

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0176.00
מספר סידורי	1-

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מבנה ל-10 כיתות גן ומעון יום
מספר ועדה	2024/3
כתובת	הדרך האמריקאית , ג'בל מוקאבר ג'בל מוקבר - הכביש האמריקאי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הועדה מאשרת לפטור מ- 14 מקומות חניה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	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	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0213.00
מספר סידורי	1-

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית גן ילדים 2 כיתות ופיתוח כביש גישה
מספר ועדה	2024/3
כתובת	ראס סאלם , אל-עיסוויה ראס סאלם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה פוטרת ממקומות חניה ובהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
כן	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 - בקרה מרחבית
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	יש לתאם עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית בהתאם לסעיף 8.ד תב"ע 2316 שחלה במקום
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת אישור מח' דרכים : תכנון פיזי מאושר עם שיפועים תקינים
כן	גבולות התכנית כולל פירוקים על סמך תנועה מאושרת
כן	יש לאשר תכנית תאורה עבור הסדרי תנועה חדשים
כן	חזיתות - יש לתקן כותרות לפי כיוונים (מע/ מז') ולא לפי מספרים
כן	לתקן את טבלת מאזן החניה מתקן 1:2 לתקן 1:1
כן	להוסיף בתיאור הבקשה: פיתוח כביש גישה
כן	אישור רשות העתיקות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0477.00
מספר סידורי	1-

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	4 כיתות גן ילדים.ומעון יום
מספר ועדה	2024/3
כתובת	ראע'ב נשאיבי 7 , שייך גראח

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצעים 8 מקומות חניה , הוועדה פוטרת מ- 6 מקומות חניה

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0066.00
מספר סידורי	1-

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בית ספר בן 4 קומות הכולל 15 כיתות אם, וביתן שומר.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	הדרך האמריקאית , ג'בל מוקאבר .

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

הדיון בבקשה הנ"ל יתקיים באותו המועד בו יתקיים דיון בוועדת התנגדויות 2023/66.02

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0066.01
מספר סידורי	1-

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לחפירה ומילוי, דיפון וביסוס בהמשך לתיק בניין 66/2023
מספר ועדה	2024/3
כתובת	הדרך האמריקאית , ג'בל מוקאבר מגרש להקמת בית ספר וגני ילדים.

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הדיון בבקשה הנ"ל יתקיים באותו מועד בו התקיים בתיק בו הוגשה התנגדות בבקשה 2023/066.02

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0391.00
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימת ע"י סגירת מרפסות
מספר ועדה	2024/3
כתובת	בצלאל 102, נחלאות, שער חסד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להרחבת יח"ד קיימות ע"י סגירת מרפסות התייצבה לדיון גב' עדנה ביתה של לאה כהן המתנגדת. הוקראה מכתבה של גב' אסתי עליאש שלא הגיעה לדיון בוועדה הוועדה שמעה את טענות הצדדים ומחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להצהרת עו"ד למברגר - ב"כ המבקשים . בדירה יש מטבח אחד , סלון אחד וכניסה אחת. לכן הוועדה מחליטה לדחות את הטענה לעניין פיצול יח"ד. בחזית קדמית - הוועדה מאשרת סגירה באלומיניום וזכוכית בהתאם להוראות התבע. הוועדה דוחה המלצת מחלקת השימור בעניין זה. סגירת מרפסות באבן - הוועדה מורה שהסגירה תוחלף בסגירה בהתאם למותר בתב"ע. והסגירה תתבצע באופן סימטרי ובהתאם להוראות התבע (אלומיניום וזכוכית) באישור ראש הצוות. הבקשה היא עפ"י תבע ושיקול דעת הוועדה מוגבל. ב"כ המבקשים הצהיר כי הדירה מושכרת לטווח ארוך לסטודנטים. והוועדה מקבלת הבהרה זו. הטענה לפגיעה בתשתיות אינה ברורה. טענות לרעש ופגיעה בתשתיות - יש לעמוד בהוראות החוק - לא הוכחה שום פגיעה בתשתיות. ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

יוסי חבליו מתנגד.

יתר החברים : (יור אליעזר ראוכברגר, יוחנן וייצמן, אלדד רבינוביץ, מיכאל הברשטם, יצחק ברים, אריאל גולן, יהודה פרודיגר).

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה:

- את הבליטה המוצעת בחזית הקדמית לרחוב בצלאל יש להקטין כפי הקיים בדירה הסמוכה בקומת הקרקע.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0399.00
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת לדירה בקומת הקרקע
מספר ועדה	2024/3
כתובת	רחובות הבוכרים 24 , בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

עו"ד שפרמן מייצג 4 בעלי תתי חלקות בבניין של 6 תתי חלקות.

עו"ד סימן טוב מייצג את המבקשים.

הוועדה שמעה את טענות הצדדים - עורכי הדין והמתנגדים הלא מיוצגים.

מדיניות הוועדה היא שכשבקשה תואמת תב"ע הוועדה לא דורשת תימוכין קנייניים, הבניה קיימת 38 שנה.

בעבר כבר ניתנו הסכמות של כל הדיירים. לאחר מכן אושרה תבע בהסכמת כלל הדיירים.

המתנגדים נכנסים בנעלי הדיירים שקדמו להם.

אין התנגדות להקלה למעט הטענה שמבקשים לקדם בניה עפי תב"ע.

לעניין הבקשה לקדם תכנית עפי תמא - לא הוצגו פעולות ממשיות של קידום הבקשה.

לטענה כי במקום יש שימוש של מוסד המונה כ 70 בנות.

הוועדה מורה לפיקוח על הבניה להעביר דו"ח פיקוח עדכני לגבי עבירות הבניה והשימוש בדירת המבקש.

מתבקשת הבהרה מה השימוש בדירת המבקש.

במידה וימצאו עבירות בניה / שימוש שלא ליח"ד התיק יחזור לדיון פנימי

דוח פיקוח עדכני תקין יהווה תנאי להפצה לגורמים

הוועדה מחליטה לדחות דרישת מחלקת השימור לתיק תיעוד כיוון שהבניין הסמוך הוא הבניין לשימור.

הבקשה היא לתוספת לדירה בקומת הקרקע.

הבקה תואמת תבע לחלוטין למעט הקלה לבניה שלא בהינף אחד.

מבקשים לבנות רק על הקרקע ולא ביחד עם הבניה על הגג.

המלצת מח' השימור לדחייה מאחר ולא הוגש תיק תיעוד.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0221.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית סה"כ 12 יח"ד
מספר ועדה	2024/3
כתובת	עכרמה בן אבי ג'הל 0 , שועפט

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה.

המחלוקת בין הצדדים היא קניינית.

הועלו טענות כבדות משקל לרבות טענה לצו מניעה זמני.

טענה לפסק בורר שניתן בהסכמה לפיו הזכויות הן של המתגד.

טענה שהמבקש מכר את הקרקע.

לעומת זאת המבקשים טעוו שהזכויות כבר הוכרעה על ידי בית השפט (שופטת מרים ליפשיץ)

ב"כ המבקשים יגיש העתק.

המחלוקת בין הצדדים היא מחלוקת קניינית סבוכה.

הוועדה מורה לשני הצדדים תוך 14 יום להעביר את כל המסמכים הרלוונטים ואלרח לימוד החורמ תעלה הבקשה לדיון פנימי

במקביל הוועדה מבקשת מעוד נויה גבע לבחון האם ניתן לראות במר עומר אבו ניע כבעל הזכויות המקורי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1988/0030.07
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה + ממ"ד
מספר ועדה	2024/3
כתובת	טוביה 6, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתופסת בניה + ממ"ד.

טענות המתנגדים הן לענין השביל המשמש כמעבר המצוי על החלקה של המבקש.

השביל מצוי בשטח המגרש של המבקש. המתנגדים טוענים לזיקת הנאה מכח שנים ארטרם נרשמה.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה: כי יש להשאיר מעבר נגיש ברוחב 1 מ'.

אין מחלוקת שהשביל משמש למעבר במשך שנים וכי השביל " נלקח ממספר חלקות לטובת המעבר .

הוועדה סבורה בהחלטתה יש משום איזון ראוי בין האנטרסים של הצדדים.

הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינוי והבתנאים :

הוועדה קובעת בתחום המגרש של המבקש יתוכנן מעבר נגיש ברוחב של 1 מ' שיאפשר גם גישה למגרש הכלוא בחלקה 13

תכנו המעבר יבחן ויא ושר ע"י יועצת הנגישות של העירייה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
--	---

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2003/0511.09
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת דיור במעטפת קיימת ותוספת מרפסות.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	אפרסמון 23, גילה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להרחבת דיור במעטפת קיימת ותוספת מרפסות כאשר חלק מהמרפסות מבוקשות בהקלה.

לאחר שהוועדה שמעה באריכות את הצדדים, מחליטה לקבל חלק מטענות המתנגדת ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הוועדה רושמת בפניה את התחייבות המבקשים כי יטפלו ברטיבות ויבצעו איטום כנדרש, כאשר עליהם להתייעץ עם מומחה לנושא ולבצע כהלכה.

בכך למעשה התקבלה טענה זו של המתנגדת

הוועדה דוחה את הטענה להחשכת דירת המתנגדת, כאשר לא הוגשה חו"ד בעניין ומדובר במרפסת במידות סטנדרטיות בירושלים.

הוועדה דוחה את הטענה לכיעור הבנין, טענה אשר אינה מבוססת, כאשר הוועדה סבורה כי בהתאם לחו"ד המקצועית של הצוות מדובר במרפסות ראויות תכנונית ועיצובית, יוצרות סימטריה ומאפשרות בניית מרפסות סוכה ראויות לכולם בהתאם לתכנית הצל וכן קיים תיק נוסף בבנין 2003/511.10 שגם שם מבקשים מרפסת מקבילה באותה קומה של המבקשים ואשר משלימה את החזית.

תיקונים בהתאם להערות בהרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2013/0179.02
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסות זיזיות ל 4 דירות סמוכות בקומה שניה ושלישית, וסגירת מרפסת אחת מקורה
מספר ועדה	2024/3
כתובת	נפתלי 23 , גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מבקשים תוספת 2 מרפסות אחרי בניית עפי תמא.

פרסמו תכנית צל והוגשו התנגדויו

הבקשה ראוייה ונכונה תכנונית והוועדה מאשרת אותה

הוועד מורה שפרטי האבן ומסגרות המעקה יתכוננו ויבוצעו בהתאם למרפוסת הקייממות.

על המבקש לצרף פרט בהקשר זה בתכניות ההגשה ויש להוסיף זאת כתנאי בהרית

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
	אישור מהנדס תמ"א מטעם העיריה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2024/0105.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	2 בניני מגורים, האחד כולל מעון בקומת הקרקע, לפי תב"ע מס" 0694828-101 בנינים B ו A
מספר ועדה	2024/3
כתובת	אום אל דראג 1, שועפט

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה היא להקמת בנייני מגורים, האחד כולל מעון בקומת הקרקע, לפי תב"ע מספר a-b 101- 0694828

בבקשה זו הוגשה התנגדות לעניין הזכויות, המחלוקת הקניינית עומדת בפני ביה"מש, המלצת וועדת בעלויות, לאחר שבחנה פעם נוספת את המסמכים, היא להמתין להכרעת בית המשפט.

עו"ד גנוניאן בשם המבקשים טוען כי בית המשפט לא הוציא צו מניעה ולכן יש לדון בתיק ולדחות את ההתנגדות.

הועדה מחליטה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת עד להכרעת בית המשפט במחלוקת הקניינית. מובהר כי לוועדה אין כלים להכריע במחלוקת וכי הוועדה מוסמכת להחליט כן עד לקבלת החלטת בית המשפט בעניין המחלוקת הקניינית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0399.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	3? מבני מגורים- 86 יחידות מגורים. 3 קומות מדרון ומרתפי חניה+ קומת קרקע+ 9 קומות.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	אשר וינר , ארנונה מורדות ארנונה- תא שטח 12

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה היא לבנית 3 בנינים בני 9 ו-10 קומות מגורים מעל 3 קומות ת"ק למגורים וחניה, סה"כ 86 יח"ד.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	חישובים סטטיים חתומים ע"י טומי קרגולה
	יש לעומד בכל תנאי שלביות הביצוע כמפורט בתאור הבקשה
כן	תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י הנהלת האגף עבור מגרש 10 (היתר 22/579)
	אישור רמ"י על תוכניות סופיות
כן	אישור סופי של מחלקת דרכים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2011/1018.06
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה למבנה משרדים קיים
מספר ועדה	2024/3
כתובת	כנפי נשרים 35 , אזור תעשייה גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הרשומים בתיאור 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 , 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 משרד הבריאות
	הפקת היתר ל11/1018.5

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0412.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 9 קומות בבית חנינה. סה"כ 27 יח"ד.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	אל בירוני 0 , בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להפצה לגורמים קבלת חו"ד עו"ד חיים נרגסי לעניין הבעלויות .

יש להציג תמהיל המוכיח כי שטח מרפסת לא עולה על 10 מ"ר.

מוצעות מרפסות ש מידת הרוחב של מרפסת זיז לא תהיה גדולה ממידת העומק שלה- יש לצמצם או לחילופין לפרסם הקלה.

יש להציג תמהיל המוכיח כי לפחות 20% מיח"ד בשטח התכנית יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר .

יש להציע מחסן לכל יח"ד ולציין כי גובה תקרה 2.20 מ'.

יש לצמצם קירות תמך עד לגובה של 4 מ'.

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי

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

	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	תאום עם מנהל התעופה האזרחית
	הינו חתימת כתב התחייבות חלף הסכם פיתוח לפי החלטת ועדה אגפית מ 18.04.23 עבור 22/413 ו 22/412 (מח' דרכים)
	אישור סופי מח' שפ"ע
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור
	אישור תכנית לפיתוח הדרך שממזרח לתכנית באישור תושי"ה
	אישור רת"א
	תנאי להפצה לגורמים אישור חיים נרגסי בענין הבעלות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0249.00
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מגדל מגורים בן 31 קומות, מעל קומת כניסה וגני ילדים. סה"כ 173 יח"ד
מספר ועדה	2024/3
כתובת	קולומביה 28, קרית מנחם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עפ"י המפורט בתאור הבקשה ובתאום עם בוחנת הרישוי.

תנאי להעברת הבקשה לגורמים - תאום סופי של חלל גני הילדים עם האגף למבני ציבור .

תנאים נוספים:

1. תנאי למתן היתר הבניה הוא אישורה הסופי של תכנית 1301258 למטלה הציבורית (גני ילדים)

2. על היזם להגיש היתר נוסף להשמש חלל גני הילדים, וכן לבצע את הגנים ברמת גמר - הכל בתאום עם החלקה לכלכלה אורבנית ובכפוף להסכם שיחתם מול היזם בעניין 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
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי לקבלת היתר בניה ראשון- הגשת תכנית פתוח לשצ"פים ולדרכים בתחום התכנית לאישור ותושי"ה ובתאום עם אדריכל העיר.
	תנאי למתן היתר בניה/ הריסה/חפירה ראשון- הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור לקה לאיכות הסביבה
	תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה
כן	חתימה על כתב התחייבות חלף הסכם לאחר אישור אגף תקציבים לתקצוב עתידי בהתאם שטח מחלקת דרכים
	אישור סופי של מחלקת שפ"ע
	לבדוק האם יש לקבל אישור רמ"י על תתי חלקות או על חלקות
	100% חתימות מכתב מעו"ד
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור תב"ע 1301258
	אישור מחלקת המאור
	אישור מחלקת המאור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0104.00
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת מעלית חיצונית+ גשר הנגשה למלון ללא תוספת שטחים, ריצוף חצר, ריצוף מרפסת גג,
מספר ועדה	2024/3
כתובת	אגריפס 4 , מרכז העיר

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

שטחי בניה:

יצוין, מוצעת גדר בפיתוח השטח. גדר זו יוצרת כליאה של שטח בין 3 קירות – יכול ויידרש לחישוב תחת מניין שטח עיקרי.

אישור שפ"ע:

ביום 31.12.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ולא הוגשו במועד מסמכים נדרשים.

כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שפ"ע.

אישור שימור:

ביום 28.11.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ולא הוגשו במועד מסמכים נדרשים.

כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת השימור.

חו"ד אדריכלית:

טרם התקבל אישור מחלקת שימור.

את נושא הפח המחורר יש לתאם מול מחלקת שימור.

עורך הבקשה יתאם חומרי גמר מול מחלקת שימור.

לא אותר במערכת - על עורך הבקשה להוכיח קיומו של היתר עבור מלון.

יש למספר חדרי אירוח בהתאם להיתר שיוכח.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

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

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2006/0196.01
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת ממדים ותוספת יח"ד אחת
מספר ועדה	2024/3
כתובת	הרב שמואל ברוך 15, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הוועדה מאשרת את הבניה בחזית האחורית:

הוועדה מאשרת את הממד"ים ואף את הנסיגה בקומות העליונות כפי שהוגשו כולל מבואת חיבור שיש לחשבה במניין שטח שירות מוצע ולא עיקרי.

לעניין תכנית צל לממדים לדירות הסמוכות, תוגש תכנית צל לממד"ים כולל הנסיגה לכלל הדירות בבניין.

עורך הבקשה נדרש בהמצאת חתימות על תכנית הצל או לחילופין משול הודעות.

הוועדה מאשרת מבואה של 5 מ"ר נטו + קירות כדי לאפשר גישה לממד"ים .

הועדה דוחה את הבקשה לסגירת המרפסות בחזית הקדמית: (רחוב אגריפס) מהווה פגיעה תכנונית , כפי שמצוין בחו"ד מחלקת השימור.

לעניין המדרגות, הוועדה אינה מאשרת את המדרגות המוצעות בחזית האחורית שכן חורגות מקו הבניין ומהוות סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

קווי בניין:

מרפסות זיזיות מחוץ לקו בניין בחזית מזרחית - לא ניתן לאשר ראה סעיף מרפסות זיז.

מדרגות חיצוניות מקומת -2.80 ל-0.00+ - לא ניתן לאשר- ראה סעיף מדרגות חיצוניות.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב את שטח המבואות של הממד"ד כשטח שירות מוצע ולא עיקרי מכוח התקנות החדשות.

מרפסות זיז:

ניתן לאשר מרפסת זיז בקומת הקרקע בהתאם לסעיף ב' לא ניתן לאשר את שאר המרפסות המוצעות עקב חריגתם מקו הבניין שלא בהתאם לסעיף ב'- המרפסות הינן בתוך קו בניין שהינו לקומה אחת ולא לשאר הקומות ועל כן מהווה סטייה ניכרת להקטנת מרווחים.

מדרגות חיצונית:

קומת מרתף מפלס -2.80, -3.15:

חזית דרומית- מדרגות חיצוניות עבור כניסה למרפסת במפלס ה-0.00+ עבור יח"ד 11.

לא ניתן לאשר את המדרגות- המדרגות חורגות כ-2.40 מ' מקו בניין כחול ומהוות סטיה ניכרת להקטנת מרווחים.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים כפי המופיע 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, 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
כן	אישור משרד הבריאות
	חוות דעת סופית מחלקת השימור
	"מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי".

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1994/0667.08
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה והרחבה ליח"ד קיימות בקומת הכניסה, ובניית מרפסות חדשות
מספר ועדה	2024/3
כתובת	רמבן 49, רחביה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע שטח י בניה מעבר למותר ללא חלוקה יחסית, מעבר לכך ע"ב נדרש בצמצום המרפסות עפ"י תבע ולהמציא אישור שימור ואיכות הסביבה אשר קיבל בהם דחייה טכנית.

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

קווי בניין:

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג הרמוניקה במפלס זה את סימון קו הבניין כפי שהתקבל בתיק המידע.

שטחי בניה:

מותר עפ"י תבע מרבי: לאחר חישוב באינטרפולציה: $184.08 * 926 = 1,704.58$ מ"ר מותרים.

קיים בבקשה: עפ"י הסבר בהרמוניקה של ע"ב, שטח מרבי הנכלל בסך של 1,321.53 מ"ר.

מוצע בבקשה: בסך של 77.3 מ"ר (שירות ועיקרי).

חישוב:

1,704.58 (מותר) – 1,321.53 (קיים) = 383.05 מ"ר נותר לניצול.

383.05 (נותר לניצול) / 17 (מס' דיירים) = 22.53 מ"ר המותרים לניצול עבור כל בעל יח"ד.

בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב שטחים נוספים אשר נדרשים להיכלל במניין שטחי הבניה הקיימים, כנגזרת מכך כך יש לראות את שטח המותר למימוש.

עפ"י בדיקת הצוות המקצועי:

מותר עפ"י תבע: לאחר חישוב באינטרפולציה: $926 * 184.08 = 1,704.58$ מ"ר מותרים.

קיים בבקשה: בסך של 1,431.81 מ"ר.

מוצע בבקשה: בסך של 77.3 מ"ר (שירות ועיקרי).

חישוב:

1,704.58 (מותר) – 1,431.81 (קיים) = 272.77 מ"ר נותר לניצול.

272.77 (נותר לניצול) / 17 (מס' דיירים) = 16.04 מ"ר המותרים לניצול עבור כל בעל יח"ד.

עבור יח"ד מס' 1 :

מוצע שטח עיקרי בסך 42.82 מ"ר < 16.04 מ"ר יחסי המותר, עורך הבקשה מבקש שטח מעבר למותר עבורו ואף אינו מציג ויתור זכויות או הסכם שסך השטחים הינם עבורו, במתכונת זו לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להמציא כתב ויתור זכויות מבעלי זכויות בחלקה או להוכיח כי זכויות הבניה בהסכם שייכות לו או לחילופין להפחית מסך שטח המוצע בבקשה לכדי 16.04 מ"ר יחסי המותר.

עבור יח"ד מס' 2 :

מוצע שטח עיקרי בסך 17.94 מ"ר < 16.04 מ"ר יחסי המותר, עורך הבקשה מבקש שטח מעבר למותר עבורו ואף אינו מציג ויתור זכויות או הסכם שסך השטחים הינם עבורו, במתכונת זו לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להמציא כתב ויתור זכויות מבעלי זכויות בחלקה או להוכיח כי זכויות הבניה בהסכם שייכות לו או לחילופין להפחית מסך שטח המוצע בבקשה לכדי 16.04 מ"ר יחסי המותר.

מרפסות זיז:

קומה א', מפלס +2.78 :

עבור יח"ד מס' 1:

לעניין עומק מרפסת (מחזית המבנה), ישנה חריגה של 20 ס"מ המותרים – על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת לכדי 1.60 מ' מחזית הבניין כמותר עפ"י התב"ע.

עבור יח"ד מס' 2:

לעניין עומק מרפסת (מחזית המבנה), ישנה חריגה של 20 ס"מ המותרים – על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת לכדי 1.60 מ' מחזית הבניין כמותר עפ"י התב"ע.

על עורך הבקשה:

- לחשב את שטח מרפסת המקורה במניין שטח עיקרי למרפסות קיים.

- על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.

- על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה תבנית צל למרפסות (סוכה) לכלל החזית, לקבל אישור ר"צ למרפסות אלו ולהמציא חתימות עבורם או משלוח הודעות.

ניהול מי נגר:

על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה.

אישור שימור:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור.

אישור איכות סביבה:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה.

חוות דעת אדריכלית:

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0641.04
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מוצעת
מספר ועדה	2024/3
כתובת	המ"ג 22, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קווי בניין:

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג הרמוניקה את סימון קווי הבניין במלואם בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה:

- לחשב את שטח מרפסות המקורות במניין שטח מרפסות מקורות (לא עיקרי).

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של מרפסות זיז המוצעות.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה 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, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2006/0724.04
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממשרדים לבית לינה
מספר ועדה	2024/3
כתובת	כורש 12, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

על עורך הבקשה לשנות את מהות הבקשה ע"ג ההרמוניקות הסופיות לשימוש חורג עבור בית לינה.

הימוש החורג מאושר לצמיתות .

תנאי בהיתר : השטחים המושתפים לא יהיו חלק מהבקשה ולא תסגר הגישה אליהם ע"י המבקש..

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
כן	אישור משרד הבריאות
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כן	תשלום אגרת בניה
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

כן	חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
----	--

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2012/0148.03
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר זמני עבור פריצת פתח כניסה חיצוני עבור גישה למרפאה.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	הרב מ.נ. ולינשטין 4, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בן 10 קומות במסגרת הבקשה מוצע פריצת פתח למרפאה שאושרה בשימוש חורג בתיק 2012/148.2, כאשר תנאי לקבלת היתר לתיק זה יהיה פריצת דלת, בעקבות ההתנגדויות שהוגשו בתיק.

מוצע פתח בחזית הצפונית המאפשר כניסה למרפאה ללא קשר לבניין המגורים.

אין מניעה לאשר את הפתח המבוקש אשר מוצע בהתאם להחלטת הוועדה שנתנה בתיק 2012/148.2

וזאת בכפוף להצגת פתח וגישה מהחצר ישירות לרחוב וכן בכפוף לאטימת פתח הגישה הקיים לדירה (מרפאה)

מאחר והשימוש החורג בתיק 2012/148.2 אושר רק ל-3 שנים.

ע"כ היתר זה יהא היתר זמני ויעמוד בתוקפו כל עוד קיים היתר בתוקף לשימוש החורג.

כאשר יפוג תוקפו של ההיתר לשימוש החורג ידרש לאטום את הפתח ולהחזיר את המצב לקדמותו בהתאם להיתר מקורי.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0376.00
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בית כנסת מעל תחנה לבריאות המשפחה
מספר ועדה	2024/3
כתובת	לאה גולדברג 3, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת בית כנסת מעל טיפת חלב קיימת.

בדיון קודם שנערך בתאריך 16/01/2024 הוחלט כי התיק יצא לפרסום בדבר שימוש בחניות ציבוריות ולאחר מכן יובא לוועדה למתן החלטה סופית.

בוצע פרסום כנדרש, לא התקבלו התנגדויות.

אישור איכה"ס יהווה תנאי להפצה לגורמים כפי שנקבע בדיון קודם.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש להגיש רבות 39,439 ש"ח (פיצוי נופי 5,655 ש"ח ושימור העצים 33,784 ש"ח) כתנאי בנייה.
כן	אישור משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0326.01
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	שימוש חורג ממבנה מגורים למעון יום לפעוטות בהתאם לסעיף תיקון 131
מספר ועדה	2024/3
כתובת	הרב ש"י זווין 69, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לא הוגשו התנגדויות לבקשה הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג ל- 5 שנים

מדובר בבקשה לשימוש חורג למעון יום מתכנית

מדובר על תהליך מקוצר של בקשה לשימוש חורג, ע"פ תקנה 151ב', תיקון מס' 131 לחוק.

התקבל אישור רישיון על הפעלת המעון, אך תוקפו של האישור פג, תנאי לקבלת היתר להפעלת המעון יהיה קבלת אישור להפעלתו בתוקף.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0945.01
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה + מרפסת
מספר ועדה	2024/3
כתובת	ברכת אברהם 14, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התוספות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה
לאשר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2011/0941.04
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בהתאם לזכויות התב"ע, תוספת מעלון חיצוני, ושינוי במדרגות חוץ קיימות.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	דרך החורש 76 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי, מעלון ומדרגות פיתוח

אין השטח העיקרי והמעלון המוצע אין מניעה לאשר,

לגבי המדרגות המוצעות לא הוצגו מפלסים על גבי הפודסט ולא ניתן היה לבחון עמידה במותר, כמו כן לא הוצגו במדרגות בחזית/ חתך שניתן לראות את גובה המהלכים ולוודא עמידה בבניה מותרת במרווח

יש להציג מפלסים ולהציג חתך וחזית רלוונטים של המדרגות המוצעות ולוודא כי גובה פודסט אינו חורג מ- 1.50 מ' המותרים

– ניתן לאשר מדרגות אלו בכפוף להתאמתה למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור מכון התקנים
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

	תשלום אגרת בניה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2004/0069.12
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/3
כתובת	ראובן מס 131, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה למרפסת זיזית אשר חלקה תואם תב"ע וחלקה מבוקש בהקלה.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2002/0420.26
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה במעטפת קיימת, תוספת מרפסות וסגירת מרפסות.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	יוסף צבי הרץ 36, רמות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בתאריך 2024/01/16 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

התוספת המוצעת ומרפסת הגג תואמות לנספח הבינוי ועומדות בהוראות תוכנית 4925 ומקובל מבחינה תכנית.

המרפסת הזיז המוצעת בחזית מערבית לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת ע"י יש לצמצם כדי לעמוד בתקנות בנייה במרווחים.

-יש לתקן הערות המסומנות ע"ג התוכנית a.

לאחר הוועדה נבחן שוב נושא המרפסת זיז בחזית המערבית מול מנהל האגף והובהר כי מאחר וכבר ניתן היתר בניה בחזית זו לבניית מרפסת וכעת מבוקש בבקשה זו להתאים אותה לאותו עומק של מרפסת באותה החזית, ניתן לראות בחזית, ניתן לראות בחזית זו כחזית ראשית קדמית לבניין שכן רב הכניסות מיקומם נמצא בחזית זו וניתן לאשר את העומק המרפסת המבוקש.

הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.

מרפסות:

ע"פ הוראות התב"ע 4925 סעיף 9 ט'2- " תותר סגירת מרפסות במכת צבועה וזכוכית בלבד ותמוין בהיתר הבניה".

קומה ב' במפלס +5.80:

דירה 11 –

חזית צפונית-מוצעת מרפסת גג לסגירה בתחום קווי הבניין בשטח- 10.93 מ"ר- עומד בהוראות התבע ואין מניעה לאשר.

חזית מערבית/- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין.

בשטח- 10.33 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש.

במרווח- חזית קדמית – ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן – עומד במותר.

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- קיימת בקומה מתחת מרפסת זיז שאושרה בתיק רישוי מס' 2002/420.09 ע"כ המוצע עומד בהנחיות המחלקה לעניין צמד מרפסות ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסת המוצעות עומדת בהנחיות המחלקה ע"כ אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית:

המרפסת זיזית עומד בהנחיות המחלקה ע"כ אין מניעה לאשר התקבל אישור מנהל האגף.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1980/0793.04
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומרפסת גג
מספר ועדה	2024/3
כתובת	אהרון אשכולי 110 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לבניית חדר ממ"ד מעל ממדים מאושרים ע"פ תב"ע.
אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

תכנית חיזוקים

יש להביא הצהרת מהנס מעודכנת אשר מסומן בה כי התכנית כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק אך לא נדרש

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0297.04
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מכח 5% השלמת קומת גג ומכח 6% הקלה, תוספת חדר מחוזק ומרפסות
מספר ועדה	2024/3
כתובת	לאה גולדברג 14, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בהשלמת דירת גג ותוספת שטחים מכח 6% הקלה כמותית.

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2012/0752.07
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים ע"י תוספת קומה, תוספת חדר מחוזק ומרפסת גג+ סגירה.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	אהרון אשכולי 112 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לבניה על הגג מכח התב"ע השלמת דירת גג וחדר מחוזק.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחווד:

יש תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תקף לתכנית 1207158

יש לתקן את ההערות והליקויים 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
	אישור תב"ע מופקדת מספר 1207158

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0843.05
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה מכח תב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, תוספת ממ"ד ומרפסות
מספר ועדה	2024/3
כתובת	כף החיים 10, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה בינוי מכוח תכנית מאושרת + בינוי מכח 5% השלמת דירת גג.

המוצע בבקשה עומד בהוראות התכנית החלה ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לשמירה על נסיגה של 1.2 מ' מקונטור הבניין בהתאם להוראות התוכנית ביחס לחזית הראשית שפונה לרחוב ולהתאים את תכנית צל של הדירה הצמודה בהתאמה ולהחתים עליו את בעלי הדירה.

מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, 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 פיקוד העורף הג"א
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף ר מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.
	הפקת היתר בניה בתיק רישוי 2015/843.3

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2002/0214.09
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה 5% השלמת קומת גג, מרפסת גג ומרפסת זיז.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	הנרי מורגנטאו 24 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תוקנה בהתאם להחלטת וועדה קודמת

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ובמדיניות מהנדס העיר

ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

מרפסות :

מוצע בבקשה:

קומה ו' במפלס +8.50 :

דירה מס' 1 - מוצעת מרפסת זיז מקורה חורגת מקווי בניין.

בשטח- 6.44 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 1.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ'- עומד במותר.

במרווח- חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר.

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצעת קורה היקפית במפלס +2.80 .

-יש להציג מעקה בהתאם למוצע.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2009/0576.02
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת ממ"ד
מספר ועדה	2024/3
כתובת	גדליה בובליק 15, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת ממ"ד, לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה וההתנגדויות, הוועדה מחליטה לדון בבקשה מבלי לזמן את הצדדים על סמך ההתנגדויות הכתובות

התקבלו 4 התנגדויות, 3 מתוכם מתנגדות לבניית הממ"ד בחצר המשותפת ולמעשה הוועדה מקבלת את התנגדותם וקובעת כי הממ"ד ייבנה בתת הקרקע בהתאם למה שהוגש.

ההתנגדות הרביעית התקבלה לענין הבניה בתת הקרקע .

הוקראה ההתנגדות בפני הוועדה, נטען כי הבנייה עלולה ליצור הריסת צינור ביוב ומים ונזקי תשתיות, בעבר הוועדה שמעה טענות המתנגדים

רוב דיירי הבניין מעוניינים במיקום זה, יש הסכמות, חתימות נדרשות, הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה וקובעת כי תנאי להוצאת ההיתר יהיה אישור תשתיות

חובה על המבקש לפעול בהתאם לחוק ולתקן את התשתיות כנדרש בצורה הולמת

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	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2004/0134.07
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת ממד ומרפסת ותוספת מחסנים לדירה קיימת
מספר ועדה	2024/3
כתובת	ראובן מס 128 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

המחסן החורג מקו בניין לא עומד במדיניות מהנדס העיר- יש להסירו מהבקשה .

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

מחסן:

קומת קרקע במפלס +0.00:

חזית מערבית-מוצעים שני מחסנים לדירה המבוקשת.

מחסן השני המוצע חורג מקו בניין כתום- לא ניתן לאשר בינוי מעבר לקו בניין כתום אך מכיוון שהקירות אלה הן יסודות של הממ"ד המוצע יש לאטום ולהציג מילוי בשטח זה.

ממ"ד:

חזית מערבית- קדמית:

במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות- " בניית ממ"ד " ו- " חריגה מקו בניין קידמי לבניית ממ"ד " .

קומה א' במפלס +2.80:

חזית מערבית- מוצע ממ"ד לדירה מס' 23 -בשטח- 9.00 מ"ר.

ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2004/134.06-

הממ"ד המוצע בבקשה הינו עד גבול המגרש יש לצמצם את קו הממ"ד המוצע בחזית קדמית עד קו הבניין המותר ע"פ התבע, את שאר השטח שנדרש לממ"ד ע"פ התקן ניתן להשלים בחזית הצפונית כמסומן ע"כ ההרמוניקה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	קיים עץ לעקירה - תנאי להיתר - תשלום היטל כספי על סך 2,713 ש"ח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2002/0420.28
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
מספר ועדה	2024/3
כתובת	יוסף צבי הרץ 28, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק כדיעבד לבניה משונה מנספח בינוי

המרפסת הזיז עומדת בהנחיות המחלקה ומקובלת מבחינה תכנית.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזרה 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	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0575.00
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , בנית מרפסת זיז
מספר ועדה	2024/3
כתובת	הרב קלכהיים עוזי 7 , רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק כדיעבד לבניית המרפסת בחריגה מקו הבניין.

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי תואם נספח ומרפסות זיז.

בנוסף נדרשים התיקונים הבאים:

מרפסות מוצעות:

שטח המרפסות עולה על 14 מ"ר מותרים לפי תכנית 1132786 ויש לצמצם ל14 מ"ר לכל מרפסת.

קווי בניין:

לא סומנו ע"ג התכנית ויש לסמן כנדרש.

תיקונים גרפיים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה 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	

	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0001.00
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בו 5 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 10 יח"י
מספר ועדה	2024/3
כתובת	אל מצאנע , שועפט .

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

על פי פנייתו של חבר הוועדה אלדד הוועדה המחליטה להוריד מסדר היום עד לקבלת חוות דעת עו"ד חיים נרגסי בעניין הבעלויות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0200.00
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת שני ביניינים חדשים ותוספת שתי קומות לבניין קיים
מספר ועדה	2024/3
כתובת	דרך חיזמא סמטה 7 8 , בית חנינה

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

על פי פנייתו של חר הוועדה אלדד הוועדה המחליטה להוריד מסדר היום עד לקבלת חוות דעת עו"ד חיים נרגסי בעניין הבעלויות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2003/0511.10
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2024/3
כתובת	אפרסמון 23, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסות:

מוצעת מרפסת במפלס +8.40, בגודל של כ- 4.47 מ"ר.

בדירה המבקש קיימת מרפסת בגודל של כ- 7.52 מ"ר נראה כי המוצע בבקשה עומד בעניין גודל המרפסות לכל דירה 12 מ"ר.

הוצגה תכנית צל מתאימה מלבד מרפסות עתידיות במפלס +2.80 בחזית מערבית אשר אינן ישימות היות ולא עומדות בגובה מינימלי נדרש, לפיכך יש לבטלן.

על ע"ב לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a .

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0194.00
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	התקנת מעלית חיצונית והנגשת חדר מדרגות.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	הירדן 5, תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

התקבלו אישורים טרם דיון בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה, וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה כעת.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0900.02
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת עבירה לבניין קיים סה"כ יח"ד 1
מספר ועדה	2024/3
כתובת	אל כורמא' 34 , ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

להוריד מסדר היום עד לקבלת חוות דעת עו"ד חיים נרגסי בעניין הבעלויות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0325.00
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	הרחבת דירה + מרפסת + בניית גשר כניסה
מספר ועדה	2024/3
כתובת	רבן יוחנן בן זכאי 53 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כאשר טרם הפניה לגורמים יש לתקן הרמוניקה ע"פ הערות הרמוניקה a ולהגיש הסכמה פוזיטיבית של הדייר בקומת הקרקע דירה מס' 1 עבור המדרגות המוצעות בחזית הצפונית או לחילופין ביצוע תקנה 36.

מדרגות:

מוצע מהלך מדרגות עבור כניסה לדירה כאשר הכניסה מחדר המדרגות המשותף מוצעת לאטימה.

המדרגות מוצעות בתחום קווי הבניין.

מהתייעצות מול מנהל האגף בעניין בחינת מדרגות אלו התקבל כי ע"פ התקנות היות ומדובר במדרגות שהינן בתחום קווי הבניין, המדרגות פתוחות ואינן מקורות לא נדרש לחשב במניין השטחים ואין מניעה לאשרן.

יצוין כי במיקום המדרגות נדרש להצמד לתוואי הגשר שהוצע בפתיחת הבקשה ולהגיש הסכמה פוזיטיבית של הדייר בקומת הקרקע בדירה 1 כתנאי להעברה לגורמים או לחילופין משלוח תקנה 36.

אישור תכנית צוות אב לתחבורה:

היות ועל החלקה חלה תכנית רק"ל יש לקבל את אישור תכנית צוות אב לתחבורה אודות הבקשה כתנאי לקבלת היתר.

התנאי נוסף ידנית במערכת.

כאשר טרם הפניה לגורמים יש לתקן הרמוניקה ע"פ הערות הרמוניקה a ולהגיש הסכמה פוזיטיבית של הדייר בקומת הקרקע דירה מס' 1 עבור המדרגות המוצעות בחזית הצפונית.

מדרגות:

מוצע מהלך מדרגות עבור כניסה לדירה כאשר הכניסה מחדר המדרגות המשותף מוצעת לאטימה.

המדרגות מוצעות בתחום קווי הבניין.

מהתייעצות מול מנהל האגף בעניין בחינת מדרגות אלו התקבל כי ע"פ התקנות היות ומדובר במדרגות שהינן בתחום קווי הבניין, המדרגות פתוחות ואינן מקורות לא נדרש לחשבן במניין השטחים ואין מניעה לאשרן.

יצוין כי במיקום המדרגות נדרש להיצמד לתוואי הגשר שהוצע בפתיחת הבקשה ולהגיש הסכמה פוזיטיבית של הדייר בקומת הקרקע בדירה 1 כתנאי להעברה לגורמים.

אישור תכנית צוות אב לתחבורה:

היות ועל החלקה חלה תכנית רק"ל יש לקבל את אישור תכנית צוות אב לתחבורה אודות הבקשה כתנאי לקבלת היתר.

התנאי נוסף ידנית במערכת.

תנאים לקבלת היתר – בקרה 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

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
	אישור תכנית צוות אב לתחבורה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0573.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת בניה - הרחבת יח"ד, מחסנים, ממ"ד, מעלית פנימית, מרפסת.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	יורדי הסירה 5, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תיקון שנדרש:

חדר מדרגות:

יצוין כי היות והתכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מלפני 1992 וחדר המדרגות הינו משותף יש לחשב ע"פ תכני 4213 הדורשת לחשב עיקרי בקומת הקרקע (קיים / מוצע) וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות.

את השטח האופקי מורידים.

מבחינת עמידה בשטחים במתכונת המוצעת קיימת יתרה המספקת עבור חישוב חדר המדרגות כנדרש.

יש לחשב ע"פ הנחיות אלו.

יש לבצע תיקונים ע"פ הרמוניקה b

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

כ	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים א
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור שימור סופי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0332.00
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן שלוש קומות מעל קומת חניה סכ"ה 5 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2024/3
כתובת	עבד אל עזיז , צור באהר צור באהר

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

להוריד מסדר היום עד לקבלת חוות דעת עו"ד חיים נרגסי בעניין הבעלויות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2010/0526.05
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2024/3
כתובת	משה יוסטמן 10, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התכנית הנ"ל תוקנה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה, לכן ניתן לאשר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0231.02
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	הוספת קומה שכוללת יח"ד אחת. סה"כ 5 יח"ד
מספר ועדה	2024/3
כתובת	חלימה אל סעדיה 22, צור באהר

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

להוריד מסדר היום עד לקבלת חוות דעת עו"ד חיים נרגסי בעניין הבעלויות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0294.00
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	השלמת דירת גג
מספר ועדה	2024/3
כתובת	דרך חברון 52, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי, וע"כ יידרש להציע תוספת אשר תהווה שיפור אדריכלי ובכך ניתן יהיה לקבל 5% השלמת דירת גג.

להלן פירוט:

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/7128 שהופק בתאריך 03/01/2023.

לא נמצאו חריגות מקו הבניין, יש לציין שהמבנה המקורי בנוי מחוץ לקווי הבניין.

במידה והתוספת המוצעת תשתנה בהתאם לדרישות האגף ע"י כך שתהווה שיפור אדריכלי למבנה.

התוספת המוצעת תהווה חריגה מקו הבניין הצידי.

ע"פ התכנית סעיף 11.5 "בתוספת בניה לבניין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין המותרים, בהתאם לקונטור הבניין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק".

ע"כ באם יידרש לפרסום הקלה לחריגה מקו בניין יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו.

גבהים

ע"פ התכנית סעיף 10.2.1 "גובה קירות הבניינים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע הסופיים המאושרים למעט באזור מגורים מיוחד".

התוספת המוצעת ע"ג מרפסת הגג בגובה של 12.45 מ'.

הגובה המוצע הינו בהתאם לגובה הבניין הקיים וחורג מהמותר בתכנית.

ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כוללות הקלה זו (הקלה מגובה מבנה המותר בתכנית).

שטחי בניה

ע"פ תיק המידע אחוזי הבניה המותרים הם 25% ב3 קומות, סה"כ 75%.

$$992 * 75\% = 744 \text{ מ"ר}.$$

744 מ"ר שטח עיקרי הניתן לבניה מכוח תכנית המתאר.

על פי היתר מס' 73/822 אושר 742.29 מ"ר

כמו"כ מצוין במערכת שיש 2 היתרים מס' 73/822.1 , 73/822.2

לא נמצא להם היתר בפועל.

ע"ב מציג שבהיתר מס' 73/822.1 אושר 11.36 מ"ר, יש להציג היתר זה.

נדרש להציג היתרים רלוונטיים, במידה ולא נמצא יידרש להציג חישוב שטחים של כל המבנה ע"מ לוודא כמה שטחים נוצלו במבנה.

ניתן יהיה לקבל 6% בהקלה כמותית לאחר הצגת הנ"ל והוכחה כמה מ"ר בנוי בחלקה.

$$992 * 6\% = 55.32 \text{ מ"ר}$$

במידה ושטחי הבניה עולים על המותר בתכנית, יילקח שטחים נוספים מכח הקלה כמותית ואת הנותר ניתן יהיה לחלק ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו.

המוצע מתבסס ברובו על 5% השלמת דירת גג.

ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג במידה והדבר מהווה שיפור אדריכלי לבניין.

כמו"כ נדרש לקבל את אישורו של מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי.

$$5\% * 992 = 49.6 \text{ מ"ר}$$

המוצע ע"ג ההרמוניקה אינו מהווה שיפור אדריכלי לבניין וע"כ אינו יכול להתבסס על 5% השלמת דירת גג.

ע"כ במידה ורוצים לקבל 5% יש להציע את התוספת כך שתהווה שיפור אדריכלי בתאום מול בוחנת הרישוי ואישור מנהל האגף.

ע"ג ההרמוניקה סומן אפשרות לתוספת (אושרה מבחינת קונטור הבניה ע"י מנהל האגף)

הריסות

יש להראות גג רעפים ופרגולה להריסה, כמו"כ אזורים בתוספת שלא ניתן יהיה להכשיר ידרשו להריסה.

עיצוב

ע"פ סעיף 10.3 "הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותת"

"בתוספת בניה על בניין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר ע"י מחלקת תכנון העיר"

יש לקבל אישור ר"צ לחיפוי המוצע.

תנאים טרם דיון

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 17/12/2023

מחלקת השימור- הבקשה אושרה ע"י מרסיאנו חיה אושרת בתאריך 19/11/2023 "המבנה הנידון אינו מבנה היסטורי, נבנה בשנת 1974, בתחום העיר ההיסטורית בשכונת בקעה. בבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה בקומה רביעית בחזית אחורית. אין התנגדות לתוספת המבוקשת בהתאם להרמוניקה המצורפת. חומרי גמר יהיו כדוגמת הקיים. יש לסמן בתכנית גגות גג רעפים קיים ופרגולה להריסה."

התנגדויות

התקבלה התנגדות מרוכזת של השכנים והיא:

שלום רב, אנו דיירי בנין דרך חברון 52 מבקשים מכבודכם לאפשר לנו לבדוק את משמעות בקשת ההיתר של מס' עמדי והשלכותיו על זכויות דיירי הבית בדחיית מועד הגשת ההתנגדויות שכן עקב צפיפות חגי ישראל אין את הזמן הדרוש לבדיקה. מצ"ב ההודעה על ההיתר, חתימת דיירי הבית, יפוי כח מעיין גביסון דרך חברון 52/1. בברכה וגמר חתימה טובה. שלמה גביסון ועד הבית דרך חברון 52 "

חוות דעת אדריכלית

מיקום הפתחים יהיה בהתאם למידות וכהמשך לפתחים הקיימים במבנה ויידרש לאישור סופי מר"צ.

בכפוף להערות ע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0475.00
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק מבנה קיים ותוספת 2 קומות במסג' תמ"א 38 ותכנית 10038. תוספת 10 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2024/3
כתובת	ביתר 44, תלפיות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(שפ"ע, איכות סביבה).

לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה בהתנגדויות להכרעה בנושא 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	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0164.01
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	פיתוח שצ"פ שכונתי הכולל הסדרת שבילים, תשתיות, מתקני משחק, צמחיה והשקיה
מספר ועדה	2024/3
כתובת	בר כוכבא , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא פארק החורשה - גן גבעת שפירא. גוש 31473 חלקה 5. גוש 30545 חלקות 94.95.97

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתחום הבקשה חלות 3 תכניות:

תכנית 5061: קיבלה תוקף בשנת 2003. תכנית זו כפופה לתכנית 1541 א' למעט מה שמשנה תכנית זו בהוראותיה.

ע"פ תשריט תכנית זו, תחום הבקשה הינו בתחום שצ"פ צבוע בירוק. ע"פ הוראות התכנית השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מספר 1541 א' לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

בתחום השטח הפתוח הציבורי שבחלקה הצפוני של התכנית תותר הנחת צינור מים עירוני ראשי. לא יותר כל בניה ופיתוח בתחום זה העלולה לפגוע בצינור המים כאמור. תובטח גישה חופשית בשטח לשם טיפול באחזקת צינור המים כאמור.

תכנית 5964: קיבלה תוקף בשנת 2001. תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62.

ע"פ תשריט תכנית זו, תחום הבקשה הינו בתחום מוסדות ציבור צבוע בחום. ע"פ הנחיית מחלקת דרכים, יש לקבל את אישור מבני ציבור לבקשה כתנאי למתן היתר עבור השצ"פ בתחום זה. חלק מהמוצע בבקשה הינו בהתאם לתשריט, צבוע בירוק המוגדר כשצ"פ בהתאם לתשריט התכנית.

ע"פ הוראות התכנית השטח ציבורי פתוח הצבוע בירוק בתשריט חלות עליהן הוראות תכנית

המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

שטח מגרש מספר 6 יפותח בחיץ בין בית האבות הקיים מדרום לו לבין המרכז הקהילתי שייבנה מצפון לו. בשטח זה תוקם שדרת הולכי רגל שתחבר את המרכז הקהילתי עם רחוב ההגנה.

שטח מגרש מספר 5 יפותח כחיץ בין מבני המגורים שבמגרש חדש מספר 2 ובין המרכז הקהילתי שבמגרש חדש מספר 3 בשטח זה יפותח פארק שכונתי ומגרשי ספורט ונופש פעיל לקבוצות גיל שונות ע"פ פרוגרמה ופיתוח שייקבעו ע"י עיריית ירושלים.

תכנית 1541 א': תכנית מתאר שכונתית. קבילה תוקף בשנת 1983. תכנית זו כפופה לתכנית המתאר לירושלים.

ע"פ תשריט התכנית כל הצבוע בירוק הינו בשטח ציבורי פתוח.

בנוסף לפיתוח השטח מבוקשים קירות תמוך בגובה של מעל 1.5 מטרים. התקבל אישור אדריכל העיר לנושא זה.

אדריכל העיר אישר בקשה זו בכפוף לאישור מחלקות חוצה רישוי וכן בכפוף לאישור יועצי בטיחות ונגישות.

אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף להצגת תצהיר מודד כי כל העבודות המוצעות בבקשה הינן בתחום דרך מכוח התכניות החלות על המקום.

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור מבני ציבור
	אישור יועצי בטיחות
	אישור יועץ נגישות
	אישור מחלקת המאור באגף שפ"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0249.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פארק, שבילים, עבודות גינון, ביצוע גשרים, קירות, מבני ציבור.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	דב גרונר , תלפיות מזרח שכונת ארמון הנציב-מרדכי אלקחי

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה נדחת במתכונת המוצעת לצורך:

הוספת גושים וחלקות 30203/32,36,39 לבקשה, לצרף הוכחת בעלות והסכמות בעלי החלקות.

לצמצום תכנית מגו"ח 30178/70 (עד לחלקה 67)

וכן לצמצום תכניות בגו"ח 30204/15,16 עד לגו"ח 30203/28 או לחילופין להגיש הסכמות בעלי החלקות.

בנוסף: בגו"ח 30203/28 וחלק מגו"ח 30178/67 במגרש מס' 2 חלה תכנית 2626 המייעדת את המגרשים לשצ"פ ובהתאם לסעיף 9.ג. שטח זה מיועד לגן ציבורי שכונתי כולל מעבר להולכי רגל. ע"פ תכנית 2626 במגרש 2 לא ניתן להציע שטחי בניה ע"כ יש לבטל את שטחי בניה המוצעים בבקשה.

בנוסף הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים טרם דיון

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

הבקשה נדחת במתכונת המוצעת לצורך:

הוספת גושים וחלקות 30203/32,36,39 לבקשה, לצרף הוכחת בעלות והסכמות בעלי החלקות.

לצמצום תכנית מגו"ח 30178/70 (עד לחלקה 67)

וכן לצמצם תכניות בגו"ח 30204/15,16 עד לגו"ח 30203/28 או לחילופין להגיש הסכמות בעלי החלקות.

בנוסף: בגו"ח 30203/28 וחלק מגו"ח 30178/67 במגרש מס' 2 חלה תכנית 2626 המייעדת את המגרשים לשצ"פ ובהתאם לסעיף 9.ג. שטח זה מיועד לגן ציבורי שכונתי כולל מעבר להולכי רגל. ע"פ תכנית 2626 במגרש 2 לא ניתן להציע שטחי בניה ע"כ יש לבטל את שטחי בניה המוצעים בבקשה.

בנוסף הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים טרם דיון

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2018/0286.01
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים מהיתר ותוספת שטחים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מבנים
מספר ועדה	2024/3
כתובת	מודיעין 17, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שינויים פנימיים ביח"ד – אין מניעה לאשר. השינויים אינם משפיעים על מספר יח"ד.

תוספת שטחים בכל קומה – אין מניעה לאשר. סך שטחים אשר ניתן בסל הזכויות בשלב תכנון עיר בתיק מקורי 2018/0286.00 הינו 314.4 מ"ר. בבקשה הנ"ל, סך השטחים העיקריים, קיימים ומוצעים עומדים על 247.28 מ"ר.

שינויים בחלוקה של חדרי הממ"ד ובפתחי הממ"ד – ניתן לאשר בכפוף לאישור הג"א.

שינויים הפתחים – אין מניעה לאשר. מדובר על פתחים עבור מרפסות מוצעות וכאמור עבור חדרי הממ"ד.

תוספת מרפסות - המרפסות המוצעות הינן מחוץ לקו בניין תמ"א ותב"ע - ניתן לאשר רק עד ל-40% מהמרווח בהתייחס לקו בנין תב"ע – יש לצמצם את המרפסות בהתאם.

שינויים בחדר מדרגות של הבניין – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות.

הגבהת המבנה ממפלס +12.40 ל+13.50 - אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה.

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

	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0259.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים על פי תמ"א 38
מספר ועדה	2024/3
כתובת	שד לוי אשכול 8, רמת אשכול

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

חוות דעת מחלקת רישוי

חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה.

המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 22 יח"ד במסגרת תמ"א 38. לא מוצע פתרון חניה מספק לפי התקן – דרוש 30 מק"ח מוצע 11 מק"ח.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה:

הבקשה מציעה תוספת של 22 יח"ד חדשות עפ"י הפירוט הבא: 14 יח"ד עד 95מ"ר, ו-8 יח"ד מעל 95מ"ר. עפ"י תקן חניה גבוה לאזור יש להציע 30 חניות חדשות.

הבקשה מציעה חניון תת קרקעי ובו 11 חניות חדשות מתחת שטח מגון הפונה לשד' לוי אשכול עם כניסה דרך רמפה מחניון צפוני ברחוב פארן. הכניסה לחניון מבטלת 2 חניות ציבוריות. יש להציע תוספת של 21 חניות חדשות.

מומלץ, מאחר שאין מניעה תכנונית לכך- להגדיל את נפח החניון באמצעות מתקן חניה רבובטי בכמה מפלסים.

מובא להכרעת וועדה לעניין החניה

חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה ויש להוסיף תנאים להיתר – תיק משוחרר לדיון בלבד תנאי להוצאת היתר בניה היינו ביצוע תאום תכנית פיתוח עם תכניות רכבת הקלה קו ירוק מול צוות תכנית אב לתחבורה, תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים.

כניסה לחניה בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה.

חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – מוטמן 1 – תנאי לקבלת טופס 4.

חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה ויש להוסיף תנאים להיתר – תנאי להיתר הגשת ערבות ע"ס 44.000 ₪ לפיצוי נופי. עצים 7,8 יאושרו לעקירה רק לאחר תיאום ואישור המגרש השכן ובמידה וכן יתווספו לפיצוי הנופי עוד 3.000 ₪.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה.

חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 07.11.21 ע"י איתי שרעבי.

הקלות

הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 1.65 מ' לשם בניית ממ"ד .

בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

תוספת שלש קומות לבניין בן 5 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע.

תוספת 20 יח"ד על 40 יח"ד קיימות סה"כ 60 יח"ד.

קווי בניין

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם:

קו בניין קדמי חזית צפונית 2 מ'

קו בניין צידי חזית מזרחית ומערבית 2 מ'

קו בניין אחורי חזית דרומית 3 מ'.

הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט עמודת ממ"דים ופינת חיזוקים בחזית מערבית.

מעלית ומדרגות

מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל בניין בגישה ישירה לכל הדירות – אין מניעה לאשר.

חו"ד תכנון עיר: מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל מבנה (סה"כ 4 מעליות) ומהם מוצעת כניסה ישירה ליח"ד. מקובל. מצ"ב אישור יועץ בטיחות.

לסמן מידות מעליות ומדרגות.

לחשב את כל גרמי המדרגות בקומות קיימות כקיים ומוצעות כמוצע.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עמודות עד ל- 25 מ"ר כמותר ולהצגת טבלת שטחים מפורטת עבור כל יח"ד מוצע/קיים.

מוצעות 4 יח"ד בשטחי קומת עמודים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב כל הקומה כשטח עיקרי מוצע (למעט ממ"דים להשאיר כשטחי ממ"דים מוצעים)

הפיכת שטחי שירות לעיקרי – בבקשה מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי, אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת שטחי השירות אשר קיימים כשטחי שירות.

קומות חדשות

קומות ה' ו- ו' מוצעות קומות חדשות ובהן 10 יח"ד בכל קומה.

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.

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

במפלס קומה ו' מוצעת קומת דופלקס של יח"ד 48-49 ו- 59-60 כניסה לדירות ממפלס קומה ז'.

קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 6 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה, מוצע נסיגות בקומות חדשות ניתן לאשר בהתאם להחלטת וועדת ערר נדרש בכפוף לפרסום הקלה או לחלופין לבטל נסיגות.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד

בדרישה – מוצעות 4 יח"ד בשטח של עד – 80 מ"ר בקומות הקרקע ודירות דופלקס.

בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת שני מפלסים נגישים בקומות החדשות.

קומת גג:

הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף.

ח"ד תכנון: מוצע גובה חדר יציאה לגג בגובה 2.5 מ' ממפלס רצפת הגג. מקובל.

חזיתות וחתכים

יש להציג חתך נוסף עבור מבנה מס' 8.

ח"ד תכנון לעניין חזיתות: קומה ה', מפלס +14.00, יח"ד מוצעת מס' 45. מוצעת יציאה למרפסת יש לשנות את קונטור הדירה כך שהיציאה למרפסת הפונה לחזית ראשית לשד' לוי אשכול תהיה דרך ויטרינה זהה לעמודות בכל החזית. ניתן להציע ויטרינה נוספת ליח"ד מס' 44 והעיקר שתשמר אחידות ויזואלית בחזית זו.

מחסנים

מוצעים סה"כ 40 מחסנים בקומת עמודים.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

לציין גובה מחסנים עד 2.20 בתכניות וחתכים.

לציין גודל כל מחסן + למספר מחסנים בצורה ברורה.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

ח"ד תכנון עיר לעניין מרפסות:

קיים חוסר תאום בין מרפסות בתכניות אל מול חזיתות וחתכים.

מדרגות ק"ק תחתונה לחזית צפונית.. לא מסומן בתכנית אך מסומן בחזית. יש להראות מפלסי פיתוח בחצרות

מרפסות יח"ד מס' 24 , 23 נראות בחזית מטפסות על חלון ואינן זהות לתכנית.

באופן כללי חזית צפונית אינה מתואמת עם מרפסות בתכניות. יש לסנכרן.

מוצעות רחבות מרוצפות במפלס ק"ק לחזית צפונית עם רצועת גינון ברוחב 1.2 מ', מקובל.

מסתורים

הוצעו מסתורים בחזיתות הבניינים.

עצים

התייחסות תכנון עיר:

עפ"י סקר עצים מתאריך 17/3/2021 קיימים 13 עצים בתחום החלקה. 2 עצים מוצעים לשימור והיתר לכריתה.

עץ מס' 11 מסוג זית אירופי מוצע לכריתה אל אף התכנות העתקה גבוה. יש לסמנו להעתקה בתוך תחום החלקה. יש לשים לב כי בסקר עצים מתאריך 2/5/2019 העץ מופיע אך נעדר מן הסקר הנוכחי.

עץ מס' 15 מסוג רוביניה בת השיטה, נמצא בין שני המבנים על שביל מתוכנן ובקרבה משוערת של כ-2.5 מ' מבינו מוצע (מרכז הגזע עד קצה בינו מוצע). יש לנסות ולשמרו.

יש להציע נטיעת עץ בוגר על כל 100 מ"ר פנוי מבינו. ולייצר רצועת גינון ונטיעות משמעותיות בגבול מגרש דרומי מעל חניון מוצע במפגש עם שד' לוי אשכול. יש לוודא מינימום של 1 מ' מילוי מעל תקרת החניון המוצע.

נגישות

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

חו"ד תכנון לנושא נגישות: מוצעת נגישות מלאה לכלל יח"ד, כמו כן ממגרש החניה הצפוני המשותף מוצעת רמפה נגישה ללובי שני המבנים - מקובל. עם זאת לאור תוספת גדולה של מס' יח"ד, יש לקבל חו"ד מח' נגישות.

תברואה

חו"ד תכנון לנושא תברואה: קיימים פחים טמונים במגרש החנייה בחזית הצפונית. יש לתאם עם מח' תברואה בנוגע לקיבולת הפחים לאור הגידול המוצע ביח"ד.

חו"ד תברואה - לאשר את הבקשה - מוטמן 1 - תנאי לקבלת טופס 4.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - הוצג מיקום גמל מים, מיזוג אוויר וארון תשתיות.

יש להציג מיקום בלוני גז וברז כיבוי אש.

חו"ד תכנון עיר:

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).

בקומת קרקע, יח"ד מוצעות מס' 52,42, מציגות משטח מרוצף פרטי בסמוך לשביל הכניסה הציבורי למבנה בחזית הראשית הפונה לשד' לוי אשכול. מומלץ למצוא מקום חלופי לרחבות המרוצפות. באם לא מתאפשר, יש ליישם את הפתרון המוצע ליח"ד מס' 52 גם ביח"ד מס' 42 ולהסיט את שביל הכניסה לבנין מס' 10 כך שתיווצר רצועת חיץ מגוננת בין שביל הכניסה למבנה והחצר המרוצפת.

קיים הפרש מפלסים של כ-5 מטרים בין חזית קדמית לאחורית. יש להמנע מקירות תמך גבוהים ולהציע פרוק הפרש הגובה בחיבור בין המבנים ע"י מערך טראסות מגוננות.

יש לשים לב כי בחו"ד של חח"י מתאריך 18/05/2021, מותנית אספקת החשמל למבנה בבניית חדר טרנספורמציה ברחוב ששת הימים 3 גו"ח 30246/9. יש ליצור קשר עם יזמי התכנית ולתאם

ניקוז מי נגר

הוצג חישוב מי נגר בתכנית ללא פתרון מלא - יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול - יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

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

תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי – התקבלו התנגדויות 7 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות:

היזם הבטיח שיוספו 2 קומות ו- 25 מ"ר לכל דירה בפועל מוסיפים 3 קומות ו- 20 מ"ר ליחידה. מיקום המעליות בעייתי. פגיעה ברחבה הציבורית.

המבנה אינו מתאים לתמ"א 38 ועלול לפגוע ביציבות המבנה. הבינוי הקיים אינו עומד בתקן הדרוש. בעיות קונסטרוקטיביות.

אישה מבוגרת שאינה יכולה להתגורר בזמן הבניה.
העמסה על תשתיות קימות, מצוקת חניה ללא פתרון חניה בתכנית.
נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

המלצת המחלקה
לפרסם לפי סעיף 149 עבור נסיגות בקומות חדשות

חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה.

המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 22 יח"ד במסגרת תמ"א 38. לא מוצע פתרון חניה מספק לפי התקן – דרוש 30 מק"ח מוצע 11 מק"ח.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה:

הבקשה מציעה תוספת של 22 יח"ד חדשות עפ"י הפירוט הבא: 14 יח"ד עד 95מ"ר, ו-8 יח"ד מעל 95מ"ר. עפ"י תקן חניה גבוה לאזור יש להציע 30 חניות חדשות.

הבקשה מציעה חניון תת קרקעי ובו 11 חניות חדשות מתחת שטח מגוון הפונה לשד' לוי אשכול עם כניסה דרך רמפה מחניון צפוני ברחוב פארן. הכניסה לחניון מבטלת 2 חניות ציבוריות. יש להציע תוספת של 21 חניות חדשות.

מומלץ, מאחר שאין מניעה תכנונית לכך- להגדיל את נפח החניון באמצעות מתקן חניה רובוטי בכמה מפלסים.

מובא להכרעת וועדה לעניין החניה

קווי בניין

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם:

קו בניין קדמי חזית צפונית 2 מ'

קו בניין צידי חזית מזרחית ומערבית 2 מ'

קו בניין אחורי חזית דרומית 3 מ'.

הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט עמודת ממ"דים ופינת חיזוקים בחזית מערבית.

לסדר קווי בנין בתוכניות, בכל מפלס נראה אחרת.

מעליות ומדרגות

מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל בנין בגישה ישירה לכל הדירות – אין מניעה לאשר.

ח"ד תכנון עיר: מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל מבנה (סה"כ 4 מעליות) ומהם מוצעת כניסה ישירה ליח"ד. מקובל. מצ"ב אישור יועץ בטיחות.

לסמן מידות מעליות ומדרגות.

לחשב את כל גרמי המדרגות בקומות קיימות כקיים ומוצעות כמוצע.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עמודות עד ל- 25 מ"ר כמותר ולהצגת טבלת שטחים מפורטת עבור כל יח"ד מוצע/קיים.

מוצעות 4 יח"ד בשטחי קומת עמודים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב כל הקומה כשטח עיקרי מוצע (למעט ממ"דים להשאיר כשטחי ממ"דים מוצעים)

הפיכת שטחי שירות לעיקרי – בבקשה מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי, אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת שטחי השירות אשר קיימים כשטחי שירות.

קומות חדשות

קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 6 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה, מוצע נסיגות בקומות חדשות ניתן לאשר בהתאם להחלטת וועדת ערר נדרש בכפוף

לפרסום הקלה או לחלופין לבטל נסיגות.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה – מוצעות 4 יח"ד בשטח של עד – 80 מ"ר בקומות הקרקע ודירות דופלקס.

בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת שני מפלסים נגישים בקומות החדשות.

חזיתות וחתכים

יש להציג חתך נוסף עבור מבנה מס' 8.

חז"ד תכנון לעניין חזיתות: קומה ה', מפלס +14.00, יח"ד מוצעת מס' 45. מוצעת יציאה למרפסת יש לשנות את קונטור הדירה כך שהיציאה למרפסת הפונה לחזית ראשית לשד' לוי אשכול תהיה דרך ויטרינה זהה לעמודות בכל החזית. ניתן להציע ויטרינה נוספת ליח"ד מס' 44 והעיקר שתשמר אחידות ויזואלית בחזית זו.

מחסנים

מוצעים סה"כ 40 מחסנים בקומת עמודים.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

לציין גובה מחסנים עד 2.20 בתכניות וחתכים.

לציין גודל כל מחסן + למספר מחסנים בצורה ברורה.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

חז"ד תכנון עיר לעניין מרפסות:

קיים חוסר תאום בין מרפסות בתכניות אל מול חזיתות וחתכים.

מדרגות ק"ק תחתונה לחזית צפונית.. לא מסומן בתכנית אך מסומן בחזית. יש להראות מפלסי פיתוח בחצרות

מרפסות יח"ד מס' 24 , 23 נראות בחזית מטפסות על חלון ואינן זהות לתכנית.

באופן כללי חזית צפונית אינה מתואמת עם מרפסות בתכניות. יש לסנכרן.

מוצעות רחבות מרוצפות במפלס ק"ק לחזית צפונית עם רצועת גיבון ברוחב 1.2 מ', מקובל.

עצים

התייחסות תכנון עיר:

עפ"י סקר עצים מתאריך 17/3/2021 קיימים 13 עצים בתחום החלקה. 2 עצים מוצעים לשימור והיתר לכריתה.

עץ מס' 11 מסוג זית אירופי מוצע לכריתה אל אף התכנות העתקה גבוה. יש לסמנו להעתקה בתוך תחום החלקה. יש לשים לב כי בסקר עצים מתאריך 2/5/2019 העץ מופיע אך נעדר מן הסקר הנוכחי.

עץ מס' 15 מסוג רוביניה בת השיטה, נמצא בין שני המבנים על שביל מתוכנן ובקרבה משוערת של כ-2.5 מ' מבינו מוצע (מרכז הגזע עד קצה בינו מוצע). יש לנסות ולשמרו.

יש להציע נטיעת עץ בוגר על כל 100 מ"ר פנוי מבינו. ולייצר רצועת גיבון ונטיעות משמעותיות בגבול מגרש דרומי מעל חניון מוצע במפגש עם שד' לוי אשכול. יש לוודא מינימום של 1 מ' מילוי מעל תקרת החניון המוצע.

נגישות

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

ח"ד תכנון לנושא נגישות: מוצעת נגישות מלאה לכלל יח"ד, כמו כן ממגרש החניה הצפוני המשותף מוצעת רמפה נגישה ללובי שני המבנים - מקובל. עם זאת לאור תוספת גדולה של מס' יח"ד, יש לקבל ח"ד מח' נגישות.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, מיזוג אוויר וארון תשתיות.

יש להציג מיקום בלוני גז וברז כיבוי אש.

ח"ד תכנון עיר:

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).

בקומת קרקע, יח"ד מוצעות מס' 52,42, מציגות משטח מרוצף פרטי בסמוך לשביל הכניסה הציבורי למבנה בחזית הראשית הפונה לשד' לוי אשכול. מומלץ למצוא מקום חלופי לרחבות

המרוצפות. באם לא מתאפשר, יש ליישם את הפתרון המוצע ליח"ד מס' 52 גם ביח"ד מס' 42 ולהסיט את שביל הכניסה לבנין מס' 10 כך שתיווצר רצועת חיץ מגוננת בין שביל הכניסה למבנה והחצר המרוצפת.

קיים הפרש מפלסים של כ-5 מטרים בין חזית קדמית לאחורית. יש להמנע מקירות תמך גבוהים ולהציע פרוק הפרש הגובה בחיבור בין המבנים ע"י מערך טראסות מגוננות.

יש לשים לב כי בחו"ד של חח"י מתאריך 18/05/2021, מותנית אספקת החשמל למבנה בבניית חדר טרנספורמציה ברחוב ששת הימים 3 גו"ח 30246/9. יש ליצור קשר עם יזמי התכנית ולתאם

ניקוז מי נגר

הוצג חישוב מי נגר בתכנית ללא פתרון מלא - יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול - יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

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

תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי – התקבלו התנגדויות 7 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות:

היזם הבטיח שיוספו 2 קומות ו- 25 מ"ר לכל דירה בפועל מוסיפים 3 קומות ו- 20 מ"ר ליחידה. מיקום המעליות בעייתי. פגיעה ברחבה הציבורית.

המבנה אינו מתאים לתמ"א 38 ועלול לפגוע ביציבות המבנה. הבינוי הקיים אינו עומד בתקן הדרוש. בעיות קונסטרוקטיביות.

אישה מבוגרת שאינה יכולה להתגורר בזמן הבניה.

העמסה על תשתיות קיימות, מצוקת חניה ללא פתרון חניה בתכנית.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0235.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת של 3 קומות וקומה בנסיגה, מעל בניין קיים לשימור בן 2 קומות מעל קומת מרתף.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	רש"י 75, מקור ברוך

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בתאריך 22.03.2023

כעת נדרש להגדיל את חדר המשאבות ומאגר מים עפ"י דרישת חברת הגיחון, בהתאם לכך הוזזו חדר המשאבות ומאגר המים לתת הקרקע וכתוצאה מכך נעשו שינויים בחלוקת שטחי מחסנים ותוספת של 17 מ"ר של שטחי אחסנה ובנוסף שטח של כ- 19 מ"ר חדר משאבות – אין מניעה לאשר את תוספת השטחים המוצעים.

ניתן להסיר את חישובי השטחים מחדרי מאגר המים.

בנוסף הוצע קירוי למתקן החניה מחוץ לקו בנין ולא ניתן לאשר, יש להסיר קירוי וכן מחישוב השטחים – יש לתאם מול הצוות המקצועי.

פיתוח השטח, מיקום בלוני גז וגמל מים יתואמו מול הצוות המקצועי מחדש בהתאם להנחיות מרחביות.

ייתר החלטות הוועדה מתאריך 22.03.2023 ממשיכות לחול.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110

כן	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
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור חוזר.
כן	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה: הנחיות לשיקום וטיפול ובמקומות בהם
כן	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, מינוי חתום ע
כן	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף יים מיום הגשת הערבות למ
כן	יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.
כן	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן טים הנדסיים בתכנית האדרי
כן	ע"פ החלטת ועדה החיזוקים יהיו פנימיים בלבד ובתנאי שמיקום החלונות, הדלתות ופרטי רות ישארו בעומק המ
כן	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בתק"י.
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0267.02
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים לתכנית תמ"א 38 עפ"י תב"ע
מספר ועדה	2024/3
כתובת	פתח תקוה 5, רוממה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לשינויים לתכנית תמא 10038 מכח תבע:

כללי – הגבהת המבנה ב- 65 ס"מ.

קומה ד' – +12.48 - הרחבת מרפסות זיז קיימות.

קומה ה' – +15.77 - שינויים פנימיים, סגירת מרפסת ע"ח שטח עיקרי שהפך למרפסת, מרפסת גג חדשה, מרפסת זיז חדשה והרחבת מרפסות זיז קיימות.

קומה ו' – +18.71 - תוספת שטח עיקרי לדירות גג קיימות ומרפסת זיז מוצעת.

הבקשה תואמת תבע לחלוטין.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה

טענות המתנגדים נוגעות לתבע ומקומן היה במסגרת ההתנגדויות לתב"ע.

וכן טענות לענין השתלטות על שטחים משותפים, פגיעה בזכויות בניה ועוד.

לטענה כי החברה לא סיימה את עבודות התמ"א מובהר כי על החברה לסיים את עבודות התמ"א כתנאי לתעודת גמר של הבניה המבוקשת.

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

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת הגננות ע"י מגיש הבקשה להיתר.
	תנאי לקבלת היתר: הוצאת היתר בניה של תיק 17/267.1

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0820.01
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לפי תכנית 115ב
מספר ועדה	2024/3
כתובת	גת 7, קרית משה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתכנית בינוי 115ב', ממ"ד ומחסנים, הבקשה מובאת לדחיה היות ולא הושלם אישור מח' השימור.

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

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

שטח בניה :

ש. עיקרי מוצע בבקשה:

קומה א', מפלס +3.00: מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית בעומק של 2.05 מ', עפ"י נספח בינוי ניתן לאשר בינוי בעומק של 1.50 מ' - יש לצמצם את הבינוי למותר.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג, המוצע אינו עפ"י נספח ולא תואם את המאושר לכלל השכנים בבניין זה - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

אישור י גורמים :

מח' שימור - התקבלה דחייה, יש להמציא אישור.

חוות דעת תכנונית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1995/0872.07
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"דים
מספר ועדה	2024/3
כתובת	שחל 59 , גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת גבעת מרדכי, רחוב שח"ל 59

מבוקשת תוספת בניה כדלקמן:

תוספת ממ"דים עבור 2 דירות

הכשרת שטח עיקרי למעבר לממ"ד

התייחסות לממ"דים:

הממ"ד מוצע בחזית אחורית, עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה אחורית יהיה אטום".

ההנחיות לחריגת ממ"ד הפונה לשצ"פ או שפ"פ:

"ניתן יהיה להתקרב עד לא פחות מ-1 מ' לגבול ויותר פתחים בקיר הפונה לשטח הפתוח".

הממ"ד חורג בכ-2.95 מ' מקו הבניין הקיים, ונשמר מרווח של כ-1.50 מ' עד לגבול החלקה. כמותר.

ממ"דים אלו פורסמו כתכנית צל בתיק 95/872.6.

תוספת שטחים:

מבוקשת בניית שטח עיקרי בשטח כולל של 3.13 מ"ר עבור דירה מספר 5, מכוח 6% הקלה

כמותית.

עם זאת ישנו שטח מרפסת נוסף שהופך לשטח עיקרי בקדמתו, זאת בשל בניית הממ"ד מלפניו, וע"כ יש צורך להכשיר שטח זה.

יצוין כי עפ"י תיקון תקנה 202 בתקנות ההתגוננות האזרחית:

"בתכנון והקמה של מרחב מוגן דירתי במבנה קיים, רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו".

רוב קנייני לבינוי ממ"ד בשטח משותף:

עפ"י מסמך רוב קנייני, בבינוי ממ"ד בשטח משותף: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה המהווים 2/3 בעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש).

בחלקה קיימים 9 תתי חלקות, כאשר 1/3 מתוכם מהווה 3 דיירים

התקבלה חתימת 6 מבעלי הזכויות במגרש כולל המבקשים.

לא התקבלו התנגדויות.

יש לתקן הערות בתכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0361.02
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת, מרפסת זיז ותוספת קומת מרתף לממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2024/3
כתובת	הנורית 4, עיר גנים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה כשטח עיקרי, אין מניעה לאשר.

מוצעת מרפסת זיז בקומת הקרקע- אין מניעה לאשר בכפוף להנמכת הקרקע להפרש של 2.5 מ'.

בקומת המרתף מוצעות מדרגות- אין מניעה לאשר בכפוף ליצירת פודסט לפני הכניסה למחסן.

מוצע ממ"ד אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום השטח המוצע למינימום המותר- 9.00 מ"ר+ קירות.

כמו"כ נדרש לקבל את חתימתו של הדייר לו הוצגה תכנית הצל המוכן לכך שהממ"ד יוצע לו ע"ח השטח העיקרי המותר לו עפ"י התב"ע.

מוצע מחסן, אין מניעה לאשר.

תיקון תכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0032.03
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת הרחבה לדירה קיימת, תוספת ממ"ד ומחסן.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	קליינמן 12, קרית היוכל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מהנימוקים להלן:

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע כתוספת לדירה קיימת, בתב"ע ישנן כמה אלטרנטיבות לבניה כולל שטח עיקרי ומרפסות, ולא ניתן לאשר בניה של כל השטח בתוך קווי הבניין, כמו"כ ע"ב לא ציין באיזו אלטרנטיבה הוא בחר ולא החתים את השכנים על הסכמה לאלטרנטיבה הזו.

כמו"כ הבניה מוצעת מחוץ לקווי הבניין, אין די שטח עבור כך, ולא ברור מדוע נדרשת החריגה הזו- חריגה של הקיר מקווי הבניין.

ע"כ- לא ניתן לאשר את התוספת במתכונת שהוצעה.

בקומת המרתף מוצע שטח עיקרי כ-6% הקלה, אולם לא בוצע חישוב ע"ג התכנית, ולפי חישוב שנערך לעיל המוצע חורג מהשטח המותר.

כמו"כ מהמדרגות עד לשטח העיקרי- מוצע מעבר המוצג כשטח שרות- נדרש לחשב גם מעבר זה כשטח עיקרי, כיוון שכל המוביל לעיקרי גם הוא עיקרי.

אם כך- וודאי שאין די שטחים עיקריים לבינוי המוצע- נדרש להסיר שטח זה מהבקשה.

באם ימצא די שטח, יידרש לפרסם הקלה לתוספת קומהף מאחר וחורג ממספר הקומות שאושרו בתב"ע.

מוצע מחסן בקומה זו, ושטחו עולה על 20 מ"ר- נדרש לצמצם, כמו"כ בהקלה שפורסמה נכתב רק הקלה למחסן ולא הקלה למחסן עד 20 מ"ר- יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה.

מוצע ממ"ד בקומה זו- תת הקרקע, מאחר וישנם דיירים נוספים למעלה ולאף אחד מהם אין ממ"ד- לא ניתן לאשר ממ"ד בתת הקרקע ללא מתן פתרון לשאר הדיירים, יש להציג ממ"ד בקומת הקרקע, ולהציג תכנית צל מסודרת לשאר הדיירים.

כמו"כ מאחר ואין די שטח עיקרי- יש לצמצם את השטח המוצע לשטח המותר- 9.00 מ"ר נטו+ קירות.

תיקון תכנית a

כמו"כ לא הוגשו כלל האישורים הנדרשים טרם דיון מהמחלקות הבאות:

התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 25/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים

התקבלה דחיה ממחלקת הדרכים מתאריך 25/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים.

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	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1994/0844.08
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה עפ"י תב"ע
מספר ועדה	2024/3
כתובת	אגסי שמעון 52, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות והסבת שטח שרות לעיקרי, פורסמו הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז :

מוצעות מרפסות זיז בחזית דרומית מערבית בקומות קרקע אמצעית ו-1, בעומק של 1.30 מ' ובשטח של 4.06 מ"ר כל אחת בהתאם לנספח הבינוי, המרפסת המוצעת בקומה קרקע אמצעית מקורה, תכנית 14276 בסמכות מחוזית לאחר 2010 - יש לחשב את המרפסת המוצעת בקומת קרקע אמצעית כעיקרי מרפסות מוצע.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג 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	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0152.02
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות מכח תבע 4520 עבור שני מבקשים
מספר ועדה	2024/3
כתובת	ים סוף 32 , סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המתנגד הינו דייר בקומת הקרקע, התנגדותו הוקראה בפני הוועדה.

הוועדה דנה בהתנגדות ומחליטה לדחות את ההתנגדות ולדון בבקשה ללא זימון המתנגד.

הוועדה דוחה את טענות המתנגד לעניין שפיכת פסולת וחפצים מהמרפסת המבוקשת לחצר דירתו. טענה זו אינה טענה תכנונית ועל הצדדים למצוא פתרון ראוי ולפנות לערכאות המוסמכות בנושא. ועדת תכנון לא דנה בנושאים אלו.

לענין קירוי החצר - הוועדה לא רואה כי ישנה פגיעה במתנגד כתוצאה מבניית המרפסת המבוקשת.

לעניין הפגיעה בפרטיות - מדובר במרפסות המוצעות בקומות העליונות ביחס לדירת המתנגד.

ועל כן הוועדה דוחה את טענות המתנגד.

לאור האמור, הוועדה מאשרת את הבקשה.

יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת המוצגות ע"ג תכנית a יש לציין מספר היתר למבנה המקורי או

להגיש תשריט בית משותף.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1989/0098.09
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יחד' דיור , תוספת בניה , ממ"ד ובנית מרפסת
מספר ועדה	2024/3
כתובת	אורוגואי 21 , קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במכונת המוצעת:

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

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות ותוספת יח"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים,

לצמצם את שטחי הבניה,

להשלים חתימת שכנים למוצע,

להסיר את חלל הרעפים המוצע.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 04.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3157 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי בקומות א' ו-ב', עפ"י תקנות תותר חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 10%, החריגה המוצעת הינה באורך של 3.70 מ' ומהווה יותר מ-10% המותרים, כמו"כ לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה.

קומה ב', מפלס +5.40, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות תותר חריגה בשיעור של 10% בכפוף לפרסום הקלה, המוצע עולה על המותר - יש להסיר את הבינוי החורג מקו בניין.

שטח בניה :

סה"כ שטח מותר לבניה: 99.73 מ"ר ב-2 הקומות.

מוצע בבקשה: תוספת בינוי בשטח של 22.14 מ"ר בקומה הקיימת, ו-86.02 מ"ר בקומה המוצעת, סה"כ שטח מוצע: 108.16 מ"ר, חורג מ-99.73 מ"ר המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטחים המותרים ולאחר מכן הבקשה תיבחן שוב לפי השטח המותר לכל קומה.

ש. שרות: מוצע בבקשה הגבהת חדר מדרגות משותף בשטח של 10.89 מ"ר - יש להוכיח שטחים למוצע.

מרפסת זיז :

חזית מזרחית - מוצעות 2 מרפסות זיז בקומות א' ו-ב', המרפסות בעומק של 2 מ' ובשטח של 17.42 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי של 2 מ' המהווה כ-10% מהמרווח, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור ממ"ד - הבקשה הובאה בפני הוועדה להכרעה לעניין הכרה בפרסום לחריגה מקו בניין עבור מרפסת זיז ולמרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ'.

הוועדה מכירה בפרסום שנעשה לחריגה מקו בנין עבור ההקלה החסרה.

לעניין שטח המרפסות, בקומה א', המרפסת הינה מקורה ולא ניתן לאשר מרפסת מקורה מעל 14 מ"ר - יש לצמצם את שטח המרפסות ל-14 מ"ר בלבד.

קומה ב', מפלס +6.24, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 4.69 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין ומבינוי שלא ניתן לאשר, כמו"כ המרפסת בודדת בחזית ולא מקובלת חזותית - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

מס' יח"ד :

עפ"י תב"ע: אין הגבלה במס' יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד, עפ"י נוהל המח': נדרש חתימה של 66% שכנים ושטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, הומצאו 5/8 חתימות שכנים, 62% - יש להשלים חתימה נוספת למוצע.

מס' קומות :

מוצע בבקשה: תוספת קומה כמותר ושימוש בחלל רעפים, לא ניתן לאשר שימוש זה היות והמוצע חורג מהגובה המותר - יש להסיר את השימוש המוצע בחלל הרעפים.

גובה בניה :

מותר עפ"י תב"ע: תוספת קומה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' בתחתית גג הרעפים,

מוצע בבקשה: תוספת קומה בגובה של 2.46 מ' נטו וחלל רעפים, גובה מדלפות הינן 83 ס"מ, המוצע חורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית ונספח התב"ע - יש לצמצם את גובה הבניה המוצעת למותר.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה: תוספת יח"ד ומעלית על שטח משותף, הומצאו 5/8, 62% - יש להשלים חתימה נוספת ליח"ד המוצעת.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד:
**הבינוי המוצע על הגג שלנו, יפגע לנו באיכות החיים, המרפסות יחסמו את השמש, יצור רעש, לכלוך ואי נעימות".

נושא ההתנגדויות ייבחן לאחר הגשת התכנית המתוקנת עפ"י בקשת הצוות המקצועי.

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	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1990/1026.06
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע 3121, תוספת מחסן, ממד, חניה, מרפסת גג ומרפסת זיז
מספר ועדה	2024/3
כתובת	הנטקה 66, קרית היובל

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לאור פניה שהתקבלה מעורכת הבקשה

הבקשה תיבחן ותיבדק בשנית ע"י ראש הצוות ותובא לדיון בועודה הבאה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1965/0568.03
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בקומה עליונה + תוספת בניה על הגג
מספר ועדה	2024/3
כתובת	הרב עוזיאל 3 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה קראה את מכתבי ההתנגדות ובחנה את הבקשה מחליטה לאשר את הבקשה ללא זימון הצדדים.

מקבלת את ההתנגדות של גב' אסתר קבליו לענין המחסן, כפי שיפורט בהמשך ההחלטה בעניין התיקון הנדרש.

לטענת יתר המתנגדים לענין תמא 38, הבקשה תואמת תבע במדויק ולאחר בחינה לא נמצא כי קיים הליך כלשהו של התקדמות בעניין תמ"א 38 בבניין. על כן הוועדה דוחה טענה זו.

לטענה לעניין ההליך הפרסומי בתיק, בוצע יידוע השכנים במסגרת תקנה 36, כך שיתכן באמת שהדיירים חשבו שמדובר בפרסום חלקי אולם לא כך הוא, אלא מאחר ומדובר בבקשה תואמת תב"ע לא נדרש פרסום מלא אלא רק יידוע לפי תקנה 36.

הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים הבאים:

לעניין המחסן, ככל הנראה חל בלבול בתב"ע, ושייכו את מחסן מס' 10 לדירה מס' 1, אולם בנספח הבינוי יש יציאה מהדירה למחסן כך שזה גובר וודאי על המספור. ע"כ המבקש לא יכול לבקש מחסן זה, מאחר והוא שייך לדירה אחרת, כפי הכוונה התכנונית העולה מנספי התב"ע. ועל כן יש לבטל מחסן זה מהבקשה. במקומו, המבקש יוכל לבקש את מחסן מס' 1 המשוך לכאורה לדירה מס' 10.

יש לחשב את מרפסות השרות כפי הנדרש.

יש לדייק את החישובים ולהתאימם לתב"ע.

תיקון תכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1998/0051.09
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, ממ"ד מרפסת ומחסן לדירה 9 (תת חלקה 67)
מספר ועדה	2024/3
כתובת	מעגלי הרים ליון 17, סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת בניה בקומת כניסה ובקומה שלמטה הכוללת בינוי וממ"ד, וכן יסודות ממ"ד. ובנוסף מוצעת מרפסת גג.

כמון כ, מוצע מחסן בקומת המרתף. פורסמו הקלות.

(שינוי בנספח הבינוי, מחסן עד 20 מר תוספת ממד).

הבקשה נדונה בוועדה ערר ביום 2.7.23 ובהחלטתה היתה לשנות את מיקום הממד ולהציג תכנית צל למחסנים ליתר הדיירים בעמודה בהתאם להוראות סעיף 5 (ב)(8)

לפיו השטח הנוצר תחת הבינוי המוצע יכול לשמש למחסנים לעמודה הרלוונטית.

הוגשה תכנית מתוקנת כנדרש ובוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת עי שלום צרפתי.

התנגדותו הוקראה בפני הוועדה, המתנגד טוען כי התכנית שהוגשה אינה עולה בקנה אחד עם החלטת וועדת ערר שכן לטענתו בהחלטת הוועדה הוחלט כי לא ישבור שום

קיר בחדר המדרגות.

הוועדה מקבלת את ההתנגדות ומורה לעורך הבקשה להגיש תכנית מתוקנת כפי החלטת וועדת הערר ולתכנן את הכניסות מבחוץ ולא מתוך חדר המדרגות המשותף,

יתר התכנון שהוחלטה עי וועדת הערר אכן הוגש בהתאמה, ומוצגת תכנית צל לכל יתר הדירות וכן מוצע שינוי למיקום הממד כפי החלטת וועדת ערר.

טרם מועד הוועדה הוגשה תכנית מתוקנת כנדרש עם כניסה מחוץ למבנה כנדרש. ולכן ניתן לאשר את הבקשה המתוקנת

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0534.01
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנית מנהרות
מספר ועדה	2024/3
כתובת	גבעת שאול , הר המנוחות גבעת שאול-הר המנוחות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעות 3 מנהרות קבורה בגובה של כ-6 מ', הכוללות סה"כ 1,316 קברים, עפ"י התב"ע ניתן להציע בחלקה זו קבורה בשיטת "קבורת שדה" ו-"קבורה רוויה", מוצע כעת מנהרות קבורה, שיטה שתכנית 10217 אינה כוללת הוראות לגבי סוג קבורה זו, המבוקש הינו במפלס נמוך משטחי הקבורה הקיימים והינו בנוסף לקבורת השדה הקיימת לפי תב"ע - עקב מורכבות הסוגיה הבקשה מובאת להכרעת הוועדה.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בועדת משנה בתאריך 25.1.2022 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש להציג חישוב צפיפות קברים וכן נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה, כעת הושלמו תנאים טרם דיון ועורך הבקשה מציג חישוב כנדרש ע"ג ההרמוניקה.

בתאריך 7.12.21 התקיימה פגישה מול השלכה המשפטית וסוכם על אפשרות לאישור עקרוני של הבקשה בהסתמך על חו"ד משפטית שנתנו בעבר ע"י עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד הדר מנצורי.

יצוין כי ב-2017 יצא היתר בניה 15/800 ובו אושרה מערכת מנהרות קבורה כ-22,000 קברים, ההיתר הנ"ל ניתן בהסתמך על חו"ד שונות של עו"ד אילנית מיכאלי מיום 15.9.16 וחו"ד עו"ד הדר מנצורי מיום 3.4.13, וכן אישור מהנדס העיר דאז, שלמה אשכול אשר אישור את הבקשה במסגרת מציאת פתרון למקומות קבורה בכדי לפתור מצוקה עתידית.

ההיתר הנ"ל מהווה תקדים לבקשה זו.

חוות דעת תכנונית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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 מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות
	אישור מכון התקנים
	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי
	הצהרת עורך הבקשה
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1964/0471.02
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי שימוש ממגורים למסחר לצמיתות
מספר ועדה	2024/3
כתובת	הפסגה 47, בית וגן

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

בהעדר זכויות, מומלץ למבקשים לקדם תב"ע מקומית לתוספת זכויות בניה.

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות:

נדרש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה וזאת כי מבקשים שימוש חורג ממגורים למסחר - לא הוגש מה גם שמבטלים 2 מקומות חניה שאושרו בהיתר שניתן בת.ב 1964.471.

מבקשים שינוי יעוד ממגורים למסחר כאשר לא ניתן לאשר שינוי זה מהסיבות הבאות:

א. מעיון במערכת ניתן לראות כי ניתן היתר בניה מקורי למבנה בבקשה 1964.470 כאשר בשרשור הרב הקיים בתיק קומה זו מיועדת לקומת עמודים מפולשת ובשימוש של כלל הדירים.

עוד ניתן לראות במסמכים הסרוקים במערכת כי בפועל הקבלן בנה שטח זה כדירה ואף ביקש להסדיר זאת הן כדירה והן כשטח מסחרי אך הוועדה דחתה שוב ושוב זאת מכיוון ואין שטחי בניה עיקרים לניצול בחלקה היות והקבלן ניצל את כל הזכויות כאשר הקיים את הבניין.

בפועל עורכת הבקשה הגישה צילום של תשריט בית משותף המראה כי רשמו שטח זה כדירה.

לא ניתן להתבסס על תשריט זה ויש קודם להכשיר את השטח לעיקרי ואת תוספת יחידת הדיור הקיימת וזאת כי בהיתר אושרו 6 יחידות דיור ובפועל דירה זו רשומה ללא היתר.

ב. לא הגישו הסכמות שכנים לתוספת יחידת הדיור מכיוון והבקשה היא לשימוש חורג לדירה אשר קיימת ללא היתר.

ג. לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה עבור השינוי יעוד המבוקש וכן הפיתוח שטח המבוקש נופל על מקומות חניה שאושרו בהיתר בניה מקורי

ד. לא הוכח יתרת שטחי בניה עיקרים היות ושטח הדירה אושר כשטח שרות בהיתר שניתן בת.ב 1964.471 ועכשיו השינוי יעוד גורם לשטח זה להפוך לשטח עיקרי

ה. לא הגישו הסכמות לשינוי בפיתוח שטח המבוקש.

לסיכום: מאחר וכאמור מדובר בבינוי ללא היתר כדין. ומאחר ואין זכויות בניה נותרות בכדי להכשיר את הבינוי במסגרת התב"ע החלה בחלקה, הבקשה מובאת לדחייה.

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 משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2009/0366.09
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה - מרפסות
מספר ועדה	2024/3
כתובת	גת 25 , קרית משה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת שטח עיקרי.

אין מניעה לאשר את מרפסות השרות המוצעות לעיקרי, נדרש להסיר את השטח העיקרי המוצע במרפסות הזיז.

יש להציג את מרפסת השרות בדירה מס' 8 ולבקש להפכה לעיקרי.

אין מניעה לאשר את מרפסות הגג המוצעות- בתוך תחום קווי הבניין.

אין מניעה לאשר את מרפסות הזיז המוצעות.

לעניין התוספת- אין מניעה לאשר.

תיקון תכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0332.00
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2024/3
כתובת	ליון שמריהו 4 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב שמריהו ליון 4

מבוקשת תוספת בניה ומרפסת זיז עבור תתי חלקות 33, 34 במפלס +3.15 חזית צפונית אחורית.

שטחי הבניה מבוקשים מכוח הקלה כמותית, פורסמה הקלה כנדרש.

יש להציג תחשיב הזכויות ע"ג ההרמוניקה.

מרפסת זיז מבוקשת בהקלה בעומק של עד 2.50 מ', כאשר העומק החורג מהמבנה הקיים הינו כ-1 מ' בלבד (חלק מהמרפסת פנימית).

יש ליצור פרט ניתוק בין צידי המרפסת לקיר הבניין הקיים, כך שלא ייווצר שטח הכלוא בין 3 קירות.

יש לקבל תכניות קונסטרוקציה ועיגון המרפסת בקנ"מ 1:25 חתום ע"י מהנדס.

יצוין כי המרפסת מבוקשת בתוך קווי בניין.

התקבלה התנגדות אחת שעיקרה:

ירידת ערך הדירה בעקבות תוספת למבקשים

פגיעה במרפסת סוכה

פגיעה באור ובאוויר

יצוין כי עומק המרפסות הבולט מעבר לקיים הינו 1 מ' בלבד. כך שנותר ד"י מרווח כדי שהדיירת בקומה מתחת תוכל לבנות סוכה בחצר הסמוכה לדירתה.

למבקשים אין מרפסת בדירה כך שלהם אין כל אפשרות עד היום למרחב אוויר וסוכה בדירתם.

עם זאת, מאחר ועומק המרפסת מבוקש בהקלה.

טענות הצדדים יובאו לדיון בוועדה לשמיעת ההתנגדויות.

בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1961/0653.07
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים עפ"י תב"ע 671040 וחיזוק הבניין עפ"י תקן 413 לחיזוק מבנים.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	בית וגן 47 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להעברה לגורמים יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה במערכת.

חוות דעת אדריכלית

מוצעת בקשה בסך השטחים המדויק עפ"י תב"ע אולם עם שינויים רבים מהתב"ע, אין מניעה לאשר את השינויים, העיצוב האדריכלי והקונטור מאושרים, והמוצע עומד במדויק בתב"ע.

ע"ב הציג חישוב שטחים בו השטחים עומדים במדויק, למעט 4 מ"ר עודפים אותם ע"ב יסיר מהבקשה, וכן מרפסת זיז החורגת מקווי הבניין, שתוסר גם כן.

תיקון תכנית a

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

	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2007/0677.20
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ליח"ד
מספר ועדה	2024/3
כתובת	א.ד. גורדון 3, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ניתן לאשר את הבינוי בקומת הגג לאור שינוי המלצת הרישוי לפיה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב גורדון 3

מבוקשת תוספת בניה ותוספת קומה עבור דירה מס' 11

בחלקה חלות תכניות, 11709 משנת 2008, ותכנית 620096 משנת 2021.

תכניות אלו קבעו נספח בינוי מפורט.

התכנון נבחן מול הוראות התכניות החלות בחלקה, כדלקמן:

תוספת בניה במפלס +5.80 בחזית צפונית: מבוקשת בהתאם לנספח בינוי בתכנית 11709 ומעל תוספת קיימת בהיתר ובכך עונה על הסעיף של שלביות ביצוע.

מרפסת זיז בחזית צפונית: מוצעת בהתאם לנספח בינוי בתכנית 11709, אך מוצעת בודדת בחזית. עם זאת, בהתאם להנחיות המחלקה ניתן לאשר מרפסת בודדת בתנאי שהינה מבוקשת במיקום ומימדים הזהים הבינוי, ובכפוף להוראות התב"ע החלה במקום.

המרפסת המוצעת תואמת לנספח בינוי.

תוספת קומה במפלס +8.70 :

תכנית 620096 קבעה תוספת קומה זו לכלל דיירי הקומות העליונות, עוד קבעה התכנית סעיף שלביות ביצוע לפיו: "תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד באופן שכל שתי יחידות דיור הצמודות לחדר מדרגות משותף תבנינה בהינף אחד".

פורסמה הקלה בעניין. המלצת הצוות המקצועי היתה לבקש תוספת מקבילה של הדירה הצמודה וזאת בכדי לעמוד בתכנון אחיד לכל הפחות לצמד של דירות.

עניין זה נבחן בשנית במעמד הוועדה והוחלט כי ניתן יהיה לאשר את התוספת המוצעת על

הגג מאחר ואינה נצפית כ"כ מכיוון הרחוב.

תירשם הערת אזהרה כי התוספת אינה מהווה יח"ד נוספת.

לא התקבלו התנגדויות.

יש לתקן הערות המסומנות בתכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1980/0319.03
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ 6% הקלה ומרפסת.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	האדמור מבוויאן 30, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

ניתן לאשר את התוספת המוצעת רק לאחר הגשת חתך רחוב, סימון ייעודי החללים ומידותיהם, וחישוב השטח כנדרש.

יצוין כי ע"ב ישבה עם בוחנת התיק, והציגה את כל הנדרש בפגישה.

תנאי להעברה לגורמים יהיה להטמיע את הנדרש לעיל בהרמוניקה.

תיקון תכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1998/0607.05
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	השלמת דירת גג 5%
מספר ועדה	2024/3
כתובת	שרייבום יעקב , בית הכרם שרייבום יעקב 5

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור לאחר שביצעו משלוח הודעות לפי תקנה 36 וזאת כי התוכנית כוללת צרוף דירה מספר 14 לבקשה כאשר הבינוי המבוקש לדירה זו לא הוצג בזמן משלוח ההודעות בפתיחת התיק .

לאחר הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לאישורי גורמים .

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1992/0031.04
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע 3318, ממ"ד ומרפסת זיז.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	שטרן אברהם 20, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי, ממ"ד ומרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, פורסמו הקלות כנדרש, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לצמצום עומק המרפסת המוצעת למותר עפ"י תקנות.

מרפסת זיז :

חזית דרומית: המוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות, פורסמה הקלה בגין המרפסת המוצעת - יש לצמצם את עומק המרפסת למותר עפ"י תקנות.

חוות דעת תכנונית :

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

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור מח' שפ"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1985/0066.08
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הגבהת גג רעפים ושימוש בחלל הגג עבור הרחבת יחידת דיור + מרפסת גג + חדר מחוזק
מספר ועדה	2024/3
כתובת	מאיר גרוסמן 16, עיר גנים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע תוספת בינוי בקומה חדשה, הושלמו תנאים טרם דיון, יש להציג את שטח המרפסת הגדולה מהמאושר בקומה הקיימת כמוצעת.

שטח בניה :

ש.עיקרי ע"ק מותר עפ"י תכנית 4822: סה"כ 1,113.75 מ"ר, בנספח הבינוי ניתן לראות חישוב שטחי הבניה בתב"ע, סה"כ 120 מ"ר שטח קיים + מוצע לכל יח"ד בקומות הגג.

קיים: 66.20 מ"ר, מוצע: 53.87 מ"ר, סה"כ: 120.07 מ"ר,

בחזית דרומית מערבית קיימת מרפסת זיז מקורה הסגורה בחלונות, המרפסת מחושבת כעיקרי - יש לחשב שטח מרפסת זו כמרפסות ולציין סגירת חלונות להריסה כתנאי לתחילת עבודות.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +2.90, חזית דרומית מערבית - בבקשה מוצג מרפסת זיז כקיימת, עפ"י ההיתר שאושר ניתן לראות כי המרפסת שאושרה הינה באורך של 5 מ' בלבד, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש להציג את רוחב המרפסת הגדולה מהמאושר כמוצע.

חוות דעת תכנונית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2005/0543.12
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מחסן, תוספת קומה, מרפסת זיז ושינוי בקירות חזית.
מספר ועדה	2024/3
כתובת	גת 14, קרית משה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאם לתוכנית 115ב', הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש לחשב את שימוש חלל רעפים כעיקרי מוצע.

יש להקטין את אורך המרפסת המוצעת.

להשלים אישור איכות הסביבה.

שטח בניה :

ש. שרות - מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת המדלפות בהתאם למותר בשטח כולל של 16.90 מ"ר, המוצע מחושב כשרות - יש לחשב שטח זה כעיקרי מוצע.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +7.50, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 12 מ"ר, אורך המרפסת הינו 8 מ', לשאר הדיירים בחזית מאושר אורך מרפסת של כ-4 מ', המוצע אינו מתקבל חזותי - יש לצמצם את רוחב המרפסת המוצעת בהתאם לחזית הקיימת.

אישור י גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2016/1090.03
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
מספר ועדה	2024/3
כתובת	בית וגן 92 , בית וגן

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות במתכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת יח"ד, הכשרת עבירה בהתאם לתוכנית 630608, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש לחשב בבקשה עובי קיר כנדרש,

יש להשלים תנאי נוהל בקרה הנדסית למוצע.

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

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

קווי בניין :

חזית מערבית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין אחורי בהתאם לנספח בינוי - ניתן
לאשר בכפוף לתכנון עומק שאינו עולה על 1.50 מ'.

הריסה :

עפ"י סעיף 4.1.2(י): המסומן בצהוב יהא כתנאי לקבלת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר
הריסת המסומן.

תנאים טרם דיון :

בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים:

"מתנגדים בחומרה לכל תוספת בנייה לבניין, מבקשים פינוי לבניה הלא חוקית הקיימת."

"מדובר בשטח השייך לכל דיירי הבניין, נלקח מאיתנו ללא רשות."

"מדובר בשטחים משותפים, המבקש לקח שטחים אלו לשימוש אישי"

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0227.01
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דיור מכח תב"ע 76836
מספר ועדה	2024/3
כתובת	שמואל הנביא 15, שמואל הנביא

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה נדונה ב- 08.05.2024, עכב תקלה טכנית הבקשה שובצה בטעות בוועדה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0330.01
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	עבודות עפר ודיפון למבנה גן ילדים בן שתי קומות עם 3 כיתות גן בהמשך לת.ב. 2022/0330.00
מספר ועדה	2024/3
כתובת	יוסף פתיחה , ראס אל עמוד .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

1. על המקום חלות תכנית 2668 משנת 1998 הקובעת:
(א) כפיפות תכנית לתכנית עמ/9
(ב) בסעיף 14 שטח למבני ציבור.
(ג) בסעיף 14(א) שימושים המותרים מגרש 8 עבור 3 כיתות גנ".
(ד) בסעיף 14(ב) קווי הבניין כמסומנים בתשריט.

2. כמויות חפירה:

חפירה - 4,145.88 מ"ק

3. אין חריגה מגבולות המגרש.

4. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	חוזזה 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
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור משרד הבריאות
	אישור חברת החשמל
	אישור רשות העתיקות
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר
	היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל

