

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1981/0451.08
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה +ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2024/8
כתובת	פישל אהרון 19 , בוכרים

החלטת הועדה

לקיים סיור במקום

הבקשה היא לבניית מרפסת, ממד והרחבה לבנין קיים.

חלק מהתוספת המבוקשת תואם תבע.

פורסמו הקלות.

המתנגדים טוענים לפגיעה בפרטיות הסתרת אור אויר ועוד

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לקיים סיור במקום. לבחון את טענות הצדדים.

לרבות : המחקים מהבניה המבוקשת, רמת הפגיעה במתנגדים, הפגיעה במעבר , ובחינת אפשרות לפתרון מיגוני חלופי ועוד

לאחר קבלת ממצאי הסיור הבקשה תובאט לדיון פנימי לקבלת החלטה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1987/0755.01
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת תוספת בניה, בניית מרפסת
מספר ועדה	2024/8
כתובת	ישראל זרחי 56, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להכשרת עבירת בניה.

לאחר שהועדה שמעה את הצדדים וקראה את מכתב ההתנגדות מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

1. במידה והבינוי המצוץ תואם לדוח הפיקוח האחרון הועדה תסמך עליו. אם יתברר שישנה סטיה כלשהיא יתבקש דוח פיקוח חדש.

2. לטענתו של מוטי רונן בשם אמו לענין המתקנים על הגג: עורכת הבקשה הצהירה כי יש מתקן 1 בלבד על הגג וכי הוא יוסתר באופן דקורטיבי והועדה מורה לפועל בהתאם

3. לענין זכויות הבניה - חלוקת הזכויות שוויוניות בין בעלי הדירות.

4. הוועדה מבקשת מהצוות המקצועי לשמור עד כמה שניתן על אחידות בבניה בבקשות הבאות שתוגשנה.

5. עבירות הבניה של השכנים מסומנות בצהוב "לא כלול בהיתר זה."

עורכת הבקשה התחייבה לסגירה דקורטיבית ואסוטית למנוע המגן

חלוקת השטחים נעשתה בצורה שוויונית ובאופן יחסי לכל הדיירים.

הבקשה אכן שומרת על צביון השכונה

.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2022/0210.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות לדירות קיימות + ממ"דים
מספר ועדה	2024/8
כתובת	יהושע בן נון 28, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים וקראה את מכתבי ההתנגדות מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה ב 3 חודשים

על מנת לאפשר למתנגדים לקבל את תכנית החזיוקים שנמצאת אצל המהנדס אלי בן וליד. ולהגיש בקשה משותפת יחד עם המבקשים .

לענין ההתנגדויות :

1. הוטרינה הוסרה מהבקשה וההתנגדויות לגביה התייתרה
2. ההתנגדות לפתחים - המתנגדים חזרו בהם לאחר שהפתחים אושרו עי מחלק השימור
3. ההתנגדות למרפסת הזיז הוועדה דוחה את ההתנגדות למרפסת הזיז בהיותה תואמת נפסח בינוי

הועד סבורה כי היא ראויה תכוננית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0019.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות במסגרת תמ"א 38
מספר ועדה	2024/8
כתובת	הפורצים 6, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה שמעה את המתנגדים וקראה את מכתבי ההתנגדות של המתנגדים שלא הגיעו לדיון מחליטה

להתנגדות של גב' בצלאל - היא מבניה שהיא מקבלת תוספת של 25 מ'.

לענין החלון - עוד בני גנונאין הבהיר כי יבחנו ויעשו מה שינתן להגדיל את החלון בצד מערב ללא פגיעה בדיירים אחרים.

הוועדה מברכת על כך ותומכת

להתנגדות של מר גג... - הוצג אישור למעלית.

לענין המחסנים - היה סיכום שיגדילו את המחסנים ויעשו מה שניתן בתיאום אם הדרג המקצועי

לענין המרפסת - הוא מקבל בכמה סמ' זומים מרפסת של פחות מ - 12 מ'. מדובר בטענה מינורית

הוועדה דוחה טענה זו.

הוועדה דוחה את ההתנגדות מר פורגרוט בנין ומורה למבקשים לעשות ככל שניתן ולתת למתנגד דיור חלוף

במקום בו ישנם שירותים הכרחיים כגון קופת חולים, סופר וכו...

הוועדה תומכת בחיזוק מבנים ולכן דוחה את טענתו.

מוצעת חניה עפי תקן חניה מלאה ותוספת של 3 חניות נוספות

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

	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מעלית רכב בת"י.
	אישור שפ"ע סופי עבור הגשת ערבויות ותשלומים נדרשים
	אישור חברת הגז
	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	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0050.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 2 בניה והריסה.
מספר ועדה	2024/8
כתובת	שילה 39 , מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים וקראה את מכתבי ההתנגדות

הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה

הבקשה ראוייה תכנונית

בהתאם לפניית המבקשים הוועדה מאשרת את החריגה ב 6%

הוועדה פותרת מכוופר חניה בהתאם לתבע

הוועדה מורה לבקשים להגדיל את דירות ולבצע דירות המיועדות למשפחות בכדי לשמור על אופי השכונה .

4 דירות גדולות בכל קומה דירה אחת גדולה.

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

אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	כן
ביצוע תשלום לקרן חנייה עבור 7 מ"ח החסרים	
יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה לרבות פרטי הפרדה בין 0 לחלקה השכ	
יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.	
יש לבחון שימוש חוזר בריצוף המעוטר בפודסטים של המדרגות.	
הצהרת יועץ קרקע וביסוס	
אישור בית המודל	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0458.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מתחם עבור מלונאות, מסחר, תעסוקה ומגורים, רחוב יפו 45-47, ירושלים. המשך לתיק הריסה 2021/166
מספר ועדה	2024/8
כתובת	יפו 45, מזכרת משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

1. כל הוראות השימור יהיו בהתאם לתב"ע, המבקשים לא נדרשים לבצע שימור מעבר לתב"ע.

נדרש אישור מחלקת שימור על כך שמקוימות הרואות התב"ע

2. יש לתאם את הטיפול בבית הכנסת יתואם עם הנהלת בית הכנסת

3. יש להמציא אישור מנהלת מבנה דת .

אין מניעה לאשר הריסת גדרות ומבנים המסומנים בהתאם לתב"ע ובכפוף לאישור מחלקת שימור.

פירוק והרכבת החזיתות יעשו ע"י סימון ותיעוד האבנים ובהנחיית אדריכל / מהנדס שימור.

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

כ	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	תנאי למתן היתר בניה רישום תצ"ר לתיקון שטח וגבולות בחלקות 26,226 בגוש 30049 סי המקרקעין
	אישור טרפו כולל לאישור איכות סביבה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי להיתר יהיה תכנון ותיאום שטחי הציבור מול האגף למבני ציבור
	תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים לענין הפעלה שירותים ציבוריים
	רישום הערת אזהרה בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיום הפקעה מבונה של 160 מ"ר לצרכי קהילה ועד 60 מ"ר בקומה מינוס 1 לשירותים ציבוריים. להערת התשריט מיקום השטחים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0100.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים והקמת שני בנייני מגורים בני 8 קומות סה"כ 28 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2024/8
כתובת	אל מונזר , בית חנינה אל מונזר-בית חנינה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות במתכונת המוצעת להוכחת בעלויות ואישור הפטרופוס לנכסי נפקדים, ככל הנראה הבעלים הם נפקדים מצויין שי בעלים אחרים כך שלכאורה אין למבקשים זיקה לנכס

התיק יצא לבדיקת בעלויות מול עו"ד חיים נרגסי והאפטרופוס לנכסי נפקדים .

במיקה ולא יתקבלו האישור תוך 120 יום הבקשה תסגר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2009/0066.01
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה הרחבה לדירה קיימת, הוספת מרפסת, בניית מעלית.
מספר ועדה	2024/8
כתובת	הרב שמואל סלנט 12, שכונת החבשים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה בינוי בתואם לנספח בינוי, אך לא חושבו השטחים כנדרש כמו"כ יש לסמן את ההריסות ע"ג התוכנית יצוין שלא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית ואישור מחלקת שפ"ע כתנאים טרם דיון.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

עפ"י נספח שטחים, עבור יח"ד מס' 22:

על עורכת הבקשה לחשב את המבואות מהמעלית כששטח עיקרי מוצע, להסיר חישוב עיקרי מהמדרגות הפנימיות בקומת הגג ולוודא עמידה ב-180 מ"ר המותרים עבור יח"ד 22.

ש. שירות:

על עורכת הבקשה לחשב את הפונקציות למניין שטחי שירות כנדרש (מיציאה ממעלית קומה ג', יציאה ממעלית קומה ד', יציאה לגג ממדרגות פנימיות ולהראות שטח עתידי לממ"ד).

מעלית:

על עורך הבקשה:

- לחשב את המבואות במניין שטח עיקרי ולבטל דלתות כניסה לדירה עפ"י דרישת כיבוי.

- להראות ע"ג ההרמוניקה איטום של כל פתחי המעלית בשאר הקומות מטה.

- כתנאי להיתר בניה, המצאת אישור רשות הכיבוי ולא יועץ כיבוי.

מרפסת גג:

קומה ד', מפלס +12.00:

על עורך הבקשה לסדר את הקווי הבניין כך שלא תהיינה חריגה.

קומת גג, מפלס +15.00:

על עורך הבקשה לחשב את המרפסת כנדרש במניין שטחי מרפסות גג לא מקורה.

בקרה הנדסית:

על עורך הבקשה להמציא נוהל בקרה הנדסית כנדרש.

יובהר, ככל ויהיו חיזוקים חיצוניים או שירדו ליח"ד מטה עורך הבקשה יידרש בהמצאת חתימות או לחילופין במשלוח הודעות לכך.

הריסה:

על עורך הבקשה לסמן את המוצע להריסה בתשריט ע"ג התוכנית כתנאי למתן היתר

אישור מחלקת שפ"ע:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים 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	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2009/0066.02
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה הרחבה לדירה קיימת, תוספת מרפסת ובניית מעלית.
מספר ועדה	2024/8
כתובת	הרב שמואל סלנט 12, שכונת החבשים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה בינוי בתואם לנספח בינוי, אך לא חושבו השטחים כנדרש כמו"כ יש לסמן את ההריסות ע"ג התוכנית יצוין שלא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית ואישור מחלקת שפ"ע כתנאים טרם דיון.

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

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

על עורכת הבקשה לחשב את מרפסת זיז המרוה במניין עיקרי מוצע ולהסיר חישוב עיקרי מהמדרגות הפנימיות בקומת הגג ולוודא עמידה ב-136 מ"ר המותרים עבור יח"ד 19.

ש. שירות:

על עורכת הבקשה לחשב את הפונקציות למניין שטחי שירות כנדרש (מיציאה ממעלית קומה ג, 'יציאה ממעלית קומה ד', יציאה לגג ממדרגות פנימיות ולהראות שטח עתידי לממ"ד).

מעלית:

על עורך הבקשה:

- לחשב את מבואות המעלית בכלל הקומות.

- כתנאי להיתר בניה, המצאת אישור רשות הכיבוי ולא יועץ כיבוי.

בקרה הנדסית:

על עורך הבקשה להמציא נוהל בקרה הנדסית כנדרש.

יובהר, ככל ויהיו חיזוקים חיצוניים או שירדו ליח"ד מטה עורך הבקשה יידרש בהמצאת חתימות או לחילופין במשלוח הודעות לכך.

הריסה:

תנאי למתן היתר יהא הריסת המסומן בצהוב.

אישור מחלקת שפ"ע:

עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כנדרש.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2015/0377.01
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול יח"ד
מספר ועדה	2024/8
כתובת	שמגר 17, רוממה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ועורך הבקשה נדרש בפרסום הקלה לשימוש חורג, מעבר לכך נדרש המצאת תנאים טרם דיון כהסדרי תנועה ומחלקת דרכים לחנויות המוצעות ואף בהמצאת פתרון מיגוני ליח"ד והחנויות המוצעות.

לאחר תיקון התכנית, המצאת התנאים ופרסום הקלה כנדרש התיק יובא לדיון נוסף.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה להראות חישוב מפורט ע"ג ההרמוניקה של הבינוי הקיים ובו מוצע השינויים בהשוואה לתשריט בית משותף ולהראות חישוב חלקי המסחר המוצעים בשימוש חורג ממגורים שהיו.

פיצול יח"ד:

בבקשה זו אין כלל פיצול יח"ד אלא צמצום יח"ד הקיימות בגודלם לשטח מעל 33 מ"ר הנדרשים, מעבר לכך מוצע תוספת 2 חנויות למסחר בקונטור קיים כך שעורך הבקשה נדרש בפרסום הקלה לשימוש חורג ולא לפיצול יח"ד.

פתרון מיגוני:

על עורך הבקשה:

- להראות פתרון מיגוני עבור יח"ד בבקשה.

- להראות פתרון מיגוני ל-2 חנויות למסחר.

- כתנאי להוצאת היתר המצאת אישור הג"א לפתרון מיגוני המוצע.

שימוש חורג:

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר שימוש חורג מהיתר (עפ"י תשריט בית משותף) עבור שינוי ממגורים ל-2 חנויות למסחר, ולהסיר את ההקלה של פיצול יח"ד שאיננה רלוונטית לבקשה.

הריסות:

על עורך הבקשה:

- לסמן את סגירת החורף ע"ג ההרמוניקה להריסה כתנאי להוצאת הייתר בניה.

- להראות את כל התוספות ללא היתר בניה ע"ג החזיתות ותכניות, ככל שכל בינוי שלא נמצא לגביו היתר הבניה שייך למבקשים/בעלים יידרשו בהריסתם כנאי להוצאת הביתר בניה.

אישור מח' דרכים:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת דרכים.

הסדרי תנועה:

על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה ל-2 חניות המוצעות קבלת התייחסות מפורשת לשימוש חורג למסחר.

חוות דעת אדריכלית:

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2011/0231.04
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מגורים וממ"ד לבנין קיים ומרפסות
מספר ועדה	2024/8
כתובת	שדרות סיירת דוכיפת 31, פסגת זאב

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה הנדסית:

המלצת האגף לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים טרם דיון, איכות הסביבה.

לאחר המצאת אישור זה, טרם בחינה נוספת על עורכת הבקשה לתקן את הבקשה עפ"י הנחיות הצוות המקצועי המופיעות מטה, לאחר מכן הבקשה תובא לדיון נוסף.

איכות הסביבה:

על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש.

יש להסיר מהבקשה:

את הרחבות הבנייה המוצעות עבור יח"ד 2 ו-4 מאחר וחורגות מקו בניין כתום.

שטחי בניה:

בבדיקה הבינוי נמצא כי התוספות המוצעות מבוקשות מעבר לקו בניין כתום ומעבר לקונטור הבניין הקיים. ניתן לחרוג מקו בניין כתום עבור ממ"דים ומרפסות זיז בלבד – לא ניתן לאשר את ההרחבות המוצעות מעבר לקו בניין כתום, כל זאת כאמור על אף יתרת השטחים שהוכחה.

בחינה עיצובית:

בבדיקת הממ"דים המוצעים מול ראש צוות הובהר כי על אף שהוגשו הממ"דים כפי מדיניות מהנדס עיר, הפרופורציות שניתנו להן אינן מטיבות עם הבניין. על עורך הבקשה לסובב את הממ"ד ב 90 מעלות, כך שהבליטה תפחת והפרופורציות יהיו נכונות יותר, תוך תיאום עם ראש הצוות וקבלת אישורו.

לאחר שינוי הממ"ד עפ"י הנחיות ראש צוות, יהא על עורכת הבקשה להמציא חתימות עבור תכנית הצל או לחילופין ביצוע משלוח הודעות.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן 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.

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	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2007/0817.12
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת מרפסות קיימות בהתאם לתב"ע 976050
מספר ועדה	2024/8
כתובת	שרי ישראל 15, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להרחבת מרפסת קיימת, הבקשה תואמת תב"ע לחלוטין.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה .

לאחר שהועדה בחנה את טענות המתנגדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבקשה תואמת תב"ע והועד סבורה כי היא ראויה תכנונית .

המתנגדים טוענים לכיעור ופגיעה אדריכלית טענות אלה מקומן היה במסגרת ההתנגדויות בתב"ע

להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים:

קווי בניין:

על עורך הבקשה לסמן קווי בניין כפי שהתקבל במדויק מהמחלקה למידע תכנוני.

הערות גרפיות:

על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

על עורך הבקשה לציין מפלסים במרפסות, מפלס במעקים וכן לסמן שיפועים וניקוז.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות ו-2 הוסרו, כעת ישנו מתנגד 1:

נטען כי לא הבקשה לא הובאה לידיעתם.

נטען לפגיעה אדריכלית בבניין.

נטען לחשש מפני ירידת ערך הדירות.

התייחסות האגף:

במסגרת פתיחת תיק הבקשה להיתר בוצע משלוח הודעות.

המוצע בבקשה תואם תכנית במדויק.

לא ניתן להתייחס מאחר ולא הוגש לכך תימוכין ע"י שמאי מוסמך, הגם שהוועדה הנכבדה איננה עוסקת בעניינים קנייניים.

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	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1970/0054.12
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/8
כתובת	עזרת תורה 12, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התקבל אישור שימור

בחינת מרפסת:

על עורך הבקשה להטמיע בהרמוניקה פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות ז"ז.

הערות גרפיות:

תיקונים יש לבצע כפי המסומן ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0260.01
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת ממדים ומרפסות זיז, תוספת מרפסות שרות ומחסנים
מספר ועדה	2024/8
כתובת	הסיירת הירושלמית 33-35, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קווי בניין:

החריגה מקו בניין כתום ניתנת עבור ממ"דים ומרפסות זיז בלבד – על עורך הבקשה לשנות את מרפסת השירות המוצעת למבואה לממ"ד בשטח שאינו חורג מ- 5 מ"ר.

שטחי בניה:

שטח עיקרי:

על עורך הבקשה להטמיע וויתור זכויות של תת חלקה 1, ע"ג ההרמוניקה.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

ע"ג ההרמוניקה יש להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי.

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	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0402.00
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה במרפסת קדמית וסגירת מרפסות קיימות בזכויות
מספר ועדה	2024/8
כתובת	הרב יצחק בראשי 33, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חו"ד אדריכלית:

במפלס 2.88- (מרתף) נראה כי ישנם יח"ד בקומה זה לגביהן לא הוכח ואף לא נמצא היתר - על עורך הבקשה ניתנת האפשרות להוכיח כי קומת המרתף למגורים קיימת לפני שנת 67, או תשריט בית משותף מלפני 67 או לחילופין ככל ולא יימצא היתר לגביו לסמן קומה זו בצהוב להריסה עם הערה "לא כלול בהיתר זה".

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת התב"ע בתוקף
	יש לאשר כל שינוי עתידי בתכנית המוצעת, הכולל השפעה על האלמנטים לשימור
	לא תותר הריסת אלמנטים לשימור או פגיעה באופיים, סגנונם או בפרטי בנייה מקוריים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1962/0296.03
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר מספר 115103
מספר ועדה	2024/8
כתובת	טבריה 28 , נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 08.07.2026.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2013/0564.03
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת לבניין קיים+ בניית מרפסת+ בניין מחסן
מספר ועדה	2024/8
כתובת	הרב חנוך גרוסברג 7, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

סטייה ניכרת:

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת 9(ז'): "לא יהיה ניתן להבליט מרפסות זיז נוספות, הוראה זו תיחשב כהוראה אדריכלית שסטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת".

לא ניתן לאשר את הגדלת מרפסת הזיז המוצעת. יש להסיר מהבקשה.

קווי בניין:

מרפסת זיז חורגת לכיוון צפון – לא ניתן לאשר לאור סעיף 9(ז') – סטייה ניכרת.

מוצעת הרחבת בנייה החורגת מקו בניין ללא פרסום הקלה וללא יתרת שטחים מוכחת – לא ניתן לאשר.

שטחי בנייה:

שטח עיקרי: עורך הבקשה אינו מציג הוכחה של יתרת שטחי בנייה הגם שבוצע חישוב נקודתי, לדירת המבקש בלבד. על עורך הבקשה לבצע חישוב מלא לבניין ולהוכיח יתרת שטחים בחלוקה שוויונית.

שטח שירות: עורך הבקשה אינו מציג הוכחה של יתרת שטחי שירות. על עורך הבקשה לכלול חישוב מפורט עבור שטחי השירות. במידה וישנה יתרה לשטחי השירות היא תחולק בצורה שוויונית.

בחינת מרפסת:

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת 9(ז'): "לא יהיה ניתן להבליט מרפסות זיז נוספות, הוראה זו תיחשב כהוראה אדריכלית שסטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת".

לא ניתן את הגדלת מרפסת הזיז המוצעת. יש להסיר מהבקשה.

עפ"י חתך א-א ניתן להבחין כי מרפסת הזיז איננה שומרת על גובה ראש תקני (2.5 מ') ועומדת על רום של 2.09 מטר, כך שנוגדת תקנות – לא ניתן לאשר.

בחינת מחסן:

מוצע מחסן ע"ג שטח משותף אשר לגביו לא נמצאו תימוכין קנייניים.

סוגר מעבר גישה אל הבניין ומחוצה לו – בתיק קודם אסרה רשות הכיבוי על סגירת מעבר זה.

שטח המחסן הינו נגזרת משטחי השירות – יש להוכיח יתרת שטחי שירות.

מחסן מוצע ללא גישה מחדר מדרגות משותף, הגם שחורג מקונטור המבנה הקיים.

בינוי במחסן המוצע מבוקש ע"ג שטח חנייה קיימת ובכך מצמצם את שטח החנייה ופוגע בתקינותה.

חו"ד אדריכלית:

לעניין הכשרת הקיר הקיים – לא ברור מה קורה תחתיו. לא ניתן לאשר ללא תיאום עם ראש צוות והבנת המצב הקיים.

על עורך הבקשה להטמיע בהרמוניקה פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

נראה כי מוצע מחסן המהווה תשתית/ הכנה עבור יח"ד – טרם דיון חוזר יידרש בהגשת חו"ד מחלקת פיקוח.

לעניין תוספת הדלת לחזית דרומית עבור חנייה משותפת – לא התקבלו תימוכין קנייניים, לא הומצא אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן לא הוצג כנדרש ע"ג ההרמוניקה.

אישור שימור:

רחוב עזרת תורה נמנה על רחובות לשימור. טרם הומצא אישור שימור.

על עורך הבקשה להמציא אישור שימור. תנאי הוסף במערכת.

הערות גרפיות:

תיקונים יש לבצע כפי המסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה:
נטען לבנייה בפועל ללא היתר ע"ג שטח משותף ללא תימוכין קנייניים.
המוצע חוסם פתח גישה אל החצר המשותפת וחיוני מבחינה בטיחותית.
נטען לפגיעה עתידית באפשרות להרחבת מרפסת סוכה של הדיירים מעל.
מתנגדים ל"סגירת חלק מהחצר לטובת חנייה של גרינפלד כבר בוצעה בשטח".

התייחסות האגף:

בבדיקת האגף לא נמצאו תימוכין קנייניים לבנייה ע"ג שטח משותף.
ניתנה התייחסות מפורטת בחו"ד זו (תחת כותרת מחסן). בתיק קודם אסרה רשות הכבאות על בינוי במיקום זה וסגירת המעבר החינוי.
המלצת האגף שלא לאשר את הרחבת מרפסת הזיז מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית.
המלצת האגף שלא לאשר את סגירת החנייה ע"י דלת.

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	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2006/0099.03
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בנייה הרחבת דירות קיימות, מחסנים, ממ"דים ומרפסות
מספר ועדה	2024/8
כתובת	הרב זלמן סורוצקין 49, הקריות החסידיות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בתנאים היות ועורך הבקשה תיקן את כל הליקויים ע"ג ההרמוניקה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה ועפ"י ההערות ע"ג ההרמוניקה כמו"כ המציא את החתימות הנדרשות וכן פורסמו ההקלות כנדרש.

יצוין כי התקבלו 3 הסרות התנגדות, אין כעת מתנגדים לבקשה.

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
	חווה דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0496.00
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ל-3 יח"ד לפי קוי בנין בתכנית 4123, ותוספת שטחי שרות לפתרון מיגון ותוספת מרפסות.
מספר ועדה	2024/8
כתובת	תורת חסד 5, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ועורך הבקשה אינו מוכיח בינוי מצומת לצומת מאושר ואף חורג מסך שטחי בניה המותרים וגם בעומק המרפסות, עורך הבקשה אינו מראה בינוי קיים בפועל דבר המהווה מצג שוא.

קווי בניין:

לעניין תוספת הבניה - על עורך הבקשה להוכיח כי הבניינים מצומת לצומת ואף בחלקה המוצעת הינם מעבר לקו בניין קדמי עם היתר.

לעניין תוספת מרפסת זיז לא מקורה - מאחר ועורך הבקשה אינו מוכיח בינוי לתוספת מצומת לצומת כבסעיף לעיל לא ניתן לאשר במתכונת זו את המרפסת המוצעת, ככל ועורך הבקשה יוכיח את הנדרש עבור הבינוי מצומת לצומת יהא עליו לצמצם עומק מרפסת זיז לכדי 2 מ' בלבד.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע עבור כל אחת מיח"ד לכדי המותר לשטח של 36.13 מ"ר הכולל ממ"ד וקירות.

- קומת עמודים/קירות יורדים: על עורך הבקשה להוכיח כי ישנם שטחי שירות המותרים לניצול עבור קומת עמודים המוצעת ולחשב במניין שטחי בניה המוצעים.

יצוין, כי עורכת הבקשה מתבססת על היתר קודם בתיק רישוי 1994/438.07 שהתקבלו

שטחי שירות מעבר לזכויות ונידו שטחים, בהחלטת הוועדה נכתב מפורשות בשל אילוצים אושרו תוספת השטחים לחדרים מחוזקים ואין זה מהווה תקדים לבקשות אחרות.

מרפסות :

קומה א', מפלס +1.00 חזית מזרחית: על עורך הבקשה לצמצם עומק המרפסת לעומק המותר ע"פ נספח הבינוי – 2.00 מ'.

קומה ב', מפלס +4.00 חזית מזרחית: מאחר ועורך הבקשה אינו מוכיח בינוי לתוספת מצומת לצומת כבסעיף לעיל לא ניתן לאשר במתכונת זו את המרפסת המוצעת, ככל ועורך הבקשה יוכיח את הנדרש עבור הבינוי מצומת לצומת יהא עליו לצמצם עומק מרפסת זיז לכדי 2 מ' בלבד.

על עורך הבקשה לצמצם עומק המרפסת לעומק המותר ע"פ נספח הבינוי – 2.00 מ'.

קומה ג', מפלס +7.00: על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת כך שתעמוד כולל החריגה ב- 2 מ' ע"פ תקנות בנית מרפסת זיז במרווח קדמי.

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

הריסות:

על עורך הבקשה להמציא היתר בניה לסגירת המרפסת, כל ולא ימצא עורך הבקשה יידרש בהריסת סגירת המרפסת ולא יהא ניתן להשתמש במרפסת הקיימת מאחר והינה נמצאת במעטפת מוצעת.

לשאר הבניין - על עורך הבקשה לסמן את כל הבינוי ללא היתר "להריסה" ואת שאר הבינויים הקיימים בבניין ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה", או לחילופין להוכיח היתר עבורם ולציין זאת בהרמוניקה.

הערות גרפיות:

עורך 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	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1994/0133.01
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש והגבהת גג רעפים עבור יח"ד נוספת
מספר ועדה	2024/8
כתובת	חולדה הנביאה 1, מורשה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה שימוש בחלל גג הרעפים ע"י הגבהת המדלפות מעבר למותר עפ"י התב"ע כמ"כ מוצעות קוקיות בגג הרעפים כאשר לא התקבל חוות דעת מחלקת שימור וכן נדרש לצמצם את שיפוע גג הרעפים לשיפוע המותר הגם שנדרש להחליף את עורך הבקשה לאדריכל רשום ולהמציא אישור שימור כאמור וכן נדרש לקבל הבהרה מעורך הבקשה לעניין קומת המרתף

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את שטחי הבניה כנדרש וכן להנמיך את גובה המדלפות – ראה סעיף מדלפות.

מספר קומות :

על עורך הבקשה להבהיר האם ישנה קומת מרתף קיימת המשמשת למגורים.

גובה מדלפות :

על עורך הבקשה לצמצם את גובה המדלפות ל-90 ס"מ המותרים עפ"י התב"ע .

שיפוע גג הרעפים :

על עורך הבקשה לצמצם את שיפוע גג הרעפים ל-30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה עפ"י המאוסר בתב"ע .

קוקיות:

אישור הקוקיות מותנה בחוות דעת חיובית ובתאום מול מחלקת השימור – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור הכולל התייחסות לקוקיות ..

מס' יח"ד:

על עורך הבקשה לציין את מס' יח"ד הקיימות בקומת המרתף, ככל ויהיו יותר מהמותר בתכנת על עורך הבקשה לעמוד בתנות בחוק לתוספת יח"ד.

אדריכל רשום:

על עורך הבקשה למנות עורך בקשה חלופי לתיק זה שהינו אדריכל רשום.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש.

אישור מחלקת דרכים :

בבחינת הבקשה נראה כי לא נדרש אישור מחלקת דרכים.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1996/0393.05
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הרחבה לבנין קיים +תוספת ממ"ד +בניית מרפסת ריצוף חצר ועבודות פיתוח
מספר ועדה	2024/8
כתובת	פנים מאירות 14 , רוממה

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה ירדה מסדר היום כדי המבקשים יוסיפו לבקשה 2 מרפסות תואמות תב"ע.

לעניין המרפסות:

- יש לבצע משלוח הודעות או להציג 100% חתימות בעלי הזכויות.

- על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מהנדס כולל תכנית.

נספח בינוי:

על עורך הבקשה להציע הרחבות תואמות במדויק בגודלן להרחבה המותרת ע"פ נספח.

על עורך הבקשה להסיר סגירות מרפסת להכשרה.

קווי בניין:

ההרחבות ליח"ד הינן רחבות יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ'- על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח ע"מ לא לחרוג מקווי הבניין, נראה כי קווי הבניין לא סומנו במדויק יש לסמן קווי בניין במדויק למותר ע"פ תב"ע בכל הקומות.

שטחי בניה:

ההרחבות ליח"ד הינן רחבות יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ'- על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח ע"מ לעמוד במניין השטחים המותרים.

ממ"דים:

על עורך הבקשה להראות את חלונות הממדים לכיוון חזית צפונית עפ"י הנחיית מדיניות מהנדס העיר ולא לחלקה הגובלת למגורים.

השלמת דירת גג:

עבור השלמת דירת גג יש להמציא אישור מנהל האגף לכך - על עורך הבקשה להמציא אישור מנהל האגף להשלמה המוצעת.

חוות דעת תכנונית:

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2016/0243.05
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה+ מרפסת
מספר ועדה	2024/8
כתובת	אהרון אשכולי 108, רמות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

התוספת המוצעת בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובלת מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסות בקומה ג' מקובלות מבחינה תכנית ואינה מניעה לאשרם.

מרפסות בקומה ד' מוצעות בשטח משותף ללא הסכמות לא ניתן לאשר צאחר ולא הוצגו ההסכמות לבינוי בשטח משותף ע"כ יש להסירה מהבקשה..

בנוסף יש להסיר את מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג המהווה סטייה ניכרת.

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

להלן התיקונים לבקשה:

קומה ב' במפלס +2.70 :

דירה מס' 23- מוצעת מעטפת -הגדולה מעט מנספח הבינוי- התקבלה חתימה של חב' עמידר בעלי הנכס – אין מניעה לאשר בכפוף להתאמת המעטפת לשטח המותר ע"פ הנספח.

קומה ג' במפלס +5.40 :

דירה מס' 35- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, בשינויים בפתחים אין מניעה לאשר בכפוף להצגת פתחים באופן אחיד והתאמה בין הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים.

מרפסות:

קומה ג' במפלס +5.40:

דירה מס' 35- מוצעות מרפסות:

חזית דרומית- מרפסת זיז מקורה סגורה בזכוכית ואלומיניום -

בשטח- 7.15 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 2.10 מ' בתחום קווי הבניין אין מניעה לאשר מרפסת זו בהתאם למרפסות זהות שאושרו בנספחי הבינוי בקומה שמתחת .

צמד מרפסות- קיימות מרפסות נוספות המהווה צמד.

תוכנית צל-ע"פ נספח הבינוי לכל הדירות בעמודה זו ישנם מרפסות קיימות או עתידיות ע"כ לא נדרש הצגת תוכנית צל .

סגירת מרפסת- לא ניתן להציע סגירה למרפסת זו מאחר ואינה תאומת לנספח הבינוי יש להסירה מהבקשה .

קומה ד' במפלס +8.10:

דירה מס' 35- מוצעות מרפסות:

חזית צפונית-מוצעת מרפסת גג סגורה בזכוכית ואלומיניום בשטח- 13.47 מ"ר.

שטח המרפסת אינו תואם לנספח הבינוי ומבוקש בשטח משותף לא ניתן לאשר בינוי בשטח משותף ללא הצגת הסכמות הנדרשות- ע"כ יש להציג את המרפסת זו בהתאם לנספח הבינוי או לחלופין להציג הסכמות כנדרש.

וכן לא ניתן להציג סגירה למרפסת שאינה תאומת נספח ע"כ יש להסיר את הסגירה מהבקשה .

חזית דרומית- מוצעת מרפסת גג וממנה יוצאת מרפסת זיז - סגורה בזכוכית ואלומיניום בשטח- 7.15 מ"ר.

שטח המרפסת אינו תואם לנספח הבינוי ומבוקש בשטח משותף לא ניתן לאשר בינוי בשטח משותף ללא הצגת הסכמות הנדרשות- ע"כ יש להציג את המרפסת זו בהתאם לנספח הבינוי או לחלופין להציג הסכמות כנדרש.

וכן לא ניתן להציג סגירה למרפסת שאינה תאומת נספח ע"כ יש להסיר את הסגירה מהבקשה.

בנוסף יש להסיר זיז המוצעת היוצאת ממרפסת גג מאחר וחורגת מקווי בניין ומהווה סטייה ניכרת .

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2012/0213.02
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת מרפסות.
מספר ועדה	2024/8
כתובת	הרב אברהם רביץ 34 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

השטחים המוצעים בבקשה זו עומדים בשטחים המותרים ע"פ התבע.
השלמת גג המוצעת אין מניעה לאשר התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.
נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2001/0234.03
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה על הגג ומרפסת גג, והגבהת תקרת חדר מדרגות.
מספר ועדה	2024/8
כתובת	קדימה 25 , רמות

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקה מול הצוות המקצועי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2014/0739.10
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת הרחבה מרפסת וחצר
מספר ועדה	2024/8
כתובת	שד נוה יעקב 7, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי התואם את תכנית 3907 ותכנית 7962 א', ריצוף חצר ושני מרפסות ז"ז.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד.

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	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2013/1036.01
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 3 קומות מעל בניין קיים (מוצע תוספת 2 יח"ד מעל 3 יח"ד קיימות)
מספר ועדה	2024/8
כתובת	אל בארודי סמטה 6 , בית חנינה בית חנינה רח"מ אל בארודי סמטה 6

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

לבקשת חבר וועדה עו"ד אלדד רבינוביץ לצורך בדיקת נושא הבעלויות מול עו"ד חיים נרגסי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0029.00
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנין חדש 3 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 6 יח"ד
מספר ועדה	2024/8
כתובת	בית חנינה רחוב אל זיתונה

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

לבקשת חבר וועדה עו"ד אלדד רבינוביץ לצורך בדיקת נושא הבעלויות מול עו"ד חיים נרגסי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0393.00
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה על מרפסת גג של פנטהאוז
מספר ועדה	2024/8
כתובת	רפאל בר לביא 4, חומת שמואל

החלטת הוועדה

לדחות במתכונת המוצעת

להלן הליקויים הנדרשים לתיקון:

1. על עורך הבקשה להציג היתר מקורי למבנה המבוקש.
2. לפי בדיקה שנערכה, עפ"י סעיף 11ז' על עורך הבקשה לעמוד לעניין הנסיגות בתוספת המוצעת ע"ג גג הבניין נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בסעיף זה.
3. נראה כי אורך הבקשה לא נותן הסבר ע"ג ההרמוניקה לגבי מניין השטחים המוצעים לכן על עורך הבקשה להציג בברור את חלוקת השטחים בין כל תתי החלקות המגרש.
4. בנוסף קיים סעיף 11(ד) 3 האומר כי שטח קומת הגג לא יעלה על 100 מ"ר ולא יפחת מ-80 מ"ר נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בתנאים זה כיוון שהשטח הקיים בקומת הגג 103.08 מ"ר כלומר נראה כי נוצלו הזכויות על הגג.
5. על עורך הבקשה לקבוע עם בוחנת הבקשה כדי למצוא פתרון נכון יותר לשיפור נראות המבנה המוצע בבקשה.
- בנוסף על עורכת הבקשה להוריד את תוספת הפרגולה המוצעת ע"ג מרפסות הגג .
6. בנוסף יש להתייחס להתנגדות ולהביא להכרעת הוועדה לעניין זה.
7. על עורך הבקשה לעבור על הליקויים הנמצאים על גבי תכנית a ולתקנם.

להלן נימוק הדברים:

דירוג/נסיגה:

עפ"י סעיף 11ז' "הקומה הנוספת על הגג בצידו העליון של המגרש תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ".

לפי בדיקה שנערכה, עפ"י סעיף זה על עורך הבקשה לעמוד לעניין הנסיגות בתוספת המוצעת ע"ג גג הבניין נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בסעיף זה, כאשר ההקלה שפורסמה איננה מקובלת היות והנה פוגעת בסימטריה של הבנין לכיוון החזית הקדמית כך שאת התוספת המסומנת ב-a בהרמוניקה, יש לבטל.

שטחי בניה – שטחים עיקריים :

שטחים מותרים עפ"י תכנית 5053א' טבלה 15 כאשר השטחים המותרים לעיקרי הם 1620 מ"ר ולשטחי שירות 450 מ"ר מבדיקה שנערכה נראה כי עורך הבקשה לא נותן הסבר ע"ג ההרמוניקה לגבי מקור השטחים המוצעים לכן על עורך הבקשה להציג בברור לרבות חלוקת השטחים בין כל תתי החלקות המגרש.

בנוסף קיים סעיף 11(ד) 3 האומר כי שטח קומת הגג לא יעלה על 100 מ"ר ולא יפחת מ- 80 מ"ר נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בתנאים זה כיוון שהשטח הקיים בקומת הגג 103.08 מ"ר כלומר נראה כי נוצלו הזכויות על הגג.

שיפור אדריכלי:

על עורך הבקשה לקבוע עם בוחנת הבקשה כדי למצוא פתרון נכון יותר לשיפור נראות המבנה המוצע בבקשה.

בנוסף על עורכת הבקשה להוריד את תוספת הפרגולה המוצעת ע"ג מרפסות הגג היות ונכללת בתקנות הפטור מהיתר 101.

התנגדויות:

1. המתנגד הינו הדייר מתחת לתוספת המוצעת לטענתו יש פגיעה באיטום המבנה ופגיעה בכניסת האור הטבעי לביתו.

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	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0435.00
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 3 קומות (3 יח"ד) מעל קומת חניה .
מספר ועדה	2024/8
כתובת	אום טובא , אום טובא אום טובה / רח. אבו עינים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

חנאן לטיפולך

התיק מובא לדחייה כיוון שהמבנה מוצע בחריגה מקווי הבניין דבר המהווה סטיה ניכרת.

כמו"כ התקבל דחיה מהמחלקות הבאות: איכות הסביבה, תנועה ודרכים.

פרוט כדלהלן:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2022/6458 שהופק בתאריך 07/09/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

נמצאו חריגות מקווי בניין קדמי צפוני ובחזית אחורית דרומית.

פורסמו ההקלה הבאה: "חריגה בקווי בניין עד 3 מטר מקווי בניין הקדמי ו 2 מטר מקווי הבניין האחורי"

ההקלות שפורסמו בפתיחת תיק אינן מדויקות.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת בחזית אחורית בקיר עם פתחים ניתן לחרוג עד 10%.

ע"פ תיק מידע המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 5 מ', ניתן לחרוג עד 50 ס"מ בלבד, מעבר לכך זה סטיה ניכרת.

בחזית אחרות מוצע חריגה של 1.85 מ', דבר המהווה סטיה ניכרת ע"כ נדרש לצמצם את כל החזית כך שיעמוד במותר.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת בחזית קדמית ניתן לחרוג בהתאם לקו שלפי בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב מצומת לצומת.

המוצע חורג בחזית קדמית בכ-1.85 מ' מקו הבניין, ניתן יהיה להציע חרגיה מקו הבניין רק באם עומדים בנאמר בסעיף ניכרת- על ע"ב להוכיח עמידה בנ"ל.

שטחי בניה

זכויות הבניה במגרש הינן 50% משטח המגרש.

שטח המגרש הינו 432 מ"ר

$432 * 50\% = 216$ מ"ר.

עיקרי מוצע ע"ג ההרמוניקה הינו 215.71 מ"ר, עומד במותר.

מדרגות מוצעות- ניתן לקבל כשטח שירות ע"פ תקן. יש לצמצם פודסט מדרגות בהתאם לנדרש בתקן מדרגות- מעבר לכך יידרש להציע כשטח עיקרי.

חניה – ניתן לקבל כשטח שירות ע"פ הנדרש בתקן. טרם התקבל אישור תנועה- ייבדק שוב לאחר קבלת האישור כנדרש.

מחסנים- חדר הסקה ומכונות עד 8% משטח הבניה המירבי, מוצע מחסו בשטח של 9.41 מ"ר, אין מניעה לאשר.

מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א, מוצע 3 ממ"דים עבור 3 יח"ד, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה.

עובי קירות

לא ניתן לחשב עובי קיר פחות מ 27 ס"מ על כן יש לוודא עמידה בחישוב עובי קירות עפ"י הנוהל הנדרש.

כמו"כ לא ניתן לבצע קיזוז בקיר ממ"ד ובדלת יציאה למרפסת.

מרפסות

בחזית דרומית בקומה א' מוצעת מרפסת זיז החורגת ב-1.90 מ' מקו בניין, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג בחזית קדמית 1/3 מהמרווח, המרווח בין קו הבניין לגבול מגרש הינו 5 מ', מותר לחרוג עד 1.66 מ', על כן יש לצמצם מעט כך שיעמוד במותר.

עפ"י התוכנית ניתן להציע מרפסות בעומק של 1.2 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 1.5 מ', חורג מהמותר, יש לתקן או לבצע פרסום.

אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, אורך המרפסת 4.8 מ', אורך החזית 14.70 מ', עומד במותר.

מעקה המרפסת יהא סורג, יש לתקן.

דרך גישה זמני

הכביש בחזית מערבית מוצג כדרך גישה זמנית.

יש להציג דרך גישה עתידי למבנה ולחניה, כך שעדיין תהיה גישה כאשר הדרך גישה הזמני יבוטל.

בכפוף לאישור מחלקת תנועה ודרכים.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 20/03/2024 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים".

שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 17/01/2024

תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 15/02/2024 "יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר"

הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י זבריקו בתאריך 11/03/2024 "התכנית נדחתה בשלחן הערות בתאריך 25/02/2024 לעורך הבקשה טרם התקבלה תכנית מעודכנת".

דרכים- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 20/03/2024 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים".

מחלקת המאור באגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י שניר קהת בתאריך 18/01/2024.

גדרות

ע"פ סעיף 10(ט) "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.6 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.2 מ' מעל פני הקרקע הסופיים".

יש להוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה, כמו"כ יש להראות בפיתוח גדרות מוצעים כנדרש- בצבע. נראה שיש גדרות שעולים על המותר בתכנית ע"כ יש לתקן ולוודא עמידה בתקנות התכנית.

הוראות

"הבניה תהא באן טבעית מרובעת ומסותת"

יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות .

"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת ומסותת כדוגמת בנית המבנה בחלקה"- יש לציין ע"ג פריסת גדרות את החיפוי המוצע.

הריסה

בחלקה קיים בינוי שאינו בהיתר, יש לסמן להריסה.

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	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0389.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה
מספר ועדה	2024/8
כתובת	אנטיגנוס 27 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

התיק מובא לאישור למעט מרפסת הזיז בחזית דרומית ראה פרוט בסעיף מרפסות.

להלן פירוט:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5729 שהופק בתאריך 07/05/2023 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 מדיניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ)

על אף האמור בפסקאות ו (4-1) 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 בנין כלל ממחלקת מידע על ע"ב להשלים סימון קווי הבניין בהרמוניקה.

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.

שטחי בניה

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

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

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.

$$142.83 = 1142.68 / 8 \text{ מ"ר לכל דייר.}$$

דירה 7 מבקש: שטח דירה מקורי הינו 42.99 מ"ר

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

מוצע 76.47 מ"ר עיקרי, עומד במותר.

פורסמה הקלה והיא: "ניוד זכויות לקומת גג" - אין מניעה לאשר הקלה זו וזאת בכפוף להיתרים נוספים שיצאו בחלקה.

מוצע מרפסת גג בשטח של 39.81 מ"ר, אין מניעה לאשר.

חדרים מחוזקים

מוצע חדר מחוזק בתוספת על הגג, אין מניעה לאשר תוספת חדר מחוזק.

ניתן לחשב חדר מחוזק כשטח שירות 9 מ"ר נטו.

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 סעיף 3 בתיק המידע התכנוני חלקה 109 אינה מאוחדת ברישום בית משותף, בניה בחלקה 109 תינתן לאחר הכנת התצ"ר לאיחוד חלקות 56 ו-109.

מוצע הרחבת מרפסת קיימת בחזית צפונית (יש להוכיח היתר למרפסת הקיימת ולחילופין תצ"א מלפני 67) בעומק של 2 מ' בשטח של 6.41 מ"ר.

קיימת עמידה בצמד מרפסות בחזית המבוקשת.

לא נדרש לתכנית צל לעניין המרפסת היות ולשאר הדיירים בקומה קיימות מרפסות אשר לא נמצא להן היתר אך במידה וירצו יוכלו להכשירם.

בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מעל 1.5 מ' עומק מרפסת בכפוף לפרסום הקלה- כאשר במקרה הנידון המרפסת מוצעת בגבול קווי הבניין.

פורסמה הקלה והיא "הקלה בעומק המרפסת 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים".

חזיתות

יש להציע אבן פראית בחזית קדמית ובחזיתות הצידיים.

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

ניתן לקבל הקלה זו חלקית והיא להציע חיפוי אבן תלטיש בחזית אחורית בלבד.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

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

	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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1991/0449.11
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת
מספר ועדה	2024/8
כתובת	אנטיגנוס 30 , גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה במתכונת היות ומוצעת תוספת אשר חורגת מהיתרה הקיימת כאשר לא נימצא מקור זכויות לחריגה.

מעבר לכך נושא השטחים לא הוצג כנידרש ע"פ מדניות האגף.

כמו כן מוצע פתח חליפי לדירה כאשר הגישה אליו הינה ממדרגות פלדה אשר לא ניתנות לאישור כנוהל אגפי (למעט מדרגות חירום) וכן לא התקבל הסבר המצדיק את שינוי הפתח המבוקש.

ראה הרחבה בפירוט מטה.

מעבר לכך מובא להכרעת הוועדה נושא חיפוי האבן באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות וקיימות תוספות בחלקה שחופו באבן מסותתת.

יצוין כי טרם דיון התקבלה פניה מע"ב ועו"ד שרון אבני אודות מס' סעיפים שנבחנו בבקשה.

התקיימה פגישה עם ר"צ אשר תגובתה וסיכומה סרוק בא.א של הבקשה.

הנושאים יפורטו בהמשך ע"פ סעיפים.

יצוין כי הפגישה התקיימה אודות בקשה ספציפית זו ולא ניתן להקיש לתיקים אחרים.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1):

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

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

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

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

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

לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע למעט קו בניין 6 מ' מחזית דרומית קדמית הפונה לרח' אנטיגנוס.

שאר קווי הבניין סומנו ע"פ המפורט לעיל בסעיף קווי בניין וע"פ מדניות מהנדס עיר ומדניות אגף רישוי לתב"עות ניפחיות.

להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות:

קו בניין צפוני – דרומי – 6 מ'. קו זה ניתן ע"י מחלקת מידע. (מצויין גם כאמור בהוראות התכנית)

קו בניין מזרחי-צידו – שצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר.

קו בניין מערבי-צידו – שצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר.

קו בניין צפוני – אחורי – 3 מ' – החזית הינה לחלקת מגורים נוספת.

ע"פ הוראות התכנית המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו 6 מ'

מטר, כאשר ע"פ מדיניות אגף רישוי בנוסף לשמירה על 6 מ' מבניין סמוך, המרחק מגבול החלקה

לא יפחת מ-3 מ', וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה.

קו הבניין האחורי-צפוני שומר על 6 מ' בין התוספת ובין הבניין הקיים וכן כפי נוהל המחלקה

נשמר 3 מ' מגבול החלקה עבור תוספות עתידיות בחלקה הסמוכה.

קווי הבניין סומנו ע"י ע"ב כנדרש.

יצויין כי בחזיתות הצידיים מוצג קו בניין המסומן בקו נקודה אדום אך הוא אינו הקו הנכון, יש לדייקו ע"פ המסומן ע"ג ההרמוניקה.

ע"פ מדיניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין $2 \times$ קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט $2 \times$ קומות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף.

לא התקבלה סכמה, ראה הרחבה בסעיף שטחים.

כמו כן את קוי המרווח שסימן ע"ב יש להציג בקו ירוק מקווקו.

מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני נידון עניין קביעת קוו הבנין:

תקנון התכנית כפי שפורט לעיל קבע את המרווחים כאשר מדיניות האגף לעניין השמירה על מרווח של 6 מ' מהבנין הסמוך מחייבת חלוקה שווה כך שייקבע קוו בנין של 3 מ' בכל חלקה ע"מ לשמור על שוויון.

במקרה הנוכחי ולאחר שיחה עם מתנאל ע"ב ובמידה ויציג לנו הוכחה שבתיקים קודמים בחלקה הנוכחית הופקו היתרי בניה עם קוו בנין שסומן במרווח קטן יותר מגבול החלקה אך כמובן שומר על המרחק של 6 מ' מבנין לבנין (כפי שכנראה מתברר מאחד התיקים שבדקנו בפגישה),

לא תהיה לנו מניעה מלהמשיך באותו קוו הרי הוא מקיים את הוראות התכנית.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5654 שהוגש מיום 27/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לענין בינוי החורג בחזית מערבית.

ע"פ סעיף 8(5) שפורט לעיל: "בבנין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין..."

החריגה מוצעת ע"ג בינוי המאושר בתיק מס' 1991/449.08 ע"כ אין מניעה לאשרו.

מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני נידון נושא חישוב זכויות הבניה מול סעיף 8(ו)(5) בתקנון התכנית:

זכויות הבניה כאמור בהוראות התכנית הנן פועל יוצא של אפשרויות הבניה הנקבעות ע"פ המרווחים המזעריים בהוראות.

יש לבצע אבחנה בין סעיף 8(ו)(5) המאפשר חריגה מקוו בנין בהתאם לקונטור בנין קיים ואשר מתייחס לחריגה מקוו בנין בגבול סטיה ניכרת

לבין קוו בניין/מרווחים המשמשים לחישוב זכויות הבניה .

יש לציין שכך ההתנהלות באגף בתכנית זו וממשיכים באותה שיטה, כאשר חשוב לציין שקומת הקרקע הקיימת בחזית המערבית איננה מהווה חלק מהבנין המקורי, ראה

ע"כ תשריט הבית המשותף אשר הציג ע"ב על גבי הרמוניקת ההגשה.

בכל זאת, ככל ויוכח שהחריגה מהמרווח של קומת הקרקע בחזית מערבית זו בוצעה ע"ס היתר בניה, אין בעיה בשימוש בסעיף 8(ו)(5) לעניין החריגה מקווי בנין, אך הפרשנות שהציג עו"ד אבני בפגישה ואשר מהותה שסעיף זה מתייחס גם לחישוב זכויות הבניה איננה מקובלת על ר"צ ולצניעות דעתה הנה פרשנות מרחיקת לכת.

יש לציין שגם בהיתרים קודמים ההתייחסות לנושא זה היתה דומה, כולל בהיתרים בבניין הנוכחי.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

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

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

ע"פ מדניות האגף לתב"ע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין

2 x קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2 x קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף.

היתרה המתקבלת הינה השטח המותר לתוספת מעבר לשטח הדירות הקיימות.

כאמור בסעיף קווי בניין שלעיל סומנו קווי הבנין כנדרש (למעט דיוק קווי הבניין הצידיים), אך לא הוצגה סכמה המשקפת את חישוב השטחים. יש להציג כנדרש.

היות ומתנהלת בקשה נוספת המיוחסת לדירה בבניין נשוא הבקשה בתיק מס' 91/449.11 נושא השטח מובא בצורה עקרונית עבור בחינה גסה של השטחים המוצעים:

סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ: $2 \times 557 = 1,114$ מ"ר

שטח בניין קיים (ע"פ קונטור בניין קיים + תשריט בית משותף) כ – 381.16 מ"ר (ב 2 קומות קיימות)

מ"ר $1,114 - 381.16 / 8 = 732.84$ – סה"כ יתרה מכח התב"ע.

מ"ר $732.84 / 8 = 91.6$ שטח תוספת מותר לכל יח"ד מכח יתרת זכויות בתב"ע.

(יצוין כי קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף)

מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ טבלה שצרף ע"ב בתיק מס' 91/449.11 מתקבל כי הבניה הקיימת בהיתר בחלקה אינה חורגת מהמותר מכח התב"ע.

יש לצרף גם לתיק זה את הטבלה בצורה מפורטת בהתאם להערות המצורפות להרמוניקה a.

דהיינו יתרה מכח התב"ע: 732.84 מ"ר

סה"כ שטח תוספות בהיתרים כ- 566.55 מ"ר > 732.84

היות ואין חריגה בשטחים הקיימים ניתן לבקש גם הקלות כמותיות כפי שיפורט בהמשך.

יצוין כי יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרבובטי. ככל ויש אי התאמות להיתרים יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה.

מעבר לכך על ע"ב ראשית להגיש תשריט בית משותף מלא לאגף.

בחינת השטח המבוקש:

לדירה נשואת הבקשה הופק היתר בניה בתיק מס' 1991/449.08 ובו אושרו 90.48 מ"ר.

דהינו קיימת למבקש יתרה מכח התב"ע בסה"כ של כ- 1.12 מ"ר = 90.48 - 91.6

התוספת המוצעת מבוקשת כאמור גם מכח הקלות כמותיות 6% ו- 2.5% אשר פורסמה לגביהן הקלה בהליך פתיחת הבקשה.

להלן חישוב 6%:

$$0.06/8 * 941 = 7 \text{ מ"ר}$$

להלן חישוב 2.5%:

$$0.025/8 * 941 = 2.9$$

$$2.9 + 9.9 = 12.8 \text{ מ"ר מכח הקלות כמותיות.}$$

$$12.8 + 1.12 = 13.92 \text{ מ"ר יתרה + הקלות כמותיות: } 1.12 + 9.9 = 11.02 \text{ מ"ר כ-}$$

סה"כ מוצע: 47.23 מ"ר > 11.02 , ניתן לראות כי המוצע חורג מהמותר.

היות וכך לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת.

יצוין כי ככל ותצומצם התוספת יש לוודא כי קיים די שטח עבור עליה לקומה נוספת. השטח הנדרש כ- 14 מ"ר.

על ע"ב לתת את תשומת הלב לנושא זה.

מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני לעניין שיטת חישוב זכויות הבניה רצועות / לפי המדיניות של האגף:

ר"צ בחנתה את הנושא וכן שוחחה עם ע"ב מתנאל כך שלפי מה שהציג ככל הנראה ההיתרים שהופקו בחלקה כולם הסתמכו על חישוב ברצועות (ע"פ השיטה הישנה) היות וכך, וע"מ לא לגרום לעוול לדיירים ולפנים משורת הדין ניתן להמשיך באותה שיטה גם בבקשה

הנוכחית.

יש לציין שע"פ היתר קודם שהוצג בפגישה 1991/449.08 רשום שנותרו למבקש כ-7 מ"ר בלבד ולא עשרות מטרים כפי שהובן מעורכי הדין במהלך הפגישה.

מדרגות קלות:

בחזית צפונית מוצעות מדרגות קלות המובילות מקומת הקרקע לדירה נשואת הבקשה במפלס +2.80

מדרגות אלו מהוות כניסה חדשה לדירה כאשר הפתח הקיים מחדר המדרגות מוצע לאטימה.

יצוין כי המדרגות מוצעות ע"ג שטח משותף כאשר בסעיף התימוכין הקנינים ניתן לראות כי התקבלו החתימות הנדרשות.

כנוהל לא ניתן לאשר מדרגות קלות למעט מדרגות חילוץ, וגם אלו במבני ציבור וכו'.

כמו כן מיקום המדרגות הינו מתוכנן בסמוך למדרגות הפנימיות המוצעות לקומה הנוספת, התכנון מהווה תקדים לפיצול הדירה ולא ניתן לאשרן.

כמו כן אמנם המדרגות מוצעות בתחום קווי הבניין אך כאמור לא ניתן לתכנן מפלדה, ובינוי עבור המדרגות אינו יאושר מבחינה חזותית.

מעבר לכך כל בינוי יחוייב בחישוב השטח במניין שטחי הבניה העיקריים אשר כפי שפורט לעיל, לא קיימת יתרה ואף קיימת חריגה.

יש להסיר את המדרגות מהבקשה.

תכנית צל לתב"ע נפחית:

ע"פ מדניות אגף הרישוי: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'.

לאחר הגשת טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח.

קיצוז עובי קירות:

ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות:

שיטה רטובה: (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) –

מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ .

מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ .

שיטה יבשה:

מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ .

מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ.

חוות דעת תכנונית:

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

יש להגיש תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף מלא עבור בניין.

חומרי בניה:

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת כאשר בפתיחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי.

נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות וקיימות תוספות בחלקה שחופו באבן מסותתת.

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	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1991/0064.07
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לפי תב"ע מאושרת 3239 כולל ח.מחוזק
מספר ועדה	2024/8
כתובת	מעגלי יבנה 3, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
	הריסת הסככה בחזית מערבית השייכת למבקש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1987/0672.11
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת
מספר ועדה	2024/8
כתובת	הנוטרים 20, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הקלות:

יצוין כי ניתן להסיר את ההקלה אודות 5% השלמת גג היות והבקשה איננה מבוקשת מכח זכויות אלו.

כנ"ל לעניין הקלה מקו בניין מזרחי ומערבי היות וכעת התוספת מבוקשת ע"ג הגג הקיים.

ממ"ד / ח. מחוזק:

יש לציין ע"ג ההרמוניקה ח. מחוזק במקום ממ"ד.

חוות דעת תכנונית:

יש להגיש כתנאי לגורמים היתר בניה מקורי למבנה /תצ"א / תשריט רלוונטי עבור הוכחת בניה בהיתר.

קולטי שמש על הגג:

ע"פ סעיף 9(ו) לא תותר הקמת דודי שמש ואנטנות על גגות התוספות.

יש לתת התיחסות לסעיף זה ולהציע פתרון למערכות המסומנות על הגג.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1995/0504.02
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת רשות רישוי
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים ו תוספת 3 יח"ד על גג בניין קיים סה"כ 7 יח"ד
מספר ועדה	2024/8
כתובת	אל מדרסה אל גדידה 21 , בית צפפה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר יום לבקשת חבר הוועדה אלדד ברקוביץ לקבלת חווד מועוד חיים נרגסי לענין הבעלוית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1991/0449.10
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת
מספר ועדה	2024/8
כתובת	אנטיגנוס 30 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת קומה וניוד זכויות מהצד לגג . פורסמה הקלה .

הוגשה התנגדות אחת ע"י משפחת לרזה .

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

ההתנגדות הוקראה נטען לפגיעה בהכנסת שמש,פגיעה בפרטיות, הסתרת נוף ועוד .

הוועדה בחנה את הבקשה ומצאה שהיא ראויה המחק של המתנגדים מהבקשה נמדד ונמצא היא מעל ל- 11 מ', מדובר במרחק סביר בהתחשב בכך שמדובר בבניה בעיר בנסיבות

הללו העירייה סבורה כי באיזון הראוי בין אנטרסים של הצדדים נכון לאשר את הבניה.

לאחר שהועדה בחנה את הבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ולדחות את ההתנגדויות

מדובר במרחק של 11 מ והועדה ראה בכך מרחק סביר וראי

על כן הבקשה מאושרת

התנגדויות:

לאחר פרסום חוזר לבקשה מתאריך 15/04/2024 התקבלה התנגדות אחת.

מתנגד: מר אברהם וגב' אושרה לרזה ת.ז 054930391

תאריך התנגדות: 14/05/2024

מיקום דירת מתנגד: דירה מול המרפסת כ- 5 מ' מרחק בין הבתים

ציטוט ההתנגדות:

"באם תאושר הבניה לא אראה קרן שמש , רוח , שמים וחדירה לפרטיות. מכיוון שהדירות צמודות ורואים הכל בדירה אחת של השני. שלא נדבר על הנוף המועט שנשאר שייעלם וישאר רק קיר מול הפנים. וכמובן שהדבר יגרום לירידה באיכות החיים שלנו וגם בערך הדירה."

מוצעת מרפסת גג הפונה לחזית דרומית רח' אנטיגנוס.

המרפסת מוצעת ע"ג בינוי קיים ובתחום קווי הבניין.

לא מובן היכן מיקום דירת המתנגד.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0357.00
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	עבודות מקדימות עבור הרכבת הקלה - הקו הכחול
מספר ועדה	2024/8
כתובת	, גאולים - בקעה מתחם התחנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה מאשרת בכפוף להמצאת מסמכים של איכות הסביבה לפי סעיף 692 ולהפצתם לחברי הוועדה .

ימור - תנאי להעברה לגורמים .

תנאים שהתקבלו:

חוו"ד איכות סביבה- לאשר עם תנאים להיתר.

אגף שפ"ע- לאשר עם תנאים להיתר.

חוו"ד אגף תברואה- לאשר.

חוו"ד אדריכל העיר- לאשר עם תנאים להיתר.

חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- לאשר.

חוו"ד מחלקת דרכים- לאשר.

חוו"ד מחלקת המאור- לאשר עם תנאים להיתר.

התקבלה חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק על שטחים שיש לעירייה זכויות.

חתימת רמ"י - תנאי להיתר כפי שסוכם בפגישה עם מהנדס העיר ב23/05/2024 סיכום מתו"ק בארכיב.

התאמת התוכנית המבוקשת לתוכנית המותרת ע"פ התוכניות הבאות:

178129 הקו הכחול תחילת תוקף: 01.09.2018

תקנות התכנון והבניה

התאמת הבקשה המוצעת לבינוי במסמכי התוכנית:

תשריט מצב מוצע- מחייב

נספחים – מנחים

התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 של מקטע ברחובות דוד רמז ודרך בית לחם.

במהלך העבודה תתבצע תוספת של רצועת רכבת קלה לרחוב קיים הדורש הסדרה מחדש של כל

המסדרון כולל רוב האלמנטים של הרחוב הקיים.

הפרויקט כולל עבודות פיתוח (קירות תמך, גדרות מגרש, מדרגות וכבשים, מדרכות, כבישים, עצי רחוב, גינות, ריהוט רחוב, עמודי תאורה ועוד) והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה.

לאחר ביצוע פרויקט לפי היתר זה ("infra_1"), יישארו רחובות מוכנים להיתר המשך ספציפי ("infra_2") עבור ביצוע מסילות ברזל, חדרי טכניים כולל ציוד, תחנות רכבת וכל התשתיות קשורים ספציפית לנושא תפעול של רכבת קלה.

גבול תוכנית:

התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליונות 9 ו-10 בתשריט)

התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת, דרך מוצעת ויעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.

שימושים:

שימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית:

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

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

המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל.

התנגדויות: לא התקבלו

המלצה:

גבול תוכנית:

התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליונות 9 ו-10 בתשריט)

התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת, דרך מוצעת ויעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.

שימושים:

שימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית:

ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים

הבאים: מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל...וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ.

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

המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל.

התנגדויות: לא התקבלו

תיקונים גרפיים:

עפ"י הרמוניקה a

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0305.00
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה מגורים בעל קומה אחת לצורך מעבר הקו הכחול של הרכבת הקלה
מספר ועדה	2024/8
כתובת	דוד רמז , גאולים - בקעה בקעה - מבני התחנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

תנאים שהתקבלו:

חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 על שטחים שיש לעירייה זכות.

בישיבה שהתקיימה בלשכת מהנדס העיר בתאריך 21.05.2024 אושר כי חתימת רמ"י לתכנית תהיה כתנאי להוצאת היתר. (מתוּיֵק בארכיב).

חוות דעת אדריכל העיר: לאשר את הבקשה.

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה עם תנאים בהיתר.

בבקשה הנדונה מציעים הריסה של מבנה חד קומתי ברחוב דוד רמז.

כהכנה לתוואי הקו הכחול של הרכבת הקלה.

התב"ע החלה במקום: 178129 - הקו הכחול.

הבקשה מוצעת בתא שטח 3220 (גליון 9 בתשריט)

המסמן להריסה את המבנה, בייעוד דרך מוצעת .

בבקשה הנדונה מציעים הריסה של מבנה חד קומתי ברחוב דוד רמז.

כהכנה לתוואי הקו הכחול של הרכבת הקלה.

התב"ע החלה במקום: 178129 - הקו הכחול.

הבקשה מוצעת בתא שטח 3220 (גליון 9 בתשריט)

המסמן להריסה את המבנה, בייעוד דרך מוצעת .

התקבל חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 על שטחים שיש לעירייה זכות.

בישיבה שהתקיימה בלשכת מהנדס העיר בתאריך 21.05.2024 אושר כי חתימת רמ"י לתכנית תהיה כתנאי להוצאת היתר. (מתוּיק בארכיב).

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2021/0371.00
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש חניון תחנת הרכבת של מלחה והכללת מוסך, תדלוק, שטיפה
מספר ועדה	2024/8
כתובת	דרך יצחק מודעי 0, מנחת

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בבקשה הנדונה מוצעת חידוש חניון תחנת רכבת מלחה, בניית מבנה עבור מוסך העשוי מפלדה, ממ"ד, משטח תפעולי מבטון המקורה בבניה קלה וסככה לרחבת התדלוק, שטיפה, חדר נהגים מבנה יביל בן 2 קומות.

במבנה הרכבת יבוצע אטימה של מבנה התחנה לצורך נידוד השטחים ממתחם התחנה למתחם החניון למבנים הזמנים.

ועבודות פיתוח שטח כגון: הריסות ריצופים קיימים, הריסת אוהלים קיימים. בניית קירות פיתוח, תמך וריצופים חדשים, נטיעות עצים, ערוגות וכו'...

הבקשה אושרה בוועדה בתאריך 05/07/2023.

ועולה שוב לוועדה כדי לאשר שלביות ביצוע לתעודת גמר.

בשלב ראשון -מבנה נהגים -יבוצע במייד.

שלב שני -תחנת הדלק – יבוצע כחודשיים לאחר מכן.

שלב שלישי – מוסך- יבוצע כשנה לאחר מכן.

אין מניעה לאשר.

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

	שרים
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור מורשה חתימה בתוקף חצי שנה
כן	צילומי ת"ז של מורשה חתימה
כן	אישור חברה פעילה מרשם החברות בתוקף חצי שנה
כן	תאום עם חברת בזק
כן	יש להגיש תכנית תאורה - לאישור מחלקת מאור- הכוללת תאורה זמנית המידת הצורך, וכן תוואי תשתיות
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר+ חדר לנהגים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1988/0581.11
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת גשרי רמפות לכניסה לקומות העליונות של הבניין, והריסת מדרגות קיימות.
מספר ועדה	2024/8
כתובת	הכלנית 14, עיר גנים

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע בבקשה תוספת גשרונים ומדרגות במרווח, הבקשה מובאת לדחיה היות ולא הושלמו תנאים נדרשים טרם דיון.

קווי בניין :

גשרונים - עפ"י תקנות בנייה במרווחים תותר תוספת גשרון למפלס הכניסה הקובעת לבניין, לרבות מרווח קדמי בתנאי שאינו עובר את קו הרחוב, מוצע בבקשה תוספת 3 גשרונים במרווח הקדמי במסגרת גבולות המגרש בהתאם לתקנות, הגשרון המוצע לכניסה המזרחית חורג בכ-0.50 מ' מגבול המגרש - יש להציג את הגדר המוצעת במסגרת גבולות המגרש בלבד.

מדרגות - עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בנית מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', חלק מהמדרגות המוצעות עולות על 1.5 מ' - יש להציע מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ'.

הריסה :

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

תנאים טרם דיון :

סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1989/0681.05
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיזית - לפי קונטור תוספות תחתונות
מספר ועדה	2024/8
כתובת	שדרות הרצל 121, בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז בחזית מזרחית, פורסמה הקלה כנדרש, התקבל אישור מח' השימור למוצע, קיים צמד מרפסות למוצע, אין מניעה לאשר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	1974/0549.06
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הגבהת גג רעפים בהתאם לתב"ע 4255 וחדר מחוזק
מספר ועדה	2024/8
כתובת	אביעד 12, גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת גבעת מרדכי, רחוב אביעד 12

מבוקשת תוספת בניה עבור דירה אחת. התוספת כוללת:

תוספת קומה מובלעת בגג רעפים במפלס +6.12

חיזוק חדר קיים לחדר מחוזק במפלס +3.06

בחלקה חלה תכנית 4225 שקבעה נספי בינוי.

התכנון נבחן ונמצא כי תוספת הקומה בשטח של 13.50 מ"ר מותרת ותואמת לנספח הבינוי.

למעט הנושאים הבאים עליהם פורסמו הקלות:

בניית מרפסת גג פינתית בשטח של 2.45 מ"ר, בפינת המבנה. פורסמה הקלה:

"בניית מרפסת גג בשונה מנספח בינוי" – אין מניעה לאשר את ההקלה.

תוספת קוקיות בגג רעפים – מבוקשות עד לגובה של 1.78 מ', וע"כ לא מדובר בתוספת שטחים. פורסמה הקלה:

"תוספת קוקיות בגג רעפים בשונה מנספח הבינוי" – ניתן לאשר את ההקלה.

ניתן לאשר את חיזוק החדר הקיים והפיכתו לחדר מחוזק.

לא התקבלו התנגדויות.

יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	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	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2012/0069.08
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת גשר לחלקות קבורה
מספר ועדה	2024/8
כתובת	0 , גבעת שאול בית העלמין גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור היות ומדובר בבית עלמין וזאת בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית המסומנת באות a כולל העברת חתך נוסף והצגת חזיתות מלאות

וכתנאי לקבלת היתר יש להגיש אישור מורשה נגישות .

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0332.00
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2024/8
כתובת	ליון שמריהו 4 , קרית היוכל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה ותוספת מרפסת זיז .

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה, לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה .

המתנגדת טענה לקירוי מרפסת סוכה, פגיעה באור ואיור וירידת ערך - הועדה סבורה שבאיזון אניטרס של הצדדים ראוי לאשר את הבקשה.

הועדה לא סבורה שהבינה תגרום למתנגדת פגיעה בלתי סבירה .

הגינה היא גינה משותפת אבל משמשת רק את המתנגד, הגינה גדולה מתאפשר בנית סוכה גם לאחר הבניה .

הועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית, היא רואה חשיבות בבניית מרפסות ומאשרת את הבקשה .

בשכונת קרית יובל, רחוב שמריהו ליון 4

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

שטחי הבניה מבוקשים מכוח הקלה כמותית, פורסמה הקלה כנדרש.

יש להציג תחשיב הזכויות ע"ג ההרמוניקה.

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

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

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

יצוין כי המרפסת מבוקשת בתוך קווי בניין.

התקבלה התנגדות אחת, שעיקרה:

ירידת ערך הדירה בעקבות תוספת למבקשים

פגיעה במרפסת סוכה

פגיעה באור ובאוויר

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

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

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד.

יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2017/0380.02
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואם תב"ע
מספר ועדה	2024/8
כתובת	שחל 51, גבעת מרדכי

החלטת הוועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא הגישו אישורים מקדימים של המחלקות כגון איכות סביבה , שפ"ע ואדריכל העיר .

לא הגישו אישור חיזוק מבנים בהתאם לסעיף 4.1.2(ט-6) להוראות התוכנית האומר כי " היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בצורך בחיזוק המבנה " – אישור חיזוק מבנים מהווה תנאי לדיון .

לא עומדים בשלביות ביצוע לענין תכנון המרפסות כמפורט להלן כאשר לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית יש 3 שלבים כמפורט להלן :

תוספות הבניה בחזיתות הבניין למעט המרפסות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן אשר תיקבע ע"י הוועדה המקומית –

בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לעמודה בחזית דרומית מערבית אך לא לכל הדירים ועבור כך פורסמה הקלה בעניין " בניה שלא בהינף אחד " – הקלה זו תאושר לאחר קבלת התחייבות משפטית .

כך שלאחר הגשת ההתחייבות הבקשה תובא להכרעה בנושא פרק הזמן שיידרש להחזרת המצב לקדמותו

בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בנית המרפסות בשלבים .

בבקשה הנוכחית לא עומדים בסעיף זה מה גם שההקלה אשר פורסמה לעניין שלביות הביצוע מתייחסת לבינוי ולא למרפסות ולכן יש לעמוד בהוראה זו .

בניה בכל אחד מהבניינים תבוצע ללא תלות בבניין האחר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי

לבניין 51 כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים את הבינוי לדירות בחזית הדרומית מערבית ולדירות בחזית הצפונית מערבית בבקשה מקבילה אשר בהליך רישוי ת.ב. 2017.380.1 כנדרש

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עמידה בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות ויש להציג באופן נכון וברור את המבוקש בבקשה המקבילה בת.ב. 2017.380.1 .

להלן הבינוי המבוקש

קומה 1-

קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 5,6) וכן בחזית הצפונית מקלט

בבקשה הנוכחית נדרשים להציג ביסוס לתוספת הבניה המבוקשת בחזית הצפונית כולל הצגת המקלט בהתאם לקיים ללא שינוי וזאת בהתאם להוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ה) האומר כי שינוי השימוש של המקלט למחסן יהיה רק לאחר שתושלם בניית הממ"דים בכל אחד מהבניינים

וכן עבור דירות 6 ו-5 מבקשים בינוי בת.ב. 2017.380.1 ויש להציג את הבינוי כולל הביסוס בהתאם למבוקש וכן יש להציג בחזית דרומית מערבית את מעטפת הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה לדירות 6 ו-5 בת.ב. 2017.380.1 .

קומת כניסה (דירות 7,8,9,10) , קומה א' (דירות 11,12,13,14) , קומה ב' (דירות 15,16,17,18) , קומה ג' (דירות 19,20,21,22) , קומה ד' (דירות 23,24,25,26) ,

בבקשה הנוכחית מבקשים עבור דירה 7 ו-10 בקומת הכניסה , ועבור דירות 11 ו-14 בקומה א' ועבור דירות 15 ו-18 בקומה ב' ועבור דירות 19 ו-22 בקומה ג' ועבור דירות 23 ו-26 בקומה ד' מבקשים בחזית צפונית תוספת בניה התואמת נספח בינוי

על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג בחזית דרומית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב. 2017.380.1 לייתר הדירות .

קומה ה'

קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 27,28,29,30)

בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה מספר 30 בינוי תואם תב"ע ועבור דירה 27 מבקשים מעטפת בניה בחזית צפונית והסדרת הגדלת חדר הרחצה .

הוגשה הסכמה למעטפת הבניה אך יש לצרף דירה זו לבקשה היות ולא ניתן לאפשר בינוי חלקי במיוחד שמבקשים בחזית צפונית מעטפת

על מנת לאשר בינוי זה יש לעמוד בשלבויות ביצוע לעניין מרפסות וכן יש להציג בחזית דרומית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב. 2017.380.1 לייתר הדירות

יובהר כי פורסמה הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד וזאת כי מבקשים בינוי בחזית צפונית לא באופן אחיד לכל העמודה וכן הבינוי המבוקש בנישות הקיימות בחזית מזרחית וחזית מערבית לא מבוקשות באופן אחיד .

קומה ו'

קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 31,32,33,34)

בבקשה הנוכחית מבקשים עבור דירה 31 ו34 תוספת בניה בחזית צפונית התואמת נספח בינוי

על מנת לאשר בינוי זה יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין מרפסות וכן יש להציג בחזית דרומית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב 2017.380.1 ליתר הדירות

יובהר כי בבקשה 2017.380.1 מבקשים עבור דירה 32 ו33 מעטפת חלקית לבניה המותרת בחזית דרומית ועבור כך פורסמה הקלה בשלביות ביצוע לעניין בניה שלא בהינף אחד .

קומה ז'

קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 35,36,37,38)

בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה 38 בינוי התואם נספח בינוי .

ועבור דירה 35 לא מבקשים בינוי ועבור כך פורסמה הקלה בשלביות ביצוע לעניין בניה שלא בהינף אחד .

על מנת לאשר בינוי זה יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין מרפסות וכן יש להציג התייחסות לבקשה המקבילה המבוקשת לדירות 37 ו36 בת.ב 2017.380.1 .

הערה לעניין המרפסות המבוקשות על עמודים בחזית זו :

לפי הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ח) תותר הקמת המרפסות על עמודים בתאום ותכנון עיצוב המרפסות עם אדריכל העיר וכן לפי סעיף 7.1.2 של שלביות הביצוע האומר כי בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בנית המרפסות בשלבים .

עוד יודגש כי מעיון בהחלטת וועדת הערר עולה כי רוח ההחלטה היא שתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה עבור תוספת המרפסות יהיה תיאום עם אדריכל העיר לעיצוב המרפסות – ולכן כתנאי להחזרת הבקשה לדיון יש לקבל אישור אדריכל העיר

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	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2020/0394.00
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנית בניין חדש בין שתי קומות מעל קומת מרתף סה"כ 2 יח"ד
מספר ועדה	2024/8
כתובת	בטן אל הווא , ראס אל עמוד חי סוויח - ראס אלעמוד

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

לבדיקת נושא בעליות מול עו"ד חיים נרגסי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0433.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בנייה בחלל הגג
מספר ועדה	2024/8
כתובת	גבעת חנניה - אבו תור 7, גבעת חנניה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת הגג, המוצע עומד בשטחים המותרים ובקווי הבניין, התקבל אישור מח' השימור, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק הנידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והמוצע חרג משטחי הבניה המותרים, חרג מקווי הבניין המותרים ונדרש אישור מח' השימור, כעת הוגשה תוכנית מתוקנת והתקבל אישור מח' השימור.

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	19/06/2024 - יג סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2024/0087.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הסבת חלק ממתנ"ס קיים למעון יום בקומת הקרקע+ ממ"מ, מדרגות, מעלית וכיתה בקומת הגג
מספר ועדה	2024/8
כתובת	דהומיי 7, עיר גנים

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

הבקשה ירדה מסדר היום על פי בקשת חבר מועצה אריאל גולן לצורך בדיקה נוספת .