

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	27/06/2024 - כא סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0026.00
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל הקרקע (סה"כ 15 יח"ד)
מספר ועדה	2024/9
כתובת	אל שיפא 3, בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לבנין מגורים בן 4 קומות . הבקשה תואמת תבע

המבקשים התייצבו לדיון המתנגדים לא התייצבו ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

עו"ד סעיד גאליה ב"כ המתנגדים שהם בעלי הזכויות במקרקעין הגובלים טוען לחשש לפגיעה ביציבות המבנה -

הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה

לעניין ההתנגדות ליציבות המבנים הסמוכים, זאת בשל עבודות החפירה והחציבה -

לדיון התייצב מהנדס מטעם משרד אדר' דוידסון עורך הבקשה שציין שהמבקשים עובדים עם יועץ קונסטרוקציה ועפי תכנית חניה מאושרת.

הוועדה קובעת כי תנאי בהיתר - ביצוע הדיפון והביסוס ללא החדרת עוגנים למגרשים הגובלים.

בתוך הדיון לאחר שרוחמה התקשה לעו"ד גאליה התייצב עו"ד סעיד גאליה לדיון.

הובהר לו שהוועדה מחליטה שהבניה תעשה ללא עוגנים במגרש השכן, כך שבפועל התקבלה התנגדותו.

עו"ד גאליה הביע שביעות רצון מפתרון הבניה

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

	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	27/06/2024 - כא סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2002/0173.05
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	שיפור הנגישות לבניין ובתוכו- הצעת מעלית ורמפת גישה לבנין.
מספר ועדה	2024/9
כתובת	בנימין מטודלה 22, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת מעלית פנימית בבניין, תוספת סקיילייט בגג חדר מדרגות המשותף ורמפה לנגישות על גבי גינה משותפת, המבקש אדם נכה.

בוצע משלוח הודעות לבעלי החלקה.

הוגשו חתימות של למעלה מ-2/3 בעלי הזכויות.

ביום 08.11.2023 הוועדה המליצה לצדדים להגיע להסכמות ביום 20.12.2023 חזר התיק לדיון פנימי והוחלט לזמן את הצדדים לדיון, לאחר שלא הגיעו להסכמות.

הוגשה התנגדות אחת.

הצדדים נשמעו בהרחבה בפני הוועדה. ולאחר בחינת טענותיהם מחליטה הוועדה בלב כבד, לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף.

עו"ד דוד ישי ב"כ המתנגד מר נכריאן, טען כי אין לאשר את הרמפה מאחר שהמבקשים יכולים לבקש מעלון לשיפור הנגישות או לחלופין רמפה ישרה בחלק הצפוני מזרחי של המגרש.

הוועדה דוחה טענה זו. השכנים האחרים מתנגדים למעלון שלטענתם יפגע בהם ולא ניתן יהיה לבנות ללא הסכמתם.

להצעה לרמפה בחלק הצפוני מזרחי של המגרש – הוגשה חו"ד מהנדס כי הצעה זו תחייב הריסות קירות תמך, ובנוסף תידרש יצירת כניסה נוספת לבניין שתתחבר לחדר מדרגות קיים המשותף, כך שהצעה זו אינה ישימה.

הוועדה רואה חשיבות מרובה בהנגשה לנכים ומבוגרים ומאשרת את הרמפה כאמור, בלב כבד.

לטענת המתנגד כי הרמפה נושקת לקיר המזרחי של "משרדו" ופוגעת בחלונות, בפרטיות ובזרימת אוויר, מבהירה הוועדה כי הרמפה לא נוגעת בחלונות של "המשרד", ויטעם כי השטח שמשמש למשרד תיווך מיועד לחניה ואין היתר "למשרד".

לטענות להריסת הגינה המשותפת – התקבלה הסכמה של למעלה מ-2/3 מבעלי הזכויות בחלקה ואף אישור שפ"ע.

בנסיבות הללו, הוועדה סבורה כי באיזון האינטרסים נכון לאשר את הבקשה.

קווי בניין:

על עורך הבקשה לסמן את כל הסימונים ע"ג המדידה כפי שהתקבלו מיק המידע.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן את כלל התיקונים כפי המופיע בהרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור מכון התקנים
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	תשלום אגרת בניה
	יש להגיש ערבות לשימור 65,566 ₪
	תשלום "היטל כספי" 6,768 ₪ (תכתב ת.ז" שם מלא ושם פרויקט לצורך הוצאת שובר)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	27/06/2024 - כא סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2009/0759.08
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מחסן וממ"ד
מספר ועדה	2024/9
כתובת	אברהם אידלזון 3, רמות

החלטת הוועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה היא לתוספת בניה, מחסן וממ"ד.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר חלק מהבקשה, כדלקמן:

טענות לעניין חשש ליציבות המבנה, תוספת יח"ד ובניית מנהרה.

לבנייה בקומת המרתף היא על שטח משותף ולא הוגשו די חתימות לבינוי בשטח זה. על כן, בהעדר רב קניני דרוש הוועדה דוחה את לבניה בקומה זו.

ומורה להסיר מהבקשה את הבינוי המוצע בקומה זו (מחסן, מדרגות ושטח עיקרי) וכן יש להסיר את תוכנית הצל מהבקשה.

על כן טענות אלו מתייתרות והוועדה דוחה אותן.

טענה למטרדי רעש וכו' בזמן הבניה - הוועדה מורה למבקשים להימנע פעולות בניה כבדות בשעות מנוחה בהתאם להנחיות מח' איכות הסביבה.

היתר הבניה יהיה כפוף לתנאי מח' איכות הסביבה.

טענה להיזק ראייה - לבניין הסמוך - הבניה עצמה תואמת תב"ע ואין מניעה לאשרה אך יש להתאים את מיקום החלונות לנספח הבינוי במדויק, חלון הממ"ד אינו פונה לכיוון המתנגדים כפי שמוצג ע"ג הבקשה.

הוועדה מאשרת חלק מהבקשה כדלקמן:

את הבניה המבוקשת תואמת תב"ע.

את הממ"ד במיקומו המוצע כאשר יש להסיר את בליטת הממ"ד וליישר את קו הממ"ד עם קונטור הבניין הקיים.

הוועדה מורה למבקש לבנות את התוספת הצמודה לממ"ד באופן שקירות התוספות יהיו 70% ביסוס עבור אפשרות למיקום ממ"ד עתידי לדיירי העמודה באם יבחרו בעתיד שלא למקם ממ"ד ע"ג הממ"ד המאושר בבקשה זו - בהתאם למסומן ע"ג הבקשה שנידונה

בוועדה.

לעניין הסכמות – לא נדרש הגשת הסכמות מאחר והוועדה מאשרת בינוי תואם תב"ע וממ"ד ע"ג חצר מוצמדת למבקש.

לטענה שבדירה זו מתבצע שימוש חורג שלא כדין - הוועדה קובעת כי תנאי להפצה לגורמים – יהיה אישור מח' הפיקוח על הבניה שהשימוש הקיים בדירה הוא למגורים בלבד.

במידה ויתברר כי קיים במקום שימוש החורג לא ניתן לאשר את הבקשה עד להחזרת שימוש הדירה למגורים.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג הבקשה שנידונה בוועדה.

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 עתיקות
	1
	אישור מחלקת דרכים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	27/06/2024 - כא סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2002/0432.03
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2024/9
כתובת	יהודה ליאו פיקרד 5, חומת שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת מרפסת בקומה שניה, הוועדה שמעה את הצדדים כאשר הוגשה התנגדות אחת של הדייר בקומת הקרקע בה נטען כי המרפסת תפגע לו בחסימת אור השמש כך שבגינה בצד השני אין לו שמש.

הוועדה מחליטה לצמצם עומק המרפסת ל 1.5 מ' כדי לצמצם הנזק למתנגד אשר טען כי הוא זקוק לשמש ובהתאם גם את עומק המרפסות בתכנית הצל .

ההצעה להעביר את המרפסת לצד השני אינה רלוונטית מכיוון שאין מרפסות בחזית זו.

הוועדה סבורה שיש בכך איזון ראוי בין האינטרסים של הצדדים ובמיוחד לאור העובדה שהמרפסת מבוקשת 2 קומות מעל המתנגד.

פירוט הבקשה:

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 19/09/2022 והוחלט בצע משלוח הודעות לפי תקנה 36, בכפוף לתיקון חישוב השטחים כפי המצוין בחו"ד ולאחר אישור ר"צ לתכנון המוצע.

הבקשה המתוקנת אינה כוללת תוספת שטח עיקרי, כפי שהוצג בפתיחת הבקשה- שטח אשר היה כולא בין 3 קירות וחייב לחשבו כ"שטח עיקרי".

תכנון גודל ומיקום המרפסת שונה מעט כעת שטח המרפסת הינו 5.96 מ"ר- שטחה צומצם בהתאם לאישור ר"צ.

בהסתמך על שינוי תכנון המרפסת תוקנה "מרפסת הדמה" לשכן הסמוך- הבקשה עומדת בדרישה ל"צמד מרפסות", עבור "מרפסת הדמה" מוצע מעקה שלם כפי הנדרש.

בנוסף, התקבלה תוכנית צל עתידית למרפסות בחלקו של הבניין אשר לא כלל מרפסות זיז ליח"ד, תכנון זה אושר ע"י ר"צ, יש לצמצם עומק מרפסות הצל ל-1.50 מ' בהתאם להחלטה בגין המרפסת המוצעת.

קווי בניין

קו הבניין בירוק הינו הרלוונטי- קו בניין מחייב לתוספת הבניה, נדרש להציגו ע"ג ההרמוניקה כנדרש בצבע הרלוונטי, יש להציג ע"ג מפת המדידה ובקומה הרלוונטית שבו מבוקשת תוספת הבניה.

יש לתקן את ההרמוניקה כפי המוצג 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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	27/06/2024 - כא סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0156.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה תוך שמירה על חלק מהקירות המיועדים לשימור.
מספר ועדה	2024/9
כתובת	שבזי 39 , נחלאות, שערי חסד

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכנית 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.

הוועדה שמעה בקשב רב את הצדדים ובעיקר את טענת המתנגדים לענין עבירות הבניה הקיימות בחלקת המבקשים ועצימותם. הוועדה רואה בחומרה רבה ביצוע של עבירות בניה עם זאת, הובהר ע"י המבקשים כי עבירות הבניה נעשו טרם קניית המגרש על ידם והם ביצעו רק עבודות חיזוק שנדרשו ע"י המחלקה למבנים מסוכנים. בנוסף, מעולם לא היה שימוש בעבירות בניה אלו ע"י המבקשים.

לפיכך, הוועדה דוחה את ההתנגדות לפיה לא ניתן לאשר את הבקשה, ויתרה מכך, הוועדה רואה לנכון לאשר את הבקשה כך שבמסגרתה יפורקו עבירות הבניה ותוסר הסכנה.

יש לסמן את עבירות הבניה להריסה וכתנאי תהווה תנאי לתחילת העבודות.

יש לקבל אישור ממהנדס הוועדה לפיו עבירות הבניה אינן משפיעות על חוות דעתו וזאת כתנאי להעברה לגורמים.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין חריגה ממדיניות. הוועדה מקבלת את עמדת הוועדה המחוזית ועמדת מחלקת התכנון, המאשרת את החריגות המוצעות. במעמד הוועדה הציגה עורכת הבקשה מכתב סיכום שאושר ע"י אדריכלית שירה עמר לענין החריגה מקו בנין אחורי. בנוסף, מאחר ומדובר בבנין גדול יחסית הוועדה מאשרת את החריגה מהמדיניות של הקומות.

לענין החניה. הוועדה מבקשת כי יעשה מאמץ נוסף לתכנון החניה תוך מיקסום השטחים המוצעים וקבלת אישור מחלקת הסדרי תנועה לתכנון החדש.

עבור 12 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 2-38 דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן (50% שימור) מוצע 6 מ"ח. לא תוכנן אזור תמרון והמתנה באישור מנהל האגף.

תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור לתכנית.

תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לתתק".

להלן התיקונים לבקשה:

אין להציע מרפסות, מדרגות (גם למפלסים התת קרקעיים), עמודים ובינוי נוסף מעבר לקווי הבניין למעט המדרגות החיצוניות ההיסטוריות (במידה ואכן הן כאלה).

אין להציע גישה במדרגות חיצוניות נוספות על המדרגות ההיסטוריות ליח"ד המוצעות. מס' יח"ד יהיה כפוף לפתרון התכנוני, העיצובי ולתנועה הפנימית בבניין.

התכנית מציעה עקירה של 5 עצים. יש להציג סקר עצים ולבחון שמירה על עצים בעלי ערכיות גבוהה ושינוי תוואי החניה התת קרקעית אם נדרש.

יש לציין כי מעלית החניה המוצעת תהיה פתוחה ולהציג את המתקן הרלוונטי.

אין להציע הנמכה של מפלס הקרקע ההיקפי. ניתן להציע חצרות אנגליות מינימליות בהתאם לתקנות.

ח"ד תכנון עיר לעניין רוחב חדר מוצע: רוחב מינימלי לחדר מגורים (ח. שינה) הינו 2.60 מ'. הבקשה מציעה באגף הדרומי יח"ד בנות ח. שינה אחד (ממ"ד) שאינו עונה להגדרה של חדר תקני- רוחב מוצע 2.26 מ' – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

בינוי בקומות חדשות בחריגה מקו בניין מעל לשימור בפינת צפון מזרח – יש לצמצם בינוי זה בקומות חדשות מעל לשימור ובתיאום אל מול הצוות המקצועי.

מחסנים

מוצעים 7 מחסנים בקומת המרתף בשטח המותר ע"פ התוכנית 15% שירות מתחת לכניסה הקובעת סה"כ 59.1 מ"ר – מוצע סה"כ 38.55 מ"ר מחסנים.

לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ')

לציין בתוכנית שטח כל מחסן.

יש למצוא חלופה לשטחי המחסנים ולהמציא פתרון עבור כל יח"ד המוצעות.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז החורגות מקו בניין קדמי חזית צפונית – לא ניתן לאשר חריגה שהוגשה יש לצמצם מרפסות לתוך קו בניין או לחילופין להתאים למרפסת קיימת ולהציג מרפסות עוקבות אין מניעה לאשר את שטחי המרפסות המוצעות בתוך תחום קו בניין .

מוצעות מרפסות זיז בחזית מערבית ומזרחית בתוך תחום קו בנין ועד 2 מ' – אין מניעה לאשר.

להוסיף מפלסים במרפסות ומעקות בחתכים וחזיתות.

יש לחשב מרפסות מקורות כשטח מרפסות עיקרי.

חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות:

חזית ראשית-ניתן להציע מרפסות עוקבות למרפסת היסטורית יש להציע 2 מרפסות כפי שהיה במקור ולא מרפסת אחת מחולקת עם מחיצות, לא ניתן להעמיק את המרפסות ה

ההיסטריות מעבר לקווי הבניין, יש לסמנן כקיימות.

מרפסות חזית מערבית- מוצעות מרפסות מעל מדרגות היסטוריות ללא הגיון תכנוני החוסמות אפשרות עליה ושימוש במדרגות, תכנון זה אינו מקובל.

יש להשמיש את המדרגות ולשנות את תכנון מרפסות (בצבע ירוק) עפ"י הסקיצה המצ"ב (ראה סקיצה בחו"ד תכנון עיר)

יש לתכנן כך ששליש ראשון של החזית כלפי רחוב ישאיר חזית חלקה ללא מרפסות על מנת לחשוף את החזיתות ההיסטוריות.

פיתוח שטח

חו"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכנית (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).

יש להראות מילוי אדמה בשטח המסומן בצהוב בכל 3 קומות התת"ק ולהציע שתילה של 3 עצים בוגרים כמסומן בסקיצה המצ"ב בחזית צד ובחזית האחורית ועוד עץ בוגר בחזית

קדמית לרחוב ולהתאים לסעיף 20 שלהלן- חלחול מי נגר.

יש לבטל מחיצת הפרדה בין גינות בדרום המגרש ולהשאיר חצר שיתופית לכלל הדיירים.

יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, חשמל, מים ותקשורת.

חצרות אנגליות – מוצעות חצרות אנגליות בחזיתות צידיות ואחורית – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום חצרות אנגליות בחזית מזרחית עד ל- 2 מ' מגבול מגרש בהתאם להוראות תכנית 184523

מדרגות פיתוח – הבקשה מציעה מדרגות פיתוח עבור ירידה לחניות בחזית מזרחית – אין מניעה לאשר בכפוף להתאמה לתקנות בניה במרווח ובכפוף לתאום מול ראש צוות תמ"א 38.

עצים

חו"ד תכנון לעניין עצים קיימים 5 עצים בשטח התכנית. - אין צורך להגיש סקר עצים היות ומדובר בעצים לא בוגרים/ פולשים עפ"י חו"ד מחלקת שפ"ע. יש להציע שתילה של 3 עצים בוגרים כמסומן בסקיצה המצ"ב בחזית צד ובחזית האחורית ועוד עץ בוגר בחזית קדמית לרחוב.

מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

חזיתות:

חו"ד תכנון עיר: חזית דרומית: יש לפתח את החזית ולהראות חלונות מאורכים או אלמנט דמה לכך (שקיעה באבן/ טיח).

נגישות

נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לתתק"י.
	תנאי לקבלת היתר - הגשת אישורי מהנדס ויועץ קרקע ליציבות הכביש והמדרכה ותשתיות ת.
	אישור סופי של מח' השימור
	אישור סופי של מח' דרכים
	תברואה - יש לשלם השתתפות בעגלה 1 בנפח 1000 ליטר
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	27/06/2024 - כא סיוון תשפ"ד
מספר בקשה	2023/0196.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ע"פ תמ"א 10038
מספר ועדה	2024/9
כתובת	עזריאל הילדסהיימר 10, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

לענין ההתנגדויות –

הוועדה דוחה את ההתנגדות. הוועדה התרשמה כי מדובר בבקשה ראויה תכנונית וכי ההתנגדות נסובה בעיקר בענין פיצוי כספי בגין ירידת ערך מכך שדירת המתנגדת בקרבת הבניה המבוקשת. אין בסמכותה של הוועדה לדון בענייני פיצויים. עם זאת הוועדה ממליצה לצדדים לנסות להגיע להבנות ביניהם.

הוועדה מאשרת את הפחתת יחידות הדיור כפי שהוצגה במעמד הוועדה.

הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של מחלקת תוש"ה ולפיה למחלקה אין התנגדות לתכנית. קיימות 8 יח"ד להן 8 מ"ח ע"פ היתר בניה אחרון. מוצעות 5 יח"ד חדשות להן דרוש 8 מ"ח חדשים.

מוצעים 16 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות ומוצעות כנדרש.

להלן השינויים הנדרשים:

קווי בניין

מדובר בבקשה הנמצאת בתחום העיר ההיסטורית ועל כן ע"פ סעיף 4.1.2.1(2) ס"ק ו' בתכנית 10038 קווי הבניין לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מ' בחזיתות צידיות.

בחזית קדמית קווי הבניין סומנו במרחק של 2 מטרים מגבול מגרש. יש לצמצם למרחק של 3

מטרים כנדרש.

למרות האמור לעיל, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגות ממ"דים בחזית דרומית מערבים ומעליות בחזית צפונית מזרחית להם פורסמה הקלה כנדרש.

קומות קיימות

קיימות 9 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים. מוצגת טבלה על גבי ההרמוניקה בה ישנו פירוט הרחבות עבור כל היח"ד. מותר 225 מ"ר הרחבות. מוצע 217.98 מ"ר הרחבות. שטח הרחבות עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. כמותר.

קומות חדשות

הוועדה מאשרת את הנסיגות בבינוי כפי שפורסמו בבקשה.

טרם הוועדה הוצגה תכנית לדרג המקצועי אשר מציעה דופלקס בקומה העליונה ובכך מייטרת את הצורך בדירות של עד 80 מ"ר במסגרת שינוי זה הופחתה יחידת דיור אחת בנין.

מחסנים

על גבי התכנית מוצגים 7 מחסנים כקיימים. מחסן דירה 1 ומחסן דירה 3 אינם קיימים בהיתר מקורי. בהיתר מקורי במיקום המחסנים הנ"ל מוצג בור מים.

מחסן דירה 10 הקיים בהיתר מקורי מצומצם לטובת הרחבת מחסן חדש עבור דירה 6 לו מוצעת גם כניסה חיצונית. לא ניתן לאשר כניסה חיצונית למחסנים.

מחסן דירה 1 ומחסן דירה 3 יש להציג כמוצעים ע"ג התכנית. בהיתר מקורי מוצג בור מים אותו יש לסמן להריסה.

שטחי אחסנה עולים על 8% , בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר. יש להציג על גבי התכנית כי שטח כל מחסן אינו עולה על 20 מ"ר.

מרפסות

מוצעות הרחבת מרפסות זיז בקומות הקיימות ומרפסות זיז חדשות בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א מכוח תכנית 615880.

מוצג על גבי ההרמוניקה טבלה ובה מפורטים שטחי המרפסות. שטח המרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וממוצעי שטחי מרפסות כלל הבניין אינו עולה על 12 מ"ר, כנדרש.

יש להציג שטחים על גבי המרפסות בתכניות.

עצים

יש להטמיע בהרמוניקה טבלת עצים הכוללת מספר עץ ומסווגת את סוג העץ ע"פ מצב מוצע בהתאם לסקר עצים, לסמן ולמספר עצים בהתאם לסדר ע"ג תכנית פיתוח וקומת מרתף בסימון הגרפי המקובל. שימור – אדום, כריתה – צהוב, העתקה – כתום, חדש – כחול.

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

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

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש להשאיר 50% משטח מגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול בתיאום המחלקה לאיכות סביבה, כתנאי להיתר בניה.

תברואה

ע"פ מחלקת תברואה יש להציב 2 עגלות בנפח של 1000 ליטר. יש להציג בהתאם.

סימונים גרפיים 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
	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
	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
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע ו כי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	אישור מחלקת השימור