

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0379.00
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לגני ילדים 7 כיתות. ת"ת 12 כיתות ותיכון 16 כיתות
מספר ועדה	2024/6
כתובת	י.ג. אפשטיין 5, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, בהסכמת הצדדים הוועדה דוחה את ההכרעה בבקשה ל 45 ימים .

הוועדה מורה למבקשים מנח"י ומנח"ח להמציא:

דוח על ילדם שנענשו, הורחקו, טופלו ע"י הצוות ההוראה על ונדליזם שבוצע במחסום המוצב בכניסה לחניית המתנגדים.

תכתובות ומסמכים מול המוסדות אשר מתחייבים לטפל בכל פגיעה / הצקה לשכנים וכן טיפול בילדים אילו.

לקבל מאגף מנח"י ומנח"ח רשימת שמות ומספרי טלפון של אנשי קשר, לצורך קשר של דייר השכונה עם אנשי העירייה לצורך מתן מענה.

הועדה מבקשת מהמבקשים להציג מסמך שיחולק להורי התלמידים הלומדים במוסדות במבנה המבוקש לצורך חידוד כללי ההתנהגות מול השכנים והמחסום על מנת למזער את הפגיעה בתושבים ולצמצם את כמות תלונותיהם.

הוועדה מבקשת מהמבקשים להעביר מסמך בו יצוין, קידום זמן אישורה של התב"ע שנעשתה במקום, זמן הוצאת היתר זמן מעבר המוסדות למבנה הקבע.

לאחר המצאת המסמכים הנ"ל הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה

הוועדה רושמת בפניה שמנהל אגף מנח"ח ציין שישנה מצלמה 24/7 על השער כאשר בכל רגע נתון ניתן לראות באם פוגעים במחסום.

הוועדה מורה על העמדת איש צוות במקום שיבטיח את המקום בזמן פתיחה וסיום הלימודים.

הוועדה רושמת בפניה את הצהרה של גב' אפרת גריינמן הממונה על הנכסים במנח"ח שאין כוונה להוסיף תלמידים במוסדות מעבר למה שקיימים היום.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0599.00
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים
מספר ועדה	2024/6
כתובת	הרפובליקה הדומיניקנית 10, עיר גנים

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הוועדה מאשרת שימוש חורג ל 5 שנים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0066.02
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה עבור 10 כיתות גני ילדים.
מספר ועדה	2024/6
כתובת	הדרך האמריקאית , ג'בל מוקאבר .

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה :

1. לעניין הטענה שההפקעה התבצעה לא כדין - ההפקעה התבצעה כדין ובזמן ההפקעה לא הוגשה התנגדות מהמתנגד בבקשה זו.

2. לעניין טענה להעתקת עצים בוגרים:

א. בהתאם לאישור שפ"ע יועברו לשטח בו תוצג בעלות או למקום אחר בתיאום אגף שפ"ע.

ב. כל העצים יועתקו / יעקרו עפ"י חוק ולפי סקר העצים הקיים.

3. לעניין הטענה שלא התקבל אישור רשות העתיקות - התקבל והינו עפ"י חוק.

4. לעניין הטענה לסטייה מקווי בניין - תקלה טכנית, המבקש תיקן וכעת המבנה נשוא הבקשה מוצע בתחומי קווי הבניין.

5. לעניין הטענה שמבוקש גנ"י ולא בי"ס יסודי או תיכון עפ"י הוראות בתכנית 213306 –

ההפקעה נעשתה עבור חינוך הכוללת גני ילדים וגם בתי ספר ובנוסף לעניין זה התקבלה חו"ד משפטית .

הצרכים משתנים מעת לעת ולכן יש להתאים את המצב הקיים לצרכים המיועדים.

6. לעניין מקומות החניה – הוועדה פוטרת מ-24 מ"ח, לבי"ס יש מענה מלא, והוועדה

פותרת מיתרת החניה לגנ"י עפ"י הסמכות המוקנת לוועדה עפ"י תקן 5166'ב' סעיף

14.6.3(ב).

7. מעבר ע"י מדרגות בחלקה המבוקשת - כיום קיימת גישה למעבר שאינה סטטוטורית

מבית המתנגד לכביש ה"דרך האמריקאית". מנהל אגף משאבי חינוך מר אוריאל אלבז

אמר שהנושא ייבדק מול מטה הבינוי, באם ניתן לבצע מעבר זה.

קיר תמך – מאושר בשל צורך תכנוני ואין צורך לצאת לפרסום חוזר.

הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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 חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור רשות העתיקות
	חישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0066.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בית ספר בן 4 קומות הכולל 15 כיתות אם, וביתן שומר.
מספר ועדה	2024/6
כתובת	הדרך האמריקאית , ג'בל מוקאבר .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה :

1. לעניין הטענה שההפקעה התבצעה לא כדין - ההפקעה התבצעה כדין ובזמן ההפקעה לא הוגשה התנגדות מהמתנגד בבקשה זו.

2. לעניין טענה להעתקת עצים בוגרים:

א. בהתאם לאישור שפ"ע יועברו לשטח בו תוצג בעלות או למקום אחר בתיאום אגף שפ"ע.

ב. כל העצים יועתקו / יעקרו עפ"י חוק ולפי סקר העצים הקיים.

3. לעניין הטענה שלא התקבל אישור רשות העתיקות - התקבל והינו עפ"י חוק.

4. לעניין הטענה לסטייה מקווי בניין - תקלה טכנית, המבקש תיקן וכעת המבנה נשוא הבקשה מוצע בתחומי קווי הבניין.

5. לעניין הטענה שמבוקש גנ"י ולא בי"ס יסודי או תיכון עפ"י הוראות בתכנית 213306 – ההפקעה נעשתה עבור חינוך הכוללת גני ילדים וגם בתי ספר ובנוסף לעניין זה התקבלה חו"ד משפטית .

הצרכים משתנים מעת לעת ולכן יש להתאים את המצב הקיים לצרכים המיועדים.

6. לעניין מקומות החניה – הוועדה פוטרת מ-24 מ"ח, לבי"ס יש מענה מלא, והוועדה פותרת מיתרת החניה לגנ"י עפ"י הסמכות המוקנת לוועדה עפ"י תקן 5166'ב' סעיף 14.6.3(ב).

7. מעבר ע"י מדרגות בחלקה המבוקשת - כיום קיימת גישה למעבר שאינה סטטוטורית

מבית המתנגד לכביש ה"דרך האמריקאית". מנהל אגף משאבי חינוך מר אוריאל אלבז

אמר שהנושא ייבדק מול מטה הבינוי, באם ניתן לבצע מעבר זה.

קיר תמך – מאושר בשל צורך תכנוני ואין צורך לצאת לפרסום חוזר.

הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
כן	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	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
	אישור רשות העתיקות
	אישור חברת החשמל
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן
כן	צילום תעודת המהנדס המתכנן 413 ת"י
כן	צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן
	יש להוסיף מס' מגרש של "דרך"-פיתוח מחוץ לג. מגרש -בטופס 1, אישור נכסים על כך
	אישור התצ"ר
	סימון חורשה להעתקה
	יש לשלם היטל כספי (אגף שפ"ע)
	להוסיף חתך אופקי ד-ד שעובר בכל רוחב המבנה המוצע דרך המדרגות
	לתקן את חתך ב-ב בניצב למבנה (לא באלכסון כמסומן)
	תכנית פ.שטח - יש להציג את גנ"י המתוכנן בחלקה קונטור שחור ולציין את מס' הבקשה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0066.01
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לחפירה ומילוי, דיפון וביסוס בהמשך לתיק בניין 66/2023
מספר ועדה	2024/6
כתובת	הדרך האמריקאית , ג'בל מוקאבר מגרש להקמת בית ספר וגני ילדים.

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה :

1. לעניין הטענה שההפקעה התבצעה לא כדין - ההפקעה התבצעה כדין ובזמן ההפקעה לא הוגשה התנגדות מהמתנגד בבקשה זו.

2. לעניין טענה להעתקת עצים בוגרים:

א. בהתאם לאישור שפ"ע יועברו לשטח בו תוצג בעלות או למקום אחר בתיאום אגף שפ"ע.

ב. כל העצים יועתקו / יעקרו עפ"י חוק ולפי סקר העצים הקיים.

3. לעניין הטענה שלא התקבל אישור רשות העתיקות - התקבל והינו עפ"י חוק.

4. לעניין הטענה לסטייה מקווי בניין - תקלה טכנית, המבקש תיקן וכעת המבנה נשוא הבקשה מוצע בתחומי קווי הבניין.

5. לעניין הטענה שמבוקש גנ"י ולא בי"ס יסודי או תיכון עפ"י הוראות בתכנית 213306 –

ההפקעה נעשתה עבור חינוך הכוללת גני ילדים וגם בתי ספר ובנוסף לעניין זה

התקבלה חו"ד משפטית .

הצרכים משתנים מעת לעת ולכן יש להתאים את המצב הקיים לצרכים המיועדים.

6. לעניין מקומות החניה – הוועדה פוטרת מ-24 מ"ח, לבי"ס יש מענה מלא, והוועדה

פותרת מיתרת החניה לגנ"י עפ"י הסמכות המוקנת לוועדה עפ"י תקן 5166'ב' סעיף

14.6.3(ב).

7. מעבר ע"י מדרגות בחלקה המבוקשת - כיום קיימת גישה למעבר שאינה סטטוטורית

מבית המתנגד לכביש ה"דרך האמריקאית". מנהל אגף משאבי חינוך מר אוריאל אלבז

אמר שהנושא ייבדק מול מטה הבינוי, באם ניתן לבצע מעבר זה.

קיר תמך – מאושר בשל צורך תכנוני ואין צורך לצאת לפרסום חוזר.

הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	חוזזה 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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור משרד הבריאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור חברת החשמל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0045.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	בניית בריכה פרטית בשיטה מתועשת בחצר הבית הפרטית.
מספר ועדה	2024/6
כתובת	שמי יצחק 1, נוה שאנן/נאות

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

הבקשה ירדה מסדר היום לאור כך שהמתנגדים טענו כי לא קיבלו זימונים לדיון בזמן

הבקשה תשובץ למועד אחר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0546.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה בין 4 קומות וקומת מרתף ובו 8 יחידות דיור תמא 2\38
מספר ועדה	2024/6
כתובת	ח.ד. שחר 10 , בית הכרם

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת המבקש

הבקשה ירדה מסדר יום לבקשת המבקשים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0439.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים ע"פ הוראות תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני ר.אדמה
מספר ועדה	2024/6
כתובת	עציון גבר 2, רמת אשכול

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.

לעניין ההתנגדויות –

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין מקומות החניה – בפני הוועדה הוצג סקר חניה המורה לפיו תפוסת החניה באזור הינה פחות מ-50%, בנוסף בעקבות אילוצי התכנון בבקשה יופחתו 2 יח"ד וסה"כ תוספת היחידות תעמוד על 8 יח"ד חדשות. בחניון המשותף הוצע סידור חניה חדש המאפשר 16 מקומות חניה נוספים ונותן מענה מספק לתוספת יחידות הדיור.

יש להמציא אישור הסדרי תנועה מעודכן.

הוועדה האזינה בקשב רב לחששות של משפחת כסליו לענין תקופת הבניה והחשש מזמן העבודות. היזם הצהיר בפני הוועדה כי מוצע למשפחת כסליו דיור חלוף לזמן העבודות כנדרש עפ"י חוק. בנוסף הבניה תבוצע עפ"י התקנים הרלוונטיים המסדירים את שעות הבניה וכדומה.

הוועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות לסידור החניה החדש בטענה כי מונע ממשאית אשפה לפנות את האשפה ומורה כי יש לקבל אישור תברואה לגבי כניסה של משאית האשפה לפינוי האשפה.

להלן תיקונים לבקשה:

מעלית

מוצע ניסור מדרגות קיימות לצורך בניית מעלית בתוך גרם מדרגות – אין מניעה לאשר

בכפוף להצגת המדרגות ברחוב 80 ס"מ.

לסמן מידות מעלית ומדרגות.

קומות קיימות

מוצע סגירת מרפסות שירות והפיכה לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר.

יש לחשב כשטח עיקרי את שטחי מרפסות השירות.

קומה ו' מוצעת

הוועדה מאשרת כי 2 הדירות העליונות המוצעות יאוחדו עם הדירות בקומה ה' ויהפכו ליחידות דופלקס.

חזיתות

חו"ד תכנון לעניין חזיתות : חזית מזרחית, יש לסדר פתחים לקומות החדשות בהתאמה לפתחים קיימים בקומות מתחת או לכל הפחות בהתאמה לעצמן.

בהמשך לאמור בסעיף אחת בנוגע לחלל הטכני המוצע בין 2 הקומות האחרונות, התוצר הנו חזיתות חצי אטומות ולא פרופורציונאליות. יש כאמור לבטל את החלל הטכני .

מחסנים

מוצעים סה"כ 26 מחסנים ב- 2 חצאי מפלסים בשטחי חללים קיימים למילוי ובשטחים המתייתרים, מחסן עבור כל יח"ד. – יש להתאים את מספר המחסנים למספר יחידות הדיור לאחר צמצום היחידות.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

כל המחסנים סומנו בגודל אחיד, יש לציין גודל כל מחסן.

בשטחי קומת מחסנים מוצע חדר עבור מערכות טכניות - אין מניעה לאשר.

חו"ד תכנון עיר:

יש לציין למה מיועד החלל בין מחסנים 26 ל-23. קיים הפרש מפלסים של 1.9 מ', יש לציין האם נדרש פתח המילוט המצוין וכיצד התכנון מתגבר על הפרשי הגובה.

פתרון הרמפות המוצע בקומת המחסנים בכדי לשמור על גובה 2.2 מ' נטו , מקובל .

יש לצמצם חלונות מחסנים ולהציע אוורור מחדר לחדר. בחלונות שיוותרו יש לציין שמדובר ברפפה. לדוגמה מחסן מס' 23

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.

יש לבטל את כל מרפסות זיז החורגות מקו בניין.

לצמצם שטחי מרפסות עד 2 מ' עומק.

להציג הפרדה בין מרפסות עד 1.8 מ'.

ח"ד תכנון עיר לעניין מרפסות:

לא ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקווי בנין .

יח"ד מס' 13 יש לבטל קורת מרפסת מוצעת ולקצר מרפסת לקו הממ"ד.

יש לציין את גודל המרפסות והרחבות המרוצפות במ"ר.

מסתורים

פתרון מיזוג אוויר הוצע בגג הבניין ובמרפסות, יש להציע מסתורי כביסה.

עצים

התייחסות תכנון עיר:

קיימים 8 עצים בוגרים בחלקה. מהם אחד מוצע לשימור, אחד להעתקה והיתר לכריתה. מקובל

יש להטמיע את סקר העצים לרבות מקרא בתכנית ק"ק.

מוצעת נטיעת שני עצים בוגרים בחזית אחורית לכיוון "גן החמישה עשר", מקובל

נגישות

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

תברואה

ח"ד תכנון לנושא תברואה: קיימים פחים טמונים ברחבת החניה המשותפת (חלקה 197) יש לקבל אישור ממח' תברואה בנוגע לקיבולת הפחים עקב העלייה הצפויה בכמות יח"ד.

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש להציב מוטמן 1 ליד המוטמנים הקיימים.

פיתוח שטח

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

ח"ד תכנון עיר: יח"ד קיימת מס' 1 בקומת קרקע, מסומנת דלת היוצאת מהמטבח במפלס +1.4, יש לייצר פודסט מינימאלי עם מדרגות למפלס קרקע טבעית ללא הגבהת הקרקע. כמו כן יש לסמן להריסה את תוספת הבינוי הקיימת ואת הקיר הקטן המפריד בין מקטע זה לשאר החצר האחורית.

ניקוז מי נגר

הוצג חישוב מי נגר ע"ג התכנית – סה"כ הוצג 32.7% שטח לחלחול מי נגר.

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.

תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

תיקונים עפ"י תכנית a

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

	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	יש להציב מוטמן 1 ליד המוטמנים הקיימים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0100.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים והקמת שני בניני מגורים בני 8 קומות סה"כ 28 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2024/6
כתובת	אל מונזר , בית חנינה אל מונזר-בית חנינה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת חבר הוועדה אלדד ברקוביץ לצורך בדיקת נושא הבעלויות מול עוד חיים נרגסי היועמש לעירייה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0660.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים ובניית בנין חדש
מספר ועדה	2024/6
כתובת	פישל אהרון 25 , בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הוגשה תוכנית מתוקנת אחרונה ויצאה לצורך פרסום הקלות התקבלה התנגדות אחת מהבניין הסמוך אך הוסרה לאחר שיח עם המבקש.

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים (עבור עדכון תכנית תנועה כתנאי להפצה לגורמים).

"מכפילי חניה":

עדכון תכנית מעודכנת בנספח התנועה הועבר כתנאי להפניה לגורמים.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
אישור פיקוד העורף הג"א	
אישור שירותי הכבאות - 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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	2 פחי אשפה מוטמנים
	עפ"י תב"ע 5872 - תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
	עפ"י תב"ע 5872- קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	יסומן בהערת אזהרה על השטח החפור בקומת המרתף כשטח למילוי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1997/0511.05
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע ל4 מבקשים
מספר ועדה	2024/6
כתובת	תחכמוני 37 , מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הסדרי תנועה (חניות):

הוועדה מחליטה לפטור מ 3.5 מקומות חניה מכוח תבע 5166ב' סעיף 14.2.3 בשל בניין לשימור.

הוועדה השתכנעה שהשימור והקרבה לרכבת מצדיקים את הפטור.

הריסות:

עורך הבקשה מסמן ע"ג ההרמוניקה את ההריסות עפ"י נספח הבינוי, אך מאחר ומדובר על הכשרת עבירה קיימת - הריסות יהיו כתנאי להוצאת היתר בניה.

חיזוקים/בקרה הנדסית:

על עורך הבקשה להמציא אישור בקרה הנדסית מעודכן כולל קומת המחסנים כתנאי להוצאת היתר בניה, בנוסף הוועדה מבהירה כי חיזוקי המבנה יעשו יחד.

קווי בניין:

קומת מחסנים/מרתף מפלס 2.50:-

חזית צפונית מערבית – מוצע חריגה של יסודות הממ"ד מעבר לקו הבניין בכ-45 ס"מ.

קומת כניסה מפלס 0.00:

חזית צפונית מערבית – מוצע חריגה של קירות ממ"ד מעבר לקו הבניין בכ-45 ס"מ.

קומה א' מפלס 2.94:

חזית צפונית מערבית – מוצע חריגה של קירות ממ"ד מעבר לקו הבניין בכ-45 ס"מ.

על עורך הבקשה להכניס את קירות החורגים אל תוך קו הבניין בכדי שלא יהווה סטייה ניכרת.

מרפסות זיז:

קומת כניסה, מפלס +0.00:

חזית מערבית – על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת זו במניין שטח עיקרי למרפסות הניתנות טבלה 5 בהוראות התכנית.

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

ניהול מי נגר:

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

איכות הסביבה:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי להפניה לגורמים.

חוות דעת אדריכלית:

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

הבקשה מובאת להכרעת ועדת המשנה בעניין מקומות החניה.

עורך הבקשה נדרש בהגשת תכנית מתוקנת אשר לא הוגשה טרם ועדה זו. יתר הנושאים ישארו בעינם כמפורט:

קווי בניין:

קומת מחסנים/מרתף מפלס -2.50:

חזית צפונית מערבית – מוצע חריגה של יסודות הממ"ד מעבר לקו הבניין בכ-45 ס"מ.

קומת כניסה מפלס 0.00:

חזית צפונית מערבית – מוצע חריגה של קירות ממ"ד מעבר לקו הבניין בכ-45 ס"מ.

קומה א' מפלס 2.94:

חזית צפונית מערבית – מוצע חריגה של קירות ממ"ד מעבר לקו הבניין בכ-45 ס"מ.

על עורך הבקשה להכניס את קירות החורגים אל תוך קו הבניין בכדי שלא יהווה סטייה ניכרת.

מרפסות זיז:

קומת כניסה, מפלס +0.00:

חזית מערבית – על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת זו במניין שטח עיקרי למרפסות הניתנות טבלה 5 בהוראות התכנית.

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

ניהול מי נגר:

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

בקרה הנדסית:

על עורך הבקשה להמציא אישור בקרה הנדסית מעודכן כולל קומת המחסנים כתנאי להוצאת היתר בניה.

הריסות:

עורך הבקשה מסמן ע"ג ההרמוניקה את ההריסות עפ"י נספח הבינוי, אך מאחר ומדובר על הכשרת עבירה קיימת - יש להשלים את ביצוע ההריסות תוך 45 ימים מיום הוצאת ההיתר.

תנאי להעברת התיק לגורמים – הינו אישור מאגף הפיקוח על ביצוע ההריסות כפי שסומנו בנספח התב"ע.

איכות הסביבה:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי להפניה לגורמים.

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

	אישור משרד הבריאות
	המצאת אישור בקרה הנדסית מעודכן כולל קומת המחסנים כתנאי להוצאת היתר בניה.
	המצאת אישור מחלקת הפיקוח על הריסת הבינוי כנדרש עפ"י התב"ע כתנאי להוצאת היתר
	אישור סופי תברואה - עבור תשלום השתתפות בעגלה 350 ליטר
	איכות סביבה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1981/0011.06
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2024/6
כתובת	הרן 18, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

אישור שימור :

הוספו תנאים למערכת.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת נספח פרטים הכולל תיאור מצב קיים חזית הצד באזור הממ"ד והנחיות לפירוק ושימוש באבנים המקוריות במצב מוצע
	הגשת סקר עצים/חו"ד אגרונום בדבר בינוי מתוכנן סמוך לעצים המיועדים לשימור הנטועים המערבית וקביעת הנחיות לפיצוי נופי ככל שיידרש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0584.00
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 2 יח"ד על 4 קיימות
מספר ועדה	2024/6
כתובת	נהר פרת 12, נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

:

עורך הבקשה תקן את כל הליקויים הנדרשים והמציא את האישורים החסרים כאשר ישנו חריגה בגובה המדלפות בחלק המזרחי לכיוון רחוב נהרת פרת המהווה סטיה נכרת לעניין גובה

מספר קומות /גובה קומות:

גובה מדלפות, מפלס 10.03 +:

על עורך הבקשה לצמצם את המדלפות לכדי 50 ס"מ עפ"י המאושר בנספח ע"מ שגובה המדלפות לא יהוו סטיה נכרת

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לחשב את קומת המרתף כנדרש

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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תנאי לקבלת ההיתר יש צורך בהשתפות עגלה 350 ליטר (תברואה)
	מחלקת שפע - תנאי להיתר תשלום היטל כספי של 300 ₪

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0631.01
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר בניה 112202
מספר ועדה	2024/6
כתובת	רשבם 10, מקור ברוך

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים:

להחליף את עורכת הבקשה מאילן אפרת למלכה סקולסקי.

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 28.01.2025.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0298.00
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2024/6
כתובת	עוצמה 26 , אזור תעשייה עטרות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לחברה יש הסכם חכירה מהוון עד לתאריך 09/02/2023, יש לוודא כי בסגירת התיק מתקבל הסכם חכירה מעודכן. תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור הסכם חכירה מעודכן.

בתעשייה יש לחשב את השטחים בנפח ולהוסיף חישוב זה מתחת לטבלת השטחים בטופס
1

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110

	אישור משרד הבריאות
--	--------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1989/0838.06
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ומרפסות בקומה קיימת ובקומת הגג
מספר ועדה	2024/6
כתובת	שד נוה יעקב 23 , נוה יעקב

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/11/2023 ונידון לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים.

עקב דרישת השכנים, המרפסת במוצעת שהיתה תואמת את נספח הבינוי בהיקף של 9 מ"ר, מבוקשת כעת לצמצום ומוצעת בגודל של 3.58 מ"ר בלבד, אין מניעה לאשר מרפסת קטנה יותר.

מאחר והמרפסת צומצמה התיק עולה לדיון בוועדה לעדכון עניין זה

יתר החלטות הוועדה מתאריך 08/11/2023 נותרות בעינם.

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	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0607.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנין חדש 3 קומות על חניה 7 יח"ד
מספר ועדה	2024/6
כתובת	מרג' אבן עאמר , בית חנינה .

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

לבקשת חבר הוועדה אלדד ברקוביץ הבקשה ירדה מסדר יום לבדיקת בעלויות מול היועמש
מר חיים נרגסי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2018/0806.02
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ושינויים בפתחים למבנה קיים - תואם מצב קיים בשטח
מספר ועדה	2024/6
כתובת	שדרות גולדה מאיר 1, רמות

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה ולהביא את הבקשה לדיון בוועדה הבאה בתאריך 19/6/2024

וזאת בכדי למצוא פתרונות לחלונות ולגשר הקיימים מול מנהל האגף מר יואל שבת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0017.00
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומת חניה ומחסים לשם יצירת 13 יח"ד
מספר ועדה	2024/6
כתובת	דרך חיזמא סמטה 4 , בית חנינה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

לבקשת חבר הוועדה אלדד ברקוביץ הבקשה ירדה מסדר יום לבדיקת בעלויות מול היועמש
מר חיים נרגסי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2013/0695.06
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסנים בחלל בבנין קיים.
מספר ועדה	2024/6
כתובת	צפרירים 14 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת מחסנים ל4 דירות בחלל קיים.

אין מניעה לאשר את הבקשה בהתאם לנכתב בחוו"ד.

יש לתקן את ההערות כפי המופיע בהרמוניקה 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	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2004/0514.04
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד ומרפסות מכח תב"ע 8299
מספר ועדה	2024/6
כתובת	ראובן מס 138, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספות ע"פ תב"ע, ממ"ד ומרפסות.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2024/0011.00
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2024/6
כתובת	קדימה 37 , רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המרפסת המוצעת מקובלת תכנונית אך אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין צמד מרפסות.

ע"ב הציגה לוועדה הצעה למרפסת נוספת שתשמש כצמד מרפסות, הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף להצגת מרפסת זו כמרפסת דמה + חתימת הבעלים או לחילופין הוספת מרפסת זו כמרפסת רגילה ואז יידרש הליך פרסומי ומשלוח הודעות כמקובל.

יש להתאים את המרפסת החדשה / הדמה למותר עפ"י התקנות.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1987/0501.01
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת על גג קיים.
מספר ועדה	2024/6
כתובת	מרדכי אלקחי 11, תלפיות מזרח

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הוועדה החליטה לזמן את הצדדים לדיון בוועדת התנגדויות, על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.

המוצע לא תואם את הוראות התכנית ונספח הבינוי.

התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון והתקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.

עפ"י סעיף 10 [א]: "בבניינים המסומנים בתשריטים ובמפת המפתח בעיגול שחור לא תותר כל תוספת ולא מרפסת בכפוף לסעיף 8 לעיל".

התקבלה חו"ד מעודכנת של המחלקה המשפטית מיום 17.04.2024 לפיה:

הואיל ובסעיף 10 להוראות התכנית "לא תותר תוספת/מרפסת...", בעניינו עולה כי מדובר בתוספת בניה שנבנתה בהיתר ומבוקש לעשות שימוש בגג המבנה, לפיכך אין המדובר בתוספת אלא בשימוש בלבד ועל כן אין מניעה משפטית לכך.

לפיכך, מבחינה משפטית לא מדובר בבניה בפועל כך שניתן לדון בבקשה.

התנגדויות:

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

-טענת המתנגד:

הבקשה המוצעת לא עומדת בתימוכין הקניינים הנדרשים, המוצע קיים בפועל ופוגע בפרטיות המתנגד.

-תגובת המחלקה:

התקבלו 5 חתימות מתוך 8 לכניסה של הבניין, על כן ישנם את החתימות הנדרשות.

הצדדים יזומנו לדיון בוועדת התנגדויות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0356.04
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת ממד ומחסן
מספר ועדה	2024/6
כתובת	רבן יוחנן בן זכאי 8, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

פירוט תיקונים כדלהלן:

נספח בינוי

קיים נספח בינוי לתכנית, הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב.

התוספת מוצעת בהתאם לקונטור הנספח למעט שינויי במידות הפתחים.

בנוסף למוצע בהתאם לנספח מוצע ממ"ד, מחסן וריצוף חצר.

פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי.

חזית צפונית- יש להתאים גובה חלון בהתאם לגובה חלונות קיימים בקומה זו.

חזית מערבית- הפתחים המסומנים בחזית אינם ברורים, על הפתחים להיות בסימטריה לפתחים הקיימים במבנה.

יידרש לבדיקה ואישור לאחר דיון של בוחן הרישוי.

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/6949 שהופק בתאריך 30/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

מוצע ממ"ד החורג בכ-3.15 מ' מקו הבניין אחורי בחזית צפונית.

המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 4.24 מ'.

ע"פ מדיניות מהנדס עיר לעניין הממ"דים "הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית", "הבליטה למרווח אחורי לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול".

אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד במקום המוצע אך יש לצמצם מעט ולעמוד ב3 מ' כפי שפורט לעיל.

ממ"ד

הוצגה תכנית צל לממ"דים ע"ג ההרמוניקה.

יש להסיר את תכנית הצל בעמודה של דירה 3 היות ושם קיים ממ"ד בקומת הקרקע באזור הבניה שע"פ נספח.

וכן ישנה בקשה בהליך רישוי מס' 2017/356.4 בה מבוקש מיגון וככל הנראה יאושר בהתאם להיתר קיים בקומת הקרקע מס' 95/764.

שטחי בניה

ע"פ סעיף 10, ג "אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של נספח הבינוי"

מוצע תוספת בניה התואמת בשטח קונטור המוצע בנספח, עומד במותר.

ממ"ד- ניתן לקבל ע"פ תקן, 9 מ"ר נטו +קירות.

מחסן- ניתן לקבל עד 8% מהדירה (כולל התוספות).

שטח הדירה 90 מ"ר (אינו מדויק, על ע"ב להראות בחישובי השטחים רק את שטח דירת המבקש כיוון שבתכנית זו שטחי הבניה הן פועל יוצא של נספח הבינוי ולא כשטח כולל עבור כל המגרש)

$90\% = 7.2$ מ"ר.

המחסן מוצע בשטח של 7.48 מ"ר, יש לצמצם למותר.

יש להציע את המחסן של המבקש הכי קרוב לאזור המדרגות(ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) .

יתר המחסנים נדרש להראות רק כתכנית צל עתידית.

שטח ריצוף חצר יש להראות בצבע כמוצע.

חיפוי

ע"פ תיק המידע נדרש "קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת" מאחר ואין זו הנחיה מכח התכנית, שכן המבנה כולו מחופה בטיח. יש לציין שהחיפוי המוצע הינו כדוגמת חיפוי הבניין הקיים.

הריסה

ע"פ תכנית המדידה ישנו משהו המיועד להריסה בחזית צפונית וע"פ התקנון לא נקבע מועד ההריסה לפיכך הדבר יהווה תנאי לתחילת עבודות.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 08/04/2024 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים".
כעת התקבל אישור איכות סביבה מתאריך 23/05/2024

שפ"ע- הבקשה אושרה בתנאים בתאריך 02/04/2024 "תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים על סך 20,113.58 ₪"

שלביות הבניה

"תותר הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא"

מוצע תוספת בניה בקומת הקרקע"

במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה".

יש להוסיף ריצוף ומעקה כפי הנדרש בתכנית.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים על סך 20,113.58 ש"ח
	אישור צוות תכנית אב לתחבורה, לקרבה לרכבת הקלה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0570.00
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת
מספר ועדה	2024/6
כתובת	בג'יו חיים 4, קטמון הישנה

החלטת הוועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה הובאה להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככולל הקלה לעומק מרפסת מעל 1.5 מ'.

בהמלצת היועמ"ש מיכאלי אילנית, ניתן להכיר בהקלה כאשר ראו בפרסום בפתיחת תיק את העומק המוצע של המרפסת.

מצד שני, הוועדה מחליטה לדחות הבקשה במתכונת המוצעת עקב אי השלמה של תנאי טרם דיון- מחלקת השימור וכן אי עמידה בצמד מרפסות ע"פ הנחיות האגף. וזאת ע"פ הפירוט כדלהלן:

מרפסות זיז

שטח:

מוצע מרפסת זיז בשטח של 9.83 מ"ר.

"שטח מותר למרפסת לדירה מקורה או לא מקורה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבנין אינו עולה על 12 מ"ר", שטח המרפסת עומד במותר.

עומק:

ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' (ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף להקלה)

המרפסת מוצעת בעומק של 1.8 מ', לא פורסמה הקלה. ע"כ במידה וניתן יהיה לבקש את המרפסת נושא הפרסום יובא להכרעת הוועדה.

צמד:

בבקשת מרפסת זיז יש לעמוד בהנחיות האגף לעניין צמד מרפסות, מבוקש מרפסת בודדת בחזית, ע"כ לא ניתן לאשר.

תכנית צל:

מוצע תכנית צל ע"ג ההרמוניקה.

חזות המרפסת:

צורת המרפסת אינה מתקבלת, יש לבטל את הבליטה לכיוון מסתור הכביסה.

ע"פ ההנחיות גמר המרפסת יהיה בהתאם לבניין הקיים, יש להציג פרט בחתך ולתת פתרון ניקוז.

ע"פ תיק המידע נדרש לקבל את אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון.

התיק לא הופנה לאישור מחלקת השימור ע"כ תנאי לדיון נוסף יהיה אישור מחלקת השימור למרפסת המוצעת ועמידה במדיניות המחלקה לעניין צמד מרפסות.

במידה ומחלקת השימור יאשרו את המרפסת במיקום שונה יהיה צורך בתכנית צל עדכנית ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36.

התנגדויות

התקבלו 38 התנגדויות במערכת.

קיימים 12 מבנים בחלקה.

ע"פ נסח הטאבו ישנן 11 דירות בבניין המבקש, 2 מתנגדים הינם בעלי דירות בבניין (אושרת יוסף ויואל פייר ורשבסקי שבבעלותו 2 דירות במבנה).

להלן עיקרי ההתנגדויות:

-יפגע בצביון המבנים שבמתחם "גני קטמון"

- החשכת החדרים מתחת

- פגיעה בדירות בעלות חצר פרטית בקומת הקרקע

- יוריד את ערכי הדירות (ע"י שיפגע חזותית במתחם)

- יש להציע תכנית תוספת מרפסות עבור כלל הדירות במתחם

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0407.01
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2024/6
כתובת	תירוש 556 , גילה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היתרים קודמים:

על עורך הבקשה להציג היתר מקורי לכל השטחים הקיימים בבקשה באם ישנם שטחים שלא בהיתר, יש לסמן להריסה או להכשירם.

מרפסות:

עפ"י תקנות מרפסת זיז מעל דרך וכפופה לתכנית מתאר ניתן לאשר עד עומד 1.2 מ' בפרסום הקלה, עורך הבקשה פרסם הקלה לעניין זה כנדרש.

במפלס +34.2 מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה חלקית, מעל דרך בגודל של כ- 10.80 מ"ר

שטח- עורך הבקשה מציעה מרפסת העומדת ב-14 מ"ר המותרים ליח"ד

על עורך הבקשה להציג טבלה המראה כי ממוצע המרפסות הקיימות עומד ב- 14 מ"ר ליח"ד.

תכנית צל: מוצגת תכנית צל בקומה ג' ואינה מוצגת בחזיתות יש להציג כנדרש.

במפלס +7.03 מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה, מעל דרך כ- 8.41 מ"ר.

שטח- עורך הבקשה מציעה מרפסת העומדת ב-14 מ"ר המותרים ליח"ד

על עורך הבקשה להציג טבלה המראה כי ממוצע המרפסות הקיימות עומד ב- 14 מ"ר ליח"ד.

תכנית צל: מוצגת תכנית צל בקומה ג' ואינה מוצגת בחזיתות יש להציג כנדרש.

על עורך הבקשה להציג את פיתוח השטח בברור תחת המרפסות המוצעות ולהראות בקו מידה כי אינם חורגים מהמותר שהינו "אורך הבליטה ביחס לרוחב המדרכה" לא יעלה על שליש.

בנוסף על עורך הבקשה להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה המראה כי אינו חורג מממוצע מרפסות מקורות של 12 מ"ר לכל יח"ד (יש להוסיף לחישוב את הקיים).

יש לציין ע"ג התכנית את סוג המעקה כקיים בפועל.

קיים בלבול בין תכניות הקומות ולא הוצג תכנית צל כנדרש לכן על עורך הבקשה להציג תכנית צל כנדרש לכלל הדיירים בעמודה , לאחר תיקון התכנית יש לחזור למשלוח הודעות כדי ליידע את כלל הדיירים על תכנית הצל התקינה.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1983/0924.01
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/6
כתובת	רבי צדוק 11 , גוננים

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

הבקשה שובצה בטעות, הבקשה נידונה ב 24.124

אשר על כן ההחלטת הוועדה הקודמת עומנת בעינה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1991/0554.05
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תוספת ממ"ד תוספת חניה
מספר ועדה	2024/6
כתובת	אלעזר בן יאיר 3, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים.

על עורך הבקשה להשלים את התנאים לדיון.

החניה המוצעת מהווה סטיה ניכרת בקווי בנין.

על עורך הבקשה להציג היתר מקורי או תצלום אווירי משנת 60.

התכנון המוצע איננו מתיישר או משתלב עם הבניה הקיימת, לא הוצגה תכנית צל לבניה ולממ"ד ליתר הדירות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

שלביות ביצוע:

ע"פ סעיף 10 יב (5):

תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים

כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים

בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה".

מוצע בבקשה תוספת בניה בחזית מזרחית עורך הבקשה עומד בסעיף שלביות ביצוע אך יש להראות גג מרוצף

ע"ג התוספת המוצעת.

בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן:

קווי בניין:

היות ובתוכנית אין סעיף סטייה ניכרת החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5515 שהוגש מיום 14/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים:

קו בניין צידי - מוצע בבקשה תוספת אשר חורגת מקו הבניין, התוספת המוצעת ללא פתחים ופורסמו הקלות מקו בניין אחורי 30% בלי פתחים ובקו בניין צידי.

קו הבניין הצידי הינו 4 מ', מותר לחרוג ב30% קיר ללא פתחים כלומר מותר לחרוג עד 1.20 מ'.

התוספת המוצעת הינה חורגת ב- 1.20 מ' - עומד בדרישה.

קו בניין אחורי- מוצע בבקשה תוספת אשר חורגת מקו הבניין, התוספת המוצעת ללא פתחים ופורסמו הקלות מקו בניין אחורי 30% בלי פתחים ובקו בניין צידי.

קו הבניין הצידי הינו 4 מ', מותר לחרוג ב30% כלומר מותר לחרוג עד 1.50 מ'.

מוצע חורג ב- 1.30 מ' לכן עומד בדרישה.

החניה המוצעת הנה מחוץ לקו בנין וכמעט עד לגבול חלקה קדמי והמהווה סטייה ניכרת, כאשר לא ברור ע"ס מה מבוקשת חניה זו במרווח.

התייחסות לתכנון – חו"ד אדריכלית :

הבינוי המוצע לרבות הממ"ד אינו מתיישר עם הבינוי הקיים בחלקה לרבות זוויות הבינוי והתכנון בכללותו, כך שיש בנוסף לכך לקחת בחשבון תכנית צל לבינוי עתידי לדירה הצמודה וכן לדירות בקומה א'.

יש לצמצם את הבינוי מצד אחד ולעמוד בזכויות הבניה המותרים ע"פ המפורט ב-"שטחי בניה" ומצד שני יש להציג בינוי המשתלב עם הבנין הקיים לרבות תכנית צ' רלוונטית לשכנים, ולאחר אישורה ע"י הצוות המקצועי יש לבצע תקנה 36/ פרסום לפי העניין.

מס' קומות:

ע"פ סעיף 10 (ה):

"מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתר"

המוצע בבקשה אינו מתייחס להגדלת מס הקומות.

מס' יח"ד:

ע"פ סעיף 10 (1) 5 "לא תותר כל תוספת יח"ד מעבר לאמור"

לא מבוקשת בבקשה תוספת יח"ד.

ממ"ד:

מוצע ממ"ד בחזית מזרחית כ- 13.94 מ"ר נטו על עורך הבקשה לעמוד התנאים הבאים:

פתרון המיגון – ממ"ד יחושב כשטח שירות עד לשטח המירבי המותר בתקנות 9 מ"ר נטו = כ - 12 מ"ר ברוטו לפתרון מיגון דירתי - אין לאשר את הממ"ד המוצע כיוון שעולה על השטח המותר יש לצמצם למותר או לחשב את ייתרת השטחים מעבר ל 12 מ"ר כשטח עיקרי.

הבליטה למרווח הצידי - לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום .

המרווח הצידי הינו 4 מ' כלומר יש להשאיר 1.33 מ' כדי לעמוד במותר, המוצע 1.00 מ' מקו המגרש זאת אומר שאינו עומד במותר, עולה על שני שליש מרוחב המרווח

בנוסף על עורך הבקשה לסגור את החלון הפונה צפונה ולהעבירו לחזית הדרומית.

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

מוצע בבקשה מרווח של 1 מ' לקיר ללא פתחים- עומד בדרישה

הגשת תכנית צל - כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש מיקום שונה של הממ"ד

על עורך הבקשה להציג תכנית צל בנוסף יש לבחון עם בוחנת התיק את מיקום הממ"ד.

גובה בניה:

ע"פ סעיף 10 (ז)

גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת.

גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה העליונה ועד למדלפות הגג.

המוצע בבקשה הינו בקומת הקרקע לכן לא עולה על הגובה המותר.

שטחי בניה:

שטח עיקרי ושירות:

ע"פ סעיף 10 (ו) 1. שטחי הבניה המירביים בכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה.

סעיף 10(ו)3 שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין למעט שטחי חדרי מדרגות המשותפים לכלל הדיירים.

סה"כ שטחים (על עורך הבקשה להציג היתר): $124.97 = 32.03 + 92.94$ מ"ר

סה"כ שטחים מוצעים: 28.03 מ"ר.

סה"כ : $124.97 + 28.03 = 153$ מ"ר

ניתן לראות כי המוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים

חניה:

מוצעת חניה מקורה מחוץ לתחום קווי הבניין בחזית קדמית – מערבית וכן הריסת גדר עבור שימוש החניה.

מדובר בחניה עילית מקורה אשר הכניסה אליה הנו ישירות מהרחוב כך שיש לחשבה כשטח עיקרי מצד אחד ומצד שני היות והתכנית מתייחסת לשטחים מירביים אזי שטח זה נכלל בזכויות הבניה המותרות.

הנחיות עיצוביות:

ע"פ סעיף 10 (יד):

שבילים וריצופים יהיו באבן

סורגים ושערים יהיו מברזל

יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית

טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי

בניה בטליש מחייבת: מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות.

יש לציין ולתת התייחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי.

תנאים לדיון:

איכות הסביבה – התקבלה דחייה בתאריך 17/01/2024.

שפ"ע – התקבלה דחייה בתאריך 17/01/2024.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2001/0616.04
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, סגירת מרפסות, ותוספת מרפסות זיז.
מספר ועדה	2024/6
כתובת	העסקן 8, רמות רחל, ארנונה החדשה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

- שטחי הבניה חושבו כנדרש והוצגו בהתאמה להיתרים קודמים.

חלק מהשטחים המוצעים הינם מכח ויתורי זכויות, התקבלו טפסי ויתורי זכויות ומוטמעים ע"ג ההרמוניקה.

פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.

מרפסות זיז

מרפסות הזיז המוצעות הינן עבור דירות מס' 13 ו-14, בחזית מערבית, חזית אחורית- יש לצרף צילומים של המבנה כולל סימון מקום התוספות המוצעות.

* המרפסות המוצעות הינן בתוך גבולות קווי הבניין ועומקן הינו 2 מ', בוצע פרסום הקלה לעומק מרפסת מעל 1.5 מ'.

* עפ"י ה "נוהל המחלקתי" נדרש להציג "מרפסות זיז" בצמדים- מבוקשות 2 "מרפסות זיז", עומדים בדרישה לצמד.

- בוצע כנדרש, צורפו צילומים, השטח החורג מ-12 מ"ר המותרים חושב כשטח עיקרי, יש לתקן את קוד החישוב לשטח עיקרי רגיל (כתום) ולא שטח עיקרי למרפסות היות והזכויות הנ"ל אינן מכח שטח עיקרי למרפסות אלא מכח התב"ע, לכן יש לחשב כשטח עיקרי רגיל ע"מ שניתן יהיה לראות בחישובי השטחים שנוצלו שטחים אלו מכח התב"ע.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2013/0341.01
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2024/6
כתובת	יוסי בן יועזר 10, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

הבקשה תוקנה עפ"י החלטת וועדה והרמוניקה a והתקבלו התנאים הנדרשים טרם דיון.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2004/0607.01
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2024/6
כתובת	אל ביר אל שרקי סמטה 6 7 , צור באהר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

כיוון שהבקשה כוללת חריגות מקווי בניין המהוות סטיה ניכרת וכן כוללת מרפסת על עמודים בניגוד לנוהל אגף הרישוי.

במקביל לתיקון הבקשה, תיערך בדיקה ע"י הוועדה לענין הבעלויות מול עו"ד חיים נרגסי.

במידה ותבוקש מרפסת זיז יהיה נדרש לבחון מהן השלכות שינוי התכנון לגבי- פרסום/ תקנה 36.

בנוסף, לעניין החניה- יש להציג כפי המאושר ללא שינוי, כפי שיפורט.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5

זכויות הבניה כפי המאושר בתוכנית 2302 א' עבור מגורים 5 מיוחד- 50% משטח המגרש+ 8% משטח הבניה המירבי עבור שטחי שירות.

שטח עיקרי:

שטח מגרש 582.00 מ"ר, 50% = 291 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש 223.09 מ"ר, עומדים במותר, אין מניעה לאשר את תוספת הבניה המוצעת.

שטחי שרות:

חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי הסקה וחדר מכונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, $291 \times 8\% = 23.28$ מ"ר, קיימת כיום שטח עבור אחסנה בשטח של 14.08 מ"ר, ניתן לאשר, לא מוצע שינוי.

חישובי המדרגות הן בהתאם לתוכנית 4213, יש לתקן את חישוב המדרגות בהתאם להוראות לתוכנית זו- לא נדרש להוסיף לשטחי השירות את מהלך המדרגות בקומה א', אלא להציג כ"שטח לא לחישוב- הורדה".

התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה-

מפלס תוכנית מרתף 2.45- (674.55)

במפלס זה מבוקשות 2 חניות לכיוון חזית מערבית ובחריגה מקו בניין, מחלקת הסדרי תנועה לא התנגדה לתכנון- "אין צורך בהתקנת מק"ח נוספים, אין גישה למגרש- חניות מאושרות מהיתר קודם" בנוסף, מוצעת מבואת גישה, אין סיבה להציגה כתוספת שטח- תואם להיתר קודם, יש להציג כשטח לא לחישוב, בהתאם למפורט בחישובי השטחים.

אין הגיון לשינוי התכנון במפלס זה, ואין שום סיבה לתוספת שטח זה כשאין פתרון גישה בפועל לאזור זה עם רכב.

השטח המאושר מוצע ב"מילוי" או כ"בלתי חפור"- יש להציג הוכחה מה קורה בפועל בשטח זה.

בנוסף, נדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה בהתאם להוראת התוכנית בסעיף 23.

מפלס תוכנית קומת קרקע +0.00 (676.95)

במפלס זה מבוקשת תוספת שטח עיקרי להגדלת שטח הקומה הקיימת, שטח התוספת הינה 60.49 מ"ר, השטח המבוקש עומד בזכויות הבניה אולם קיימת בעיה לעניין החריגות המבוקשות מקווי בניין- ראה פרוט בסעיף "קווי בניין".

הבקשה מציגה אינפורמציה דלה מאד מבחינת המפלסים, הגבהים ופתרונות הפיתוח- יש להציג שרטוט ברור ומפורט כפי הנדרש.

בנוסף, מבוקש קירוי נרחב בכניסה לבית אשר לא חושב כלל, נדרש לתקן זאת.

מפלס תוכנית קומה א' +3.05 (680.00)

במפלס זה מבוקשת תוספת שטח של 22.80 מ"ר, ניתן לאשר את השטח בכפוף לחריגה בגבול סטיה ניכרת כפי המצוין בסעיף "קווי בניין".

בקומה זו מוצג שטח בפינה הדרומית מזרחית כ"קיים" אשר בפועל אושר כמרפסת זיז, יש לתקן את שרטוט בהרמוניקה בהתאם להיתר קיים.

לגבי מרפסת הגג בחזית מערבית, מבוקשת מרפסת גג בשטח של 37.29 מ"ר, החורגת בקו בניין צידי, מעבר למותר מ- 10% עם פתחים, יש לצמצם לחריגה המותרת כפי שפורט לעיל, לא ניתן לאשר את התכנון כפי המוצג בשלב זה.

בנוסף, מוצעת מרפסת על עמודים אשר מוצעת בהרמוניקה כ"מרפסת גג"- יש לתקן את הגדרתה.

לא ניתן לאשר מרפסת זאת ממספר סיבות כפי שפורט בהרחבה בעניין חריגה מקו בניין וכן בהתאם להוראות התוכנית ב"מרפסת זיז"- נדרש לתקן בהתאם.

ליד המרפסת הדרומית ע"פ התמונות ישנו חלק שמקורה רעפים ולא מוצג כך בבקשה- נדרש להציג שרטוט מדויק יותר המשקף את הקיים בפועל, כרגע תוכניות הקומות לא תואמות לתמונות שצורפו לבקשה!

לעניין הפתחים – באופן כללי יש להתאים הפתחים בקומות השונות ע"מ לייצור חזית אחידה.

מפלס תוכנית גגות +6.10 (683.05)

במפלס זה מבוקשים שינויים במעקה הגג הקיים, יש להציג שרטוט ברור לגבי השינוי המוצע, יש לתקן.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5715.00 מיום: 27/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

קווי הבניין המרביים יהיו כאמור בהוראות תוכנית המתאר אלא אם צוין אחרת.

בוקשו הקלות לחריגה בקווי בניין-

קו בניין צפוני בשיעור של 1.60 מ' מקו בניין עם פתחים- ניתן לחרוג עד 10% בלבד בקיר עם פתחים, החריגה מהווה יותר מ- 20% מקו הבניין, לא ניתן לאשר ונדרש לצמצם לשיעור החריגה המותרת.

לגבי ההקלה בקו בניין מערבי בשיעור של 1.30 מ' מקו בניין ללא פתחים- מדובר בקו בניין צידי במרחק של 4 מ', אין מניעה לאשר את החריגה עד 1.20 מ' ולא כפי המצוין, לפי מה שמשורטט שיעור החריגה אינו חורג מ- 1 מ', אין מניעה לאשר אולם יש לדייק את נוסח ההקלה לשיעור המותר כפי שפורט.

אולם, מעל הבינוי מבוקשת מרפסת גג בקונטור הבניין= חריגה בקו בניין עם פתחים וזה מוגבל ל-10% בלבד, לכן, יש לשקול מה התכנון המיטבי במקבלות שפורטו, יש לתקן בהתאם.

בנוסף, מבוקשת חריגה בחזית הדרומית של מרפסת על עמודים שכלל לא קבלה התייחסות בנושא ההקלות, מרפסת זו חורגת מקו הבניין ב- 60% וכוללת עמודים אשר סותרים את מדיניות אגף הרישוי- יש לשקול הצגת מרפסת זיז במגבלות הוראות התוכנית כפי המפורט בסעיף "מרפסת זיז" וכן יש להציג פתרון ל"צמד מרפסות" כפי נוהל אגף הרישוי- בשלב זה לא ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת כפי שצוין לעיל.

נקודה נוספת בעניין "קווי הבניין" הינה הוראה מתיק המידע לגבי סימון קו סגול מקווקו בחזית דרומית- סומן במפת המדידה קו סגול מקווקו המציין גבול ממנו מתחיל שטח לתכנון מפורט מדרום. ע"מ לבנות בשטח זה יש להכין תוכנית מפורטת- בהתאם לסעיף 18 בתקנון 2302 א', היתר הבניה המקורי שמספר הבקשה שלו הינו 2004/607.00 הופק ללא דרישה של הכנת תוכנית מפורטת- בהתייעצות מול יואל מנהל אגף הרישוי הובהר כי היות וכבר הופק היתר בניה, לא נדרשת תוכנית מפורטת/ בינוי. מה גם, שבהיתר הנוכחי מבקשים שינויים ותוספת לבניין הקיים.

מצד שני, הבניין נמצא בצד החלקה שאיננו מעבר לקו הסגול כך שאין צורך בתוכנית מפורטת/ בינוי במקרה זה.

לאחר שיבוצע תכנון מפורט בחלק הדרומי, יש להכין תוכנית בינוי לכלל החלקה כמופיע בסעיף 10 (ז') בהוראות התוכנית- יש להשלים את הנדרש כפי המפורט כתנאי לדיון נוסף בבקשה זו.

מספר קומות

מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית- הבקשה מציגה 2 קומות קיימות מעל מפלס ה-0.00 ומפלס קיים מתחת 0.00, לא מבוקשת תוספת קומה אלא הרחבת קומות קיימות, מבחינה של התמונות אשר צורפו לבקשה קיימת סתירה בין החזיתות שבהרמוניקה לחזיתות המוצגות בתמונות.

בתמונות מופיע גג רעפים אשר אין לגביו אזכור כלשהוא בהרמוניקה- האם רעפים אלו קיימים/ מוצעים או מיועדים להריסה, וכן, נראה שקיימות 3 קומות עיקריות בניגוד להרמוניקה אשר בה מוצגות 2 קומות בלבד!

תנאי לדיון נוסף יהיה קבלת דו"ח פיקוח להבהרת הקיים מול המוצע במגרש זה.

מרפסות זיז מקורות

תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ' - עומק המרפסות לא עומד במותר, מבוקשת מרפסת בחזית דרומית בעומק של 3.20 מ' והיא מוצעת ע"ג עמודים, אשר מבוקשים בחריגה מקו בניין בשיעור של 60% חריגה!, לא ניתן לאשר זאת ונדרש לצמצם לעומק המותר ולפרסם הקלה מתאימה באם נדרש בהתאם לשינוי שיבוקש.

אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה המרפסת יהיה מעקה סורג- לא עומדים בדרישה זו, לא פורסמה הקלה למעקה מאבן במקום מעקה סורג, וכן, אורך המרפסת המוצעת מתפרסת לאורכה של כל החזית הדרומית כמעט- נדרש לצמצם.

תוכנית בינוי

תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית- ע"מ המצוין בתוכנית המדידה מדובר בחלקה מקורית בשטח של 1,657 מ"ר, נדרש להשלים תוכנית בינוי ופיתוח כתנאי להיתר בניה.

חניה-

עפ"י חו"ד מחלקת הסדרי תנועה אין גישה מוטורית לחלקה לא ניתן לאשר חניה.

לא ברור כיצד בפועל אושרה החניה בהיתר הבניה המקורי, אולם, כל עוד נשמר התכנון מאושר אין צורך באישור מחודש ממחלקת הסדרי תנועה, נדרש להציג שטח זה ללא שינוי.

לא ניתן לבצע שינויים בחניה המוצעת, באם הבקשה המקורית היתה מגיעה היום לבחינת אגף הרישוי היא היתה נדחית היות ואין גישה סטטוטורית, בנוסף, לא מאושר מילוי השטח המוצע, נדרש לתקן.

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	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1991/0584.09
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על פי תב"ע
מספר ועדה	2024/6
כתובת	יעקב ברגר 4, גוננים

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבקשה מובאת לדחייה כיוון שלא הוגש נוהל בקרה הנדסית לפי הנדרש בתכנית.

כמו"כ לא הושלם תנאי א.סביבה.

תיקונים כדלהלן:

שטחי בניה

בקומה א':

מוצע תוספת בניה עבור דירה 10 ע"פ תכנית מס' 3516 א'.

"תותר בנית תוספות בניה בבניין קיים לשם הרחבת דירות קיימות, בהתאם לנספח מס' 1, בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, בהתאם לקיים בשטח".

בחזית דרומית מוצע בניה בהתאם לנספח הבינוי, יש לישר את הקיר החיצוני בהתאם לנספח הבינוי אלא אם כן בקומת הקרקע אושר בהיתר בניה בקונטור זה (על ע"ב להוכיח היתר של דירה מס' 4 תחת דירת המבקש).

בחזית צפונית מבוקש תוספת הגדולה מעט מהמוצע בנספח הבינוי לכיוון השכן דירה מס' 9 (במקום השארת מרחק של 2 מ' הושאר מרחק של 1.36 מ'), כיוון שמוצע חדר מחוזק בתחום השטח העיקרי שנותן הנספח נראה שיש מספיק שטחים עבור המוצע, יש להראות חישוב מדויק ע"ג ההרמוניקה. כמו"כ הדבר אינו חורג מקווי הבניין שהתקבלו בתיק המידע.

מוצע שינוי חדר קיים לחדר מחוזק, הרחבת הדירה אושרה בהיתר מס' 76/548.

אין מניעה לאשר את החדר המחוזק המוצע יש לשנות חישוב לעיקרי קיים. (חיזוק חדר קיים מחושב כעיקרי)

בקומה ב':

מוצע תוספת בניה עבור דירה מס' 7 באמצעות תוספת קומה ע"פ תכנית מס' 564583.

מוצע תוספת בניה בהתאם לקונטור המוצע בנספח הבינוי, למעט מרפסת הגג בחזית דרומית וזאת כיוון שבקומת הקרקע לא בנו את כלל הבניה המותרת ע"פ נספח. פורסמה הקלה והיא "הקלה מנספח בינוי לתוספת קומה ל-2 יחידות דיור שלא בהינף אחד", אין מניעה לאשר.

מוצע תוספת בניה עבור דירה מס' 10 באמצעות תוספת קומה ע"פ תכנית מס' 564583.

מוצע תוספת בניה בהתאם לקונטור המוצע ע"פ נספח הבינוי, אין מניעה לאשר. לגבי הקיר החיצוני של מרפסת הגג בחזית דרומית - כאמור לעיל.

חיפוי

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

ע"פ התמונות הבניין המקורי בנוי מאבן פראית, רוב ההרחבות הקיימות במבנה נבנו באבן טבעית מרובעת ומסותת.

ע"כ יש לציין אבן טבעית כדוגמת הקיים בהרחבות.

חיזוק מבנים

"היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413"

הוגש הצהרת מהנדס לא נכונה בפתיחת תיק.

יש להגיש הצהרת מהנדס נכונה ולסמן כי התכנית כוללת בהוראותיה חיזוק מבנים.

כמו"כ נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית היות ומדובר במבנה לפני שנות ה-80.

שלביות

"העמודות המאושרות בתכנית 3516א' והמסומנות בנספח הבינוי בקו ושתי נקודות בצבע סגול תבוצענה בעמודות שלימות בלבד"

"תוספת הקומה המוצעת בתכנית זו תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים"

"בניית הקומה המוצעת אינה תלויה בכל בניה אחרת בבניין".

מוצע תוספת בניה אשר אינה ממצה את כלל הבניה ע"פ תכנית, פורסמה הקלה והיא "הקלה מנספח בינוי לתוספת קומה ל2 יחדות דיור שלא בהינף אחד", אין מניעה לאשר.

פתחים

יש לשים לב להערות שע"ג ההרמוניקה לעניין מידות הפתחים ומיקומם.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 30/04/2024 אוטומטי" בגין חוסר במסמכים הנדרשים".

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 20/02/2024.

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת במערכת מדייר במבנה (דירה מס' 4) ע"י עו"ד.

להלן עיקרי ההתנגדות:

פרסום בוצע שלא כהוגן הניחו על ידיות הדלתות.

וע"כ עיכוב בהגשת ההתנגדות

הבניה מבוקשת על גג משותף

הבניין רשום בפנקס הבתים המשותפים ולא רשום על הצמדת הגג לדירות העליונות.

נדרש הסכמה של 100% מדיירי הבית, לא הוגש כלל.

יעשו שימוש עבור יח"ד ולא כתוספת בניה.

עבירות בניה רבות.

התייחסות המחלקה:

הבינוי הינו תואם לנספח הבינוי וע"כ כאשר מדובר על בינוי תואם נספח נוהל האגף כי לא נדרש בחתימות שכנים.

יש לקבל דוח פיקוח ע"מ לוודא את הקיים בשטח

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 מובאת לדחייה כיוון שלא הוגש נוהל בקרה הנדסית לפי הנדרש בתכנית.

כמו"כ לא הושלם תנאי א.סביבה.

תיקונים כדלהלן:

שטחי בניה

בקומה א':

מוצע תוספת בניה עבור דירה 10 ע"פ תכנית מס' 3516 א'.

"תותר בנית תוספות בניה בבניין קיים לשם הרחבת דירות קיימות, בהתאם לנספח מס' 1, בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, בהתאם לקיים בשטח".

בחזית דרומית מוצע בניה בהתאם לנספח הבינוי, יש לישר את הקיר החיצוני בהתאם לנספח הבינוי אלא אם כן בקומת הקרקע אושר בהיתר בניה בקונטור זה (על ע"ב להוכיח היתר של דירה מס' 4 תחת דירת המבקש).

בחזית צפונית מבוקש תוספת הגדולה מעט מהמוצע בנספח הבינוי לכיוון השכן דירה מס' 9 (במקום השארית מרחק של 2 מ' הושאר מרחק של 1.36 מ') , כיוון שמוצע חדר מחוזק בתחום השטח העיקרי שנותן הנספח נראה שיש מספיק שטחים עבור המוצע, יש להראות חישוב מדויק ע"ג ההרמוניקה. כמו"כ הדבר אינו חורג מקווי הבניין שהתקבלו בתיק המידע.

מוצע שינוי חדר קיים לחדר מחוזק, הרחבת הדירה אושרה בהיתר מס' 76/548.

אין מניעה לאשר את החדר המחוזק המוצע יש לשנות חישוב לעיקרי קיים. (חיזוק חדר קיים מחושב כעיקרי)

בקומה ב':

מוצע תוספת בניה עבור דירה מס' 7 באמצעות תוספת קומה ע"פ תכנית מס' 564583.

מוצע תוספת בניה בהתאם לקונטור המוצע בנספח הבינוי, למעט מרפסת הגג בחזית דרומית וזאת כיוון שבקומת הקרקע לא בנו את כלל הבניה המותרת ע"פ נספח. פורסמה הקלה והיא "הקלה מנספח בינוי לתוספת קומה ל-2 יחידות דיור שלא בהינף אחד", אין מניעה לאשר.

מוצע תוספת בניה עבור דירה מס' 10 באמצעות תוספת קומה ע"פ תכנית מס' 564583.

מוצע תוספת בניה בהתאם לקונטור המוצע ע"פ נספח הבינוי, אין מניעה לאשר. לגבי הקיר החיצוני של מרפסת הגג בחזית דרומית - כאמור לעיל.

חיפוי

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

ע"פ התמונות הבניין המקורי בנוי מאבן פראית , רוב ההרחבות הקיימות במבנה נבנו באבן טבעית מרובעת ומסותת.

ע"כ יש לציין אבן טבעית כדוגמת הקיים בהרחבות.

חיזוק מבנים

"היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413"

הוגש הצהרת מהנדס לא נכונה בפתיחת תיק.

יש להגיש הצהרת מהנדס נכונה ולסמן כי התכנית כוללת בהוראותיה חיזוק מבנים.

כמו"כ נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית היות ומדובר במבנה לפני שנות ה-80.

שלביות

"העמודות המאושרות בתכנית 3516א' והמסומנות בנספח הבינוי בקו ושתי נקודות בצבע סגול תבוצענה בעמודות שלימות בלבד"

"תוספת הקומה המוצעת בתכנית זו תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים"

"בניית הקומה המוצעת אינה תלויה בכל בניה אחרת בבניין".

מוצע תוספת בניה אשר אינה ממצה את כלל הבניה ע"פ תכנית, פורסמה הקלה והיא "הקלה מנספח בינוי לתוספת קומה ל2 יחדות דיור שלא בהינף אחד", אין מניעה לאשר.

פתחים

יש לשים לב להערות שע"ג ההרמוניקה לעניין מידות הפתחים ומיקומם.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 30/04/2024 אוטומטי" בגין חוסר במסמכים הנדרשים".

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 20/02/2024.

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת במערכת מדייר במבנה (דירה מס' 4) ע"י עו"ד.

להלן עיקרי ההתנגדות:

פרסום בוצע שלא כהוגן הניחו על ידיות הדלתות.

וע"כ עיכוב בהגשת ההתנגדות

הבניה מבוקשת על גג משותף

הבניין רשום בפנקס הבתים המשותפים ולא רשום על הצמדת הגג לדירות העליונות.

נדרש הסכמה של 100% מדיירי הבית, לא הוגש כלל.

יעשו שימוש עבור יח"ד ולא כתוספת בניה.

עבירות בניה רבות.

התייחסות המחלקה:

הבינוי הינו תואם לנספח הבינוי וע"כ כאשר מדובר על בינוי תואם נספח נוהל האגף כי לא נדרש בחתימות שכנים.

יש לקבל דוח פיקוח ע"מ לוודא את הקיים בשטח

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	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1989/0847.06
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת לדירה בשתי קומות
מספר ועדה	2024/6
כתובת	אנטיגנוס 29 , גוננים

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

התיק מובא לדחיה לצורך השלמת תנאי א.סביבה.

פרוט תיקונים כדלהלן:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2022/6483 שהופק בתאריך 04/09/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1):

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

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

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

מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר

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

לא התקבלו קווי מידה כלל ממחלקת מידע.

ניתן לראות ע"פ תיקים קודמים בחלקה מס' 87/936.8 ו 87/936.7 את סימון קווי הבניין.

שמירה של 3 מ' בחזיתות הצידיות (6 מ' מהבניינים הסמוכים), ובחזית קדמית ואחורית עד קו 0 (אין בינוי ב 6 מ')

(הקרובים)

לא נמצאו חריגות מקווי הבניין למעט מרפסת מוצעת בחזית דרומית מעבר לגבול מגרש יפורט בסעיף מרפסות.

על ע"ב להראות שרטוט + חישוב של כל הנ"ל (ראה צילום מסך ע"ג ההרמוניקה מתיקים בחלקה)

מספר קומות

ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין.

מבוקש תוספת קומה בתת הקרקע, פורסמה הקלה והיא "תוספת קומה שלישית במקום שתי קומות".

אין מניעה לאשר את תוספת הקומה, יש להראות קו חתך שוויוני ע"ג ההרמוניקה.

שטחי בניה

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

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה 20x

קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

חישוב השטחים נעשה כהמשך להיתרים קודמים שיצאו בחלקה מס' 87/936.7 87/936.8.

שטח מותר לבניה ע"פ תרשים הינו 1142.68 מ"ר.

$$1142.68/8 = \text{מ"ר לכל דייר} .$$

דירה 4 מבקש שטח דירה מקורי הינו 42.99 מ"ר

$$142.83 - 42.99 = 99.84 \text{ מ"ר נותר לניצול} .$$

מוצע שטח עיקרי בסך 100.06 מ"ר, עומד במותר-יש לדייק.

פורסמה הקלה והיא "ניוד זכויות מלמעלה לקומה תחתונה" - אין מניעה לאשר הקלה זו.

מוצע מחסן בשטח של 15.17 מ"ר

שטח הדירה $12 + 140.80 = 152.8$ מ"ר

שטח מחסן מותר לבניה: $152.8 * 8\% = 12.24$ מ"ר, יש לצמצם מעט כך שיעמוד במותר.

כניסות

יש לבטל כניסה נוספת מוצעת בתת הקרקע.

הריסות

יש לסמן את כל הבינויים שאינם בהיתר להריסה ולציין שלא כלול בהיתר זה.

ממדים

מוצע ממ"ד בתת הקרקע, אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד וזאת כיוון שלדירה מעל המבקש קיים ממ"ד בהיתר מס' 87/936.3.

יש להוסיף פרט ממ"ד ע"ג ההרמוניקה.

מרפסות זיז

מוצע מרפסת זיז בחזית דרומית מחוץ לגבול מגרש בעומק של 1.5 מ'.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג מחלקה שיעודה דרך עד 1.2 מ' מגבול חלקה.

במקרה הנידון ע"פ ה-gis יעוד החלקה הצמודה הינו מגורים ע"כ לא ניתן לאשר חריגת המרפסת מגבול מגרש, כאשר ע"פ תיק המידע בסעיף 2, תיק המידע ניתן עבור חלקה 56 בלבד. בנייה בחלקה 109 תינתן לאחר הכנת תצ"ר לאיחוד חלקות 56 ו-109 ורישומה.

תימוכין קניינים בשטח משותף

נבדק ע"י דסק שירות הלקוחות בפתיחת תיק ובאחריותם.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 0205/2024 "בגין חוסר במסמכים

הנדרשים".

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 21/02/2024 ע"י כהנה ענבל סבי.

התנגדויות

לא התקבלו התנגדויות במערכת.

חזיתות

"פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן תלטיש במקום אבן פראית."

ניתן לאשר הקלה זו בחזיתות בהם תוספות הבניה בקומה הראשונה נבנו באבן תלטיש.

באם תוספות הבניה בקומה זו נבנו באבן פראית יש להציע אבן פראית.

בכפוף להצגת צילומים מהשטח.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1995/0764.01
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בניה , ממ"ד, מחסן וריצוף חצר
מספר ועדה	2024/6
כתובת	רבן יוחנן בן זכאי 8 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מאושרת בכפוף:

חישוב גרפי:

יש להציג חישוב גרפי פשוט מה מותר בתב"ע ומה מציעים עכשו ע"מ שניתן יהיה לראות את העמידה המתקבלת בשטחים.

גמר גג :

נדרש להציג גמר גג כמרפסת תקינה ע"ג ההרמוניקה לרווחת הדירה שמעליה וזאת ע"פ הוראות שלביות הביצוע בתכנית. - ע"ב מציג מעקה תקני עבור מרפסת גג לדירה שמעל.

יש להוסיף מפלסים למעקות וריצוף – גמר גג כמרפסת תקינה.

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	הגשת ערבות בנקאית על סך 15,283 ₪ בעבור שימור העצים.
	תשלום היטל כספי על סך 22,552 ₪
	אישור צוות תכנית אב לתחבורה, לקרבה לרכבת הקלה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1995/0033.04
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לרבות קומה נוספת + שינויים פנימיים בדירה במבנה קיים.
מספר ועדה	2024/6
כתובת	הורקניה 13, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 12/03/2023 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת- לסדר את עניין קווי הבניין כפי שיפורט בהמשך, כאשר קווי הבניין לא הוצגו נכונה ולא ניתן לבחון.

וכן להציג חישוב שטחים של כלל המבנה ע"מ לבחון באם עומדים בזכויות המותרות.

כנראה שיהיה צורך בפרסום הקלה לבניה שלא בהינף אחד- אך נושא זה ייבדק לעומק לאחר תיקון הבקשה.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת אשר נשלחה במקביל להליך פרסומי לעניין חריגה מקווי בניין ובניה בשונה מנספח בינוי.

פרוט ההקלות שפורסמו:

-בניה בחריגה מקו בניין כחול בתחום קונטור הבניין.

-בניה בשונה מנספח הבינוי.

-בניה שלא בהינף אחד.

-חריגה מקו בניין בהתאם לחריגות הבניה ברחוב בין צומת לצומת.

-חריגה מקו בניין כחול עד 30% בקיר ללא פתחים.

-חריגה מקו בניין כחול עד 10% בקיר עם פתחים.

הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 07/05/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

קווי בניין-

הבקשה המתוקנת כוללת סימון של קווי בניין בהתאם לסימון מחלקת המידע.

הבינוי הקיים והמוצע תוקן בהתאם לנספח הבינוי- בוקשה הקלה לעניין תוספת הבניה המוצעת בשונה מנספח הבינוי, ניתן לאשר.

מספר קומות-

המפלסים המוצגים ע"ג ההרמוניקה מוצגים בהתאם לנספח הבינוי, ניתן לאשר.

להלן התייחסות המחלקה לחישוב השטחים המוצגים ע"ג ההרמוניקה:

כיוון שהתב"ע התייחסה לשטחים ככוללים עבור כל המבנה יחד ולא לכל דירה בנפרד, ההרמוניקה המתוקנת מציגה את כל שטחי הבניין בהסבר המצורף ע"ג ההרמוניקה- שטחי הבניה נגזרים מנספח הבינוי של התוכנית ומוצגים בטבלת השטחים של התוכנית- 1034.71 מ"ר עיקרי ובהרמוניקה המוצג שקיים+ מוצע הינו 985.58 מ"ר, ניתן לאשר.

הממ"ד אושר מעבר לשטחי הבניה, כיוון שאין פתרון מיגוני אחר, ניתן לשוב ולאשר את הממ"ד.

חזיתות המבנה-

לגבי הבניה המבוקשת בבקשה מס' 1995/33.04 בחלקו השני של הבניין, נראות החזיתות נבחנה ע"י ר"צ באופן כולל ע"מ לא לפגוע וכדי לייצר אחידות עיצובית, כעת ההרמוניקה מציגה את הפתרון שהתקבל- ניתן לאשר.

הריסה-

עפ"י התוכנית סעיף 9 "המבנים המותחמים בקו צהוב והמצויים בתחום חלקה 77 בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר"- ההריסות מוצגות כנדרש ע"ג תכנית המדידה, ניתן לאשר.

תכסית-

עפ"י התוכנית טבלה 5 תכסית המגרש מעל מפלס 0.00 היא 44.5%, הבניה המוצעת אינה מציעה מימוש מלא של בינוי, ניתן לאשר על פניו, יש להוסיף חישוב כנדרש.

הוראות בינוי

עפ"י התוכנית סעיף 6, ה"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גיוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה"- אופן חיפוי המבנה תואם ואושר מול ר"צ ניתן לאשר.

שלביות הבניה-

עפ"י התוכנית "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים".

הבניה המבוקשת לא מנצלת את כל זכויות הבינוי הניתנות בתוכנית, ומבוקש תוספות עבור דירה אחת בלבד- פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד, ניתן לאשר.

שטח עם זיקת הנאה

עפ"י התוכנית "השטח הצבוע בתשריט בחום וצהוב לסירוגין עם קווים אלכסוניים ירוקים הוא שטח של זיקת הנאה"...סימון השטח מוצג ע"ג מפת המדידה כנדרש.

נדרש להוסיף מידות חוץ מלאות בכל מפלס מקומות הבניין- בהתאם למוצג ע"ג ההרמוניקה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הריסת כל האלמנטים המסומנים בצהוב כהריסה
	קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי
	ערבות בנקאית לעיריית ירושלים על מנת להבטיח שיקום נזקים שיגרמו לכביש או המדרכה כים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1967/0300.04
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים למסחר (משרד)
מספר ועדה	2024/6
כתובת	ש. טשרניחובסקי 4, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הוועדה החליטה לזמן את הצדדים לדיון בוועדת התנגדויות טרם המלצה למחוזית לעניין החניה, היות וחלק מההתנגדויות נוגעות לנושא. על מעוד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.

בתאריך 05/05/2024 התקבלה התייחסות ממחלקת הסדרי תנועה אשר מפנה את האישור הסופי להחלטת הוועדה המחוזית.

"עבור שימוש חורג ממגורים למשרדים דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן. בבניין קיימים 16 יח"ד ו- 16 מ"ח עפ"י היתר בניה 1967/0300.01 - סה"כ חסר 2 מ"ח.

לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. מצורף מכתב של הבעלים ובה הצהרה כי המשרד אינו מקבל קהל.

על פי סעיף 6.2 רשאית הוועדה מקומית באישור הוועדה המחוזית לפטור מהחובה להתקין חניות.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית-

זכויות הבניה בחלקה הן 103.50% - אין בקשה לתוספת שטח, ההרמוניקה מציגה בטבלת השטחים כ"מוצע" כנדרש.

ע"ב צרף היתר בניה מקורי עבור בניין זה, אשר מתויק בארכיב האופטי- בהיתר זה ניתן להיווכח כי אכן שטח זה הינו שטח עיקרי המיועד לדירת מגורים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2018/0401.01
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת רשות רישוי
מהות הבקשה	הרחבת 2 דירות גג בשכ"י בית צפפה
מספר ועדה	2024/6
כתובת	אל מוטלה 16, בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 23/01/2024 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לעניין בניה בשונה מנספח בינוי, וזאת לאחר תיקון ההרמוניקה בהתאם לבניה שאושרה ובכפוף לזכויות הבניה שניתן לאשר.

הבקשה הופנתה להליך פרסומי, אשר בוצע כחוק, פרוט ההקלה: "הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי", תום מועד להתנגדויות ב- 30/04/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

לגבי אישור מחלקת הסדרי תנועה לשינויים המבוקשים בתכנון קומות החניה, ע"ב לא מציע בהרמוניקה המתוקנת שינוי ולכן לא נדרש אישור ממחלקת הסדרי תנועה, ניתן לאשר.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 985663:

אין שינוי בזכויות הבניה המבוקשות- ההרמוניקה תוקנה בהתאם למאושר ובהתאם לנספח הבינוי כפי הערות הבדיקה, ניתן לאשר.

פרוט המבוקש לפי קומות:

קומת חניה תחתונה מפלס 5.15 - (792.46):

התכנון זהה להיתר קיים- ללא שינוי, ניתן לאשר.

קומה ה' מפלס 16.90 + (814.51):

מבוקש תוספת שטח עיקרי בשטח של 208.65 מ"ר, תוספת הבניה במפלס זה תוקנה בהתאם להיתר קיים, שטחי הבניה עומדות בזכויות הבניה, ניתן לאשר.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0422.00
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק בניין קיים ובניית תוספות ע"פ תמ"א 38
מספר ועדה	2024/6
כתובת	רבי מאיר 8, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה תנתנה אורכה לבמקשים לקדם הליך של פינוי בינוי

לאור חלוף הזמן לא נעשה שום הליך בענין ולכן הועדה מאשרת את הבקשה.

לענין החני ה- לא הצוגה חניה מכוון שמדובר חלקה כלואה

הוחלט כי ישולם כופר חניה עבור 10 מקומות חניה כנתאי להיתר בניה (כופר חניה כללי בהעדר מגרש ספציפי)

במידה ויוחלט כי לא ניתן לגבות כופר חניה יהיו פטורים מכופר.

לטענת ציפוף איטרס חיזוק מבנים גובר

הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הממד

לענין הממד המיקום המוצע הוא המיטבי לדעת הועדה

מרפסות - הוועדה ממלציה ליזם להגיע להסדר בענין המרפסת עם משפחת וייס

התקבלה פניה ממבקשי הבקשה כי אורכת הזמן ניתנה במלואה והליך הפינוי בינוי לא קודם (מסמך נסרק לארכיב אופטי) וכן דיירי המבנה המבוקש לא מעוניינים להצטרף לפרויקט פינוי בינוי.

במקביל התקבל מסמך מטעם המתנגדים (מסמך נסרק לארכיב אופטי) לפיו נציגות דיירי המבנים הסמוכים בחרה יזם לביצוע פרויקט פינוי בינוי, וכן מתקיים משא ומתן מול היזם לקידום הפרויקט.

ע"כ ולאחר תגובות הצדדים הבקשה מובאת להכרעת וועדה לעניין פינוי הבינוי.

במידה ותחליט הוועדה לקדם הבקשה במתכונתה זו, יש לקבל הכרעה בנוגע להתנגדות שנשמע ע"י משפ' וויס בעלי דירה 8 בטענה לפגיעה בתמורות.

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 שירותי הכבאות - 7788070110
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הוועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור שימור בכתב
	יש להגיש ערבות בנקאית על סך 100,000 ₪ (פיצוי נופי 50,000 ₪ שימור העצים 50.000 ₪)
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0289.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים תוך שימור חזיתות והקמת מבנה חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד בהתאם לתמ"א 38/2.
מספר ועדה	2024/6
כתובת	אבולעפיה 20, מחנה יהודה

החלטת הוועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה.

להחלטת הוועדה: עבור 5 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י תקן שימור לא ניתן להציע פתרון בתחום החלק ה, קיים קרן חניה באיזור: גוש 50, מנורה, השוק.

חו"ד הנדסית – התקבלה חו"ד מתאריך 29.08.22.

חו"ד מח' השימור – דחייה אוטומטית

חו"ד תכנון עיר: התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה.

חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – אין התנגדות מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית.

חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת תברואה – 7 יח"ד ביצוע פנוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים.

חו"ד וועדה מחוזית – ניתן לקדם את הבקשה בכפוף להערות הבאות:

לאור היקף שטחי הבניה וכן מס' יח"ד במצב הנכנס יש להציע אחוזי בניה בהתייחס להוראות התכנית המאושרת ולהיקף הבינוי הקיים במצב הנכנס יש לצמצם את החריגות

המוצעות בהיקפי הבניה, במספר הקומות ובגובה הבינוי ולהציע נפחי בינוי בהתאם לתכנית המאושרת.

יש להציע חצר לא מקורה בהיקף של 20% משטח החלקה, בהתאם לתכנית המאושרת.

חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות

הבינוי המוצע חורג ממדיניות האזור כמופרט להלן:

חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות.

חריגה בגובה- מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתב"ע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג"

חריגה באחוזי בניה- מוצעים 269% בניה מירביים כאשר ע"פ התב"ע ניתן להציע 150% בניה מרבי. (ע"פ המדיניות שטח קומת מרתף מוגבהת עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע וקומת גג הרעפים אינה נכללת בסך אחוזי הבניה המותרים אך בתוכנית זו, גג הרעפים המוצע אינו בהתאם למדיניות ולכן שטח הקומה נכלל בחישוב)

פרסום

פורסמו ההקלות הבאות:

הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו-2 יח"ד והקמת בניין חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד, ו-7 יח"ד, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה .

הקלה לבניית מרפסת מעל דרך בעומק של עד 1.20 מ .

הקלה לבניה בקיר משותף לחלקות 112,114 .

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם:

חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש.

חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש.

הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, מאחר והם תואמים לחלוטין לקווי הבניין המאושרים לחלקה. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון ולמעשה ממשיכה את קונטור המבנה ההיסטורי. ניתן לבקש קו בניין קדמי 0 לרחוב בהקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה. קו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, באישור מהנדס העיר, ומאחר ומדובר במבנה קיים במרקם המאופיין בבנייני כזה.

שטחים

שטחים עיקריים:

שטח עיקרי מותר לבנין 240 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 215.09 מ"ר.

השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38, אך אינם עומדים באחוזי הבניה המותרים עפ"י מדיניות, מוצע 269% כאשר עפ"י התב"ע ניתן להציע 150%. המלצת המחלקה להיצמד להוראות מחלקת תכנון ולצמצם אחוזי בניה על מנת שיעמוד במדיניות האיזור.

שטחי שירות:

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

גובה המבנה:

ח"ד תכנון עיר: מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתבע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג" יש לצמצם את גובה הבניין שיהיה תואם לגובה הבניין הסמוך בגו"ח 30084/111.

גג הרעפים: יש להתחיל את גג הרעפים ממדלפות הגג ללא הגבהה:

יש להראות בתכנית הגגות את חלונות הגג, לציין במילים ולסמן כיוון זווית פתיחה.

לא יותרו חלונות קוקיה.

יש להתאים לתב"ע את הדוודים והקולטים הבולטים במרפסת גג פנימית.

מחסנים

לא מוצעים מחסנים בבקשה.

ממ"ד:

ח"ד תכנון עיר: בקומת המרתף מוצע מקלט עבור 5 יח"ד. יש להציע עבור כל יח"ד מעל הקמרון חייבות בחדר מחוזק ויתרת היח"ד בממ"ד.

עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי, המוצע בבקשה אינו עומד בדרישה ויש להפוך את חדרי הדירות לממ"ד או לחדר מחוזק בדירות שמעל הקמרון.

מרפסות

מפלס +4.39 מוצעת מרפסת זיז יחידה בבקשה חזית קדמית (מערבית) מחוץ לקו הבנין, מאחר ומדובר בהליך של תמ"א 38/2 לא ניתן לאשר מרפסות חדשות מחוץ לקו בנין, ויש לבטל מרפסת זו.

תברואה

ח"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – ביצוע פנוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים.

עצים

עפ"י המדידה לא קיימים עצים בשטח החלקה, עפ"י תוכנית יש להשאיר 20% תכסית לטובת חצר. בחצר זו יש להציע שתילה של עץ 1 בוגר.

מי נגר:

ח"ד תכנון: יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית. 10038 להציג חישוב לעניין זה.

עדיין לא קיים אישור איכות סביבה במערכת.

נגישות

הבקשה אינה מציעה כניסה נגישה למבנה כך שלא מוצעות כלל דירות נגישות בבניין.

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

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות 1, להלן עיקרה:

היזק ראיה – מאחר והסמטה צרה במיוחד.

פגיעה במקור האור והאוויר בכיוון מערב.

בתאריך 08.05.2024 התקבל מכתב מאת אפרת רוטשילד להסרת התנגדות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0160.02
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת גקוזי במפלס +00.18
מספר ועדה	2024/6
כתובת	אוישישקין 13 , רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מציעה בניית בריכה פרטית ע"ג גג משותף.

התקבל תקנון מוסכם חתום ע"י משרד המשפטים וכל בעלי הדירות בחלקה (למעט תת"ח 5) ובו מצוין כי בעל דירה בתת"ח 8 (המבקש) רשאי להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף ולבצע בניה ללא הפרעה מצד יתר בעלי היחידות בבניין המשותף, ובהתאם למדיניות מהנדס העיר לנושא בריכות אין מניעה לאשר בריכת שחיה פרטית בגג משותף בכפוף להסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה.

הבריכה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים ובהסכמת בעלי הזכויות בחלקה

והסכמת בעלי חלקה גובלת ע"ג ההרמוניקה.

במגרש חלה תכנית 9988 משנת 2015 המאפשרת בניית בריכה פרטית ע"ג גג המבנה ובתנאי שמעקה הבריכה לא יעלה על 1.70 מ' מתקרת קומה עליונה ושלא יעלה על מעקה הגג – המוצע עומד בדרישה.

ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה

נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a

יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להעברת הבקשה לגורמים

יש להגיש יפויי כוח עבור עו"ד קרן גרוסמן החתומה בשם בעלי הדירות ע"ג תקנון מוסכם

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0153.00
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 ב' הריסת מבנה קיים ובניית בנין בן 6 קומות עם 2 קומות תת קרקעיות
מספר ועדה	2024/6
כתובת	חרלפ 33, קריית שמואל

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חו"ד הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית.

תכנית תנועה מצורפת בעמוד 2 ותואמת לאישור שניתן בשלב תכנון עיר, מצורף.

מוצע 17 יח"ד במסגרת תמא 2-38

נדרש ע"פ תקן 18 מק"ח

מוצע 11 מ"ח בתחום החלקה

חסר 7 מ"ח.

קיים קרן חנייה באיזור: חניון הנשיא, משכנות התיאטרון

להכרעת הוועדה לעניין זה

המלצת תכנון עיר לנושא חניה:

מוצע חניון תת קרקעי בתכנית של כ-97% לרבות בנייה בקו אפס כלפי החצר הקדמית בחריגה מתכנית רחביה, המשמעות לכך היא שמוצעת עקירה של כל העצים הקיימים בתחום החלקה. על כן, נדרשת בחינה בתיאום מול תושי"ה של חלופת תכנון אשר תצמצם את תכנית החניון באופן משמעותי תוך ביטול החפירה המוצעת תחת החצר הקדמית. במידה ולא יהיה ניתן להציע תכנון אחר של החניון ועל מנת לאפשר נטיעות עצים בהתאם לאופי השכונה, יש להציע מילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.2 מ' בכל שטח החצרות.

לא מוצע פתרון מלא עפ"י התקן, זאת כאשר קיים מחסור של 7 מ"ח. מאחר ומדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יתאפשר מתן פטור או תשלום לקרן חנייה. יש להציע פתרון חנייה מלא תת קרקעי עפ"י התקן בתיאום עם תושי"ה בתחום החלקה בלבד.

חו"ד מחלקת דרכים: משוחרר לדיון בועדה בלבד.

חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר.

חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית.

חו"ד הנדסית : חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי, דייגו פרסוסבקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 1 0 0 8 202.2.

קווי בניין:

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: חזית קדמית מערבית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה קלה במרפסות זיז בחזית אחורית. יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים.

שטחים:

שטחים עיקריים:

שטח עיקרי מותר לבינוי 1196.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1124.42 מ', המוצע אינו עומד במותר מאחר וקיימות מרפסות זיז מקורות אשר שטחן לא חושב כשטח עיקרי, יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בסך השטחים המותרים.

חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות :

התכנון המוצע חורג מתכנית רחביה מס' 9988 בנושאים הבאים:

בנושא אחוזי הבנייה- מוצעת חריגה בפער של כ-94.96% בנייה שהם כ-593 מ"ר.

מס' קומות- מוצע בינוי של 6 קומות בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה.

קווי בניין- מוצעת חריגה כלפי החזית הקדמית של כ-1 מ', כלפי החזית הצידית צפונית חריגה נקודתית של כ-1 מ' כאשר חלק מהבינוי תואם לקווי הבניין, כלפי החזית הצידית דרומית חריגה של כ-1 מ' כאשר חלק מהבינוי תואם לקווי הבניין, כלפי החזית האחורית חריגה של כ-2 מ'.

לאור כל זאת, ניתן לאפשר את קווי הבניין הקדמיים מאחר והם מוצעים בקו בינוי דומה של יתר המבנים לאורך הרחוב. קווי הבניין הצדיים ניתן לאפשר היות ומוצעת חריגה מידתית ובעיקר בפניות וזאת תוך התכנסות לתחום קווי הבניין של תכנית רחביה ואף במרחק גדול יותר. לעניין קווי הבניין האחוריים, מבחינה של תמ"א 38/1 מתקבלת תוצאה של חריגה מקווי הבניין הנ"ל. לאור זאת ומאחר ומדובר במסלול של הריסה ובנייה מחדש שעדיף על פני חלופה של תמ"א 38/1 ניתן לאפשרם.

בינוי בתת הקרקע- מוצע חניון תת קרקעי בתכנית של כ-97% לרבות בנייה בקו אפס כלפי החצר הקדמית בחריגה מתכנית רחביה, המשמעות לכך היא שמוצעת עקירה של כל העצים הקיימים בתחום החלקה. על כן, נדרשת בחינה בתיאום מול תושי"ה של חלופת תכנון אשר תצמצם את תכנית החניון באופן משמעותי תוך ביטול החפירה המוצעת תחת החצר הקדמית. במידה ולא יהיה ניתן להציע תכנון אחר של החניון ועל מנת לאפשר נטיעות עצים בהתאם לאופי השכונה, יש להציע מילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.2 מ' בכל שטח החצרות.

לא מוצע פתרון מלא עפ"י התקן, זאת כאשר קיים מחסור של 7 מ"ח. מאחר ומדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יתאפשר מתן פטור או תשלום לקרן חנייה. יש להציע פתרון חנייה מלא תת קרקעי עפ"י התקן בתיאום עם תושי"ה בתחום החלקה בלבד.

תכנית- חריגה בפער של 6.66% עפ"י תכנית קומת הקרקע. נראה כי חריגה זו תצומצם לאור צמצום הבינוי הנדרש בחזית האחורית.

בעניין החריגות בנושא זכויות הבנייה ומס' הקומות, על מנת לאפשר את קידום התמ"א ומאחר ומדובר במבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה, ניתן לאפשר חריגה בפרמטרים אלו. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית רחביה ביתר הנושאים שאינם מוזכרים לעיל.

תכנון

גובה המבנה: מוצע בינוי של 6 קומות בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה. בעניין החריגות בנושא זכויות הבנייה ומס' הקומות, על מנת לאפשר את קידום התמ"א ומאחר ומדובר במבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה, ניתן לאפשר חריגה בפרמטרים אלו. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית רחביה ביתר הנושאים שאינם מוזכרים לעיל.

קומת גג:

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף נראה כי קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג אין מניעה מלאשר.

יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל2.20 מ'.

מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה.

מחסנים : מוצע 12 מחסנים ב קומות החניה עבור 17 יח"ד , עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו – 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר.

המוצע עומד במותר – אין מניעה מלאשר .

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות מתכנית רחביה ואף חורגות בחלקן מקווי הבניין המותרים,

יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים.

יש לצמצם את עומק המרפסות שיותאם לתכנית 9988.

יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי.

יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

תברואה

חו"ד תכנון לנושא תברואה : יש לבחון חלופה למיקום אשפה ומערכת גמל מים בניצב לכי ו
ון הרמפה או לאורך קו מגרש צדי דרום מערבי.

חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר .

אין מניעה מלאשר בכפוף לתיאום מיקום מתקני האשפה מול הצוות המקצועי ומול מחלקת
תברואה.

פיתוח שטח

תכנית פיתוח:

חו"ד תכנון לנושא: יש להציג את מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' + מיקום כל
התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 קיימת עדיפות
למיקום התשתיות בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, קיימת עדיפות
למקמם בניצב לרחוב.

יש לבחון חלופה למיקום פיר אוורור מבוקש על קו מגרש קדמי לרחוב חרל"פ בגובה מצטבר
1.8 מ' ~ . יש לבחון חלופה למיקום מערכת גמל מים בניצב לכיוון הרמפה או לאורך קו
מגרש צדי דרום מערבי. לא ברור אם מוצע בינוי על קרקעי בפינה הדרום מערבית כניסה
לפיר הכנסת ציוד לחדר שנאים.

יש להציע פתרון חלופי בתיאום עם הצוות המקצועי והמחלקות הנדרשות.

גדרות:

גדרות חדשות יוצעו בהתאם להוראות תכנית רחביה לרבות גובה גדר וחומרים.

יצירת גריל לצורך אוורור חדר הטרפו' בגדר כלפי הרחוב אינה מקובלת. יש להציע פתרון
חלופי לאוורור חדר הטרפו' שלא נצפה מהרחוב.

עצים

חו"ד תכנון עיר: עצים להעתקה/שימור: עצים אשר אין נחיצות לעקירתם יוותרו על כנם. נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע. יש להוסיף בהרמוניקה תכנית נטיעות חדשות פיצוי נופי נטיעות חדשות בתחום החלקה לרבות נטיעת עצים משמעותיים בחצר קדמית לרחוב חרל"פ

יש להטמיע בתכנית הפיתוח התייחסות לכריתת עצים קיימים בצהוב כולל מס' עץ בהתאם לטבלת עצים מצב מוצע.

יש להוסיף בהרמוניקה הנחיות אגרנום לשימור עצים בחלקה סמוכה דרום מערבית עת ביצוע עבודות חפירה/חציבה בתחום המגרש.

חו"ד שימור בנושא: התכנית מבקשת לעקור את כל העצים הבוגרים בתחום החלקה, 10 עצים, לצורך חפירה מלאה. יש להטמיע בהרמוניקה טבלה מסקר העצים המפורטת מס' עץ, סוג העץ והמלצה תכנונית. וכן תיאור מיקום וסוג העצים המוצעים במסגרת פיצוי נופי נטיעות חדשות, לחו"ד מחלקת גננות. ולהוסיף נטיעות עצים משמעותיים בחצר הקדמית לרחוב.

לא התקבל אישור שפ"ע.

מי נגר:

עפ"י תוכנית 10038 סעיף 6.19 החדרת מי נגר – יש להציע שטח חלחול בכ-20% כמו כן לחשב את השטח עבור החלחול ולהציג סכימת חלחול מי נגר בתכנית.

התנגדויות:

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות 1.

פגיעה באופי השכונה ובמדיניות תכנית 9988.

פגיעה בקניין המתנגדים מאחר והבנוי המוצע יסתיר את האור והשמש.

פגיעה בפרטיות ובהיזק ראייה.

היקף בנית החניון התת קרקעי חריג ואינו מוצדק ועלול לגרום לנזקים כבדים כגון הרס צמחיה ועוד, כמו כן אינה עומדת בתקן חניה הנדרש.

חשש ליציבות המבנה בעקבות החפירה.

נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0386.00
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק הבניין עפ"י תמ"א 38/1 ותכנית 10038 והוספת 4 יח"ד ב-1.5 קומות חדשות
מספר ועדה	2024/6
כתובת	יורדי הסירה 21, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רחלי לאישורך

הוועדה מכירה בפרסום שנעשה בדיעבד .

מדובר בתוספת מינורית אין התנגדותך לבקשה

חניה - 4 מקומות בכופר

המלצת אגף רישוי

לפרסם לפי סעיף 149 עבור נסיגות בקומות חדשות ועבור מעלונים המוצעים מחוץ לקו בנין בהתאם לתקנות סטיה ניכרת.

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

עבור תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 20 מק"ח עפ"י תקן. מוצע 16 מק"ח (לפחות מק"ח אחד לעל יח"ד) בכפוף לאישור מח' דרכים.

יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח החסרים.

חו"ד תכנון לעניין חניה:

הבקשה מציעה להוסיף 4 מקומות חניה בחצר קדמית ולשנות את תכנון החניה לחניה בניצב לקו מגרש הפונה לרחוב ו תכנון גדר חדשה בנסיגה מקו מגרש.

מדובר בתכנון שאינו תואם את אופיו של מתחם היסטורי המתאפיין בגדרות לאורך קו מגרש שכונת גנים, עם זאת נציין שבסביבה הקרובה קיימים מצבים דומים. אי לכך המיקום המוצע מקובל, עם זאת יש להגיש תוכנית פיתוח מפורטת ולתכנן את שטח החלקה הפונה אל הרחוב בצורה מיטבית: לתכנן ריצוף חוץ(יש להסיר מלל "אספלט") בשטח החניה להציע

שתילת עצים חדשים וגבוהים בגינות המשותפות. להציע "גדר ירוקה" מעל גדר בנויה בגובה מקסימלי של 90 ס"מ-להראות בפריסת גדרות.

כמו"כ יש להוסיף מפלסים בכל תוכנית הפיתוח ע"מ שיהיה ברור היכן מבוקשת הנמכת המפלס עבור ירידה לחניה, בגינות הפיתוח, במפלס עליה וירידה למדרגות המבנה וכו', יש לפרט חומרי גמר.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

מעליות וחדרי מדרגות

מוצע מעלונים לצורך הנגשה בכניסות, כניסה מזרחית בתוך קו בנין כניסה מערבית מחוץ לקו בניין – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.א.ד. בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ובכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה כללית לחריגה מקו בניין אך לא ספציפית למעלונים.

ע"כ נדרש לפרסם הקלה.

קומות חדשות

קומה ד' מוצעת קומה חלקית חדשה ובה 4 יח"ד בדופלקס.

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 חורג ממחצית שטחה של קומה טיפוסית בנסיגות ולא פורסמה הקלה – יש לפרסם הקלה עבור נסיגות בקומות חדשות או לחילופין לבטל נסיגות.

קומת גג:

מוצע פתחי יציאה לגגות משותפים מגרמי מדרגות משותפים.

לצמצם גובה מעקה גג ל- 1.10 מ'.

בהתאם לסעיף 4.1.2.1.2 א. נדרש להציג בינוי למלוא גובה האגף ע"כ יש להוריד קירות עד לקרקע בהרחבות המוצעות בחזית דרומית.

ח"ד תכנון עיר לעניין מקלט ציבורי ומחסנים: יש להציע כניסה למחסנים מבפנים המבנה. תנאי להיתר יהא הסכם עם אגף הנכסים באישור אגף חירום וביטחון בגין התמורה הנדרשת להפחתת שטח המקלט הציבורי במצב הנכנס לטובת שטח עבור מחסנים מצב מוצע.

מחסנים

מוצעים 16 מחסנים בקומת המרתף ובנוסף מחסן כללי בקונטור מבנה קיים ע"ח שטחי מקלט ותחת שטחי הרחבות – אין מניעה לאשר בכפוף ל:

יש לבטל מחסן אחד כללי ולהשאירו כחדר הסקה.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

לציין גודל מחסנים בתכנית.

לציין גובה מחסנים 2.20 h.

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.

מרפסת דירה מס' 6 חורגת מ- 2 מ' עומק יש לצמצם.

עצים

התייחסות תכנון עיר: התוכנית מסמנת 4 עצי ברוש בעלי ערכיות גבוהה לשימור: עצים מס' 3,4 הנטועים בקו מגרש צפון מערבי לרחוב, ועצים מס' 6,7 הנטועים בקו מגרש דרום מערבי עם חלקה סמוכה. יש להוסיף נטיעות חדשות לרבות עצי ברוש מצוי לאורך קו מגרש צפוני בהמשכיות לעצים בוגרים קיימים.

תברואה

חו"ד תכנון לנושא תברואה: ע"מ לקבל גדר רציפה ואחידה כלפי הרחוב, מבוקש לתכנן חדר אשפה אחד ולמקמו בגבולות המגרש דרום מערב.

לצמצם גובה נישא מסתור אשפה לגובה הגדרות.

פיתוח שטח

חו"ד תכנון עיר:

גדרות ופיתוח: לתכנן ריצוף חוץ (יש להסיר מלל "אספלט") בשטח החניה להציע שתילת עצים חדשים וגבוהים בגינות המשותפות. להציע "גדר ירוקה" מעל גדר בנויה בגובה מקסימלי של 90 ס"מ-להראות בפריסת גדרות. כמו"כ יש להוסיף מפלסים בכל תוכנית הפיתוח ע"מ שיהיה ברור היכן מבוקשת הנמכת המפלס עבור ירידה לחניה, בגינות הפיתוח, במפלס עליה וירידה למדרגות המבנה וכו', יש לפרט חומרי גמר.

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

גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה).

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח החסרים.
	אישור שפ"ע עבור הגשת ערבות בנקאית, פינוי נופי והיטל כספי.
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	אישור שימור
	תנאי לקבלת ההיתר יהיה הסכם עם אגף נכסים באישור אגף חירום וביטחון בגין התמורה
	שת להפחתת שטח המקלט הציבורי במצב הנכנס לטובת שטח עבור מחסנים מצב מוצע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0055.00
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת כביש גישה ל-3 מבני מגורים ושצ"פ
מספר ועדה	2024/6
כתובת	טרומן הרי , רמות (כביש היוצא מרחוב הרי טרומן)

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חו"ד והמלצת אגף הרישוי:

לדחות לצורך השלמת תנאים

הכביש המוצע מבוקש מכוח תוכנית 192815, המוצע יושב על ייעוד של דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, זיקת הנאה למעבר רגלי ושטח ציבורי פתוח.

במסגרת הבקשה מוצע פיתוח כביש ושצ"פ בשכונת רמות ברחוב הרי טרומן.

גושים וחלקות – גוש: 30617 חלקות: 269/270/271

הייעודים והשימושים בתוכנית הנ"ל מאפשרים את המוצע בבקשה המוצע אשר מופיע בבקשה היושבים על שטחים ביעוד של שצ"פ, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי ושטח נוף פתוח – אין מניעה לאשר את הכביש המוצע ופיתוח השטח בהתאם לאמור בתכנית 192815 לעניין היעודים ושימושים המוצעים בבקשה בכפוף לתיקונים להלן:

שטחי בניה: ל"ר - אין שטחי בניה.

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להגשת תצהיר מודד מוסמך כי המבוקש היינו בתחום דרך מאושרת בתכנית.

להלן תיקונים לבקשה:

יש להסיר מהתכנית את הבניינים בחתכים שלא קשורים לבקשה זו.

יש להציג ע"ג תכנית הפיתוח את השטחים אשר לא קשורים לבקשה זו בצבע אפור (קיים)

לא ברור באם חלקה 269 קשורה לבקשה זו או לא, באם כן יש להבהיר יותר בתכנית.

תכנית תנועה המופיעה בהרמוניקה לא תואמת את תכנית הפיתוח, יש לסדר.

נראה כי התכנית המוצעת חורגת מתכנית 192815 לכיוון חלקה 228, יש לסדר.

תכנית פיתוח כללית פריסות וחתכים יש להציג בצבע אפור (קיים) את הלא קשור לבקשה

מופיע כמבקש בקשה

הבקשה נדחית לצורך השלמת תנאים לדיון (איכות הסביבה) לאחר מכן ניתן יהיה לאשר את הבקשה

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2006/0324.07
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע
מספר ועדה	2024/6
כתובת	הרב שמואל אליעזרי 5, בית וגן

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות החליטה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים, וזאת מאחר ומהות ההתנגדויות הן נוגעות למרפסות המוצעות. מרפסות אלו הוסרו כבר טרם הדיון מהבקשה ועל כן טענה זו מתייתרת. מדובר בבקשה תואמת נספח בינוי במדויק.

לאור האמור, הוועדה מאשרת את הבקשה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1992/0496.01
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג ופיצול יח"ד קיימת
מספר ועדה	2024/6
כתובת	האוזנר גדעון 42 , בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

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

מוצע בבקשה פיצול יח"ד מכח תקנה 117, המוצע כולל תוספת קומה, ותוספת שטחי בניה מכח הקלות כמותיות, לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה היות ו:

שטחי הבניה חורגים מהשטחים המותרים,

מס' הקומות חורג מהמותר,

תוקף של פיצול יח"ד מכח תקנה 117 לחוק פג,

ולא ניתן לאשר את המדרגות המוצעות כגישה ליח"ד המוצעת.

שטח בניה :

ש. עיקרי מותר לתוספת עפ"י תב"ע: 56% משטח החלקה, שטח החלקה הינו 693 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה 388.08 מ"ר.

ש. עיקרי קיים: 389.11 מ"ר, בהיתר המקורי נוצלו כל שטחי הבניה.

תכנית 2675 א' אושרה בשנת 1991, אך היות ותוכנית זו אינה נוגעת כלל בשטחי הבניה

המותרים, אלא רק משנה חלק מקווי הבניין ומגדירה הוראות בינוי נוספות ניתן לאפשר בינוי מכח הקלות כמותיות על סמך תוכנית 2675 שאושרה בשנת 1985.

6%: שטח המגרש: 693, $6\% = 41.58$ מ"ר, ישנם 3 בעלים בחלקה, סה"כ 13.86 מ"ר לכל אחד, התקבל ויתור זכויות מדייר ביח"ד מס' 3 סה"כ שטח למימוש: 27.72 מ"ר.

5% השלמת קומת גג: אין אפשרות לבקש, היות ואין בינוי עיקרי בקומת הגג וכן המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי.

עיקרי מוצע: 45.08 מ"ר, קיימים 18.61 מ"ר עיקרי בקומה המוצעת המופיעים כקיימים, אך לא אושרו בהיתר מקורי, סה"כ שטחי בניה עיקריים מוצעים בבקשה זו: 63.69 מ"ר, המוצע חורג מהמותר, כמו"כ התוספת המוצעת הינה בקומה חדשה, תוספת קומה מעבר למותר עפ"י תב"ע ולא ניתן לאשר תוספת קומה מכח שטחים בהקלה - אין אפשרות לאשר את המוצע.

ש. שרות מוצע: מוצע תוספת חדר מחוזק בשטח של 11.49 מ"ר נטו, שטח העולה על 9 מ"ר חושב כעיקרי, היות ולא ניתן לאשר את התוספת המוצעת - לא ניתן לאשר את הח.מחוזק המוצע.

מס' קומות :

עפ"י תכנית 2675: מותר 2 קומות, עפ"י תכנית 2675א', סעיף 9(ה): במגרשים בהם לא ניתן לממש את הזכויות ב-2 קומות תותר חפיפה של חלק מהבניין ל-3 קומות בתנאי שנשאר מרפסת גג פתוחה בעומק של 3 מ'.

מוצע בבקשה: תוספת קומה בנוסף ל-3 מאושרות, סה"כ 4 קומות, לא פורסמה הקלה בנדון, זכויות הבניה המוצעות בגג הינם מכח הקלות כמותיות בלבד - לא ניתן לאשר.

מרפסת גג :

קומה ג', (קומת הגג), מפלס +8.70: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחזית דרומית מזרחית, לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בגג ולכן לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

תוספת יח"ד :

מותר עפ"י תב"ע: 3 יח"ד, קיים: 3 יח"ד, מוצע בבקשה: פיצול 2 יח"ד מכח תקנה 117.

תוקף תקנה פג בתאריך 15.02.2023, הבקשה פורסמה בתאריך 03.2024, הוראת שעה זו אינה בתוקף ולא ניתן לאשר מכוחה פיצול יח"ד - יש להסיר את הפיצול המוצע מהבקשה.

בניה במרווחים :

מוצע בבקשה: מדרגות חיצוניות בחזית צפונית מערבית החורגות מקו בניין כגישה לבינוי המוצע בקומת הגג,

עפ"י תקנות בניה במרווחים: תותר מדרגות ירידה למרתפים בגובה שאינו עולה על 1.5 מ' וכן מדרגות ממפלס הרחוב למפלס הכניסה הקובעת, המוצע אינו עומד בהגדרה זו ולכן - לא ניתן לאשר, יש להסיר את המדרגות המוצעות מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, יצוין כי מתנגדת אחת, בעלה חתום על התוכנית וחתום על ויתור זכויות לבקשה זו, המתנגד השני אנו מתגורר בבנין.

להלן עיקרי טענות המתנגדים:

*הבניה מעל תעשה לנו הרבה צרות

*לא ניתן לאשר השלמת קומת גג ללא בינוי על הגג,

*לא ניתן לאשר פיצול יח"ד עפ"י תיקון 117 לחוק,

*ישנה מצוקת חניה באזור, כמו"כ דיירי הבניין הסבו את קומת החניה לתוספת יח"ד שלא כחוק,

*מבקש לא לאשר את תוספת יח"ד המוצעת.

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	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1986/0285.09
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על פי תב"ע
מספר ועדה	2024/6
כתובת	קליינמן 6 , קרית היובל

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר יום לבדיקת מקצועית נוספת של מיטל שנאור בוחנת הרישוי בבקשה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1982/0512.08
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסות ותוספת מוצעת
מספר ועדה	2024/6
כתובת	בית וגן 73 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

מוצע בבקשה בינוי מעל בינוי שכן קיים, פורסמו הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2005/0543.12
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מחסן, תוספת קומה, מרפסת זיז ושינוי בקירות חזית.
מספר ועדה	2024/6
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	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0815.02
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת מבנה דו משפחתי על פי תבע 2483 ממד ומחסן
מספר ועדה	2024/6
כתובת	הנרד 24 , עיר גנים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

שטח בניה :

שטח מותר עפ"י תב"ע: 55%, למעט מקלט תקני, 4 מ"ר חדר הסקה, ושטח חלל רעפים שגובהו אינו עולה על 2.20 מ'.

שטח החלקה הינו 876 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה חלקה 481.08 מ"ר, בחלקה יש 2 יח"ד, סה"כ 240.90 מ"ר בינוי לכל יח"ד.

ש. עיקרי קיים: 89.85 מ"ר.

ש. עיקרי מוצע: בסך של 258.50 מ"ר, מתוכם 17 מ"ר בחלל רעפים, סה"כ קיים + מוצע 331.35 מ"ר, בבקשה מוצעת תקרה בגובה 2.20 + מ' בכדי לקבל שטחים אלו בנוסף למותר עפ"י תב"ע, לא ניתן לאשר את תוספת השטחים הנ"ל בנוסף למאושר - יש לצמצם את הבינוי המוצע ל-240.90 מ"ר המותרים.

ש. שרות מוצע: מוצעת קומת מרתף המוצעת כקומת שרות הכוללת את השטחים כמפורט:

ממ"ד - מוצעת תוספת ממ"ד בשטח של 9.9 מ"ר נטו.

ח. הסקה - מוצע חדר הסקה בשטח של 4 מ"ר.

אחסנה - מוצע תוספת אחסנה, סה"כ קיים + מוצע 20.28 מ"ר, המוצע עומד ב-8% המותרים.

מבואות - מוצעת מבואה בקומה זו, שטח המדרגות והמבואה כ-12 מ"ר - יש להציע מבואה מינימלית.

המדרגות המוצעות בקומה א' מחושבות כשרות - יש לחשב את השטחים המוצעים בקומות המשמשות למגורים כעיקרי מוצע.

מרפסת זיז :

קומת כניסה, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בנישה בין 3 קירות, מרפסת המוצעת במיקום זה מהווה שטח עיקרי - יש לחשב שטח זה כעיקרי מוצע או להציע ניתוק של 0.5 מ' כנדרש.

קומה א', מפלס +3.15, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.60 מ', ובשטח של 5.12 מ"ר במסגרת קווי הבניין, לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ', פורסמו הקלות אחרות - מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום עומק המרפסת.

בניה במרווחים :

מדרגות: חזית מזרחית - מוצעות מדרגות במרווח, עפ"י תקנות גובה הכולל של המדרגות לא יעלה על 1.5 מ', בבקשה לא מפורט גבהי המדרגות, אך נראה כי המדרגות גבוהות מהמותר - יש לצמצם את גובה המדרגות ל-1.5 מ' המותרים.

חניה: חזית צפונית - מוצע תוספת 2 חניות לא מקורות במרווח - יש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה למוצע.

אישורי גורמים :

שפ"ע - חסר, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

- 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	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1986/0349.03
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומת מרתף למימוש זכויות בניה, ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2024/6
כתובת	מבוא המאבק 1, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שנעשה בדיעבד.

הבקשה מאושרת בכפוף לתיקונים המפורטים להלן:

יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי תוכנית b כולל הוספת חתך דרך המדרגות החדשות היורדות לקומת המרתף.

יש לתכנן את הגישה למחסן מאמצע המהלך בגובה שלא יעלה על גובה של 220 ולא כמתוכנן בתוכנית.

יש להוסיף פרט לחצר אנגלית המבוקשת באופן כזה שהחצר אנגלית תתוכנן לפי תקנות החוק בעומק וגובה שלא יעלה על 1.5 מטר.

יש לעדכן את טבלת ההקלות לאחר הכרעת הוועדה בנושא ההקלה שנדרשו לפרסם לעניין חריגת הממ"ד מקו בנין.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלוקה 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 המחלוקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1969/1064.03
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן, מעלית ושטחים מכוח שיפור נגישות. מרפסת. פיתוח שטח כולל גדרות תמך
מספר ועדה	2024/6
כתובת	מיצרי טירן 25, גבעת המבטר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

קיימת חריגה בשטחי בניה הן בשטח עיקרי והן בשטח שרות

וזאת כי מבקשים תוספת שטח עיקרי מכוח הקלות של 6% ו-2.5% המאפשר 141.55 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים 158.48 מ"ר החורג מהשטח המותר ולכן יש לצמצם

וכן מבקשים תוספת שטחים מכוח הקלה בדבר תוספת 5% לצורכי נגישות מכיון והקלה זו נדחית לא ניתן לאפשר את תוספת השטחים המבוקשת .

וכן מבקשים ממ"ד כאשר יש מקלט לדירה ולא ניתן לאפשר כפל של מרחב מוגן כבונס בשטחי הבניה .

וכן מבקשים גרם מדרגות חדש אשר שיטחו נוסף על השטח המותר בבית מגורים פרטי הכולל מספר קומות מחשבים את השטח כעיקרי בכל הקומות .

כל זה גורם לחריגה משמעותית בשטחים המבוקשים נושא שטחי הבניה יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת

הקלות

דחית ההקלה שביקשו לתוספת 5% שיפור נגישות – וזאת כי הקלה זו היא לצורכי הנגשה של מבנה בו מספר הקומות מחייב התקנת מעלית, או לא קיימת מעלית ואין זכויות להקמת מעלית והתבע החלה על החלקה אושרה לפני 1.8.1989 - אזי ניתן לאפשר תוספת של 5% לצורכי שיפור נגישות היות ומדובר בבית מדורים דו משפחתי הכולל קומת מגורים אחת לא ניתן לאפשר הקלה זו.

ב. לא פורסמה הקלה למרפסת החורגת מקו בנין קדמי בקומה א' .

קיימת חריגה במספר הקומות וזאת כי לפי הוראות התוכנית ניתן לבנות ב2 קומות בהיקף של 50% משטח המגרש בבקשה הנוכחית קיים מבנה בן קומה אחת מעל קומה לצורכי

שרות .

בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטחי בניה בקומת המרתף כאשר על פניו נראה שמדובר בשטח בגובה העולה על 220 ולכן מהווה שטח עיקרי ובכך קומה זו הופכת להיות במניין הקומות כך שהמבנה כולל 2 קומות במידה ויוכח כי קומה זו לצורכי שרות בלבד אזי ניתן לא להתייחס לקומה זו במניין הקומות .

מעבר ל2 הקומות הקיימות מבקשים הקלה לתוספת קומה- לפי תקנות החוק עבור בניין בן 2 קומות ניתן להוסיף קומה אחת בהקלה כך שבבקשה הנוכחית מבקשים 2 קומות מעל 2 הקומות הקיימות ובכך יש חריגה במספר הקומות ויש לתכנן את המבנה באופן שלא יעלה על 3 קומות המיועדות לשימוש עיקרי .

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המצינות על גבי תכנית a כולל הצגת טבלה מסודרת בה ניתן לראות מה השטח המותר לכל דירה וכן יש להעביר 2 חתכים בכל תוספת בניה יש להתאים את הבינוי להיתר בניה שניתן בת.ב 1969/1064 וכל שינוי יבוקש בבקשה הנוכחית יש לשים לב כי הבינוי אשר מוצג כתכנית צל יוצג באופן זהה מכיוון ומדובר בבניין סימטרי וכן החלונות יתוכננו באופן התואם לפתחים הקיימים וכמובן יש לתכנן את קירות התמך החדשים בהתאם לחוק כולל דרוג כנדרש והוספת פרט וחזיתות לקירות החדשים יש לצין כי יש להגיש הסכמות שכנים לשינוי המבוקש של השכן .

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	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0443.00
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים ותוספת 2 קומות, סה"כ 3 קומות, 3 יח"ד
מספר ועדה	2024/6
כתובת	אל כאלה סמ"2 54 , א-טור

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

להעביר לאישור הוועדה המחוזית לעניין החניה, באשר לשאלה האם לפתור ממקומות חניה וזאת כי על פי חוות הדעת של המחלקה להסדרי תנועה, מדובר בחלקה ללא גישה סטטוטורית ומוטורית ועל כן לא ניתן לאשר פתרון חניה בתחומה.

בטרם העברה למחוזית יש לערוך בדיקת בעלויות מול עוד חיים נרגסי. באמצעות חבר הוועדה האחראי לכך ובתיאום מול היועצת המשפטית.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0442.00
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מרפסת גג וחדר מחוזק
מספר ועדה	2024/6
כתובת	חקלאי 8 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שנעשה בדיעבד, גם כמכסה את ההקלות החסרות הבאות:

הקלות בחריגה מקווי הבניין, הקלה בגובה הבניין, הקלה לתוספת קומה. וזאת מאחר ובמסגרת הפרסום הראשון שבוצע הוצגה תמונת המצב התכנונית המוצעת במסגרת הבקשה.

יש להגיש את התיקונים, כמפורט להלן:

מוצעת תוספת בקומה ראשונה, מרפסת גג בקומה שניה ותוספת על הגג כולל חדר מחוזק בקומת הגג כקומה נוספת.

המוצע חורג מהשטח המותר במטרים בודדים יש לצמצם את השטח המוצע.

בקווי הבניין ישנה חריגה בחזית צידית מעבר לסטיה הנכרת- יש לצמצם, או לחלופין להסיר את הפתחים המוצעים בחזית זו.

כמו"כ יש להציג חתך רחוב עבור החריגה המוצעת בקווי הבניין הקדמיים.

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
--	---------------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	1991/0088.02
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית לבית ספר קיים (ת.ר. 1991/0088.0)
מספר ועדה	2024/6
כתובת	, פסגת זאב רחוב תמיר שמואל 74, פסגת זאב, בירושלים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית חיצונית למתנ"ס לצורך נגישות .

על המקום חלה תכנית 3833 משנת 1992 הכפופה לתכנית מתאר 62 .

הקובעת בס' 13 שטח מבנה ציבור .

התכנית לא קבעה שימושים ולא קבעה זכויות בניה.

בקשה לתוספת מעלית למתנ"ס אהל משה, ממוקמת מחוץ למבנה ,

בצידו המערבי במפלס הכניסה 0.00 .

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

וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות-

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

המעלית המוצעת חורגת ב-50 ס"מ מקו בנין צידי הגובל עם מגורים.

בתכנית 3833 החלה במקום, קיים סעיף סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בנין, אולם, הבקשה תואמת לתכנית למעליות 5022 ועברה הליך פרסום, ללא מתנגדים.

התקבל אישור מח' שימור כתנאי לדיון .

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

	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור יועץ מעליות שהמעלית המתוכננת עומדת בדרישות התקן הישראלי
	הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים
	אישור יועץ בטיחות אש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2010/0440.02
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לאולם ספורט היתר מס' 103415, ת.ב. 2010/440.1
מספר ועדה	2024/6
כתובת	אלבירוני סמטה 10 , בית חנינה שכונה בית חנינה

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

בתאריך 26/05/2021 יצא היתר בניה מס' 116032 בתיק בניין 2010/440.1 בגוש 30611 חלקה 83 עבור מבנה חדש, אולם ספורט חדש (תוספת לבי"ס לבנות קיים בהיתר ת.ב. 2010/440).

כעת מבוקש הארכת תוקף ההיתר לצורך תחילת העבודות עד לתאריך 27/05/2027.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2024 - כו אייר תשפ"ד
מספר בקשה	2010/0807.02
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 3 כיתות ספח בבניה קלה+ 2 חדרי ממ"מ לבי"ס עלמה אמונה בתיק 807/2010
מספר ועדה	2024/6
כתובת	רבן יוחנן בן זכאי 33, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 1410 הקובעת:
א. בסעיף 7 - כפיפות תכנית למתאר 62'.
ב. בסעיף 8 – שטח להקמת בניין ציבורי, "..יהווה שטח להקמת בניין ציבורי (בית ספר).

תכנית בינוי : התכנית אינה קובעת לעניין קומות, גובה, קווי בניין. לעניין זה הוכנה ואושרה
ביום 24/01/2024 ופורסמה תכנית בינוי שמספרה 473ב'.

החלטות ועדת התכנון:

"לאשר את תכנית הבינוי. הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת
בתנאים הבאים:

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

מומלץ לבנות את הבינוי המוצע בבניה קונבנציונלית ולא בניה קלה כפי שמוצע. הנושא יתואם
מול מח' תכנון מבני ציבור במסגרת הליך הרישוי.

יש לתאם מול מח' תכנון מבני ציבור בהליך רישוי את הנושאים הבאים בכל הנוגע להערות
עיצוביות הנוגעות לחזיתות, תקרה ובליטה של המרחב המוגן.

כתנאי להיתר הבניה יש לתאם ולקבל אישור תכנית אב לתחבורה.

בהתייחס לבקש המנהל הקהילתי יובהר כי, הבינוי המוצע אינו מוצע בשטח שבו מקודם
השביל ע"י תכנית אב לתחבורה וכי לא ניתן בהליך של תכנית בינוי להציע שינוי ייעוד או
סימון זיקת הנאה.

פרסום : הבקשה יצאה לפרסום עפ"י הנוסח: "יידוע הציבור בדבר תוספת 3 כיתות ספח
בבניה קלה + 2 חדרי ממ"מ לבי"ס עלמה אמונה בהיקף של כ-520 מ"ר שיבנו במגרש
הציבורי בהתאם לתכנית בינוי 473ב' שאושרה בתאריך 24/01/2024".

תום מועד התנגדויות : 09/04/2024
לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

שטחים :
מוצע : עיקרי : 247.36 מ"ר שירות : 267.29 מ"ר סה"כ: 514.65 מ"ר.
שטחים קיימים בחלקה :
* בי"ס מבנה ראשי ת.ב. 2010/807 – 2,718.86 מ"ר לפי מדידה מצב קיים.
* גני"י ת.ב. 2017/951.1 – 216 מ"ר.
* בי"ס "שחרית" – לא נמצא תיק מקור – 4,212 מ"ר משוער.
סה"כ שטח קיים : 2,934.86 מ"ר.
סה"כ מוצע + קיים : 3,449.51 מ"ר.

חניה : מוצעת חניה בצדה הצפון - מזרחי של החלקה מוצעת חנית נכה ומפרת העלאה/הורדה.

מאזן חניה :

שימוש: בי"ס יסודי קיים כמות: 10 כיתות תקן: 1:1+מפרץ העלאה/הורדה דרוש: 10 מ"ח + מפרץ

שימוש: חדרי ספח ללא תוספת תלמידים כמות: 3 כיתות תקן: 0 דרוש: 1 חניית נכה

מוצע: 6 חניות קיימות (1 חניית נכה) + 2 מפרצי העלאה והורדה.
הערות טבלת מאזן החניה:

מוצעות כיתות ספח – לא נדרש תוספת חניות עפ"י תקן 5166ב'.

התקבלה חו"ד מח' התנועה בתאריך 12/05/2024: "אין התנגדות לתכנית. מוצע כיתות ספח ללא דרישה לתוספת מק"ח, מוצע רציף העלאה והורדה וחנייה נגישה. תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרוך בכפוף לאישור מח' תכנון פיזי".

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	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 משרד הבריאות
	אישור רשות העתיקות
	אישור תכנית אב לתחבורה (מהחלטת אישור ת.בינוי 473ב')
	כתנאי להיתר הבניה יש לתאם ולקבל את אישור תכנית אב לתחבורה. (הערה מאישור ת.הבינוי)