מתייחס לכלל תוספות הבניה בנספח הבינוי.

ישנו היתר למבקש מס' 2001/12.1 שהופק בשנת 2023 ועדיין רלוונטי לבניה, בו אושר התוספת ע"פ נספח הבינוי.

כעת מבוקש שינוי מיקום הממ"ד, מוצע ע"ג שטח עיקרי קיים ולא ע"ג שטח מוצע כפי שאושר בהיתר הנ"ל.

ע"כ מבחינה גסה של השטח עומדים במותר.

לא ברור מדוע מוצג שאר השטח כמוצע היות וכבר היה מוצע בהיתר קודם. נדרש רק להראות את שינוי מיקום הממ"ד ובאזורים אלו בלבד להציג את השינוי בשטח משירות לעיקרי ולהיפך.

כמו"כ אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד היות ולדירה מעל ישנו חדר מחוזק בהיתר מס' 2011/12, אך יש להציג את החדר הקיים להריסה ובניה מחדש.

להגיש תצהיר מהנדס שהריסת מיקום הממ"ד ובנייתו מחדש הנה אפשרית קונסטרוקטיבית ולא תפגע בבניין הקיים וביציבותו לרבות הסבר איך יבוצע בפועל מבחינה קונסטרוקטיבית ובטיחותית. יש לציין שלא ניתן לקבל את חדר המיגון המוצע כחדר מחוזק כיוון שחיזוק חדר קיים אינו מאפשר זיכוי בזכויות הבניה.

מחסן

מוצע מחסן בתת הקרקע.

היות והתב"ע התייחסה לעניין המחסנים אזי לא ניתן לקבל מחסן מכוח המתאר אלא רק במידה ויש שטחים עודפים מכוח התב"ע אזי ניתן לנצל ע"פ החלק היחסי.

מצד שני נראה שע"פ נספח הממ"ד מוצע באזור שטח עיקרי, וע"כ את השטח הנ"ל ניתן לנייד לתת הקרקע כשטח שירות עבור המחסן.

המחסן המבוקש כעת הינו מוצע ע"י גישה ממדרגות חיצוניות.

יש להציע את המחסן בהתאם לגישה מחדר מדרגות משותף גישה מהדירה עצמה ע"י מדרגות

פנימיות.

לא נדרש להציג תכנית צל למחסן עבור השכן ככל ומבקשים להשתמש בזכויות נותרות של המבקש ולא משטח עודף יחסי- שאזי נדרש לתכנית צל עבור השכן שמתגורר מעל המבקש.

ע"פ הנראה מיקום המחסן מבוקש באזור חלל המוצמד למבקש ע"פ תשריט בצבע אדום.

ממ"דים

מוצע שינוי מיקום הממ"ד שאושר בהיתר 2011.12.1, אין מניעה לאשר היות ולדייר מעל קיים חדר מחוץ.

פתחים

מוצע פתחים בשונה מהמוצג בנספח הבינוי.

נספח הבינוי שותק = מחייב.

לא פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

ע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

יש להתאים פתחים בהתאם לנספח הבינוי היתר קודם שהתקבל , אשר יהווה גמר חזית אחידה .

הריסות

המסומן בצהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני התחלת הבניה בשטח.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 31/07/2024

שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 08/07/2024 "אין נגיעה בעצים הוגשה התחייבות לשימור העצים"

תנועה- לא נדרש בפתיחת תיק אזי יש לקבל את אישור תנועה כתנאי לדיון נוסף

חניה

מוצע חניה בשטח המגרש.

בפתיחת תיק לא הופנה לקבלת אישור תנועה.

יש לקבל אישור תנועה לבקשה כתנאי לדיון נוסף.
כמו"כ מדובר על שטח משותף וע"כ נדרש לקבל 2/3 הסכמות שכנים לחנייה המוצעת.
בתשריט מודגש כי אזור זה אינו מוצמד למבקש.

שלביות ביצוע

ע"פ סעיף 9(ז) "הבניה תבוצע בהינף אחד"

ע"פ היתר קודם מס' 2011/12.01 מצוין בחו"ד שכלל תוספות הבניה ע"פ התכנית קיימות בשטח וע"כ לא נדרש לפרסום לעניין השלכיות שהינו משלים את המותר בתכנית.

הערה

החלקה כלולה בתת"ל 108, אך אין בה הנחיות כדי להגביל.

התנגדויות

התקבלו התנגדויות במערכת

התקבלה התנגדות ע"י עו"ד ממשפחת לוי.

בעל תתי חלקות 1 ו 3.

להלן עיקרי ההתנגדות :

הבקשה באה להכשיר ביצוע בניה וחפירה בלתי חוקית מתוך מטרה מוצהרת להשתלט על שטח משותף.

בהיתר בניה הקודם התקבל אישור למיקום הממ"ד בצד הפונה לרחוב רשב"ג, בפועל לא התכוון לבנות שם אלא ניסה להשתלט על חלקו האחורי של הבניין.

בתקנון הבית המשותף כי 100 מ"ר הראשונים שיתקבלו ע"פ כל תכני יהיו שכיים לתת חלקה 1 ו 3.

המבקש הצהיר מפורש כי בכוונתו לעשות שימוש עתידי בשטח זה לרבות לצורך מגורים.

התקבלו צווי הפסקה או מרשיי המשיך בעבודות

וע"כ בוקש מחסן שיכשיר כביכול את הבניה הלא חוקית והחפירה.

הבניה כבר גרמה נזק לדירות האחרות במבנה.

כמו"כ התקבלה התנגדות נוספת במערכת , אך בהמשך התקבלה הסרת התנגדות .

הערה חשובה :

ע"פ המערכת נפתח תיק נוסף למבקש מס' 2011/12.3 אשר מבוקש כ"חידוש היתר" אך בפועל מבוקש שם חניה וממ"ד התואמים לבקשה זו, לא ברור מדוע נפתח תיק מקביל ע"י המבקש.

תיקון 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 .

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

יודגש 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	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1978/0273.01
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומחסנים + בניית ממדים + בניית מרפסות זיז
מספר ועדה	2024/24
כתובת	השלין 422, גילה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

להלן התיקונים הנדרשים כתנאי לדיון נוסף:

היתרים אחרונים:

עורך הבקשה לא ציין ע"ג התכניות את כלל ההיתרים הקיים בחלקה, יש לציין.

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:

2415 תחילת תוקף 18/03/1979, אזור מגורים 2.

תקנות התכנון והבניה.

1082387 - שקיימת תכנית לפינוי בינוי מס' 1082387 אשר נידונה להפקדה מיום 16.09.2024 בוועדה מחוזית כך שמידה והבקשה תתוקן ע"פ ההחלטה יהיה צורך בהכרעת הועדה המקומית באם להמליץ למחוזית להחריג את הבקשה.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2022/6467 שהוגש מיום 03/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין הכתום שהוצג כמפורט להלן:

במפלס +0.00 קיימים חריגות מקו בניין לעניין בניית ממ"ד בחזית מערבית פורסמה הקלה" בניית ממ"דים בחוץ לקו בניין (ראה פירוט סעיף ממ"ד).

במפלס +8.40 מוצעות מרפסות בחזית מערבית אשר חורגות מקו הבניין פורסמה הקלה "בניית מרפסת זיז מחוץ לקו בניין" (ראה הסבר סעיף מרפסות)

שטחי בניה :

מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית 6% - פורסמה הקלה כנדרש.

תחילת תוקף תכנית 1979 לפני 1/8/89 - כנדרש.

חישוב :

מס תתי חלקות- 16 יח"ד

גודל המגרש עפ"י מפת המדידה- 743 מ"ר $\times 6\% = 44.58$ מ"ר

סה"כ- 44.58 מ"ר : 16 יח"ד = 2.79 מ"ר לכל יח"ד בחלקה.

הקלה כמותית זו נדרשת בבקשה זו למפלס +0.00 אשר מבוקש להפיכת שטח שירות לשטח עיקרי מוצע בבקשה סך של כ- 2.78 מ"ר כלומר עומד בסך השטחים מכוח הקלה כמותית.

כדי לנצל את הזכויות מכוח 6%, עורך הבקשה קודם צריך להוכיח ולהראות טבלה של כלל ההיתרים שהופקו, להוכיח שניצלו את השטחים מכוח התכנית ללא חריגה ולא ניצול של 6% ורק אח"כ ניתן לבקש את

החלק היחסי ב-6%

השלמת דירת גג 5% :

מוצע בבקשה תוספת השלמת דירת גג במפלס +8.40

מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים :

*התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר- כנדרש

*לא מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- יש להראות יציאה לגג מערכות.

*קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר- כנדרש

*הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- התקבל אישור ממנהל האגף יואל שבת.

חישוב : $5\% \times 743$ (שטח החלקה) = 37.15 מ"ר : 4 דיירים = 9.29 מ"ר ל4 יח"ד על הגג.

מוצע במפלס +8.40 סך של כ- 10.70 מ"ר לדירה 7 ו- 10.92 מ"ר לדירה 8, כלומר לכל דירה קיימים סך של 9.29 מ"ר + 2.79 מ"ר = 12.08 מ"ר שטחים עיקריים לכן עומד במותר

מרפסות זיז :

מוצע בבקשה במפלס +8.40, 2 מרפסות זיז בחזית מערבית.

עומק המרפסת- כ- 1.50 מ' כפוף למתאר ללא צורך בפרסום הקלה.

תכנית צל- לא הוצגה תכנית כיוון שלכל הדיירים קיימות מרפסות גג-עומד בנדרש.

עמידה במרווחים- מרפסת הזיז אשר מוצעת בדירות 7 + 8 אינה עומדת בתקנות סטייה ניכרת יש לעמוד בחזית צידי במרווח של 10% מהמרווח יש להראות זאת ע"ג התכנית.

שטח המרפסות- מוצע בדירה 7 מרפסת בגודל של כ- 10.10 מ"ר, דירה 8 בגודל של כ- 8.90 מ"ר- עומד בסך של

12 מ"ר לדייר.

מרפסות בצמד- המרפסות המוצעות עומדים במרפסות בצמד אך נראה כי המרפסות אינם תואמות את גודל המרפסות הקיימות ואף גורע מנראות החזית יש או לבטל את סגירת המרפסת הגג הקיימת ולתת מרפסות ובכך תהיה קיימת למבקש מרפסת סוכה או לחילופין לבקש מרפסת מעל זו של השכנים מטה בתוך הקו הכתום אך קטנה יותר ע"מ ובכך לתת לשכנים מרפסת סוכה.

בנוסף יש לראות כי התכנון אינו פוגעה בתכנית הצל לממ"דים.

לממ"ד :

עורך הבקשה מציע במפלס +0.00 ממ"דים אשר צמודים לבינוי הקיים, עורך הבקשה מציע תכנית צל לממ"דים עתידיים אך לא מציע פתרון לכלל הדיירים בבניין

1. באם ישנם שטחים להפיכת המרפסת הצמודות לתכנית הצל לממ"דים לשטח עיקרי.

2. עורך הבקשה לא מציע לכלל הדיירים תכנית צל ממשית לתכנון ממ"ד עתידי.

3. בקומה ב'- לא ברור איך יבוצע הממ"ד העתידי בצמוד למרפסת ובאם ישנם שטחים להפיכת המרפסת לעיקרי, באם ישנן אזי מה הפתרון העתידי למרפסת חלופית.

4. בקומה ג' – אין בכלל פתרון עתידי לממד על עורך הבקשה להציג כנדרש.

5. לגבי מיקום הממ"דים המוצעים יש לבחון לאחר קבלת כלל המידע לעיל את המיקום המוצע.

מחסנים :

תכנית שהופקדה עד יום 1/8/89 (8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה) - התכנית החלה תקפה מתאריך 18/30/1979 ופורסמה הקלה " בניית מחסנים עד 20 מ"ר"- עומד בנדרש.

תכנית צל-

מוצע לדירה 9, 10 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר לכל דירה, לא הציגו פתרון דומה לכלל הדיירים בבניין (כלומר מחסן בגודל של כ- 20 מ"ר) - יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים שתעמוד ב- 20 מ"ר כפי שמוצע בבקשה, יש לציין את מס הדירה ע"ג כל מחסן + דרך גישה עתידית.

מוצע לדירה 7, 8 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר לכל דירה, לא הציגו פתרון דומה לכלל הדיירים בבניין (כלומר מחסן בגודל של כ- 20 מ"ר) - יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים שתעמוד ב- 20 מ"ר כפי שמוצע בבקשה, יש לציין את מס הדירה ע"ג כל מחסן.

פתחים :

על עורך הבקשה להתאים את הפתחים לפי הקיים ראה הרמוניקה a

לאחר הצגת הנ"ל התכנית תיבדק שנית, ראה תכנית a

יש להוסיף ע"ג החזיתות את חיפוי כדוגמת הקיים.

רוב קנייני :

מוצע ממ"ד ע"ג שטח משותף נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מעמודה.

כדי לבחון את חתימות השכנים יש לציין ע"ג ההרמוניקה את כל תתי החלקות בכל הקומות, יבחן לאחר השלמת הנ"ל. כמו כן מחסנים בשטח משותף מצריכים 2/3 מהכניסה כך שבסה"כ צריך להבטיח 2/3 מהכניסה שיהיו 2/3 מכל עמודה

אישור איכות הסביבה :

התקבלה דחיה בתאריך 06/08/2024 - יש להשלים את התנאי

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	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2017/1028.01
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/24
כתובת	הגדוד העברי 20, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 10/05/2023 ונדחה במתכונת המוצעת.

התיק מובא לדחייה היות וקיימת אי בהירות לעניין השטחים המוצעים, חריגה משטחים בגבול סטיה ניכרת וכן חוסר בפרסום הקלה.

כעת לא נדרש להוכחת שטחים בבקשה כפי שיפורט בהמשך.

לעניין הקלה- התיק מועבר לפרסום הקלה בשנית עבור חריגת המרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ'- טרם פורסם

השטח המבוקש מתבסס על שטח מרפסת קיימת אשר לא נמצא היתר עבודה ולא / או הוצג טופס אמיתות שטחים ע"י ע"ב, ולכן לא ניתן לדעת בוודאות את שטח המרפסת הקיימת וממילא לא ניתן לוודא עמידה בשטחים ע"פ הנדרש בהנחיות.

כמו כן יתרת השטח המבוקש מעבר לשארית הקיימת מכח שטחי מרפסות הינו מכח 6% הקלה כמותית שאמנם ע"פ חו"ד משפטית מתאריך 09/12/2020 מתאפשרת אך חייבת להתחלק בין בעלי החלקה ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף, לא הוגשה טבלה המשקפת את החלוקה הנ"ל, ולכן לא ניתן לבחון את עניין עמידת שטח המרפסת בתקנות ואת שמירת זכויות הבניה הנותרים לשאר בעלי הדירות בחלקה.

מה גם שבהנחה כי עניין הוכחת מקור זכויות יסודר, שטח המרפסות המוצעות + הקיימות חורג מ 14 מ"ר שטח מרפסת המותרת לדירה ע"פ ההנחיות ומהווה סטיה ניכרת.

לסיכום, לאחר הוכחת שטח מרפסות קיימות והצגת חישוב עבור 6% הקלה כמותית יש לצמצם את שטח המרפסת כך שסך שטחי מרפסות הזיז בדירה לא יעלה על 14 מ"ר, ולצאת לפרסום

אודות מרפסת זיז 2 מ' מעבר ל-1.5 מ'.

כעת המרפסת אינה מבוקשת מכח שטחים עיקריים וע"כ לא נצרך להוכחת שטחים.

סטייה ניכרת:

ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 :

"נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פי 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."

מוצעת הגדלת מרפסת זיז אשר שטח המרפסות הקיימות + המוצעות שמתקבל חורג מהמותר בתקנות ומהווה סטייה ניכרת לשטחי בניה.

בזמן הגשת הבקשה לא ניתן היה לקבל מעבר ל-14 מ"ר שטח מרפסת לדירה.

ע"פ ההנחיות החדשות ההגבלה הינה רק עבור 14 מ"ר מקורה.

ע"כ אין מדובר בהגדלת אחוזי בניה, אלא מכח שטחי מרפסות לא מקורות שעליהן לא חלה הגבלה כלשהי.

6% הקלה כמותית:

ע"ב מציע הגדלת מרפסת זיז קיימת מכח 6% הקלה כמותית - שטח עיקרי.

ע"פ עיון בחו"ד משפטית מאת עו"ד סטפני שילר, עו"ד בועז שובל צוות תכנון ובניה בנושא "השלמת חו"ד בהתייחס להוראות סעיף 8 לתכנית 2878 ולהוראות תקנות התכנון והבניה לתוספת בינוי בהקלה כמותית "6% מתאריך 09/12/2020 בסעיף 22 :

"...ככל שמדובר בתכנית ישנה, שהופקדה לפני 01/08/1989 אשר במסגרת הוראות התכנית קובעת כי תוספת אחוזי בניה תיחשב סטייה ניכרת, אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו על דרך של הקלה כמותית, מכח תקנה 9(א) - הרי שהוראה כזו בתכנית תיסוג מפני הוראת 9(א) לתקנות סטייה ניכרת."

תאריך הפקדת תכנית 2878 החלה בחלקה 05/08/1985

ניתן לראות כי מתאפשר לע"ב לפרסם הקלה בגין 6% הקלה כמותית.

את השטח המתאפשר לבניה מכח הקלה זו מחלקים באופן יחסי לתתי החלקות בבניין לפי החלק היחסי ברכוש המשותף.

לא הוצג חישוב המראה חלוקה בין הבעלים בחלקה ע"פ החלק היחסי, ולא ניתן לבחון את שטח

המרפסת ביחס למתאפשר בתקנות.

על ע"ב להציג חישוב המשקף את השטח המתקבל מ-6% מהמגרש ואת החלוקה בין בעלי תתי החלקות ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף ע"פ נסח הטאבו, וכן להתייחס להיתרים קיימים בבנין באם ישנם ולשטח הבנין הקיים בכללותו ע"מ להוכיח שעומדים בשטח המותר וטרם נוצלו השטחים מכח 6%.

כעת ניתן להסיר הקלה זו מע"ג ההרמוניקה שכן לא מבוקש שטח מכח 6% הקלה כמותית.

מרפסת זיז :

קומת קרקע +0.00 -

מוצעת הגדלה למרפסת זיז קיימת.

המרפסת הינה מרפסת שניה לדירה, קיימת מרפסת אשר ע"ב מציד את שטחה כ- 5.02 מ"ר.

פירוט בחינת מרפסת הזיז :

שטח המרפסת קיים +מוצע - כ- 11.47 מ"ר. סה"כ שטח מרפסת נוספת קיימת 5.02 מ"ר. סה"כ מרפסות לדירה נשואת הבקשה הינו -16.49 מ"ר. השטח חורג מ 14 מ"ר המותרים לדירה במידה וממוצע שטח המרפסות הקיימות בבנין אינו עולה על 12 מ"ר לדירה.

עומק- 2 מ' מעבר ל - 1.5 המותרים (בעמידה במרווח) בכפוף להקלה. לא פורסמה הקלה בפתיחת התיק.

מרווח- 2 מ' – המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין.

ניתן לראות כי המרפסת אינה עומד בהנחיות ולא ניתן לאשרה.

כיום מחשבים את שטחי המרפסות המקורות כך שלא יעלו על 14 מ"ר.

מרפסת צידית מקורה 5.02 מ"ר

מרפסת אחורית מקורה 4.88 מ"ר

סה"כ מרפסות מקורות לדירה 9.90 מ"ר.

שאר המרפסת מחושבת כמרפסת זיז לא מקורה בשטח של 6.59 מ"ר.

כעת התיק מועבר לפרסום עבור עומק מרפסת מעבר ל-1.5 מ'.

אישור מחלקת שימור :

יש לקבל חו"ד שימור כתנאי לדיון נוסף היות ומדובר במבנה שנמצא במתחם לשימור.

התקבל אישור שימור, נמצא בארכיב האופטי של הבקשה.

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר מקורי / תשריט בית משותף / טופס אמיתות זכויות המוכיח את שטח המרפסת הקיים, והמוכיח שהבנין נבנה בהיתר או לחילופין תצ"א מלפני 67

התקבל תשריט בית משותף של הבנין, נמצא בצרופות.

התנגדויות :

ע"פ נתוני המערכת הוגשו 4 התנגדויות, בפועל ההתנגדויות הינן מ-2 בעלי חלקות ולא מ-4.

להלן עיקרי ההתנגדויות :

עלול למנוע הליכי פיתוח או תמ"א 38 בעתיד

עלול להוות עילה להליכי הפקעה של חזית הבנין ע"י העירייה לשם הרחבה של מדרכות או חניות

גינה חזיתית בסכנת הפקעה

המבקש אינו דייר קבע בדירה (גר בחול רוב השנה), ודרישתו היא סתמית

שימוש בשטחים משותפים

הבקשה כוללת סטיה ניכרת

פגיעה חמורה שלא כדין בקניינם של המתנגדים – סימון בצהוב להריסה אזורים אשר אינם קיימים בהיתר ואשר אינם שייכים למבקש.

העדר תימוכין קניינים

חוסר בהצגת נתונים קריטיים לבחינת הבקשה – שטח דירה ושטח מרפסת קיימת

כעת הבקשה איננה ניתנת לאישור כפי שפורט לעיל. במידה וע"ב ישלים את הנתונים החסרים והבקשה תאושר תשקול הוועדה המקומית לזמן מתנגדים להשמעת התנגדותם.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0212.01
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים - חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ותוכנית 10038
מספר ועדה	2024/24
כתובת	ים סוף 13, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוו"ד והמלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כללי:

הוזזת עמודה של מסתור מזגנים בחזית דרומית – אין מניעה לאשר.

תיקון טעות מפלס פיתוח ביחס ל-0.00+ מהיתר מקורי – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת התיקון בהרמוניקה והבהרת התיקונים בתכניות וחתכים.

קומת מרתף/מחסנים:

ביטול חלקי של חפירה למחסנים ע"פ הנחית יועץ קרקע (לא ניתן לחפור) וחלוקת שטחי מחסנים מחודשת, הפחתת 2 מחסנים והוספת רפפות למחסנים – אין מניעה לאשר.

הרחבת חדר טרפו – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור חח"י.

קומת קרקע:

הרחבת ריצופי חצרות – אין מניעה לאשר.

תוספת אורני מונים בפיתוח שטח – אין מניעה לאשר.

קומה א':

הרחבת מרפסות זיז מאושרות – אין מניעה לאשר, פורסמה הקלה.

קומה ב':

הרחבת מרפסות זיז מאושרות, הרחבה קורה דמה קיימת ומרפסת מוצעת – אין מניעה לאשר, פורסמה הקלה.

קומה ג':

הרחבת מרפסות זיז מאושרות, שינויים במיקום מרפסת מאושרת והרחבתה – אין מניעה לאשר, פורסמה הקלה.

קומה ה':

צמצום מרפסת זיז מאושרת – אין מניעה לאשר.

קומה ו':

הרחבת מרפסות זיז מאושרות והוזזת מיקום דלת כניסה לדירה 26 – אין מניעה לאשר, פורסמה הקלה.

אין מניעה לאשר תוספות והרחבת מרפסות זיז בכפוף להצגת תחשיב מרפסות זיז שאינן חורגות מ- 14 מ"ר לדירה וכן סך שטחי מרפסות זיז אינן חורגות מ- 12 מ"ר ממוצע.

להלן הערות לתכנית:

יש להציג סקר עצים המאושר בהיתר בתכנית פיתוח.

יש להציג רפפות בקומת המחסנים בחזיתות.

להציג את הפער במפלסי הפיתוח ביחס להיתר מקורי ואת המפלסי פיתוח.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות

	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	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0547.00
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה ובניה תוך שימור החזית בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038
מספר ועדה	2024/24
כתובת	הבעשט 15, בית ישראל

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

קווי בניין

קווי הבניין בבקשה הינם בקו 0 בחזית הפונה לרחוב הבעש"ט (קדמית דרומית) ובחזיתות הצידיות,

-בחזית קדמית מקובל עפ"י הקלה מצומת לצומת – מאחר ומרבית המבנים בקו 0 במקטע רחוב זה.

-חזיתות צידיות ניתן לאשר בנייה בקו 0 בבנייה הטורית.

פורסמה הקלה על בניה בקו בניין קדמי 0 בצד דרום וצפון, לא הוזכר עניין "הקלה מצומת לצומת" – ניתן לאשר.

תכסית :

עפ"י הוראות תב"ע 4383 יש להשאיר 20% מהחלקה פנויה מבנוי, בבקשה מוצע בנוי על 100% משטח החלקה, לא פורסמה הקלה בנידון מומלץ להכיר בהקלות הכלליות שפורסמו גם לעניין התכסית.

שטחים :

שטחים עיקריים :

שטח עיקרי מותר לבניוי 256 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 251.45 מ"ר .

השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.

שטחי שירות :

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות .

גג המבנה :

הבנוי המוצע הינו בשני אגפים נפרדים כאשר לכל אגף מוצע גג רעפים נפרד ב-2 שיפועים. שטח הגג המשותף עומד ב-30% כנדרש.

בחלל גג הרעפים מוצע עליית גג ומחסנים, בנוסף מוצע מקום עבור קולטי שמש ודודים. הגישה אל הגג המשותף הינה באמצעות סולם.

גובה בניין – עפ"י מדיניות מע"ר צפון ניתן לאשר גובה בניין עד 4 קומות – אין מניעה מלאשר.

מחסנים

מוצע שני מחסנים עבור 2 יח"ד 7 ו-8, מיקום המחסנים הינו בקומת הגג כאשר הגישה אליהם הינה מתוך הדירה באמצעות פתח וסולם.

עפ"י תכנית 4383 שטח מעל 1.80 מ' גובה יחושב כחלק מזכויות הבניה, לא נותרו זכויות בניה עבור שטח זה יש לבטל מחסנים אלו, ניתן להציע מחסנים מעבר לזכויות הבניה בתת הקרקע.

ממ"ד :

עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי,

המוצע בבקשה עומד בדרישה – מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד.

מרפסות

מפלס +5.84 מוצעת מרפסת זיז בחזית צפונית הפונה לרחוב רייכמן, מרפסת זו הינה מקורית ונשארת מטעמי שימור. במפלסים שמעל (+8.96, +12.08) מוצעות מרפסות חדשות. בהליך של תמ"א 38/2 לא ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקו בנין, אלא אם כן הן המשכיות ועוקבות למרפסת היסטורית – המוצע עומד בתנאי זה, אין מניעה מלאשר.

בחזית הדרומית הפונה לרחוב הבעש"ט מוצעות מרפסות בעומק 1 מ' במפלסים +5.84 ו+8.96, עפ"י תב"ע 4383 ניתן לאשר מרפסת מעל דרך ציבורית בעומק 1 מ', המוצע עומד בנדרש, אין מניעה מלאשר.

תברואה

מוצע פתרון אצירת אשפה בקומת הכניסה בחזית הדרומית הפונה לרח' הבעש"ט, לא התקבל אישור ממחלקת תברואה, כמו כן מיקום האשפה הינו צמוד ליח"ד המוצעת, לא ניתן לאשר ויש למצוא מיקום אחר.

עצים

לפי המדידה לא קיימים עצים בשטח החלקה.

מי נגר :

חוו"ד תכנון :

יש להציג סכמת בינוי פנוי בק"ק ובתת הקרקע בצרוף טבלה המפרטת אחוזי חלחול לחלקה.

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות

תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי עבור חלחול יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום מחלקת איכות סביבה כתנאי להיתר.

הבקשה עדיין לא אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה.

נגישות

הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית הדרומית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כך שקומת הכניסה נגישה, מוצעת מעלית המנגישה את כל יחיד בקומות העליונות.

מוצעות מעל 6 יחיד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0112.00
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 3 קומות מגורים לבניין קיים בן 2 קומות במסגרת תמ"א 38 (סה"כ 6 יח"ד)
מספר ועדה	2024/24
כתובת	א זהרה 16, באב א-זהרה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה).

הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה. ע"פ חו"ד מחלקת הסדרי תנועה, נדרש להתקין 3 מקומות חניה עבור 6 יח"ד. בבקשה לא היו מוצעות חניות חדשות. מחלקת הסדרי תנועה המליצה על תשלום כופר חניה כללי עבור 3 מקומות.

הועדה מקבלת את עמדת הסדרי תנועה ומורה על תשלום כופר בקרן חניה כללית עבור 3 מקומות.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין

קווי הבניין הינם לפי תכנית 10038, לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית קדמית ואחורית 21 מטרים לחזית צידית.

קווי הבניין ע"פ תכנית 413302 הינם קו 0 לחזית קדמית וצידיית 41 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תב"ע בהתאם למוצג בתשריט.

חישוב שטחים

הבקשה לא מציעה הרחבות עבור הקומות הקיימות כולל פתרון מיגוני עבורן. לא מקובל. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 אשר מטרתה היא חיזוק ומיגון המבנה. יש להציע חדרים מחוזקים או ממ"ק בקומות המרתף עבור הקומות מסחר ומשרדים הקיימים.

הבקשה מוגשת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 למרות שהינה במסגרת תב"ע מאושרת. ע"פ תכנית 10038, למבנה מגורים שאינו גדול, בתחום העיר ההיסטורית ושאינו מקבל שדרוג הנדסי מלא, ניתן לקבל תוספת של קומה אחת חדשה. בבקשה לא ברור האם מוצע שדרוג הנדסי מלא או חלקי, על כן לא ניתן לדעת בשלב זה כמה קומות ניתן לאשר במסגרת 10038. במידה ויוצג אישור מהנדס תמ"א 38 המאשר כי ישנו שדרוג הנדסי מלא, ניתן יהיה לבקש 1.5 קומות חדשות במסגרת 10038. בהתאם לזאת, יש להציג בטבלה מסודרת על גבי ההרמוניקה את סך השטחים המוצעים במסגרת 10038 בהתאם לאישור שיתקבל ממהנדס תמ"א 38, ואת יתרת השטחים המוצעים במסגרת התב"ע המאושרת.

שטחי השירות המוצעים בבקשה חורגים ממכסת השטחי שירות המותרים ע"פ תכנית 413302. סך שטח שירות מותר לשימוש הינו 105 מ"ר. בבקשה מוצע שטח שירות על סך 177.45 מ"ר. חריגה של 72.45 מ"ר. יש לצמצם. לא ניתן לאשר שטחי שירות מכוח תמ"א 38 מאחר וכאמור טרם ידוע כמה קומות ניתן לאשר במסגרת זו, על כן, יש להיצמד לשטחים מאושרים מכוח תכנית 413302. ישנה יתרת שטחים עיקריים עבור מגורים שלא נוצלו במסגרת תכנית 413302. שטח עיקרי עבור מגורים מותר לשימוש הינו 899 מ"ר. בתכנית מוצע שטח עיקרי עבור מגורים בסך של 848.46 מ"ר. יתרה של 50.54 מ"ר. ניתן להשתמש בשטחים אלו על מנת לצמצם חלק מהחריגה משטחי השירות.

מחסנים

לא מוצעים מחסנים בבקשה. קיים מחסן אחד בתת הקרקע מתחת לקירות לשימור אותו ניתן להסב לממ"ק לטובת מיגון עבור הקומות הקיימות.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית דרומית במסגרת הבקשה. המרפסות אינן בהתאם לנספח הבינוי אך הן בתחום קווי בניין ומוצעות כשטח עיקרי כנדרש. אין מניעה לאשר.

ישנן 2 מרפסות זיז בחזית קדמית צפונית מחוץ לקו בניין וגבול מגרש. המרפסות הנ"ל תואמות נספח בינוי. אין מניעה לאשר.

תברואה

ע"פ מחלקת תברואה, מוצעת תוספת 6 יח"ד, וישנו צפרדע מול הבניין. יש להשתתף בעגלה 1000 ליטר.

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי 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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן את אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תשלום קרן חניה כללית עבור 3 חניות
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור , מינוי חתום
	יש להשלים תיק תיעוד ע"פ הנחיות מחלקת השימור ולקבל אישור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0323.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות עפ"י תמ"א 38/1
מספר ועדה	2024/24
כתובת	אפודי 3, רחביה

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה ירדה מסדר היום מאחר שהבקשה פורסמה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0034.00
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממדי"ם, מרפסות ומחסנים, תוספת קומות ויח"ד ע"פ תמ"א 38 ותוכנית 10038.
מספר ועדה	2024/24
כתובת	הפלמח 71, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת.

יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מעודכנת שהתקבלה מתכנון עיר לעניין מבן ולצמצם את הבינוי המוצע בהתאם.

בנוסף, יש להשלים תנאים של בקרה מרחבית במקביל לתיקון התכנית(שימור).

לאחר שיושלמו התנאים ולאחר שתתוקן התכנית, תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות ולהכרעה בעניין החניה.

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	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0328.00
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת חדר טרפו דגם A-10 מאושר ברשת ארצית
מספר ועדה	2024/24
כתובת	, גבעת רם .

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת לצורך תיקון התכנית. חדר הטרפו המוצע הינו עילי בעוד ע"פ הוראות התכנית החלה על המקום מאפשרת בינוי חדר טרפו תת קרקעי בלבד.

בהתאם לאמור, יש לתקן את התכנית ולהציע חדר טרפו תת קרקעי או לחלופין לבצע פרסום הקלה לעניין חדר הטרפו עילי.

במקביל יש להשלים תנאי בקרה מרחבית 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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0415.00
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	עבודות מקדימות עבור הרכבת הקלה - הקו הכחול
מספר ועדה	2024/24
כתובת	קרן היסוד 0, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה קובעת כי תנאי להפניה לגורמים יהיה הטמעת המסמכים סביבתיים באריב אופטי במערכת הרישוי ובפרט סעיפים 6.11, 6.28, 6.29.

גבול תוכנית :

התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליונות 8 ו-9 בתשריט)

התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת ודרך מוצעת.

שימושים :

שימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית :

ב "רצועת מתע"ני" "וברצועת מתע"ני תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"ני, מערכת הזנה חשמלית, מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"ני הכוללים חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל... וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"ני.

מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתען נוספים.

מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"ן הכוללים : חדרי מנהל, חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת קרקעיים, מערכות ומתקני תקשורת איתות, שלחטה, בקרה, מתקני אוורור ומיזוג אוויר וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המתע"ן.

מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים לצמצום מפגעים בטחוניים.

המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל.

חדר מיישרים :

מוצע חדר מיישרים תת קרקעי בתא שטח 3204 שייעודו דרך מוצעת ווסומן בתכנית כמתקן

הנדסי.

שטחים :

מוצע : 341.61 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

מותר עפ"י טבלה 5 בהוראות התוכנית : 350 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע.

יש לשנות שטחים משירות לעיקרי.

הערה ד. לטבלה : בכל תאי השטח למתקנים הנדסיים תותר העברת שטחים המאושרים מעל הקרקע אל תת הקרקע במידה שהמבנה יתוכנן מתחת למפלס הקרקע.

קווי בנין :

החדר מוצע בתוך גבולות קווי הבנין המסומנים בתשריט.

יש לסמן קווי בנין על גבי ההרמוניקה.

יש לשנות חישוב שטחים של חדר המיישרים לשטח עיקרי.

תיקונים גרפיים :

יש להוסיף קווי בנין של תא שטח 3204 על גבי התכנית.

עפ"י הרמוניקה a

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

לאחר מילוי דרישות אלו תועבר הבקשה לחוות דעת גורמים להמשך טיפול בתנאים הנדרשים להיתר בניה.

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

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי להיתר - אישור תוכניות סופיות בשפ"ע
	יש לאשר תוכניות פירוקים, תאורה זמנית ותאורה קבועה במחלקת המאור.
	מסמך הכולל פירוט מהלך העבודות ולוחות הזמנים לביצוען
	תאום עם חברות התקשורת, בין היתר, לעניין העתקת צנרת קיימת לתוואי חלופי בהתאם לצורך
	תנאי למתן היתר בניה יהא העברת ההיתר להתייחסות המחלקה לשירותי דת בעירייה לעניין העירוב.
	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנה ורישום תצ"ר (מחלקת מידע)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0019.00
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת חדר שנאים המחליפים עמוד שנאי ברחוב הלר.
מספר ועדה	2024/24
כתובת	הרב חיים הלר 35, גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת:

תנאים שהתקבלו:

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

אגף שפ"ע- לאשר את הבקשה.

חנ"ד אדריכל העיר- לאשר את הבקשה.

התקבל חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 בפתיחת התיק.

בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר מיישרים תת קרקעי ברחוב חיים הלר. גוש: 30183 חלקה: 150

בשטח חום- מבנה ציבור.

חדר המיישרים המוצע בשטח של: 25.60 מ"ר. ובגובה של כ 5 מ' רובו מתחת לקרקע.

הבקשה פורסמה – הקמת חדר שנאים במרווחים ועד גבול המיגרש, הקלה בהתאם לתכנית 2300

המאפשרת המאפשרת בניה של חדרי טרנצפורמציה במרווחים של מגרש עד גבולות מיגרש באישור הועדה המקומית, והועדה המקומית תהא רשאית לקבוע את גובהם של הביתנים.

שטחם של הביתנים לא ינוכו משטח הרצפה שעליו מותר לבנות.

לא התקבלו התנגדויות.

טכני:

יש לתקן עפ"י תכנית a

המלצה :

בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר מיישרים תת קרקעי ברחוב חיים הלר. גוש : 30183 חלקה : 150

בשטח חום- מבנה ציבור.

חדר המיישרים המוצע בשטח של : 25.60 מ"ר. ובגובה של כ 5 מ' רובו מתחת לקרקע.

הבקשה פורסמה – הקמת חדר שנאים במרווחים ועד גבול המגרש, הקלה בהתאם לתוכנית 2300

המאפשרת בניה של חדרי טרנצפורמציה במרווחים של מגרש עד גבולות מגרש באישור הועדה המקומית, והועדה המקומית תהא רשאית לקבוע את גובהם של הביתנים.

שטחם של הביתנים לא ינוכו משטח הרצפה שעליו מותר לבנות.

לא התקבלו התנגדויות.

טכני :

יש לתקן עפ"י תכנית a

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	חוזזה 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
	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 א"ר
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0827.00
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יחידות דיור חדשות ותוספת שטחים לדירות קיימות לפי תמ"א 38
מספר ועדה	2024/24
כתובת	הפלמח 40, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כל התנאים לקבלת היתר מולאו ואף שולמה אגרה סופית להיתר. במסגרת מילוי התנאים להיתר נדרש תוספת ח. טרפו ע"י חברת החשמל, תוספת ח. משאבות ומאגר מים ע"י חב' גיחון, פתחי אזורר לשטחי מחסנים וחניות ותוס' גרם מדרגות ליציאה מחניון ע"י רשות הכיבוי.

לפיכך הבקשה הובאה לאישור שטחי חדר טרפו, חדר מכונות למעלית רכב והשינויים הנ"ל בכפוף לתיקון התכנית כדלקמן:

לחשב שטחי מעליות בחישוב השטחים.

מדרגות גישה לחדר טרפו מחוץ לקו בנין, יש לחלק מהלך גרם מדרגות עד ל- 1.5 מ' בהתאם לתקנות בניה במרווחים.

מדרגות לחניה – מפלסי המדרגות התהפכו, יש לסדר.

קירות הפרדה פנימיים המוצעים יש להציג כמוצע בצבע המתאים (ולא שחור כפי שהוצג)

לסדר חתכים ולהציג קיים כקיים ומוצע כמוצע וכן להציג גובה מחסנים בחתכים h 2.20.

חדר אשפה יש לתאם מול הצוות המקצועי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	אישור רשות העתיקות

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כן	אישור חברת החשמל
כן	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
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	חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
כן	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
כן	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה בתקן ישראלי
כן	ת.1. - הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את המוצע וכי ערך סקר
כן	ת.2. בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע רתו
כן	תיקונים עפ"י תכנית A.
	אישור הסדרי תנועה עדכני לאחר צמצום שטח חניון באזור הפקעה
כן	אישור תכנון עיר לענין חומר הפרגולות ומסתורי כביסה
כן	אישור מהנדס לפיו הבניה לא תסכן את בנייני העוררים ואת הבניין ברח' האלוף שמחוני 12 , טרם תחילת הבנ
כן	אישור הצגת תכנית פיתוח בפני העוררים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0434.01
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים הכוללת תוספת שטח ושינוי קונטור הבינוי בקומות החדשות לתכנית תמ"א 38
מספר ועדה	2024/24
כתובת	שד לוי אשכול 126, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תוספת מרפסות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי שטח המרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות המבנה אינו עולה על 12 מ"ר. מוצג בטבלה על גבי ההרמוניקה חלק משטחי מרפסות זיז העוברות את ה14 מ"ר המותרים.

הרחבת מרפסות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי מרפסות כמצוין בסעיף הקודם.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הבקשה פורסמה לציבור עם השינויים הנ"ל. לא התקבלו התנגדויות.

שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד ובקומות המחסנים – אין מניעה לאשר. אין השפעה של החלוקה על מספר היח"ד ועל מספר המחסנים. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד, כנדרש.

תוספת חדרים טכניים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחים. סך שטחים מותרים עבור חדרים טכניים מותר הינו 38.16 מ"ר. שטח מוצע בבקשה הינו 39.57 מ"ר. חריגה של 1.41 מ"ר. יש לצמצם.

הרחבת יח"ד בקומות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי שטח ההרחבות עבור היח"ד המורחבות אינו עולה על 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד.

הרחבת יח"ד ותוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר. סך השטחים המוצעים 2.5ב הקומות אינו עולה על המותר בהתאם לשטח קומה טיפוסית. יחד עם זאת, נראה כי ישנו ניוו שטחים בין קומות היזם. אין מניעה לאשר. ניוו השטחים פורסם.

שינויים בחדרי הממ"ד עקב חלוקה מחדש של יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הגי"א.

שינויים במהלכי מדרגות ב3 הכניסות – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות.

שינויים בפיתוח השטח – אין מניעה לאשר. מדובר על שינויים של סוג ריצוף וגינון. כמו כן, מוצעות מדרגות פיתוח להריסה והצעתן מחדש.

שינוי בגובה המבנה – אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה, לא התקבלו התנגדויות.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0024.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פינוי בינוי במסגרת תמ"א 38/2 ברח" יפהן 2
מספר ועדה	2024/24
כתובת	יפהן אברהם 2, מאה שערים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצעים שטחים טכניים עבור חדר משאבות, מאגר מים וחדר מערכות ע"י חפירת קומה נוספת למפלס 5.95-.

שטחי המערכות הטכניות חורג מ-2% המותרים אך כאמור ניתן לאשר זאת מאחר והדרישה לשטחים אלו התקבלו מרשות מוסמכת.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	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
כן	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי
	ע וכי ערך סקר קרקע ב
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל

	נ"ם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	תשלום כופר חניה עבור 2 מקומות בחניון גוש 50
	אישור מחלקת השימור
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
כ	תנאי להפצה לגורמים אישור איכות הסביבה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0470.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת 2 מבנים צמודים לצורך חיזוק הבניינים עפ"י תמ"א 38 - הריסה ובניה
מספר ועדה	2024/24
כתובת	יקים 5, שמעון הצדיק

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שימור, הסדרי תנועה, דרכים).

לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין החניה.

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	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0429.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. תוספת מרפסות.
מספר ועדה	2024/24
כתובת	הרב עוזיאל 108, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה באם לזמן התנגדויות.

בתאריך 7.6.2023 נידונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. לאחר הועדה, הושלמו כל התיקונים הנדרשים והבקשה הועברה לגורמים לצורך מילוי תנאים לקראת מתן היתר. עורך הבקשה ביקש למשוך את הבקשה חזרה מגורמים וזאת על מנת לפרסם את חריגת הממ"דים שלא אושרה בועדה ולעלות בשנית לאישורם. הבקשה פורסמה בשנית עם חריגת הממ"דים וכעת מובאת בפני הועדה. למעט חריגת הממ"דים, אין שינויים נוספים בבקשה.

הוגשה התנגדות של אחד הדיירים לאחר פרסום חוזר אשר טען כי אין לו כסף לבנות, ואינו מעוניין בבניה. הועדה דוחה ההתנגדות ומאשרת את הבקשה מאחר ויש רוב נדרש לבניה וההתנגדות שהוגשה אינה רלוונטית.

לאחר שהועדה קראה את ההתנגדות ובחנה את טענות הצדדים מחליטה לדון בבקשה מבלי לזמן את המתנגד.

אין מניעה מלאשר את חריגת הממ"דים בהתאם להקלה שפורסמה.

יתר החלטת הועדה מתאריך 7.6.2023 עומדת בעינה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן את אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
	התניות הנדסיות כמפורט בחו"ד הנדסית, סעיף 9.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0024.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות עפ"י תמ"א 38-1
מספר ועדה	2024/24
כתובת	הברון הירש 18, קרית משה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד מעודכנת מתוש"יה מאחר ובמהלך בחינת הבקשה, לא נראה כי הייתה חו"ד מעודכנת המתייחסת לנתונים הנכונים המוצעים בבקשה.

בנוסף, מורה הועדה להחזיר את הבקשה לתכנון עיר לקבלת חו"ד מעודכנת באם ניתן לייצר מבן בבנין נשוא הבקשה ולאפשר את מלוא הקומות המוצעות בבקשה.

לאחר קבלת חוות הדעת, הבקשה תובא לדיון פנימי למתן החלטה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה :

בבנין קיימות 6 יח"ד ולא קיימים ע"פ היתר בנייה אחרון מקומות חניה. מוצעות 5 יח"ד חדשות להן דרוש 7 מקומות חניה. מקומות חניה דרושים עבור יח"ד קיימות ומוצעות הינו 7. בתכנית לא מוצעות חניות. יש לשלם קרן חניה כללית עבור 7 מקומות חניה.

***חו"ד תוש"יה אינה עדכנית, לא משלב תכנון עיר ולא במערכת התנאים וזאת מאחר ובבקשה נראה כי מוצעות 3 חניות. חניה בודדת ומכפיל חניה בחלקו הצפון מערבי של המגרש.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

יש לתאם את פתרון החניה המוצע ע"י מעלית רכב עם אגף תוש"יה.

חישוב שטחים

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

ע"פ המוצג בחו"ד תכנון עיר, נראה כי הייתה כוונה לייצר מבן על מנת להחשיב את המבנה נשוא הבקשה כמבנה מגורים גדול ולהציע 2.5 קומות חדשות. עד למועד כתיבת המלצה זו לא הוצג בפני

הצוות המקצועי מבנה נוסף בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות תכנית 10038 לעניין מבן. על מבנים המוגשים כמבן להיות נדונים בועדה יחד והוצאת ההיתר של 2 המבנים קשורה אחד בשנייה. מאחר ולא הוגשה בקשה נוספת למבן יחד עם הבקשה הנ"ל, לא ניתן לאשר 2.5 קומות. יש לצמצם את מספר הקומות החדשות ל2 קומות מלאות.

מחסנים

מוצעים 4 מחסנים חדשים ע"י גישה חיצונית ממדרגות חיצוניות.

יש להציע גישה פנימית בלבד לקומת המחסנים דרך חדר המדרגות המשותף. גישה חיצונית לקומת המחסנים לא מקובלת ולא תאושר.

יש להציע מחסן אחד לכל יח"ד.

יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בנין תמ"א.

יש לציין על גבי כל מרפסת את שטחה ולוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כלל המרפסות בבנין אינו עולה על 12 מ"ר.

עצים

יש להטמיע סקר עצים על גבי ההרמוניקה. יש להציג לפחות 3 עצים חדשים בוגרים בעלי ערכיות לנטיעה. בחזית מערבית יש לסמן עץ ברוש לשימור ולהראות קו מידה של מרחק חפירה מהעץ.

תברואה

פתרון התברואה יהיה בניצב לרחוב ולא בחזית לרחוב כפי שמוצעת כעת. יש להציג בהתאם להנחיות מרחביות.

נגישות

לא מוצעת הנגשה. התכנית מציעה תוספת של 5 יח"ד. תוספת המעלית מתוכננת לעצור בפודסט ולא במפלס הקומה. אמנם אין חובת הנגשה היות ומדובר בתוספת של פחות מ6 יח"ד. עם זאת, אין מניעה מלהציע תכנון מהלך מדרגות בקומות החדשות.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבנין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0042.00
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38-תוספות
מספר ועדה	2024/24
כתובת	ישראל גלעדי 8, תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה).

הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.

הבקשה הובאה להכרעה בפני הועדה לעניין החניה בהתאם להמלצת מחלקת הסדרי תנועה.

ח"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 ע"פ התקן נדרש 13 מק"ח סה"כ מוצע 10 מק"ח.

תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבת להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.

תנאי להיתר בניה – תשלום קרן חניה כללית עבור 3 מק"ח חסרים.

ע"פ המלצת מחלקת הסדרי תנועה, הועדה מורה לשלם כופר חניה כללי עבור 3 מקומות.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה:

מוצעות 5 מק"ח על קרקעיות בחזית ראשית ו-2 מכפילי חניה עבור 5 מק"ח נוספות. מיקום החניות פוגע בחזות הרחוב, אינו מתחשב בעצים לשימור-(ע"פ סקר העצים שהתקבל ע"פ 1-2 בעלי ערכיות גבוה יכרתו לטובת כניסה לחניה מתוכננת) והיציאה מהמגרש ברוורס אל הרחוב מסכנת את הולכי הרגל, לאור הנסיבות יש לתכנן מעלית רכב ללא בינוי על קרקעי ולהציע מק"ח תת קרקעים כמצ"ב בסקיצה. יצוין כי כיום קיימת חניה על קרקעית לה לא נמצא היתר אשר מבוקשת בהכשרה בתוכנית זו.

להלן התיקונים לבקשה:

מחסנים

קיימים 3 מחסנים ומוצע 7 מחסנים נוספים סה"כ 10 מחסנים כמספר יח"ד – אין מניעה לאשר.

לציין בתכנית גובה מחסנים 2.20 h.

יש לבטל הרחבת מחסן מס' 1, לא ניתן לאשר הרחבת מחסנים מעבר ל- 20 מ"ר.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר – אין מניעה לאשר אך נראה כי סך שטח הממוצע של שטחי המחסנים חורג מ- 12 מ"ר. יש להציג תחשיב ממוצע שלא חורג מ- 12 מ"ר כמותר.

מסתורים

יש להציג פתרון מסתורי כביסה לדירות.

ניקוז מי נגר

הוצגה תכנית פתרון לחלחול מי נגר אך החישוב שהוצג אינו תקין, יש להציג חישוב מ- 50% מהשטח הפנוי מבינוי ולא משטח המגרש.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי להיתר בניה – תשלום קרן חניה כללית עבור 3 מק"ח חסרים.
	תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבת להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק".
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל

	נ"ם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 27,309 ₪ בעבור שימור העצים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0007.00
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממדי"ם, מרפסות ומחסנים, תוספת קומות ויח"ד ע"פ תמ"א 38.
מספר ועדה	2024/24
כתובת	מרדכי היהודי 18, תלפיות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לשלם כופר ל- חניות .

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

בקשה נדונה בתאריך 20.11.2024 בוועדת משנה לדחיית תכנית במתכונת המוצעת עבור הורדת חצי קומה בהתאם לחו"ד מעודכנת של מח' תכנון עיר וכן לצורך השלמת אישור מח' השימור. בקשה זו הוגשה כמבנן עם תיקי רישוי 2024/114 2024/0034 כעת לאחר קבלת חו"ד מעודכנת של מח' התכנון ובהתאם להחלטת וועדת ערר 1115+1116/23 לעניין מבנן לא ניתן לאשר את המבנן שהוצע כעת הוגשה תכנית מתוקנת לאחר הורדת חצי קומה ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה

חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.

המלצת מח' הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה.

מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38 ע"פ תקן נדרש 8 מק"ח מוצע 4 מ"ח.

יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח – קרן חניה כללית.

תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תתק"י.

מובא להכרעת וועדה לענין החניה

בהתאם להורדת חצי קומה נראה כי השתנה מאזן החניה ע"כ יש להגיש אישור הסדרי תנועה מעודכן התואם את שטחי יח"ד המוצעות.

מעליות ומדרגות

חו"ד מח' התכנון : נבחנה חלופה סטנדרטית לנגישות המבנה בהריסת חדר מדרגות ויצירת חדר

מדרגות חדש הבולט מקונטור המבנה בכ-4 מ' ומקו בניין קדמי בכ-1 מ'. בנוסף מוצעת רמפה מקבילה לרחוב ברוחב 1.18 מ'. החלופה זאת נשללה בשל מופע חריג לרחוב ורוחב רמפה לא תקין. יש להגיש חלופה נוספת לנגישות עם תכנון מידתי: ללא שינוי גרם מדרגות קיים, גישה ללובי כניסה קיים בהתאם למצב הקיים או בעזרת המעלון, גישה ליחיד דרך מרפסות/פודסטים הצמודים למעלית בכפוף לאישור כיבוי אש.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג בקומה חלקית – יש לבטל.

עצים

התייחסות תכנון עיר:

עפ"י מדידה בתחום המגרש קיימים 13 עצים. ע"ג תכנית פיתוח הוצגו חלקית. לא צורפו תמונות ולא סיווג שכל העצים הקיימים בתחום המגרש. נראה כי יש צורך בעקירה או בהעתקה כ-5 עצים. יש לצרף סקר עצים ולקבל את אישור שפ"ע.

יש להציע נטיעות חדשות כלפי רחוב וכלפי חניה קיימת בתיאום עם אגף שפ"ע.

עץ מס' 4 מחוץ לגבול התכנית, במרחק פחות מ-3 מ' ממכפילי חניה מוצעים. נראה כי לא ניתן לשמרם. יש להציע פתרון לשמירת עצים אלו.

תברואה

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה ומיקום מוצע מקובל.

יש לצמצם גובה מסתורי אשפה וגז עד ל-1.5 מ' המותרים.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"י, ת"י 413
	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

	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תתק"י.
	יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח – קרן חניה כללית.
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נ, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	שפ"ע - תנאים להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית על סך 49,498 ₪ בעבור שימור העצים. 2. ס היטל כספי על סך 314 ₪.
	חוות דעת סופית מחלקת השימור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0401.02
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר להיתר מס' 116622
מספר ועדה	2024/24
כתובת	הרב עוזיאל 1, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 21.12.2027 בהתאם למסמכים שהוגשו .

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0267.01
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	קירוי חניית פריקה למשאיות בכניסת הספקים
מספר ועדה	2024/24
כתובת	גימס א.ד. רוטשילד 1, קרית האומה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת בקשה לקירוי חניית משאיות פריקה למשאיות בכניסת הספקים. במקום חלה תכנית 715375 אשר תחילת תוקפה הינה מתאריך 14.5.2022 ומגדירה את השטח בו מבוקשת הבקשה לשטח עבור מבנים ומוסדרות ציבור.

ע"פ סעיף 4.5.2 א'(1) "תותר הקמת מתקני בידוק, מבני שמירה, גגוני קירוי והצללה לצורכי תפעול מערך בקרת הכניסה והבידוק וחצרות התכנסות.

בטבלה 5 בהוראות התכנית, עבור שטחי חניונים ומחסנים בשימוש מבנים ומוסדרות ציבור, שטח מותר לשימוש מעל הכניסה הקובעת עומד על 15,000 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת עומד על 35,000 מ"ר.

ע"פ הוראות התכנית, מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס רצפת קומת החניה העליונה, 769 מ' מעל פני הים.

ע"פ המוצג על גבי ההרמוניקה בבקשה, המפלס מעל פני הים בו מוצע הקירוי הינו 788.9 מ' מעל פני הים. דהיינו, השטחים אותם ניתן לבקש במסגרת הבקשה הינם השטחים הניתנו מעל הכניסה הקובעת בטבלה 5.

ע"פ בדיקה במערכת הרישוי, לא נראה כי נוצלו שטחים במסגרת היתרים קודמים בחלקה בה מבוקשת הבקשה.

על כן, אין מניעה מלאשר את השטח המוצע עבור קירוי החנייה בהתאם למכסת השטחים הקיימת בטבלה 5 וזאת בכפוף להצגתם בהרמוניקה כמוצעים (כרגע מוצגים כקיימים, מסומן על גבי תכנית a הבקשה לעדכון השטחים).

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 משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0557.01
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי להיתר - שינוי פתחים, חלוקה פנימית, הגבהת קומות והגדלת מרפסות
מספר ועדה	2024/24
כתובת	מקוה ישראל 122, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 29.9.2024 דנה הועדה בבקשה והחליטה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. אחד השינויים הנדרשים היה לבטל מרפסת זיז היוצאת מגג במפלס +14.00.

לאחר פניית עורך הבקשה ובדיקת הצוות המקצועי את המרפסת הנ"ל, הוחלט כי המרפסת מתיישבת תכנונית היטב עם יתר המרפסות בחזית. יש לציין כי המרפסת המבוקשת הינה מעל מרפסת אשר שייכת לאותם הבעלים.

בהתאם לזאת, אין מניעה מלאשר את המרפסת בכפוף ליצירת מעקה אבן למרפסת הנ"ל בצידה הדרומי.

יתר החלטת ועדה מיום 29.9.2024 עומדת בעינה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0046.01
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות ותוספת בניה, ללא תוספת יח"ד.
מספר ועדה	2024/24
כתובת	אלעשה 6, סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם לפנייה שנעשתה מאת המבקשים בנושא איחוד דירות 4 ו-5 במעמד הועדה. נושא זה נבחן במעמד הועדה אל מול הוראות התב"ע ונראה כי אין מניעה מלאשר איחוד דירות אלו. התב"ע מגבילה מספר מקסימלי של יח"ד ולא מינימלי. ביטול הממ"ד המוצע בעקבות האיחוד יחושב כשטח עיקרי ולאחר בדיקת השטחים, ניתן לאפשר מאחר וישנה יתרה.

סטייה ניכרת:

בתוכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס קומות וקווי בניין.

נספח בינוי:

בחלקה הנ"ל חל נספח בינוי מס' 1 מנחה (רקע) בק.נ.מ. 1:100.

שלביות ביצוע:

בתכנית הנ"ל מחייב שלביות ביצוע בהינף אחד.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מותר עפ"י תבע: שטחי הבנייה המרביים בסך 1350 מ"ר אשר כולן מעל למפלס הכניסה הקובעת.

מאושר בהיתר מקורי: 819.89 מ"ר מעל לכניסה הקובעת.

מוצע בבקשה: ש. עיקרי ע"ס 404.28 מ"ר מעל הכניסה הקובעת וכן מוצע שינויים בשטחי בניה מאושרים.

סך שטחי בניה עיקריים מוצע וקיים אינם חורגים מהמותר בטבלה 5.

ש. שירות:

מותר עפ"י תבע: שטחי הבנייה המרביים בסך 330 מ"ר:

אשר 300 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-30 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.

מאושר בהיתר מקורי : מעל הכניסה הקובעת 195.01 מ"ר.

מוצע בבקשה : סך שטחי שירות המוצעים וקיים בבקשה לאחר שינויים בשטחי בניה מאושרים בהיתר מקורי 286.41 מ"ר

סך שטחי בניה למטרות שירות מוצע וקיים אינם חורגים מהמותר בטבלה 5.

הבקשה תואמת את הוראות התכנית לעניין שטחי בניה עיקריים ושירות.

יש לבצע התאמה בשטחים הקיימים המאושרים שירות ועיקרי בהיתר מקורי בטבלת השטחים .

ניהול מי נגר :

יש להציג תחשיב בהתאם לנדרש בתכנית.

הבקשה תואמת את שטחי הבניה המותרים ואינה חורגת מהמותר בתכנית.

הבקשה אינה תואמת במדויק את נספח בינוי המנחה אך עומדת בכל הוראות התכנית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים ובהתאם לתכנית a11 .

נדרש תיקונים לבקשה בהתאם לתיקונים המסומנים 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
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר
	תנאי למתן היתר הבניה הוא תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0553.00
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק הבניין ותוספות מכח תמ"א 38
מספר ועדה	2024/24
כתובת	דרך עזה 56, רחביה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת עד להגשת תכנית מתוקנת ולהשלמת תנאים טרם דיון

חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.

מוצע 12 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 מוצע 16 מ"ח בהתאם לדרישת התקן.

תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה בהתאם לתתק"י.

חוו"ד תכנון לעניין חניה :

תכנון בינוי פינה דרום מזרחית בהתאם לחנייה מוצעת : הבקשה מציעה שטחי הרחבות וממ"ד ליח"ד קיימות וחדשות בפינה זו, כמו כן, מתוכנן מתקן חנייה (מעלית רכב) ומשטח בטון מקורה לטובת ירידה למתקן חנייה בן 4 קומות תת"ק, 11 מקומות חנייה ויציאת רכבים לחזית רחוב עזה הראשי. במסגרת תכנית מתאר רחביה, יש לשמר כמה שניתן חצרות לחזית הרחוב על מנת לשפר את אופי שכונת רחביה כשכונת גנים.

בתאום מול מחלקת תכנון, תואם תכנון העמדת ההרחבות על מנת לשמר כמה שיותר שטחי חצרות, על כן עץ 12 מסומן לעקירה ועץ 13 לשימור. בהתאם לכך :

פתרון החנייה מאולץ וחלקי בשל הנימוקים הבאים :

אין מענה מלא לכלל יח"ד החדשות (טבלת המאזן מציגה 21 יח"ד קיימות יש לתקן ל 10 יח"ד חדשות).

הבקשה מציעה ריצוף על חשבון שטח החצר לחזיתות הרחוב.

אין שטח המתנה למעלית הרכב.

יציאת הרכבים לחזית רח' עזה הראשי על חשבון שטח מדרכה להולכי רגל. פתרון מאולץ ולא מיטבי

מחלקת תכנון סוברה כי במקרה זה עדיף לתת פטור מחניה כדי לשמור על החצר והגינות ולא לייצר יציאה לרחוב עזה.

יזם התכנית טוען שללא פתרון חניה זה לא תהיה הסכמה לביצוע הפרויקט.

הנושא מובא להכרעת הוועדה בעניין זה.

המלצת אגף הרישוי:

הבקשה מציעה 11 יח"ד, בתכנית נראה כי מוצעות 12 מק"ח חניה. מס' מק"ח וטבלת מאזן החניה אינם ברורים כלל בנוסף נראה כי מבטלים מס' מק"ח גדול ברחוב. חו"ד המחלקה להסדרי תנועה לא תואמת את המוצע בתכנית, יש להציג אישור הסדרי תנועה מעודכן ותואם למוצע בתכנית שפורסמה הכוללת 11 יח"ד כולל התייחסות לביטול מק"ח ברחוב, וכן להציג תכנון חניה מלא וברור ולחשב חניות בחישוב השטחים.

חו"ד מחלקת שימור: לאשר את הבקשה בתנאים.

חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה לדיון בלבד.

חו"ד מחלקת תברואה: לדחות את הבקשה.

חו"ד מחלקת שפ"ע: לדחות את הבקשה.

חו"ד מחלקת איכ"ס: לדחות את הבקשה.

חו"ד הנדסית: לא נמצא אישור מהנדס לפתיחת תיק ברישוי – יש להגיש כתנאי לדיון.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה.

מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – נראה כי חלק משטחי השירות הופכים לעיקרי וחלקם לא, יש לציין ע"ג התכניות ולחשב הפיכת שטח שירות לעיקרי כעיקרי בחישוב השטחים – אין מניעה לאשר את הפיכת שטחי השירות לעיקרי בהתאם לתיקון בתכנית.

מוצעת דירה חדשה בשטח קומה מפולשת וע"ח שטחי שירות המתייתרים ותחת שטחי הרחבות ותוך הנמכת רצפה קיימת – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(א)/(ב) ובכפוף להנגשת הדירה בהתאם לסעיף 4.1.2.1(ו).

חדר טרפו: התכנית מציעה בקומת מרתף שלא כחלק מהתכנית "חדר טרנספורמציה עתידית" בתת הקרקע. בהתאם לאישור חח"י נדרש מהפונה להציע ח. שנאים, ע"כ יש להציג את חדר השנאים כחלק מהבקשה כולל לחשב בחישוב השטחים להציג כחלק מתכנית קומת המרתף כולל גישה לחדר השנאים.

בתכנון הוצגה יח"ד המוצעת בשטח הקומה המפולשת לאחר הנמכה בקומת הקרקע אשר לא מבחיר את התכנון כראוי ומציג בתכנית הגגות את הדירה המוצעת בקומה עליונה כמו"כ לא ניתן להבין בבירור מהחתימים את תכנון המפלסים המוצעים ע"כ יש להציג את הדירה המוצעת בשטח קומה מפולשת בקומת המרתף ולא בקומת הקרקע וכן להציג מחסנים המוצעים תחת שטחי

הרחבות בקומת מרתף נוספת כך שתכנית הגגות תציג את כל גגות המבנה. בנוסף יש להציג חתך אחד העובר בין 2 המבנים.

במפלסי קומות א-ב-ג בין המבנה הצפוני לדרומי ישנו שטח המופיע כשטח עיקרי קיים אשר מדובר בשטחי מרפסות, יש להוכיח כי שטחים אלו הינם שטחים עבור מרפסות שירות ולהציגם כמוצע לשטח עיקרי בהתאם או לחילופין לחשבם כחלק מ- 25 מ"ר מכוח שטחי תמ"א 38.

קומות חדשות

קומות ג' – ד' מוצעות 2 קומות חדשות ובהן 10 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים :

א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה למעט פינה קטנה בקומה ג' בחזית מערבית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לביטול שטח זה.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – אין מניעה לאשר המוצע עומד בדרישה.

מחסנים

קיים מחסן בקומת מרתף ומוצעים 25 מחסנים בקומת המרתף בקונטור מבנה קיים ע"כ שטחים מתייתרים ותחת שטחי הרחבות – התכנון המוצע אינו מקובל, הגישות לרוב שטחי המחסנים הינם גישות חיצוניות ולא מקובל, יש להציע גישה לכל שטחי המחסנים מתוך גרעיני מדרגות הקיימים.

מחסן מוצע משפ' מרגליות בנוסף למחסן קיים, לא ניתן להציע נוסף יש להסיר.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

לציין גובה מחסנים 2.20 h.

חוו"ד תכנון עיר : המחסנים מתוכננים בפיזור בכל שטחי המילוי, ונגישים בחלקם בנגישות חיצונית ע"י גרמי מדרגות. לא מקובל. יש לתכנן מקבץ מחסנים בסמוך לגרמי המדרגות בנגישות פנימית בלבד. בהתאם לכך, יש ליצור המשכיות גרם מדרגות קיים דרומי לתוך קומת המרתף. בכל אגף יוצעו מספר המחסנים כמספר יח"ד הקיימות והחדשות.

מרפסות

במפלס קומה א' במבנה דרומי דירה 5 מוצעת מרפסת מאושרת בהיתר להריסה ומוצעת מרפסת חדשה – סה"כ שטחי מרפסות לדירה 8 מ"ר – התכנון המוצע להשלמת מרפסת זו פוגעת בחזית הפונה לרחוב עזה ויש להתאימה למרפסות בכלל העמודה.

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ועד ל- 2 מ' המותרים מכוח תכנית 615880 עם זאת נוצרות מרפסות זיז קיימות ומוצעות שהופכות למקורות נדרש לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי – נראה כי לא נותרו שטחים עיקריים יש להציג פתרון חלופי העומד במותר בהתאם לתכנית 9988 ובתיאום עם הצוות המקצועי.

מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג יש לבטל.

גישה למרפסת גג מדירה 16 אינה מקובלת – אין מניעה לאשר בכפוף לתיאום תכנון מול הצוות המקצועי.

חוו"ד מח' התכנון : מרפסות מוצעת ליח"ד בפניה צפון מערבית חורגות מעומק 2 מ'. יש לצמצם בהתאם להנחיות מרחביות. ליח"ד 16 מוצעת יציאה למרפסת זיזית משטח מרפסת גג. לא מקובל ובניגוד להנחיות מרחביות. יש לבטל מרפסת זיזית.

עצים

התייחסות תכנון עיר : רוב העצים המסומנים לעקירה בסמוך לבינוי או בשטח בינוי. על כל עץ שנעקר יש להציע שתילה לעצים חדשים, בדגש לחזית רח' עזה הראשי ורח' עזה הפנימי.

נגישות

נדרש אישור מורשה נגישות.

חוו"ד תכנון עיר : שביל נגישות לאגף דרומי מכרסם בשטחי חצר ואף יוצר פירצה בגדר. יש לבטלו ולהציע רצועת גינות. הנגישות תהיה ישירות לגרם המדרגות הקיים ומשם לאגף דרומי.

תברואה

חוו"ד תכנון לנושא תברואה : בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות. מקובל.

יש להגיש אישור תברואה.

יש לציין מפלסי נישות לתברואה עד +1.50 כמותר.

פיתוח שטח

גדרות : יש לציין ע"ג פריסת הגדרות – גדרות קיימים ללא הגבהה.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

ניקוז מי נגר

הוצג חישוב שטח לחלחול.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה :

תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.

תנאי להתחלת עבודות בקומות החדשות הינו אישור מחלקת פיקוח ומהנדס כי הסתיים חיזוק היחידות הקיימות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0207.01
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים ותוספת מרפסות
מספר ועדה	2024/24
כתובת	דוד ילין 21, זכרון משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן התיקונים לבקשה:

קומת מרתף/מחסנים:

ביטול שטחי מחסנים לטובת הרחבת דירה מס' 3 קיימת לדירת דופלקס ויצירת חלונות אנגליים לאווור הקומה – מוצע תוספת של 43.83 מ"ר שטח עיקרי לדירה קיימת טרם בוצעה הריסה למבנה ובהיתר מקורי אושרו 1338.94 מ"ר שטח עיקרי אשר ניתן היה להציע מכח תמ"א 38 - 1381.5 מ"ר סה"כ שטחים שלא מומשו 42.56 מ"ר ע"כ אין מניעה לאשר את תוספת השטח בכפוף לצמצום שטח התוספת ל- 42.56 מ"ר ובכפוף להצגת כל שטחי הבניה המאושרים בהיתר מקורי בטבלת השטחים בהרמוניקה.

קומת קרקע:

תוספת מדרגות פנימיות לדירה מס' 3 להרחבת דירה קיימת – אין מניעה לאשר.

קומה א':

תוספת מרפסות זיז – מוצעות מרפסות זיז בעומק של 0.90 מ' מעל דרך בחזית אחורית, אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה.

קומה ב':

תוספת מרפסות זיז – מוצעות מרפסות זיז בעומק של 0.90 מ' מעל דרך בחזית אחורית, אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה.

קומה ג':

תוספת מרפסות זיז – מוצעות מרפסות זיז בעומק של 0.90 מ' מעל דרך בחזית אחורית, אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה.

נדרש תיקונים בהתאם למסומן 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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0349.01
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 3 קומות, מעלית ומרפסות.
מספר ועדה	2024/24
כתובת	ים סוף 34 , סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי מעל בניין קיים, בהתאם לנספח תוכנית בינוי 483ב', הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק שובץ לדיון לתאריך 11.8.24 וירד מסדר יום לבדיקה מקצועית בעניין הבינוי והחניות, התיק יצא לפרסום על תוכנית הבינוי וחניות מחוץ גבולות המגרש, תום מועד להתנגדויות בתאריך 15.10.24 ללא מתנגדים, כמו"כ התקבלה תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות.

אישור י גורמים :

ה.תנועה - אושר, יש לעדכן ע"ג התוכנית חניות שאושרו.

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

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0264.00
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בנייה/הרחבת בניית קיים, בניית מחסנים, תוספת ממ"ד, בניית/סגירת מרפסת, עבודות הריסה
מספר ועדה	2024/24
כתובת	בית וגן 29, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 18/06/2023 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן:

חסר אישור איכות הסביבה

לא הוגש אישור בקרה הנדסית

לא פורסמה הקלה משלביות הביצוע.

בהחלטה נכתב כי לאחר ביצוע תיקונים אלו ניתן יהיה לאשר את הבקשה.

בתאריך 29/10/2023 התקבל אישור איכות הסביבה

בתאריך 04/08/2024 התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית.

בתאריך 03/01/2024 נשלח התיק לפרסום את ההקלה: הקלה משלביות ביצוע, ובתאריך: 06/02/2024 בוצע תום מועד להגשת התנגדויות.

על כן מובא התיק כעת לדיור חוזר לצורך אישור הבקשה כפי שנכתב בהחלטה הקודמת

להלן לשון החלטת ר"ר:

בבית וגן , רח' בית וגן 29

4 קומות מעל 2 קומות מרתף, 11 דירות

מבוקשת הרחבת 4 דירות וקומת מחסנים חלקית במרתף באגף מזרחי .

תב"ע

נקודתית מפורטת מבטלת מתאר. בתוקף מ 1820 , אזור מגורים יב .

נספח הבינוי מחייב חלקית , לא מפורט לאילו עניינים.

ס.ס.נ.

קוי בניין,

מס' יח"ד ,

גובה בנייה לפי נספח 1 ,

מס' קומות ,

הוראות הריסה לפי סעיף 4.1.2 ה

הקלות : אין

לא התקבלו התנגדויות. התקבלה הסכמת כל הדיירים.

שלביות ביצוע

כל הבניין בהינף אחד. הבניה לא תואמת הוראות לשלביות ביצוע, כי הבקשה לא כוללת תוספות בחזית מערבית. לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע.

תנאים לדיון בועדה

היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית : לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים

נוהל בקרה הנדסי – לא בוצע כי לא נדרש בשלב פתיחת התיק. לא נמצא תיעוד על היתרים שיצאו בבניין בעבר. מאחר ואין ראיה על היתרים שיצאו בבניין אחרי 1980, יש לבצע נוהל בקרה הנדסי מתוקף סעיף תקנון תב"ע.

לסיכום:

לא תהא מניעה לאשר את הבקשה לאחר השלמת תנאים לדיון בועדה ופרסום הקלה משלביות ביצוע.

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	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0209.01
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג+ מרפסות גג ומרפסת זיז
מספר ועדה	2024/24
כתובת	בית וגן 86 , בית וגן

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

התיק ירד מסדר יום לבקשת ר"צ לבחינה מקצועית נוספת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2010/0499.02
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת 3 ממ"דים, מרפסות, ומחסנים
מספר ועדה	2024/24
כתובת	בורוכוב 1, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב בורוכוב 1

מבוקשת תוספת בניה עבור 3 דירות כדלקמן :

תוספת בניה בחזית דרומית המהווה סגירת מרפסת לפי תב"ע

בניית מחסן בקומת מרתף

בניית ממ"ד בחזית קדמית מזרחית

בניית מרפסות זיז בחזית קדמית

התיק נדון הוועדה ביום 19/10/2022 ונדחה לצורך תיקונים וקבלת הסכמות כנדרש במסמך רוב קנייני.

תכנון המרפסת בחזית קדמית, בניגוד להחלטת הוועדה נבחן בשנית בפגישה שהתקיימה אחרי וועדה

בפגישה הוחלט ע"י ראש צוות :

"בבחינה של התכנית, בחזית הצדית לא ניתן יהיה לממש מרפסות מאחר ומותרות מרפסות עד גבול של 10% מהמרווח מה שנותן רק כ-50 ס"מ.

על כן, בנסיבות אלו ולאור העובדה כי מבוקשת ברצף 3 מרפסות – ניתן לבחון את עמידותם בתקנות המותרות לעניין מרווח / שטח / עומק – ובמידה שהם עומדות במותר – בהיבט התכנוני ניתן יהיה לאשרם. בכפוף לדיון חוזר בוועדה"

כעת התקבלה תכנית מתוקנת כאמור – עומק המרפסת המבוקשת בחזית קדמית מוצע 2 מ' כמותר.

כמו כן התקבלה חתימת 9 מבעלי הזכויות בחלקה כדלקמן :

ההסכמות לממ"ד – נדרשת הסכמת 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה (בחלקה 24 דיירים כאשר 1/3 מתוכם מהווים 8 דיירים), ובכניסה ישנה הסכמה של 5 מתוך 6 בעלי הזכויות בחלקה.

מחסן בשטח משותף בקומת מרתף – יש הסכמה של 5 מתוך 6 מבעלי הזכויות בכניסה.

ממ"ד- מבוקש בחזית קדמית עפ"י המדיניות ניתן לחרוג ב-50% או 3 מ' בקיר הבניין הקיים, המוצע חורג במט נדרש לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ'.

ריצוף בשטח משותף- הוסר מהבקשה.

לא התקבלו התנגדויות

בנוסף, נדרש לתקן את כל ההערות כמסומן בתכנית 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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1991/0583.04
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, ריצוף גג, פיתוח שטח וגגון עפ"י תב"ע
מספר ועדה	2024/24
כתובת	מדבר סיני 21, גבעת המבחר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא תוספות בניה, ריצוף גג פתוח שטח וגגון עפ"י תב"ע, הבקעה תואמת תב"ע לחלוטין .

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה .

המתנגד חוז על טענתו לפיה הבניה תפגע בו קניינית .

הועדה דוחה התנגדות זו אינה קובעת זכויות קנייניות בהחלטתה ומחליטה לאשר את הבקשה .

הבקשה מובאת להכרעת הועדה באם לזמן את המתנגד וזאת כי עיקר טענותיה לעניין זה שמתקיים הליך משפטי בין המבקש למתנגד בנושאים קנייניים .

יש לציין כי השטח מתחלק באופן מאוד ברור ע"י תשריט בית משותף כך שהמבקש לא חורג לשטח המוצמד לשכן ומבקש בינוי על השטח המוצמד לו חוקית בהתאם לתב"ע נקודתית אשר הוגשה וכן המתנגד התנגד בהליך התב"ע כאשר הוא קיבל מענה לכל טענותיו ואף באישור התב"ע השתתף חוקר ועכשיו מממשים תב"ע זו לכן מובא להכרעה באם לזמן .

לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית b וכן יש לתכנן בקומה ב' את המעבר הצופה לחלל הכפול לפי תקנות החוק וכן כל הבינוי כולל התקרות בטון לא ניתן לבקש קונסטרוקציית ברזל וכן יש לבטל פתחים לחלל הכפול או שיותאמו לנספח התב"ע וכן יש לתכנן את המעקה בחזית צפונית בין דירת המבקש לדירת המתנגד ללא שינוי בגובה .

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1969/0519.04
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת מעלית חיצונית, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת גג ושינויים בפיתוח שטח
מספר ועדה	2024/24
כתובת	ששת הימים 29, גבעת המבשר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית. b וכן יש לגדר את החלקה היות ומבקשים שינוי בפיתוח ולא ניתן לחרוג מהגבולות. וכן יש להציג פרט חיבור מעלית למבנה הקיים + הצגת חדר מכוניות וכן טבלת ההקלות עודכנה וההקלה בדבר. "תוספת מעלית חיצונית" הוסרה וזאת כי המעלית מתוכננת בתחום קו בנין ולכן ההקלה מתייתרת וכן טרם גורמים יש לקבל אישור שפי"ע.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1969/0107.04
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מרפסת לסוכה
מספר ועדה	2024/24
כתובת	שד לוי אשכול 44 , רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לבניית מרפסות בקומת קרקע ובקומה עליונה.

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

ההתנגדות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענה כי בניית המרפסת תביא להשתלטות על שטח משותף, יובהר כי המבוקש הינו למרפסת בקומת קרקע המוצעת בהגבהת החצר ללא מדרגות ירידה לגינה משותפת, הוועדה מאשרת בכפוף להצגת רב קנייני דרוש כתנאי להפצה לגורמים.

זאת ועוד, יש לצמצם את המרפסת המוצעת עד לעומק של 2.00 מ', מאחר ומדובר בחריגה המקסימלית המותרת עפ"י חוק.

לטענה לפגיעה בפרטיות בבניית מרפסת בקומה העליונה, הוועדה בחנה את מיקום המרפסת ביחס לדירת המתנגד ונמצא כי המתנגד אינו מתגורר בקומה זו ואין זיקה בין דירתו לבין המרפסת, ע"כ הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את המרפסת, עם זאת יש לצמצם את המרפסת לעומק של עד 1.50 מ' זאת כדי לשמור על מרחק בינו לבין הדירה הסמוכה.

יש לתקן את הנ"ל ואת ובכפוף להערות המסומנות בתכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0348.01
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת ממ"ד
מספר ועדה	2024/24
כתובת	ארץ חפץ 30, שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ל

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

ההתנגדות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מדובר בבקשה לתוספת ממ"ד בחזית צפונית החורג מקו בניין ועל כך פורסמה הקלה כנדרש.

הוועדה מעודדת בניית ממ"דים בייחוד בתקופה זו, זאת ועוד היא רואה כי מיקום הממ"ד המוצע

הוא האידיאלי ביותר מאחר ומדובר בבניין טורי ובדירות אשר זה המיקום היחיד המאפשר בניית ממ"ד.

התקבל הרוב הקנייני הנדרש מהכניסה עבור בניית ממ"ד בשטח משותף.

לאור האמור הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לרשימת התנאים המצורפת

ובהתאם להערות המוצגות על גבי תוכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1993/0292.01
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית נגישות לבי"ס עירוני קיים
מספר ועדה	2024/24
כתובת	שרגאי זלמן 1, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית חיצונית למבנה בית ספר לצורך נגישות.

על המקום חלה תכנית 1527 משנת 1971 הכפופה לתכנית מתאר 62.

הקובעת בס' 8 שטח מבנה ציבור.

התכנית קבעה שימושים וקבעה זכויות בניה.

וכן תואמת לתכנית 5022- תכנית המעליות.

המעלית המוצעת, ממוקמת מחוץ למבנה,

בצידו המערבי במפלס הכניסה $782.66 = 0.00$.

ללא חריגה מקו הבנין.

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

וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות-

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/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
	חו"ד יועץ מעליות אשר מאשר כי התכנון בוצע עפ"י תקן
	הצהרת עורך הבקשה ע"ג ההרמוניקה כי לא נעשו שינויים במקור בכמות הכלים הסניטריים
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מכון התקנים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0176.00
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מבנה ל-10 כיתות גן ומעון יום
מספר ועדה	2024/24
כתובת	הדרך האמריקאית, ג'בל מוקאבר ג'בל מוקבר - הכביש האמריקאי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את תכנית 213306 הקובעת:

א. בסעיף 1.6 כפיפות לתכנית: 4585 / 5166' ב' / 5022 א

ב. בסעיף 4.1.2(א)1 - תא שטח 2 תותר בניית גניי ומעונות יום עד 12 כיתות לימוד סה"כ.

ב. בסעיף 5 - זכויות בניה, מעל הכניסה הקובעת: עיקרי-2,800 מ"ר שירות 800 מ"ר סה"כ 3,600 מ"ר 4 קומות מעל קומת כניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

ג. בסעיף 5(2) יותר נידוד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל- 0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00. – לעניין זה פורסמה הקלה.

ד. בסעיף 6.4 חניה - "מס' מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה...".

ה. בסעיף 6.6 חשמל - חדר השנאים בתחומי התכנית יהיו תת קרקעיים.

ו. בסעיף 6.12 סטיה ניכרת - קווי הבניין הינם מחייבים, וסטיה ממנו תהווה סטיה ניכרת.

ז. בסעיף 6.14(ב) תנאים למתן היתר - "תנאי למתן היתר ראשון בשטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו".

ח. בסעיף 1.1(7) שלבי ביצוע - הבניה תבוצע בהינף אחד ותנאי לטופס 4 במגרש יהא השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב.

שטחים :

תכנית 213306 :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 2,800 מ"ר שירות - 800 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות - 0

סה"כ : 3,600 מ"ר

שטחים מוצעים שאושרו בדיון מה-22/05/2024 :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 1,497.92 מ"ר שירות - 1,094.23 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות - 0

סה"כ : 2,592.15 מ"ר

שטחים מוצעים בבקשה זו :

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות - 27.93 מ"ר

סה"כ שירות מאושר + מוצע : בשירות 1,122.16 מ"ר

סה"כ עיקרי + שירות : 2,620.08 מ"ר

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	אישור שפ"ע לפיתוח שטח (מדרגות , חניות) מעבר לגבולות המגרש בשטח שצ"פ
	אישור רשות העתיקות
	אישור חברת החשמל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0375.01
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לחפירה, דיפון, ביסוס וקירות תמך בהמשך לתיק בנין 00.375/2023
מספר ועדה	2024/24
כתובת	אבו רביע , ג'בל מוקאבר מגרש משופע דרומית לרחוב אבו-רביע בשכונת ג"בל מוקאבר. גוש 31238 (לא מוסדר)

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את תכנית 9450 א החלה על המקום וקובעת:

(א) סעיף 1.6 כפיפות לתכנית מתאר 62', 5166ב, 5022.

(ב) סעיף 4.2 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

סעיף 4.2.1 א שימושים: גני ילדים.

סעיף 4.2.2 א: השטח הצבוע בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

בסעיף 4.2.2 ב: זכויות הבניה והוראות הבינוי כמפורט בטבלה שבסעיף 5.

כמויות חפירה – 667 קו"ב

מילוי – 1,270 קו"ב

אין חריגה מגבולות המגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן לי, ת"י 413
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור משרד הבריאות
	קבלת חו"ד המחלקה למדיניות בהתאם לסעיף 4.2.2ג
	רישום התצ"ר
	אישור חוזר איכ"ס
	אישור חוזר שפ"ע