

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	30/05/2024 - כב אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1994/0720.01
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה והכשרה ע"פ תב"ע ותוספת יחידת דיור אחת ובניה שלא ע"פ תב"ע
מספר ועדה	2024/5
כתובת	יואל משה סלומון 11, מרכז העיר

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הבקשה היא לתוספת קומה הכוללת תוספת יח"ד חדשה והרחבה ליח"ד בקומה שמתחת.

הבקשה נידונה ואושרה לאחר מספר דיונים, הוגש ערר.

וועדת ערר קיבלה את הערר בחלקו וקבעה כי:

תכנית מתוקנת הוגשה בהתאם להחלטת וועדת הערר.

התכנית המתוקנת מציגה את הבינוי הקיים בשטח ומסמנת את עבירות הבניה להריסה, התכנית כוללת תכנית חיזוקים מאושרת ע"י מהנדס הוועדה.

המתנגדים טענו כי לא ראו את התכנית המתוקנת, המבקשים טענו כי התכנית המתוקנת נשלחה לבעלים הרשומים.

לפנים משורת הדין מחליטה הוועדה לאפשר למתנגדים להגיש לתכנית המתוקנת הכולל חיזוקים כדלקמן:

המבקשים יעבירו לעו"ד אייל בן יהודה באום בא כוח המתנגדים, משרד באום ושות' ברחוב החלמים 3/2 רמת השרון, טלפון 03-5479777 בעתק של התכנית המתוקנת הכוללת חיזוקים.

ויעביר לראש הצוות אישור על כך.

המתנגדים יוכלו להעביר התייחסותם לתכנית החיזוקים בלבד תוך 30 יום.

לאחר מכן התיק יוחזר לדיון פנימי בפני הוועדה.

יובהר, כי עפ"י החלטת וועד ערר יתר הטענות והנושאים שהועלו בהתנגדויות הקודמות (לרבות טענות קנייניות, לזיוף חתימות וטענות תכנוניות) נדחו ע"י וועדת הערר והוועדה המקומית לא תדון בטענות מסוג זה פעם נוספת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	30/05/2024 - כב אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1999/0678.06
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2024/5
כתובת	קרן היסוד 5, רחביה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה ב 30 כדי לאפשר לצדדים לנסות להגיע לפתרון

למציאת מול ראש הצוות למרפסת סוכה למתנגד.

לאחר 30 יום הבקשה תובא לוועדת משנה לקבלת החלטה ללא זימון הצדדים

שרון אבני - אנחנו בעצמנו מבקשים במקום 9 מקומות חניה תנו לנו לפרק את הקיר ולבנות 18 מקומות חניה

עפי חוד עוד ליבמקן אין שום בעיה

לענין מספר יח"ד התכנית מאפשרת 14 יחד הוא מקבל דירה באותו מקום.

מתנגדת - הסיבה שאנו פה היא בגלל המרקם של השכונה.

אם המבקש היה הולך לפי 3188 לא היו לנו טענות תכנוניות .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	30/05/2024 - כב אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0016.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספות בניה במסגרת תמ"38/2 הריסה ובנייה כולל שימור חזית קדמית
מספר ועדה	2024/5
כתובת	הע"12, מורשה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

הוועדה קראה את מכתבי ההתנגדות של המתנגדים שלא הופיעו לדיון

לענין ההתנגדות לחריגה מהעיצוב - מדובר בבנין שאינו רגולורי מלחתחילה ולכן גם הג אינו רגולורי ואינו לפי מרקם השכונת.

לעני מספר הקומות - תנית 3188 אפשרה 4 קומות וגג רפעים ו3188א' נתנה רק 3 וגג רפעים הוועדה ראתה כי ישנם בניינים נוספים בגובה זה והיא משתלבת

בסביבה ועם מגמת התכנון העכשווית. ומתכננת המחוז בגובה זה.

לענין חריקה לבו בנין 0 - מבקשים להתיישר עם הקירות הקיימים ומדובר בתכנון ראוי יותר.

לענין החניה - המבקש המציע להרוס עוד קומת חניה לצורך כך יש לפרק ולהרכיב קיר לשימור בהתייעצות עם עוד דני ליבמן ניתן לחרוג אן מניעה לפירוק והרכבה

לתכנית התקפה.

לבצע משלוח הודעום לפי סעיף 36 או הסכמה של השכן

צמצום גודל המחסני- 20 מ'ר המקובל בעל העיר .

התנגדות לענין המסחר - יש אפשרות לעשות סחר אך זה לא חובה וכרגע מספר שנים אין במקום מסחר.

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

	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי
	מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי.
	במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
	יש לצרף לפרוייקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת
	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף
	יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.
	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס לאישור מחלקת השימור. יש לסמן אלמנטים
	תנאי להיתר אישור שסופי של מח' השימור.
	אישור סופי של תברואה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	30/05/2024 - כב אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0442.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים במסגרת תמ"א 38
מספר ועדה	2024/5
כתובת	הרב יוסף קאפח 3, נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

לענין ההתנגדות

הוועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות לענין הגבולות – ישנה תצ"ר כשרה לרישום שאושרה ע"י מפ"י וטרם נרשמה. עפ"י יעוץ משפטי של עו"ד יניב טיאר רישום התצ"ר יהיה כתנאי להיתר בניה. לא ינתן היתר לפני רישום התצ"ר בפועל.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין קרבה יתרה למבנים מחלקות 127-129 – לאחר שהוועדה שקלה את התועלת של צמצום מטר מהבינוי לבין הפגיעה בתכנון הוועדה התרשמה שצמצום מטר יפגע מאד בתכנון ולא יועיל הרבה ובאיזון האינטרסים הוחלט להשאיר קו בנין 3 מטר.

לענין הדיירת המוגנת – הוועדה קוראת למבקשים לבא בדברים עם הדיירת המוגנת על מנת לדאוג לזכויותיה עפ"י החוק.

לענין החריגה מהשטחים - תעשה בדיקה נוספת לענין השטחים וכתנאי להעברה לגורמים יבדק שהתכנית אינה חורגת מהשטחים המותרים בחלקה.

לענין חריגה מקווי הבנין התת קרקעיים – לא מוצעת כל חריגה מקווי הבנין התת קרקעיים.

לענין החניה – אין תוספת יח"ד והקיר הקדמי לשימור ולא מאפשר חניה לפיכך הוועדה פוטרת מהתקנת מקומות חניה במגרש וישלמו כופר עבור 4 מקומות חניה בחניון לוד.

להן השינויים המבוקשים:

שטחים

שטחי שירות:

שטחי שירות המוצעים חורגים מהמותר – תכנית 184523 החלה בחלקה לפי סעיף 1.6 מבטלת את תכנית מתאר 62 ולכן לא ניתן לבקש הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים.

לפי סעיף 5 בטבלת זכויות בתכנית 184523 ניתן להציע 15% שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת – יש לצמצם שטחי שירות ומחסנים למותר.

מחסנים

מוצעים 6 מחסנים בקומות המחסנים.

ניתן להציע מחסנים עבור כל יח"ד, לבטל מחסן.

לציין גובה מחסנים בתכנית.

פיתוח שטח

יש להציג פתרון גז.

יש להציג מיקום גמל מים.

להציג מיקום מסתור מזגנים.

ארון תשתיות.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. 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'.

מי נגר

ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול .

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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

	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	הריסת כל עבירות הבניה בפועל
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי
	ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן
	את אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי להיתר בנייה מימון לקרן חנייה חניון לוד עבור 4 מ"ח
	במידה ויידרשו שינויים בתכנון (עקב דרישת גורמי תכנון, בקרה ופיקוח נוספים ו/או אילוצים
	), המשפיעים באופן ניכר במרכיבי השימור, יש להציגם שוב למחלקת השימור ולקבל אישור חדש
	חלקת השימור
	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף
	יים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור. התחייבות לעניין שמירה ושיקום חזית היסטורית
	טים המקוריים הקיימים.
	יש להגיש למחלקת השימור תכניות קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור של מחלקת השימור.
	ת מהנדס לעניין חפירה תת קרקעית ללא פגיעה בחזית היסטורית לרחוב לוד.
	אישור סופי של מח' השימור
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי
	ע וכי ערך סקר קרקע