

תאריך: 24/11/2016
כ"ג חשון תשע"ז

עיריית בני ברק, הועדה המקומית לתכנון ובניה

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20160090 ביום שני תאריך 31/10/16 כ"ט תשרי, תשע"ז

השתתפו:

חברים:

הרב חנוך זייברט
הרב אברהם רובינשטיין
הרב שפירא מנחם
הרב דדון אליהו
הרב מלאכי משה
עו"ד בצלאל נתן
הרב מיכאל קקון

נציגים:

מר שמעון בוחבוס
גב' צעירה מרואני
סגל:

אד' ישראל קשטן
עו"ד אריאל יונגר
גב' מלכה מירון
אד' רות מוזס

נעדרו

חברים:

הרב מנדל איזנברג
הרב שמחה שטיצברג
הרב שלמה קוסטליץ
הרב בן אפרים דרור

נציגים:

מר' שמעון בן נר
גב' אינה בשניב
גב' ולרי פורילס
פקד יובל שביט
גב' אוה קרטש
מר' פרלשטיין יעקב

סגל:

עו"ד יהודה ליבוביץ
אד' בצלאל שניידר
מר דודו עמר
אד' מרדכי ברוקנטל

-ראש העיר

- מ"מ רה"ע ויו"ר ועדת משנה

- סגן ראש העיר

-סגן ראש העיר

- חבר ועדת משנה

- חבר ועדת משנה

- חבר ועדת משנה

-נציג משרד הפנים

- נציגת משרד איכות הסביבה

- מהנדס העיר

- היועץ המשפטי

- מנהלת לשכת מהנדס העיר

- מנהלת מדור ת.ב.ע.

- סגן ראש העיר

- חבר ועדת משנה

- חבר ועדת משנה

- חבר ועדת משנה

- נציג מכבי- אש

- נציגת מינהל מקרקעי ישראל

- נציגת משרד הבריאות

- נציג משטרה

- נציגת משרד השיכון

-מפקח על התעבורה

- היועץ המשפטי

- אדרי' רשוי

- מנהל אדמינסטרטיבי

- אד' חזות העיר

מס' דף: 2

- היועץ המשפטי
-מבקרת העיריה

עו"ד יהושע דהאן
גב' שושנה גולדפינגר

תאריך: 24/11/2016
כ"ג חשוון תשע"ז

עיריית בני ברק, הועדה המקומית לתכנון ובניה

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20160090 ביום שני תאריך 31/10/16 כ"ט תשרי, תשע"ז

אשור פרוטוקול

- ישיבת ועדת משנה מס' 87/2016 מיום 08/09/2016
- ישיבת ועדת משנה מס' 88/2016 מיום 19/09/2016

החלטה לאחר הצבעה הוחלט לאשר.

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר : 20160090 בתאריך : 31/10/16

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	501-0152637	ברוך הירש	6105	160	160	5
2	501-0416362	מתחם מחסני העירייה, מעייני ישועה, בני ברק	6189	280	280	7
3	501-0213603	שלמה המלך- בני ברק	6190	368	368	9
4	3271/בב/מק	שינוי בינוי וקוי בנין ברח' ראב"ד 18	6188	307	307	11
5	501-0308239	תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב צירלזון 7	6192	586	586	15

תכנית מתאר מקומית: 501-0152637**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016

שם: ברוך הירש

שטח התוכנית: 3,435.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	בב/בב/105/א
שינוי	בב/בב/105/ב
שינוי	בב/בב/566
שינוי	בב/בב/566/ב
שינוי	בב/בב/89/א

בעלי עניין:♦ **מגיש:** עיריית בני ברק♦ **יזם:** מקסימיליאן הק

♦ חנה קפלן

♦ רות קפלן

♦ עיריית בני ברק

♦ **מתכנן:** אורית וילנברג-גלעדי**גושים וחלקות:****חלקי חלקות:**

גוש: 6105 ח"ח 160, 162, 163

גוש: 6105 ח"ח 174, 191,

מטרת הדיון:

דיון להמלצה להפקדה בתב"ע מחוזית.

מהות ופירוט התכנית:

עידוד התחדשות עירונית בהתאם למדיניות באזור התעסוקה, ע"י:

1. הגדלת זכויות הבנייה ל - 700%.

2. הגדלת מספר הקומות ל - 27.

3. העברת קומות חניה אל מעל הקרקע.

4. שינוי קווי בניין.

הערות מחלקת תב"ע:

1. תב"ע בסמכות מחוזית לשיפור אפשרויות להקמת מגדל תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור במתחם תב"ע 566

(מתחם BBC).

2. השינויים המבוקשים:

a. הגדלת זכויות בנייה ל - 700% (תעסוקה ומסחר) + 65% (ציבורי).

b. הגדלת מספר הקומות ל - 27 בתוספת מתקנים טכניים על הגג.

c. העברת קומות חניה מתת-הקרקע אל מעל הקרקע עפ"י תכנית בב/566.

d. שינוי בקווי הבניין לקומות החניון העילי ל - 4 מ' (במקום 6 מ') ול - 2.80 מ' (במקום 4 מ').

3. המצב המאושר עפ"י תכנית בב/566 :
 - a. מגרש 1230 (חלקה 160) בשטח נטו 1108 מ"ר, בו מותר 8 קומות ו – 160%.
 - b. מגרש 1231 (חלקה 162) בשטח נטו 2147 מ"ר, בו מותר 13 קומות ו – 200%.
4. לצורך הגדלת הזכויות ל – 700% יש לאחד את החלקות ולהגיע למגרש בשטח מעל 3 דונם.
5. על החלקות קיימים מבנים ישנים חד ודו קומתיים המיועדים להריסה, ששימשו בעבר לצרכי תעשייה, מוסכים וכדו'.
6. מדרום קיים מכון רישוי ממ"מ (ראה תכנית לקראת הפקדה למתחם זה).
7. יש להשלים ולתקן את מסמכי התכנית לרבות בנושאים הבאים :
 - a. לסמן המבנים להריסה. מאחר וחלק מהבנים להריסה מחוץ לקו הכחול, מוצע להרחיב את הקו הכחול שיכלול את כל המבנים להריסה.
 - b. לסמן איחוד חלקות בתשריט ובהוראות ולהמציא טבלת הקצאות.
 - c. להוסיף נספח תנועה עם כניסות לחניות, סידור חניות ומאזן.
8. דרוש אישור רשות המים עקב הימצאות בתחום רכישות א'.
9. כתב שיפוי, התחייבות להיטל השבחה ולשמירת שבת בתאום עם היוע"מ.
10. נסחי טאבו.
11. התאמה למסמך המדיניות שהוכן למתחם.
12. התאמה לתכנית המתאר הכוללת שלקראת הפקדה.
13. להוסיף הוראות לתאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות בנושאים הבאים :
 - a. סקר ובדיקות קרקע עפ"י הצורך עקב השימושים שהיו במקום.
 - b. פינוי פסולת בניין.
14. להוסיף תנאים להיתר לרבות לפיתוח המגרש, הריסת מבנים, אישורי נגישות, תאום עם מח' התשתיות וכדו'.
15. לפרט את מיקום השטחים הציבוריים בבניין.
16. קומות החניה העיליות יתוכננו כחזית תעסוקה.
17. אישור רשות שדות התעופה.
18. חתימת כל בעלי המגרשים.
19. התייחסות לבנייה ירוקה.
20. מסמכי הצללה ורוחות עפ"י הצורך.

מהלך דיון:

- שמעון בוחבוט, נציג הו. המחוזית, מתייחס לנושאים הבאים :
1. בחינת הצורך ברחבה משותפת בין מתחם זה למתחם ממ"מ.
 2. חניונים עיליים שאינם תואמים לתמ"מ 5.
- מהנדס העיר : החניונים העיליים תואמים תכנית בב/566 המאפשר חניונים עיליים צפונית לרח' הירקון.

החלטה:

- להמליץ להפקדה לוועדה המחזית וכפוף לתנאים הבאים :
1. הערות מח' תב"ע שבסעיפים 7-20.
 2. תאום תכנוני עם מתחם ממ"מ.

תכנית מתאר מקומית: 501-0416362**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016

שם:

מתחם מחסני העירייה, מעייני ישועה, בני ברק

שטח התוכנית: 12,188.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	בב/בב/105/א
שינוי	בב/בב/105/ב
	בב/בב/105/ג
שינוי	בב/בב/105/צ
שינוי	בב/בב/345/א
שינוי	בב/בב/398/א
	בב/בב/398/ב
	בב/בב/700

בעלי עניין:♦ **מתכנן:** ברק ציפור

♦ רמזי קעואר

כתובת התכנית:

בני ברק בני ברק

גושים וחלקות:**חלקי חלקות:**

גוש: 6189 ח"ח 703, 700, 280

גוש: 6189 ח"ח 1067 ,

מטרת הדיון:

דיון להמלצה להפקדה בתב"ע מחוזית

מהות ופירוט התכנית:

שיפור ושדרוג מתחם שטחי הציבור המשמש כיום למחסני העירייה:

1. הגדלת סה"כ שטחי הבנייה בשטח מחסני העירייה מ-13,500 מ"ר ל-33,230 מ"ר.
2. הוספת שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.
3. קביעת הוראות בינוי, תכסית ותנאים להיתר.
4. איחוד וחלוקה לכל שטח התכנית.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת מספר קומות.

הערות מחלקת תב"ע:

1. תכנית בסמכות מחוזית לשיפור ושדרוג מתחם שטחי הציבור המשמש היום כמחסני העירייה.
2. המתחם גובל מצפון עם בית החולים, מדרום עם שצ"פ (פארק ברוקלין) וממזרח עם כביש גהה.
3. שטח המתחם כ-12 ד', מתוכם כ-7 ד' שטחי ציבור וכ-3 ד' שצ"פ (מצב מאושר).
4. בחלק הצפוני של המתחם קיים בית כנסת, מבנה "עזר מציון" ובית חולים "חיבה".
5. תכנית זו מהווה חלק מפיתוח המתחם הכולל גם את בית החולים מעייני ישועה (בתב"ע נפרדת).
6. מטרות התכנית:

a. הגדלת זכויות בנייה מ-13500 מ"ר ל-33230 מ"ר (עיקרי), כ-480%.

b. הוספת שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.

c. איחוד וחלוקה בכל שטח התכנית.

d. קביעת הוראות בינוי, תכסית ותנאים להיתר.

e. קביעת קווי בניין.

- f. קביעת מס' קומות (עד 10 קומות כולל ק"ק וגג טכני).
7. השימושים במתחם יהיו ציבוריים, לרבות חינוך ודת.
8. לקבוע תנאים להיתר, לרבות:
 - a. תאום עם היחידה לאיכ"ס לרבות בנושאים הבאים:
 - i. הריסת מבנים ופינוי פסולת בניין, לרבות אסבסט.
 - ii. מניעת מטרדים לרבות מטרדי רעש וזיהום מכביש גהה.
 - iii. עריכת סקר ובדיקות קרקע עפ"י הצורך לשאור שימושים שהיו במתחם.
 - iv. קרבה לקווי מתח.
 - b. אישורי נגישות כדין.
 - c. הגשת תכנית פיתוח לכל המתחם שתאושר ע"י הו. המקומית.
 - d. תאום תשתיות עם מח' תשתיות.
9. להמציא טבלת הקצאות חתומה.
10. כתב שיפוי.
11. תאומים ואישורים נדרשים:
 - a. תת"ל 19
 - b. מ. הבריאות
 - c. אגף תשתיות
 - d. חברת החשמל עפ"י הצורך
12. סימון המרחק מציר כביש גהה לבדיקת הצורך בהקלות מתמ"א.
13. השטחים הפתוחים יפותחו כגינות ציבוריות.
14. קווי הבניין והמרחקים בין הבניינים יהיו כמסומן בתשריט.
15. ראה נספח תנועה.
16. החניה עפ"י התקן התקף.
17. רישום השטחים הציבוריים יתואם עם היוע"מ.
18. תיקונים טכניים בתאום עם מח' תב"ע.

החלטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה בהערות מח' תב"ע שבסעיפים 7-18.

תכנית מתאר מקומית: 501-0213603

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016

שם: שלמה המלך-בני ברק

שטח התוכנית: 9,451.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	בב/בב/105/א
שינוי	בב/בב/105/ב
שינוי	בב/בב/150

בעלי עניין:♦ **מתכנן:** משה פוגל♦ **עדה בר****כתובת התכנית:**

רחוב עזרא 17, בני ברק

רחוב עזרא 19, בני ברק

רחוב שלמה המלך 4, בני ברק

רחוב שלמה המלך 16, בני ברק

רחוב שלמה המלך 20, בני ברק

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6190 חלקות: 375, 373, 368

חלקי חלקות:

גוש: 6190 ח"ח 397, 398, 400

גוש: 6190 ח"ח 401, 405, 407

גוש: 6190 ח"ח 410,

מטרת הדיון:

דיון להמלצה להפקדה בתב"ע מחוזית.

מהות ופירוט התכנית:

1. שינוי ייעוד מתעשייה ושצ"פ למגורים שטחי ציבור ושצ"פ.

2. קביעת זכויות בנייה למגורים ולשטחים הציבוריים.

3. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.

הערות מחלקת תב"ע:

1. תב"ע בסמכות מחוזית לשינוי לשינוי ייעוד מתעשייה למגורים, קביעת זכויות בנייה למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור, קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.
2. המגרשים מהווים חלק ממתחם ביעוד תעשייה בדרום מזרח העיר הגובל מצד מערב עם רח' עזרא ומדרום עם רח' שלמה המלך.
3. במתחם קיימים מבנים ישנים ששימשו בעבר לתעשייה ומלאכה והיום בחלקם משמשים למסחר.
4. שטח המתחם כ - 9.5 ד'.
5. עפ"י תכנית המתאר הכוללת שלקראת הפקדה המתחם מיועד למגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. הרח"ק למגורים עד 4.0, הצפיפות עד 38 יח"ד לד' (לא כולל ד. נכה ושיפוע) בבניינים בגובה עד 6.5 ק'.
6. הזכויות המוצעות למגורים כ 11000 מ"ר עיקרי בצפיפות עד 35 יח"ד לד'.
7. זכויות הבנייה למגרש הציבורי (בשטח 2.5 ד') כ 14000 מ"ר (כ 560%).
8. סה"כ יותרו 120 יח"ד ב - 4 בניינים בני 6 קומות + גג על ק"ק חלקית.

9. החניות יהיו במרתפי חניה.
10. לתאם את התכנית עם צוות מתכנני תכנית המתאר הכוללנית.
11. להוסיף תנאים להיתר לרבות:
 - a. אישורי נגישות כדין.
 - b. תאום עם אגף תשתיות והעתקת/הסדרת תשתיות במתחם.
 - c. תאום עם היחידה לאיכ"ס:
 - i. ביצוע סקר קרקע ובדיקות קרקע עפ"י הצורך לאור השימושים שהיו במתחם.
 - ii. תאום לגבי המבנה הציבורי.
 - d. הריסת מבנים קיימים בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת, אסבסט וכדו'.
 - e. רישום השטחים הציבוריים בתאום עם היוע"מ.
12. החניה תהיה עפ"י התקן התקף.
13. לסמן את המבנים להריסה.
14. נסחי טאבו של כל החלקות.
15. סימון עצים (במידה וקיימים) ואישור אגרונום/פקיד היערות בהתאמה.
16. קווי הבניין והמרחקים בין הבניינים כמסומן בתשריט. מוצע לבחון את קווי הבניין בהתאם לגובה הבניינים, אפשרויות לסוכות וכדו' ולקבוע סופית את קווי הבניין עם מה"ע.
17. כתב שיפוי והתחייבות להשבחה בתאום עם היוע"מ.
18. תוספת יח"ד תהיה סטייה ניכרת (למעט ד. נכה).
19. תותר חזית מסחרית עם קולונדה לכיוון רח' עזרא.
20. אישור רשות המים.
21. תיקונים טכניים עם מח' תב"ע.

מהלך דיון:

ראש העיר: תכנית זו הינה חלק ממתחם "המשולש" שעפ"י תכנית המתאר הכוללנית יהיה אזור משולב שיכלול מגורים, מוסדות ציבור ותעסוקה.

שמעון בוחבוט, נציג הו. המחוזית:

1. לסמן את כל המבנים בשצ"פ להריסה.
2. להציג פרוגרמה לשטחי ציבור.

החלטה:

- להמליץ לו. המחוזית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:
1. הערות מח' תב"ע שבסעיפים 9-21.
 2. סימון המבנים להריסה.
 3. הוספת פרוגרמה לצרכי ציבור.

תכנית מפורטת: בב/מק/3271**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016

שם:

שינוי בינוי וקוי בנין ברח' ראב"ד 18

שטח התוכנית: 549.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	בב/105/ב
שינוי	בב/105/מצ/1
שינוי	בב/105/צ
שינוי	בב/185

בעלי עניין:♦ **מגיש:** עמותת ביכנ"ס נחלת הלויים♦ **יזם:** עמותת ביכנ"ס נחלת הלויים♦ **מתכנן:** קרייזמן פרל**כתובת התכנית:**

רחוב ראב"ד 18, בני ברק

רחוב כפר עציון, שד' 15, בני ברק

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6188 חלקות: 307

מטרת הדיון:

דיון חוזר בתב"ע מקומית - לאחר החלטת ו. ערר.

מהות ופירוט התכנית:

שיפור אפשרויות התכנון במגרש בייעוד ציבורי עפ"י סעיף 62א(א):

1. שינויים בקווי הבניין עפ"י סעיף (4).
2. תוספת קומה ד' וקומה ה' חלקית מעבר ל - 4 קומות מותרות (כולל ק"ק) עפ"י סעיף (5).
3. ניווד שטחים בין הקומות עפ"י סעיף (9).

הערות מחלקת תב"ע:**הערות מח' תב"ע לישיבה מיום 17.12.12:**

1. תב"ע בסמכות מקומית בחלקה בייעוד ציבורי, לצורך שיפור אפשרויות התכנון להקמת מבנה ציבורי:
 - א. שינויים בקווי הבניין:
 - צפון (לחלקות 305, 306 בייעוד מגורים) 3.6 מ'
 - במקום 4 מ' (6 מ' לבניין בן 6 ק').
 - דרום (לחלקה 500 בייעוד ציבורי) 2.7 מ' במקום 4 מ' (6 מ' לבניין בן 6 ק').
 - מזרח (לרח' ראב"ד) 1.80 מ' (עפ"י קו הבליטה) במקום 3 מ' לכל הקומות כולל ק"ק.
 - מערב (לרח' המהר"ל) 1.80 מ' (עפ"י קו הבליטה) במקום 3 מ' לכל הקומות כולל ק"ק.
 - ב. תוספת קומה ד' וקומה ה' חלקית מעל 4 ק' מותרות (כולל ק"ק).
 - ג. ניווד שטחים בין הקומות.
2. בחלקה קיים מבנה ציבורי (בית כנסת) משנות ה - 1950.
3. יותרו בליטות נקודתיות כמסומן בנספח הבינוי בפינות הבניין ע"מ ליצור קווים ישרים.
4. מעבר לכך לא תותר כל בליטה מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו.
5. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לעניין פיתוח המגרש, עיצוב, ציפוי חזיתות וכדו'.

6. אין שינוי בזכויות הבנייה המותרות, אך תותר תוספת שטחי שירות עפ"י תקנה 13 מאושרת לבנייני ציבור.
7. להוסיף תנאים להיתר בתאום עם מה"ע.
8. המבנה הקיים ייהרס כתנאי להיתר בתאום עם איכ"ס לרבות לעניין פינוי פסולת בניין.
9. תיקונים טכניים בתאום עם מח' תב"ע.
10. חו"ד יוע"מ ומה"ע עפ"י תיקון 76 לחוק.
11. סימון עצים ואישור פקיד היערות.
12. אישורי נגישות כתנאי להיתר.
13. בדיקת נושא המעבר הציבורי הקיים בחלקה הדרומי של החלקה.
14. תאום תקנון עם היוע"מ.

הוחלט בישיבת ועדת משנה 2012123 שנערכה ב 17/12/12:
לאשר להפקדה בכפוף להערות מח' תב"ע שבסעיפים 3-14.

הערות מח' תב"ע לישיבה מיום 26.5.2014:

1. ראה החלטה להפקדה מיום 17.12.12.
2. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים מעריב, מקור ראשון, המבשר ביום 6.11.13 ובי.פ. 6667 ביום 3.10.13.
3. ראה כתב שיפוי והתחייבות להיטל השבחה.
4. התכנית נקבעה כ"לא טעונה אישור שר הפנים" ביום 10.10.13.
5. נדרשו התיקונים הבאים:
א. לתקן את מספר התכנית בתשריט.
ב. להוסיף סעיף חניה עפ"י התקן.
ג. לפרט השימושים הציבוריים במרתף עפ"י תכנית בב/105/מצ/1.
ד. לפרט זכויות בנייה עפ"י תכנית זו בטבלה 5.
ה. סעיף 6.6 לפרט סעיף עפ"י תמ"א 4/ב/34.
ו. להסיר איזכור תכנית בב/105/צ. (החלקה לא כלולה בתב"ע הנ"ל).
ז. לקבל חו"ד פקיד היערות.
ח. היועצות עם יועץ שימור לגבי הצורך בתיעוד המבנה הקיים.
ט. להותיר מרחב ציבורי פתוח בחזיתות המבנה.
6. בתקופת ההפקדה התקבלו התנגדויות:
א. התנגדות בנימין אברהם ואחרים ע"י ב"כ עו"ד יעקב יעקבסון, התקבלה ביום 2.1.14, ועיקרה:
(1) הוגשה ע"י כ - 20 דיירים מרחובות ראב"ד 16, מהר"ל 2,3,4, כפר עציון 6, 8-12.
(2) מותר בניין בן 4 קומות (12 מ') ומבוקש בניין בגובה 25 מ' (השווה לבניין בגובה 8 קומות).
(3) מבוקש ק.ב. צידי דרומי 2.7 מ' וצפוני 3.6 מ' לבניין בגובה הנ"ל.
(4) קיים בית כנסת ל 50-60 מתפללים ומבוקש מבנה עם 2 אולמות תפילה + חדרי לימוד וכדו'.
(5) האזור שקט, בגובה 2 קומות. המבנה יהיה חריג בסביבה.
ב. ראה מכתב נוסף של עו"ד יעקבסון מיום 19.5.14:
(1) הקרקע בבעלות קק"ל.
(2) המבקשת היא בית מדרש גל-עד נחלת הלוויים בני ברק.
(3) מבקש לבדוק מבחינה משפטית מעמד המבקש לגבי הקרקע.
7. ראה חו"ד מה"ע ויוע"מ עפ"י תיקון 76 לחוק - התכנית היא תכנית בסמכות הועדה המקומית מאחר ומדובר בשינוי קווי בניין, תוספת קומות וניוד שטחים ללא תוספת אחוזי בנייה מעבר לתב"ע, עפ"י סעיפים 62א(4)(5)(9).
8. נשלחו הודעות לגובלים בחלקות 305, 306.
9. נדרש אישור פקיד היערות (טרם התקבל).

הערות מח' תב"ע לישיבה זו:

- א. הוחלט בישיבת **ועדת משנה 2014017** : שנערכה ב: 26/05/14
"הועדה שקלה בכובד ראש את טענות המתנגדים מחד ואת אפשרויות ניצול הזכויות בבניין הציבורי מאידך, ע"מ להגיע לפתרון מיטבי שמנצל את מלוא זכויות הבנייה הציבוריים, וזאת לאור המחסור בשטחים ציבוריים בעיר, ובמקביל במאמץ להתחשב בטענות המתנגדים

מהסביבה. בנוסף, הועדה בחנה את החלופות התכנוניות האלטרנטיביות בסביבה שרובה ביעוד מגורים ג'.

1. הועדה מחליטה לקבל ההתנגדויות בחלקן:

- א. הבניין יוזז לכיוון דרום כך שקו הבניין הצפוני (לכיוון בנייני המגורים) יהיה 4.0 מ' וקו הבניין הדרומי (לכיוון מגרשי הציבור) יהיה 2.30 מ'.
 - ב. הקומה החלקית העליונה תיסוג 2.5 מ' מקו מתווה הבניין.
 - ג. גובה המעקה ייקבע סופית בהיתר הבנייה.
 - ד. לא יותרו שימושים של אולמות ומסחר בבניין.
 - ה. תקן החניה יהיה כמקובל בבנייני ציבור בזמן היתר הבנייה.
2. הועדה דוחה את הטענות לעניין היות הבניין חריג בסביבתו:
- א. אם היה נבנה במקום בניין מגורים עפ"י הזכויות של האזור (אזור מגורים ג') היה מותר לבנות בניין בן 6.5 קומות (דהיינו 3 קומות + קומה אחת בהקלה + קומה אחת תמ"א 38 + קומת גג מעל קומת קרקע הכוללת שטח ציבורי עתידי).
 - ב. במקרה זה גובה הבניין היה כ- 21.7 מ' (עבור 5.5 קומות מעל ק"ק חלקית) כך שהבניין המוצע בתב"ע זו גבוה מכך בכ- 2 מ' בלבד.
 - ג. הפרש זה לא מהווה סטייה מהותית לגבי הסביבה הקרובה.
3. לאשר למתן תוקף תכנית מתוקנת:
- א. עפ"י ההערות כנ"ל.
 - ב. הערות מח' תב"ע לשיבה זו (סעיף 5 – הערות הועדה המחוזית).
- הרב מלאכי מסתייג.

ב. ראה החלטת ביניים של ו. ערר מיום 13.7.16, שהתייחסה לנושאים הבאים:

- a. כוונת התכנית ראויה ונכונה, בכפוף לתיקון גובה הבניין, נושאי התחבורה והיקף הזכויות.
 - b. יש הצדקה לתוספת קומות.
 - c. אפשר להתיר גובה קומה טיפוסית ל- 4 מ' בחלק מהקומות.
 - d. ראוי לאשר את קווי הבניין המוצעים.
 - e. לא מקבלים את הטענה על הסתרת אור ושמשי, שכן המתנגדים נמצאים מצד צפון.
 - f. לא מקבלים את הטענה בפגיעה בפרטיות.
- ג. לאור הנ"ל עפ"י ועדת הערר יש לתקן את התכנית:
- a. גובה הבניין יהיה עד 25 מ' ממפלס קומת המרתף כך שמפלס רום הבניין לא יעלה על 64.10 + כולל מעקה.
 - b. נדרשת חו"ד תחבורתית.
 - c. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בהיתר הבנייה.
 - d. נדרש אישור מה"ע כי קיימת הצדקה לתוספת הקומות ונדרש גם צמצום קווי הבניין.

ד. תכנית מתוקנת מוחזרת לוועדה לדיון עם השינויים הבאים:

- a. מאחר וזכויות הבנייה לא מחושבות עפ"י תב"ע 105/צ (דהיינו 160% מבוקש, כדי לנצל את מלוא זכויות הבנייה, להוסיף 20% משטח המגרש) עפ"י תיקון 101 (וכן קומה אחת נוספת) ללא תוספת גובה) עפ"י תמ"א 38.
- b. הורדת גובה הבניין ל- 25.00 מ' (מעל מפלס קומת המרתף: 39.10) דהיינו מפלס עליון כולל מעקה: 64.10 מ'.
- c. התכנית נשלחה ליועץ התנועה לקבלת התייחסות תחבורתית.

ה. ראה חישוב שטחים:

- a. שטח המגרש – 549 מ"ר
- b. שטח מותר עפ"י בניין ציבורי ללא תב"ע 105/צ – 120%
- c. תוספת 20% מבוקשים בתכנית המתוקנת – דהיינו סה"כ 140%
- d. תוספת קומה עפ"י תמ"א 38

ו. במידה והשינויים יאושרו ע"י הועדה, יש לתאם את אופן הפרסום עם היוע"מ.

החלטה:
לדחות דיון.

תכנית מתאר מקומית: 501-0308239

סעיף: 5

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016

שם: תוספות ושינויים בבניין חדש ברחוב צירלזון 7

שטח התוכנית: 976.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	בב/בב/105
שינוי	בב/בב/255

בעלי עניין:**♦ מגיש:**

ק. ק. ל

♦ אברהם ברזל

♦ תמרה ברזל

♦ יעקב אדלשטיין

♦ אליאס מאתה

♦ המרכז התורני תורת חסד הישיבה הגדולה

♦ רגינה רחל מאתה

♦ עמותת זכרון נחום

♦ יזם:

ק. ק. ל

♦ יעקב אדלשטיין

♦ אברהם ברזל

♦ תמרה ברזל

♦ אליאס מאתה

♦ רגינה רחל מאתה

♦ המרכז התורני תורת חסד הישיבה הגדולה

♦ עמותת זכרון נחום

♦ מתכנן:

לאון אושקי

♦ ירוסלב דרונוב

כתובת התכנית:

רחוב צירלזון 7, בני ברק

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6192 חלקות: 586

מטרת הדיון:

דיון להפקדה בתב"ע מקומית.

מהות ופירוט התכנית:

- תוספות ושינויים להקמת בניין חדש עפ"י סעיף 62א(א):
1. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8).
 2. תוספת שטח (20%) עפ"י סעיף (16).
 3. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף (4).

הערות מחלקת תב"ע:

1. מוגשת תב"ע בסמכות מקומית (עפ"י חו"ד היוע"מ) לתוספות ושינויים להקמת בניין חדש.
2. המגרש הינו ביעוד מגורים ב' בשטח 979 מ"ר.
3. ראה בקשה מיום 14.12.15 להריסת בניין קיים ובניית בית מגורים חדש בן 5 קומות וגג על ק"ק, כולל תמ"א 38, עם 20 יח"ד (כולל 4 עפ"י תמ"א 38) ו- 2 דירות גג.
4. לבקשה הנ"ל פורסמו ההקלות הבאות:
 - a. קומה אחת נוספת מעל 3 מותרות.
 - b. הקלות כמותיות 6%, 2.5%.
 - c. ניווד זכויות.
 - d. תוספת יח"ד בהקלה (30%).
 - e. הקלה ק.ב. למרפסות שמש.
 - f. ביטול נסיגות.
 - g. שינוי גובה הקומות.
 - h. תוספת קומה, שטח ויח"ד עפ"י תמ"א 38.
5. בתכנית זו מבוקשים השינויים הבאים:
 - a. תוספת קומה ו' מעבר ל- 5 קומות מאושרות (כולל תמ"א 38).
 - b. תוספת 4 דירות רגילות בקומה ו' ו- 1 דירת גג מעבר ל- 2 דירות גג מאושרות, דהיינו סה"כ 27 יח"ד (24 דירות רגילות + 3 דירות גג).
 - c. שינוי ק.ב. צפוני ודרומי 4.50 מ' במקום 5.5 מ'.
 - d. תוספת 20% (כולל הקלות מאושרות)
6. הצפיפות המוצעת (כולל תמ"א 38 ודירות גג) היא 27.6 יח"ד לדונם.
7. שטח ליח"ד הוא כ- 80 מ"ר (כולל ממ"ד וסוכה) ולא כולל שטחי תמ"א (13 מ"ר לכל דירה קיימת).
8. לגבי ק.ב. צפוני ודרומי:
 - a. מדובר במגרש ביעוד מגורים ב', כך שקווי הבניין הצידיים הם 3.5 מ'.
 - b. ל- 5 קומות נדרש ק.ב. 5.5 מ'.
 - c. בתב"ע זו מבקשים ק.ב. 4.5 מ', דהיינו כ- 20% הקלה.
9. להוסיף תנאים להיתר, לרבות לגבי פיתוח המגרש, עיצוב אדריכלי וכדו' בתאום עם מה"ע.
10. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע לרבות לגבי ציפוי אבן בחזיתות.
11. אישור אגרונום לגבי העצים לעקירה.
12. כתב שיפוי והתחייבות להיטל השבחה בתאום עם היוע"מ.
13. חתימת בעלים ושליחת הודעות לגובלים בזמן ההפקדה.
14. ראה חו"ד יוע"מ: כל הנושאים עומדים בסעיפים שעפ"י סעיף 62א(א), לכן התכנית הינה בסמכות מקומית.
15. ראה חו"ד מה"ע: התכנית מוסיפה יח"ד, אך יחד עם זאת בבקשה להיתר מסומן שטח לתמורה ציבורית עתידית שייתן מענה לתוספת המבוקשת. הצפיפות המוצעת תואמת את מגמות תכנית המתאר הכוללנית לאזור זה.

הערות מהנדס העיר:

1. ראה חניות במרתף חניה, בהתאם לתמ"מ 5.
2. ראה התחייבות ל- 3 גני ילדים המסומנים בהיתר הבנייה. יש לסמן אותם בקומת קרקע בבינוי של התב"ע בהתאם להיתר.

החלטה:

לאשר להפקדה בכפוף להערות מח' תב"ע שבסעיפים 9-13 והערות מה"ע.

תאריך: 24/11/2016

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/16

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	201600862	6123	905		גרוזמן אשר	עמי 8 בני ברק	19
2	201600863	6122	1685		הרציג אפרים	הושע 7 בני ברק	20
3	201600702	6192	348		מאיר קרליץ	יונה הנביא 15 בני ברק	21
4	33533	6190	385		עמותת אורחות תורה	הרב כהנמן 90 בני ברק	22
5	201500480	6196	32		אקשטיין אברהם	הרצוג 4 בני ברק	25
6	201600732	6196	391	130-מת	חברה כלכלית בע"מ	אבו חצירא ישראל 41 בני ברק	27
7	201600859	6122	51		ישיבת אלכסנדר	מימון, הרב 13 בני ברק	29
8	201600201	6192	800		רוט שמואל	רבי עקיבא 145 בני ברק	31
9	201600388	6105	255		מגדל צמפיון-עסקה משותפת	ששת הימים 30 בני ברק	33
10	201500773	6122	1348		סוקולובסקי יוסף	אז"ר סמטה 7 בני ברק	35
11	201500067	6187	357		ויינר יצחק	דמשק אליעזר 15 בני ברק	37
12	201600316	6122	1495		רייך יואל	וגמן 4 בני ברק	38
13	31777	6190	464		נצח אחזקות בע"מ	הרב כהנמן 84 בני ברק	40
14	201600047	6189	1101		דהאן סלומון ולאח	גבורי ישראל 4 בני ברק	43

מספר בקשה: 201600862	תיק בניין: 61230905
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016	

סעיף: 1

מבקש:

♦ גרוזמן אשר

בודק אחראי:

♦ אפרת

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: עמי 8 בני ברק

שטח מגרש: 473.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6123 חלקה: 905 יעוד: מגורים ג- % בניה מותרים % 138

תכנית: 105/ב, 105/ס/2

מהות ופרוט הבקשה:

רישוי זמין

מוצע הגדלת סוכה קיימת ל 8.0 מ"ר, וזאת לדירה בק"א בבניין בן שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

שטחים:

קומה א' - סוכה קיימת 3.0 מ"ר,
מוצע הגדלת סוכה 5.0 מ"ר.

החלטה
לאשר.

תיק בניין : 61221685

מספר בקשה : 201600863

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20160090 בתאריך : 31/10/2016

מבקש:

♦ **הרציג אפרים**

עורך:

♦ שטרסברג ברל

בודק אחראי:

♦ יחיאל

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבניין : הושע 7 בני ברק

שטח מגרש : 468.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 6122 חלקה : 1685 יעוד : מגורים ג- % בניה מותרים % 138

תכנית : 105/ב, 105/ס/2, מק/3201

מהות ופרוט הבקשה:

*****רישוי זמין*****

תוספת סוכה לדירה בקומה א' בבניין בן שלש קומות על עמודים.

שטחים:

סוכה קיימת - 1.69 מ"ר.

סוכה מוצעת - 6.30 מ"ר.

החלטה

לאשר.

סעיף: 3	מספר בקשה: 201600702	תיק בניין: 61920348
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016		

מבקש:

♦ מאיר קרליץ

עורך:

♦ שטרסברג ברל

בודק אחראי:

♦ יחיאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יונה הנביא 15 בני ברק

שטח מגרש: 388.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6192 חלקה: 348 יעוד: אזור מסחרי

תכנית: 105/ב, 105/ד, 105/ס, 2

מהות ופרוט הבקשה:

רישוי זמין

תוספת חדרי גג + סוכה לדירה בקומה ג' בבניין בן שלש קומות מעל קומה מסחרית.

שטחים:

קומה ג' קיים - עיקרי 67.45 מ"ר

קומת גג מוצע - חדרי גג 34.47 מ"ר + מדרגות 5.0 מ"ר + סוכה + מרפסת גג 15.06 מ"ר + פרגולה 4.92 מ"ר.

ראה פרסום בהקלות הבאות:

1. אי נסיגה בקומת הגג בצד מזרח.

2. בניה בגג ללא הסכמת 75 % מדיירי הבניין.

החלטה

לאשר.

תיק בניין: 61900385

מספר בקשה: 33533

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016

מבקש:

* עמותת אורחות תורה

עורך:

* מליס נעמה

בודק אחראי:

* אייל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרב כהנמן 90 בני ברק

שטח מגרש: 3753.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6190 חלקה: 385 יעוד: אזור תעשיה

תכנית: 105/ב, 25

מהות ופרוט הבקשה:

*** חידוש היתר בניה מס' 18029 מיום 15.01.15.

לבניית בניין לישיבה, בית מדרש ופנימייה בן שש קומות מעל קומת קרקע ומעל קומת קרקע תחתונה לשימוש הישיבה ומעל קומת מרתף חניה, בקשה זו למרתפים בלבד.

שטחים:

ק.מרתף חניה: עיקרי - מטבח הכנה 167.36 מ"ר.

שרות - מתקנים 291.28 מ"ר + אחסנה 80.87 מ"ר + חניה 2519.25 מ"ר +

מדרגות 275.43 מ"ר + שטח לא מקורה 63.20 מ"ר.

ק. ישיבה: עיקרי - שטח לשימוש הישיבה 1835.66 מ"ר.

שרות - ממ"ק 40.55 מ"ר +

+ מדרגות 247.13 מ"ר + שטח מפולש 62.43 מ"ר +

שטח לא מקורה 63.72 מ"ר.

ק. קרקע: עיקרי - בית מדרש 1628.63 מ"ר.

שרות - ממ"ק 38.49 מ"ר + מתקנים 170.64 מ"ר + אחסנה 42.50 מ"ר +

מדרגות 289.59 מ"ר + מעברים 445.23 מ"ר.

קומת גלריה: עיקרי - בית מדרש 198.01 מ"ר.

שרות - ממ"ק 38.43 מ"ר + מתקנים 75.15 מ"ר + מדרגות 274.51 מ"ר +

מעברים 103.11 מ"ר.

קומה א': עיקרי - בית מדרש 1459.61 מ"ר.

שרות - ממ"ק 124.55 מ"ר + מתקנים 8.59 מ"ר + מדרגות 170.56 מ"ר +

מעברים 407.50 מ"ר + מרפסת 231.16 מ"ר.

קומה ב': עיקרי - בית מדרש 1344.86 מ"ר.

שרות - ממ"ק 121.82 מ"ר + מתקנים 8.59 מ"ר + מדרגות 221.51 מ"ר +

מעברים 192.60 מ"ר.

קומה ג': שרות - ממ"ק 121.82 מ"ר + אחסנה 102.96 מ"ר + מדרגות 329.06 מ"ר.

קומה ד': עיקרי - בית מדרש 1319.71 מ"ר.

שרות - ממ"ק 121.82 מ"ר + מתקנים 25.8 מ"ר + מדרגות 254.28 מ"ר +

מעברים 66.43 מ"ר + מרפסת 25.31 מ"ר.

קומה ה': עיקרי - בית מדרש 71.39 מ"ר.

שרות - ממ"ק 83.79 מ"ר + מתקנים 142.65 מ"ר + מדרגות 155.45 מ"ר .

קומה ו': עיקרי - בית מדרש 532.02 מ"ר.

שרות - ממ"ק 83.79 מ"ר + מתקנים 5.40 מ"ר + מדרגות 239.01 מ"ר.

קומת גג: מתקנים 46.81 מ"ר + מדרגות 44.28 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי 8557.25 מ"ר שהם % 228.01.

ראה פרסום בהקלות הבאות 23/09/12:

1. תוספת שטחים עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.

2. שימוש ציבורי ביעוד תעשיה לפי סעיף 75 (ה) בתב"ע 105/ב'.

הערות מחלקת רישוי:

1. ראה תב"ע בב/מק/3234 שהוקפאה ובמקומה הוגשה תב"ע מחוזית 835 שטרם הופקדה.
2. ראה היתר בניה מס' 16857 מיום 30/04/12 "לגידור והריסה בלבד".

הערות אדר' רישוי:

1. יש לפרט מפלסי הרמפה למרתף ולצרף נספח יועץ חניה.
2. בתרשימי השטחים מסומנים להורדה אלמנטים שלא קיימים כגון פירים, יש להקטין שטח שרות בקומת המסחר ל-642.0 מ"ר כולל אחסנה, מבואות וח. מדרגות.
3. מספר המדרגות בכמה מקומות בבנין חורג מהתקן, יש להתאים.
4. שטחי המעברים לכלל הציבור בבנין ציבורי יש לחשב כחלק משטחי השרות ולא בנפרד. סך כל שטחי השרות המותרים הם 40% שהם 1,876 מ"ר.
- מבוקש שטח שרות מעל הקרקע 3,193 מ"ר שהם 1,317 מ"ר מעל המותר.
5. ב-4 קומות קיימת כמות לא מבוטלת של שטחים המוכדדים כ-"חלל סגור".
6. גובה הבנין כלפי רח' כהנמן הוא 38.5 מ'. יש להנמיך את גובה הקומות כדי לקבל גובה בנין המתאים לסביבה.
7. יש לתאם גמר חזיתות עם אדר' רישוי.

הערות מח' תב"ע

1. שטח עיקרי ע"פ תב"ע בב/105/מצ/1 (מרתפים בבנייני ציבור) מותר במרתף העליון בלבד, לא ניתן לאשר שטח עיקרי למטבח חלוקה במרתף 2.
2. לא ניתן לאשר מחסנים במרתף מעבר לקווי הבניין.

הערות מהנדס העיר:

1. ראה מכתב בקשה נוכחית של היזם להיתר בניה בהתאם לתב"ע שבתוקף (105/ב', 25) בלבד, ללא שימוש חורג או הקלה.

*****בישיבת ועדת משנה מספר: 2012113 מ: 23/07/12 הוחלט:**
"לדון לאחר פרסום".

*****בישיבת ועדת משנה מספר: 2012114 מ: 25/07/12 הוחלט:**
"לאשר הבקשה לפי תב"ע שבתוקף בלבד.
באשר לפרסום לשימוש לישיבה - לדון לאחר פרסום לשימוש חורג".

הסבר :

1. הבקשה מובאת לדיון לאחר פרסום לרבות לגבי שימוש ציבורי.
2. היתר יוצא בשלב זה למרתפים בלבד.
3. השימוש במרתפים כולל עפ"י תב"ע בב/105/מצ/1.
4. תב"ע 3234 הוקפאה, ראה תב"ע חדשה 835 בתכנון.

*****בישיבת ועדת משנה מספר: 2013001 מ: 18/11/13 הוחלט:**
"לאשר המרתפים בלבד בהתאם להוראות התב"עות התקפות ובהתאם להוראות תב"ע מרתפים ובתנאי איכות הסביבה".

*****בישיבת ועדת משנה מספר: 2014032 מ: 15/12/14 הוחלט:**
" (לאחר הצבעה ברוב קולות).
לחדש אשור בהתאם להחלטת הועדה מיום 18.11.13 ובכפוף לתנאים המפורטים בה".

*****ראה היתר בניה מס' 18029 מיום 15/01/15 :**
"לבניית בניין לישיבה, בית מדרש ופנימייה בן שש קומות מעל קומת קרקע ומעל קומת קרקע תחתונה לשימוש הישיבה ומעל קומת מרתף חניה, בקשה זו למרתפים בלבד".

החלטה

להאריך תוקף ההיתר לשנתיים נוספות החל מ - 15.1.16.
לא ניתן יהיה לחדש הארכת תוקף ההיתר פעם נוספת.

תיק בניין: 61960032

מספר בקשה: 201500480

סעיף: 5

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016

מבקש:♦ **אקשטיין אברהם****עורך:**

♦ גיל בראונשטיין

בודק אחראי:

♦ שלוה אסייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרצוג 4 בני ברק

גוש וחלקה: גוש: 6196 חלקה: 32 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 105/ב, 105/ס/2

מהות ופרוט הבקשה:*****חידוש אישור.**

תוספת סוכה לדירה בקומה ג' בשטח של 6.72 מ"ר בבניין בן שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

התנגדויות:♦ **צברי אביבה ושכנים** עלי הכהן 12 בני ברק**הערות מחלקת רישוי:****ראה תגובת המבקש.**

1. תאום גמר חזיתות עם אגף הנדסה.
2. לבניין שתי כניסות ובהם 18 דיירים, למבקש יש 5 הסכמות דיירים ו-9 דיירים מתנגדים.
3. ראה התנגדותם לבקשה של 9 דיירים בבניין הטוענים שהבניה המבוקשת תוסיף עומס לבניין הישן, תסכן את יציבותו, תסתיר את השמש למערכות דודי השמש ותטיל צל למסתורי הכביסה הקיימים. כמו כן תוריד את ערך הדירות ותפגע בדיירים המבוגרים. הם מציינים כי למבקש אין 75% חתימות ואין לו זכות להשתמש בגג המשותף ובנוסף טוענים כי הם בתהליך בדיקת מימוש תמ"א 38. כמו כן הם מציינים כי ע"פ החלטת בית משפט מיום 23/12/2014 אין מקום לבקשה.
- * **מבדיקת הבקשה עולה כי הבניה המבוקשת היא סוכה בקומה ג' ולא מדובר בבניה על הגג כך שאין צורך בחתימת 75% מבעלי הדירות. כמו כן – לפי טענת המבקש מעולם לא היתה פניה לבית משפט.**

*****בישיבת ועדת משנה מספר: 2015051 מ: 20/07/15 הוחלט:****א". לדחות ההתנגדות.**

הבקשה בהתאם להוראות תב"ע סוכות .

ב. לאשר הבקשה בתנאים הבאים:

1. הערות מח' רשוי שבסעיף 1.
2. המתנגדים ימצאו למח' המשפטית, תוך 7 ימים, את פסק-הדין שאותו הם מציינים בהתנגדות.
- אם פסק-הדין סותר את ההחלטה הנ"ל - הועדה תשוב ותדון בבקשה.
- אין בהחלטה זו כדי למנוע מהמתנגדים למצות זכויותיהם הקנייניות בערכאות מוסמכות".

החלטה

לחדש אישור בהתאם להחלטת הועדה מיום 20.07.15 ובכפוף לתנאים המפורטים בה ועד ל -

20.7.17

לא ניתן לחדש אישור זה פעם נוספת.

סעיף 6:	מספר בקשה: 201600732	תיק בניין: 61960391
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016		

מבקש:

* חברה כלכלית בע"מ

עורך:

* טיטו סמי אדריכלים

בודק אחראי:

* שלוה אסייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אבו חצירה ישראל 41 בני ברק

גוש וחלקה: גוש: 6196 חלקה: 391 מגרש: 130-מת יעוד: אזור מסחרי מיוחד

תכנית: 580, 105/ב

מהות ופרוט הבקשה:

לדיון חוזר לאחר החלטת הוועדה מיום 11/07/16 ולאחר פרסום הקלה מיום 25/09/16 להריסת מבנים קיימים ובניית שמונה מרתפי חניה ל- 1176 חניות עבור מגדל משרדים, חינוך ומסחר בעתיד עפ"י תב"ע 580 בתוקף ועפ"י תב"ע 105/מ/2 בתוקף.

שטחים:

קומות 1- עד 8 : מבואות וחדרי מדרגות 5295.92 מ"ר + חניה 35662.40 מ"ר.

סה"כ 40958.32 מ"ר.

ראה פרסום בהקלות הבאות מיום 25/09/2016:

1. תוספת שש קומות מרתף מעבר ל-2 המותרות עבור סה"כ 1176 חניות בסה"כ 8 מרתפים.

הסבר : הבקשה הובאה לדיון ללא פרסום הקלה למרתפים 2- עד 8, עפ"י תב"ע 580 מותר לבנות 2 מרתפים והשאר בהקלה, כעת מובאת הבקשה לדיון לאחר פרסום הקלה לתוספת שישה מרתפים.

הערות מחלקת רישוי:

- יש לקבל אישור יועץ תנועה
- יש לקבל אישור איכות הסביבה.
- יש לתאם מול אגף תשתיות.

הערות מהנדס העיר:

- בנושא מרתפי חניה :
לפי זכויות הבניה החלות במקום 300% לפי שטח המגרש 6672.0 מ"ר מאפשר בנייה של 20076.0 מ"ר שטח עיקרי.
לפי שימושים מבוקשים :
- למסחר : קומות 0-1 : שטח עיקרי 1650.0 מ"ר תקן חניה 25 : 1 סה"כ 66 חניות.
לחינוך : קומות 2-9 : שטח עיקרי 9210.0 מ"ר תקן חניה 10 : 1 סה"כ 921 חניות.
למשרדים : קומות 10-17 : שטח עיקרי 9216.0 מ"ר תקן חניה 40 : 1 סה"כ 231 חניות.
סה"כ 1176 חניות בקומות מרתף + 43 חניות בקומת הקרקע.
- יש לקבל חו"ד משפטית במקרה שינוי שימושים בקומות של המגדל ביחס למספר מקומות חניה.
- מספר קומות מרתף חניה לפי תכניות תקפות לרבות בב/מק/105/מ/2

הערות אדר' רישוי:

- להשלים מידות בקומת החניה כולל מרחק בין עמודים ושיפועי רמפות.
- למספר חניות.
- לצרף נספח חניה
- לצרף תכנית ק.קרקע למצב המבוקש בנוסף לעתידי.
- לצרף תכנית נפרדת לקומות מרתף תחתונה (סוף הרמפות) (לבדוק אפשרות לתוספת מקומות חניה מתחת לרמפה.

*****ראה החלטת וועדה מס' 20160082 מיום 11/07/16 ל :**
" הבקשה הובאה מחוץ לסדר יום ולאחר הצבעה ברוב קולות.
הוחלט : לאשר בהערות מח' רישוי, מהנדס העיר, אדר' רישוי ובתאום ארכ'.
לעניין מרתפי החניה – האשור תקף לשנה אחת בלבד".

החלטה
לאשרר החלטת הוועדה מיום 11/07/16.
הרב מלאכי הודיע כי הוא מתנגד לתוספת 6 קומות מרתף.

תיק בניין: 61220051

מספר בקשה: 201600859

סעיף: 7

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016

מבקש:

* ישיבת אלכסנדר

עורך:

* קריזמן פרל-ע"י אנטולי רוזנצויט

בודק אחראי:

* אייל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מימון, הרב 13 בני ברק

שטח מגרש: 556.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6122 חלקה: 51 יעוד: מגרש מיוחד

מהות ופרוט הבקשה:

הריסת חלקים בקומת קרקע, תוספת מחסן בקומות א', ב' ו-ג', השלמת קומה ד' לקומה מלאה ותוספת קומה ה' וזאת בבניין קיים קיים בן ארבע וחצי קומות על הקרקע מעל שתי מרתפי חניה עפ"י תב"ע 501-0379842 לקראת מתן תוקף.

שטחים:

ק. מרתף 2- : קיים - 251.38 מ"ר.

ק. מרתף 1- : קיים - 237.46 מ"ר.

קומת כניסה : קיים - עיקרי 147.0 מ"ר מדרגות 33.03 מ"ר.

מוצע - הריסה 106.51 מ"ר.

קומה א' : קיים - עיקרי 174.83 מ"ר + מדרגות 50.61 מ"ר.

מוצע - אחסנה 31.88 מ"ר.

קומה ב' : קיים - עיקרי 174.83 מ"ר + מדרגות 50.61 מ"ר.

מוצע - אחסנה 31.88 מ"ר.

קומה ג' : קיים - עיקרי 200.06 מ"ר + מדרגות 42.57 מ"ר.

מוצע - אחסנה 39.53 מ"ר.

קומה ד' : קיים - עיקרי 92.3 מ"ר + מדרגות 48.81 מ"ר.

מוצע - עיקרי 21.52 מ"ר + אחסנה 29.67 מ"ר.

קומה ה' : מוצע - 242.72 מ"ר + אחסנה 29.67 מ"ר + מדרגות 30.69 מ"ר.

הערות מחלקת רישוי:

1. ראה תב"ע 501-0379842 לקראת מתן תוקף.

א. שינויים בקווי בניין.

ב. תוספת קומה.

ג. הגדלת השטח המותר לבניה בשיעור של 20%.

ד. ניווד שטחים.

2. יש לתאם גמר חזיתות עם אגף ההנדסה.

3. יש להראות תוכנית פיתוח.

החלטה

לאשר בהערות מח' רישוי, בתאום ארכ'.

ובתנאי איכות הסביבה.

היתר יוצא לאחר מתן תוקף לתב"ע.

סעיף: 8	מספר בקשה: 201600201	תיק בניין: 61920800
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016		

מבקש:

♦ רוט שמואל

עורך:

♦ פישר פנינה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רבי עקיבא 145 בני ברק

שטח מגרש: 1241.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6192 חלקה: 800 יעוד: מגורים ג- % בניה מותרים % 138

תכנית: 2/ד/105, א/63, ב/105

מהות ופרוט הבקשה:

לדיון חוזר לאחר וועדה מצומצמת.

תוספת חדרי גג לדירה בקומה ד' בבניין בן חמש קומות על הקרקע.

שטחים:

קומה ג' : שטח דירה קיים 110.0 מ"ר.

מוצע - חדרי גג 35.0 מ"ר + מדרגות 5.0 מ"ר + מרפסת גג 70.0 מ"ר.

ראה פרסום בהקלות הבאות:

1. אי נסיגה בקומת הגג בצד מערב.

2. בניה בגג ללא הסכמת % 75 מדיירי הבניין. (קיימת עליית גג בבנין).

הודעה על פי סעיף 2ב' (2) ו- 2ב' (3) לתקנות התכנון והבניה התש"ל – 1970.
• ללא מתן הודעה לזכאי לקבל הודעה לפי סעיף 2ב', נוכח העדר מענו של הזכאי.

התנגדויות:

- ♦ א. פודרביניק רבי עקיבא 145 בני ברק
- ♦ לנדאו יהודה ורייזי רבי עקיבא 145 בני ברק
- ♦ מאיר רוזנבלום אלישע 18 בני ברק
- ♦ שושי קושיצקי רבי עקיבא 145 בני ברק
- ♦ שמואל רוזנברג ושכנים רבי עקיבא 145 בני ברק

המתנגדים שמואל רוזנברג והשכנים- שרגא ומלכה ליפשיץ, עמר רחל, ישראל חיים וברכה רבי, אסתר וחיים מילר, טובה ויצחק המאיר.

הערות מחלקת רישוי:

ראה תגובת המבקש להתנגדויות.

1. יש לתאם גמר חזיתות עם אגף ההנדסה.
2. יש לקבל התחייבות מהיועמ"ש לאי פיצול הדירה ליח"ד נוספות.
3. יש להראות מיקומם והסדרתם של המתקנים בגג השייכים לדיירי הבניין והגישה אליהם.
4. יש להראות מיקום ביתן אשפה וגז בקומת הקרקע.
5. יש להראות פתח יציאה לגג לטיפול ברכוש המשותף.
6. יש להראות תוכנית גגות.
7. יש להראות חישובי שטחים בצמוד לסכמה של הדירה ושל חדרי הגג.
8. יש למלא את טבלת התוכניות החלות במקום.
9. יש להראות שיפועים וניקוזים עד לקומת הקרקע.
10. יש לסמן גובה מעקה בתכנית.
11. בהתאם להערת היועמ"ש יש לקבל התחייבות מהמבקש להסכמה לכל בקשה לתמ"א 38 ככל שתוגש".

12. למבקש יש 12 מתוך 41 חתימות שכנים שהם 29%, קיימת עליית גג בהיתר בבניין, ראה ערה של היועמ"ש עו"ד חנה מלכא "נכח עליית גג בנויה בחלקה ניתן לפרסם הקלה ללא 75% חתימות דיירים, אולם, מכיוון שמספר החתימות מועט יש להחתיים את המבקש על התחייבות להסכמה לכל בקשה לתמ"א 38 ככל שתוגש".

13. התנגדויות:

- ראה תנגדותם של מאיר רוזנבלום, רוזנברג, קרביץ, פודרבניק, ויסבאום, אורנשטין, קצב, לנקרי, גוטליב, ליפשיץ, עמר, רבי, מילר, המאיר, כהן, שפירא, פרוינד, לנדאו, ברלינגר, קוגל, גליק דיירים בבניין ועיקרה: מתנגדים כיוון שחוששים שחדרי יהפכו ליח"ד, בזמן שרפה לא יהיה שטחי מילוט, הגג הינו רכוש משותף ומשמש את הדיירים להצבת מתקנים וסוכות, רעש וליכלוך במהלך תקופת הבניה, נזקים כספיים במהלך הבניה, מבקשים פיצוי השווה ערך לגג, תשתיות הבניין רעועות ולא יכלו לשאת את היח"ד הנוספת.
- מבדיקת התוכנית נמצא כי הבקשה תואמת תב"ע 105/ד' על תיקוניה.

***בישיבת ועדת משנה מספר: 20160079 מ: 20/06/16 הוחלט:
"לועדה מצומצמת בהרכב ה"ה שפירא, שטיצברג ועו"ד נתן בצלאל".

החלטה

לאחר בדיקה של הועדה המצומצמת הוחלט:

א. לדחות התנגדויות.

הבקשה בהתאם להוראות תב"ע 105/ד' 2.

ב. לאשר הבקשה בהערות מח' רשוי שבסעיפים 1 - 11 ובתאום ארכ'.

היתר יוצא ע"ג תכנית מתוקנת.

אין בהחלטה זו כדי למנוע מהמתנגדים למצות זכויותיהם הקנייניות בערכאות מוסמכות.

סעיף 9:

מספר בקשה: 201600388 תיק בניין: 61050255

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016

מבקש:

* מגדל צמפיון-עסקה משותפת

עורך:

* מור עמיהוד

בודק אחראי:

* אייל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ששת הימים 30 בני ברק

שטח מגרש: 7965.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6105 חלקה: 255 יעוד: מרכז עסקים .

תכנית: 105/ב, 89/א, 650, 815, תדמת/2000, 501-0308056

מהות ופרוט הבקשה:

לדיון חוזר לתוכנית שינויים לתוכנית וועדה מיום 08/05/16 עפ"י דרישת כיבוי אש (ביטול קומה 34, ותוספת שטח בקומת הכניסה).

לתוכנית שינויים לבנין בבניה תוספת שטחים בקומה המפולשת, ותוספת שטחים בקומות 32, 33 עפ"י תב"ע 501-0308056 בתוקף וזאת בבנין בן שלושים קומות משרדים + שתי קומות טכניות מעל קומת מסחר ומעל חמש חניונים עליים ומעל שלוש מרתפי חניה. שטחים:

קומה מפולשת: מוצע - עיקרי 262.8 מ"ר + אחסנה 18.58 מ"ר + מעברים 0.89 מ"ר + שטח מפולש 137.22 מ"ר.

קומה 32: מוצע - עיקרי 219.2 מ"ר + מתקנים 18 מ"ר + מילוט 41.27 מ"ר.

קומה 33: מוצע - עיקרי 18.0 מ"ר + מתקנים 18.0 מ"ר.

שאר קומות הבניין ללא שינוי.

סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע 32,554.56 מ"ר.

סה"כ שטח שרות מתחת לקרקע 22,225.66 מ"ר.

סה"כ שטחי שרות מעל הקרקע 41,991.74 מ"ר.

הערות מחלקת רישוי:

1. ראה תב"ע 501-0308056 בתוקף:

תוכנית זו מוסיפה שטח עיקרי למגדל מסחר ומשרדים בהיקף של 500 מ"ר, ללא שינוי בהוראות הבינוי.

2. ראה היתר בניה מס' 15488 מיום 12.02.09 ל- איחוד חלקות 256, 255 ו- 158 בגוש 6105 בר' ברוך הירש מס' 23-29, הריסת מבנים קיימים בחלקות 256, 255 ו- 158, חפירה ודיפון, בניית בנין חדש הכולל 3 מרתפי חניה + קומות תעשיה + 4 חניונים עליים + 16 קומות משרדים ו- 2 קומות טכניות.

3. ראה היתר בניה מס' 16695 מיום 01.12.11 ל- תוכנית שינויים לבנין בבניה ותוספת של שלוש עשרה קומות משרדים + שתי קומות טכניות עפ"י תב"ע בב/ 815 בתוקף, וזאת בבנין בבניה עפ"י היתר מס' 15488 מיום 12/02/09 הכולל 3 מרתפי חניה + קומות תעשיה + ארבע חניונים עליים + 16 קומות משרדים ו- 2 קומות טכניות.

4. ראה היתר בניה מס' 17323 מיום 13.05.13 ל- תוכנית שינויים לבנין בבניה בן שלושים קומות משרדים + שתי קומות טכניות מעל קומת מסחר ומעל חמש חניונים עליים ומעל שלוש מרתפי חניה.

*****בישיבת ועדת משנה מספר: 20160075 מ: 08/05/16 הוחלט:**

"לאשר".

תיק בניין: 61221348

מספר בקשה: 201500773

סעיף: 10

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016

מבקש:

♦ סוקולובסקי יוסף

♦ ועלני עמנואל

עורך:

♦ גיל בראונשטיין

בודק אחראי:

♦ אייל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אז"ר סמטה 7 בני ברק

שטח מגרש: 572.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6122 חלקה: 1348 יעוד: אז. מגורים ג' להרחבה

תכנית: 651, 105/ב, 105/ד, 2, 105/ס, 2, 105/מק, אגפים, 4, 105/ג, 4, 105/מק, 1/ס

מהות ופרוט הבקשה:

תוספת בניה + חדרי גג + סוכות ל-2 דירות בקומה ג' בבניין מדורג בן ארבע קומות על הקרקע עפ"י תב"ע 651 להרחבת יח"ד.

שטחים:

קומה ג': קיים דירה 1 - שטח עיקרי קיים 97.73 מ"ר.

מוצע - הפיכת שטח סוכה למרפסת שמש בשטח של 4.56 מ"ר.

חדרי גג 35.0 מ"ר + מדרגות 8.0 מ"ר + סוכה 8.0 מ"ר +

מרפסת גג 49.63 מ"ר.

קיים דירה 2 - שטח עיקרי קיים 56.25 מ"ר.

מוצע - עיקרי 41.48 מ"ר + מרפסת שמש 4.56 מ"ר.

חדרי גג 35.0 מ"ר + מדרגות 8.0 מ"ר + סוכה 8.0 מ"ר +

מרפסת גג 49.63 מ"ר.

ראה פרסום בהקלות הבאות:

1. 6 אחוזים בגין שפור תנאי דיור.

2. אי נסיגה בקומת הגג בצדדים מזרח ומערב.

3. תוספת בניה לדירה בקומה ג' ללא הסכמת השכן בקומה ב' (קומה א' בהליך בניה).

התנגדויות:

♦ עדי וינר ושמעון ברזון רימלט 8 רמת גן

הערות מחלקת רישוי:

1. ראה תב"ע 651.

2. ראה היתר בניה מס' 18347 מיום 17/09/15 לתוספת שטח לדירה בקומה א'.

3. יש לתאם גמר חזיתות עם אגף ההנדסה.

4. יש לקבל התחייבות מהיועמ"ש לאי פיצול הדירה ליח"ד נוספות.

5. יש להראות מיקומם והסדרתם של המתקנים בגג השייכים לדיירי הבניין והגישה אליהם.

6. יש להראות מיקום ביתן אשפה וגז בקומת הקרקע.

7. יש להראות פתח יציאה לגג לטיפול ברכוש המשותף.

8. למבקש יש 11 מתוך 14 חתימות שכנים שהם 78%.

9. התנגדויות:

• ראה התנגדותו של עדי וינר ברזון ועיקרה: חשש מתוספת יח"ד לבניין, בניה ברכוש משותף ואין מספיק חתימות דיירים.

(המתנגדים גרים בקומה ב' מתחת למבקש ואינם חתומים על הבקשה).

הערות אדריכל חזות העיר :

1. לציין שיקום שכונות ותב"ע 651 .
2. ק' קרקע – לציין ביתן גז .
3. קומה ג' – להשלים מידות חיצוניות ולתאם עם חישוב השטחים .
4. חתכים - לציין חומרי בנייה בגג .
5. ניקוז גג העלייה בצפון (צמד לשכן) – לא להשתמש בתעלת השכן .
6. להוסיף חזית מזרחית .
7. חתכים וחזיתות – מגבול לגבול , קו קרקע לפי גבהי המדידה , ציון שכנים ורחוב .
8. פרט סוכה – להשלים.

החלטה

א. לדחות ההתנגדויות.

הבקשה בהתאם להוראות התב"ע.

**ב. לאשר בהקשה בהערות מח' רשוי שבסעיפים 1 - 7 , אד' חזות העיר ובתאום ארכ'.
אין בהחלטה זו כדי למנוע מהמתנגדים למצות זכויותיהם הקנייניות בערכאות מוסמכות.**

תיק בניין: 61870357

מספר בקשה: 201500067

סעיף: 11

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016

מבקש:

♦ **ויינר יצחק**

♦ ליבוביץ צבי יוסף

♦ פרידמן יחיאל

עורך:

♦ שטרן מרגלית

בודק אחראי:

♦ אייל סעדיה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דמשק אליעזר 15 בני ברק

שטח מגרש: 780.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6187 חלקה: 357 יעוד: מגורים ב- % בניה מותרים % 105

תכנית: 105/ב, 105/ג, 194

מהות ופרוט הבקשה:

הריסת חלקים חורגים בקומה א' ותוספת מרפסות שמש לדירות בקומות א', ב' ו-ג' בשטח של 11.16 מ"ר כ"א וזאת בבניין בן ארבע קומות מעל קומת עמודים.

הערות מחלקת רישוי:

1. יש לתאם גמר חזיתות עם אגף ההנדסה.
2. היתר יוצא לאחר הריסה בפועל של החלקים החורגים.

הערות אדריכל חזות העיר:

1. יש להראות תכנית כוללנית של כל החזית המערבית.
2. יש להגביה את המעקה בקיר המשותף עם השכן.
3. לפרט חומרים בתכנית הכוללנית ובחתך.
4. חתכים וחזיתות – להשלים גדרות ואלמנטים לפי המדידה.

*****בישיבת ועדת משנה מספר: 20160089 מ: 26/09/16 הוחלט:**
"לדחות דיון".

החלטה

לאשר בהערות מח' רישוי שבסעיף 1, אדר' חזות העיר ובתאום ארכ'.
כ"כ יש להקטין את מרפסות השמש ל - 1.20 מ' ברוטו לפי התקן.
היתר יוצא ע"ג תכנית מתוקנת.

סעיף: 12	מספר בקשה: 201600316	תיק בניין: 61221495
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016		

מבקש:

♦ רייך יואל

עורך:

♦ גיל בראונשטיין

בודק אחראי:

♦ אייל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: וגמן 4 בני ברק

שטח מגרש: 665.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6122 חלקה: 1495 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 105/ב, 105/ד/2, מק/מעליות

מהות ופרוט הבקשה:

תוספת מעלית חיצונית בשטח של 3.24 מ"ר לקומות ג' ו- ד' בלבד + חדרי גג לדירה בקומה ד' בבניין מדורג בן ארבע קומות מעל קומות עמודים.

שטחים:

קומה ד' קיים - 100.32 מ"ר.

חדרי גג מוצע - 35.50 מ"ר + מדרגות 5.0 מ"ר + מרפסת גג 59.82 מ"ר.

ראה פרסום בהקלות הבאות:

1. הקלה בקו בנין בצד מזרח ב- 1.80 מ' דהיינו קו בניין יהיה 1.20 מ' במקום 3.0 מ' לצורך בניית מעלית חיצונית.

התנגדויות:

♦ בולוויק שלמה כפר הרא"ה

♦ עו"ד עברי ישעיהו בשם ופנר שרה, צפורה, ולאה תובל 22 רמת גן

הערות מחלקת רישוי:

1. יש לתקן את מספור הקומות, הבניין בן 4 קומות.

2. תאום גמר חזיתות מול אגף ההנדסה.

3. לסמן גובה מעקה.

4. יש לקבל התחייבות מהיועמ"ש לאי פיצול הדירה ליח"ד נוספות.

5. להראות מעקה מאחז יד למדרגות עליית הגג בתכנית ובחתך.

6. ראה דו"ח פיקוח מיום 19/06/16:

"הבניה המבוקשת עליית גג + מעלית טרם נבנתה, תואם".

7. למבקש יש 6 מתוך 8 חתימות שכנים שהם 75%.

8. התנגדות:

*ראה התנגדות של משפחת בולוויק שלמה מכניסה 2 לא של המבקש ועיקרה: החצר תהרס מלכלוך הבניה, ופגיעה

בזכויות קנייניות.

*ראה התנגדות של עו"ד ישעיהו עברי בשם ופנר שרה, צפורה ולאה מכניסה 1 כניסת

המבקשים ועיקרה:

השתלטות על גג הבניין, למבקש יש חריגות בניה (ראה דו"ח פיקוח מ- 19/06/16 "הבניה

המבוקשת עליית גג + מעלית טרם נבנתה, תואם), חסרים פרטים טכניים בבקשה, מפה

טופוגרפית אינה עדכנית (התקבלה מפה טופוגרפית עדכנית מתאריך 2016-02-21), לבניין

יכולה להיות תוכנית תמ"א 38, הבניין אינו חזק ויש צורך בתוכנית קונס', חסר מקומות

חניה.

הערות אדריכל חזות העיר :

1. להראות את המדידה הנקיה ואת תרשים המגרש על בסיס מדידה זהה.
2. להעביר את הנתונים מהמדידה לק' קרקע.
4. קומת כניסה למעלית, לתת בגובה מוחלט את המיפלסים : +000 , כניסה למעלית , וגובה הרחוב ליד שביל הגישה .
5. להראות ביתן גז .
6. עליית גג – לתת מידות חיצוניות ולתאם עם חישוב השטחים .
7. חתך ג-ג - להראות מיפלסי הקומות . לתת מיפלס מוחלט של הכניסה התחתונה למעלית .
8. כל החתכים והחזיתות – לציין את הקומות . להראות מגבול לגבול עם ציון שכנים ורחוב .
9. להתאים את חתך המעלית המפורט לחתך ג-ג .
10. לקבל חתימת מהנדס מעליות לתכנית.

החלטה

- א. לדחות התנגדויות מחוסר סיבה תכנונית .
 - ב. לאשר הבקשה בהערות מח' רשוי שבסעיפים 1 - 5 , אד' חזות העיר ובתאום ארכ'.
- היתר יוצא ע"ג תכנית מתוקנת .
- אין בהחלטה זו כדי למנוע מהמתנגדים למצות זכויותיהם הקנניניות בערכאות מוסמכות.

סעיף: 13	מספר בקשה: 31777	תיק בניין: 61900464
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016		

מבקש:

* נצח אחזקות בע"מ

עורך:

* פרץ אילן

בודק אחראי:

* אייל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרב כהנמן 84 בני ברק

שטח מגרש: 2263.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6190 חלקה: 464 יעוד: אזור תעשיה

תכנית: 105/ב, 25

מהות ופרוט הבקשה:

***לדיון חוזר.

להריסת מבנים קיימים ובניית מבנה תעשיה בן קומה אחת + קומה חלקית מעל קומות קרקע הכוללת תחנות תדלוק, חנות נוחות וחניות.

שטחים:

קומת קרקע תחתונה (-6.20): מבנה התחנה 75.30 מ"ר + גג התחנה 611.51 מ"ר + מתקנים 64.66 מ"ר + חניה 880.54 מ"ר + מדרגות 46.52 מ"ר.

קומת חניה (-3.20): ממ"ק 33.24 מ"ר + חניה 638.95 מ"ר + מדרגות 24.59 מ"ר + מעברים 24.59 מ"ר.

קומת קרקע (0.00): תעשיה 1124.68 מ"ר + מתקנים 143.66 מ"ר + מדרגות 38.73 מ"ר. קומת בניים (+3.00): מתקנים 35.48 מ"ר + מדרגות 39.69 מ"ר.

קומה א' (+6.00): עיקרי 267.57 מ"ר + מתקנים 16.78 מ"ר + מדרגות 39.71 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי 2079.06 מ"ר שהם % 91.86.

התנגדויות:

- * עו"ד ארנון יפעת בשם תחנת דלק י. בן צבי בע"מ מרכז עזריאלי 1 תל אביב מגדל עגול
- * עו"ד בומבך אילן בשם תחנת דלק י. בן צבי בע"מ ויצמן 2 תל אביב
- * עו"ד חיים י. מן בשם תחנת דלק י. בן צבי בע"מ יצחק שדה 17 תל אביב

הערות מחלקת רישוי:

- יש לצרף תוכנית מדידה מקורית מעודכנת בהגשה.
- יש להראות את שטח מרפסות הגג בטבלת השטחים.
- יש לתאם גמר חזיתות עם אגף ההנדסה.
- יש לתאם תוכנית פיתוח עם אגף ההנדסה ואגף התשתיות.
- יש להראות ניקוזים בכול הקומות.
- שטח האחסנה המבוקש בקומה א' צריך להחשב כשטח עיקרי באחוזי הבניה.
- מפלס ה-0.00 של הבנין 2.7 מ' מעל פני הכביש במרכז הבנין, יש להוריד את ה-0.00 למפלס 40.90 אבסולוטי (הורדה של 1.7 מ').
- אין גישה נוחה לשטח העיקרי (סופרמרקט בעתיד) ע"י הולכי רגל.
- גובה הבנין עולה על המותר לפי התב"ע, יש צורך בפרסום הקלה לענין גובה הבנין.
- לפי תמ"א 18 המרחק בין משאבות הדלק לבנייני המגורים צריך להיות 40.0 מ' בפועל יש 36.0 מ', בסמכותה של הועדה לאשר ההקלה של 10% במרחק הדרוש.
- כיוון שבכונת היזם לבקש שימוש חורג למסחר יש להמציא אישור נגישות בהתאם לשימוש מסחרי.
- יש להמציא אישור חניה כולל נספח חניה לשימוש מסחרי.

13. ראה חו"ד לסקר היסטורי בבני ברק.
14. ראה מכתב של משרד הבריאות.

*****בישיבת ועדת משנה מספר: 2011086 מ: 01/08/11 הוחלט:**

"לדון ע"ג תכנית מתוקנת וכדלהלן:

1. פרסום לגבי השטח המסחרי.
2. התאמה לתמ"א 18.
3. התכנית תהיה כוללנית ותכלול את כל התכנון העתידי.
4. התאמת מרחקים בין תחנת הדלק לבין הבנינים הסמוכים עפ"י תמ"א 18.
5. הערות מח' רשוי שבסעיפים 1-11."

הערות היוהמ"ש לישיבה קודמת.

1. יש לציין בגוף הבקשה את שטח הסופרמרקט, ושטח זה ידון לאחר פרסום.
2. יש להראות חניות לפי תקן לסופרמרקט בתוכנית זו.
3. יש להראות את האחסנה לסופרמרקט בקומת הגלריה.
4. יש לתת התייבות בתאום עם היועמ"ש שכל הגג מעל הסופרמרקט יועמד לרשות עיריית בני ברק לשימושים ציבוריים לפי שיקול דעתה הבלעדי של עיריית בני ברק, בין לחניה, ובין למחסני העירייה, ובין למשרדים וזאת לפי הסכם שיחתם בין היזם ובין העירייה עד להוצאת היתר בניה. היזם יקצה בתוך החלקה וללא תמורה את השטח לתחנת האוטובוס בהתאם לתשריט המצורף.

***** ראה החלטת הועדה מס' 2011089 מיום 19/09/11:**

"הועדה בחנה את הבקשה להיתר בניה ומאשרת באופן עקרוני את הבינוי הבא:

1. בק' הקרקע תוקם תחנת דלק ותחנת אוטובוסים בחזית לרח' כהנמן וחניות שישרתו את הסופר שבמפלס רח' שמשון הגבור (לפי תקן חניה צופה פני עתיד, היינו כולל אפשרות לסופר).
2. תותר קומת גלריה שתשמש לאחסנה ו/או חניה לקומת הסופר בלבד כפוף לפרסום שמוש חורג.
3. מעל הקומה המסחרית בשמשון הגבור שטח הגג כולו יועמד לרשות עיריית ב"ב לטובת שמושים צבוריים שונים, בהתאם לצרכים של העירייה, לרבות: מחסנים, משרדים ו/או חניה צבורית, ו/או כל מטרה צבורית אחרת תוך ניצול זכויות הבניה העודפות הקיימות במגרש, ובמידת הצורך הקמת רמפת גישה לחניה ושימוש במעלית הבנין.
4. למען הסר ספק לא תהיה בניה פרטית בשטחים שמעל קומת המסחר והבניה תהיה רק ע"י העירייה.
5. הועדה מאשרת את ההקלה שבסמכותה ובמקום 40 מ' הרחקה מתחנת הדלק למגורים תהיה הרחקה של 36 מ' בלבד בכפוף לאמור לעיל.
6. היזם מתבקש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם לפרטים דלעיל, בתאום עם מהנדס העיר, וכתב התחייבות חתום בנושאים הקניינים בתאום עם היועץ המשפטי. תכנית זו תובא לאשור הועדה."

הערות אדר' רישוי לישיבה זו:

1. יש לחסום יציאה מהחניה במפלס 6.10- בצד מערב לכיוון תחנת הדלק (להשאיר כמילוט בלבד למקרא חרום).
2. יש לצרף פרטי שלט עמוד ויתר שילוט בתאום עם א.ר.
3. יש לצרף נספח חניה ע"י יועץ תנועה כולל פרוט שיפועי הרמפות.
4. יש לפרט שיפועי הרמפות להולכי הרגל (5% מקס), יש להגדיל מקום לעגלות קניה בתאום עם א.ר.
5. יש להשלים מידות בתוכנית.
6. בשלב זה לא ניתן לאשר הכבש המבוקש בצד צפון ומערב אלא לאחר פרסום הקלה.
7. יש לתאם חומרי גמר וחזיתות עם אדר' העיר.

הערות מהנדס העיר:

1. מבוקשת תחנת דלק בקומת הקרקע הפונה לכיוון רח' כהנמן מעל אולם תעשייה (שבעתיד תפורסם הקלה לשימוש חורג) הכולל גלריה וקומה חלקית עבור אחסנה.
2. ראה מכתב להסכמת הבעלים אשר מעבירים את גג המבנה לשימוש עיריית בני ברק.
3. ראה תכנון קומת קרקע הכולל לובי כניסה לקומה הציבורית.

4. יש להגיש תוכנית פיתוח הכוללת הזזה פנימה של תחנת האוטובוס.

*****בישיבת ועדת משנה מספר: 2012096 מ: 23/01/12 הוחלט:**

"לאשר בתנאים דלהלן:

1. הערות מח' רשוי.
 2. הערות אד' רשוי לישיבה זו.
 3. הערות מהנדס העיר.
 4. פתרון חניה, יציאה וכניסה, פריקה וטעינה, הרחבת רח' שמשון הגבור וכדו' בתאום עם יועץ תנועה לשביעות רצונו של מהנדס העיר, לרבות לגבי חניות עבור השטח הצבורי.
 5. איכות הסביבה.
- היתר בניה יצא רק לאחר מתן התחייבויות בתאום עם היועץ המשפטי".

*****בישיבת ועדת משנה מספר: 2012097 מ: 30/01/12 הוחלט:**

"להוסיף להחלטת הועדה מיום 23.1.2012 ענין הפיתוח שיהיה בתאום עם יו"ר הועדה ומהנדס העיר".

*****בישיבת ועדת משנה מספר: 2013145 מ: 11/09/13 הוחלט:**

"לחדש אישור בהתאם להחלטות ועדה מיום 19/09/11, מיום 23/01/12 ומיום 30.1.12 ובכפוף לתנאים המפורטים בהן ובתאום עם היועמ"ש. החלטה זו כוחה יפה לשנה".

לבקשה זו יצא היתר בניה מס' 17600 ביום 19/12/13 ל- "הריסת מבנים קיים ובניית מבנה תעשייה בן קומה אחת + קומה חלקית מעל קומת קרקע הכוללת תחנת תדלוק, חנות נוחות וחניות".

בקשה זו נמצאת בדיון בוועדת ערר ביום 03/11/16.

החלטה

לאור מדיניות הועדה ומגמות תכנית המתאר הכוללנית שלקראת הפקדה, שמיעדת את האזור הזה ליעוד משולב של מגורים, מוסדות צבור ותעסוקה, הועדה סבורה שהמקום אינו מתאים לתחנת דלק. בהתאם לכך, ועל דעת - כל חברי הועדה, הוחלט לא לאפשר תחנת דלק במקום זה ולפעול באמצעות ההליך התכנוני למתחם לשנוי יעוד המגרש למגורים. הועדה מבקשת להביא לידיעת ועדת הערר את החלטה זו.

תיק בניין: 61891101

מספר בקשה: 201600047

סעיף: 14

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160090 בתאריך: 31/10/2016

מבקש:

* דהאן סלומון ולאה

* בסר שרה

* חנקין שמשון ולאה

* פז בנימין ובלה

עורך:

* גליק חיים - אינג'

בודק אחראי:

* שלוה אסייג

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: גבורי ישראל 4 בני ברק

שטח מגרש: 1226.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6189 חלקה: 1101 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 2/ס/105, 725/105, ב

מהות ופרוט הבקשה:

***לדיון חוזר לעניין ביטול החלטה מיום 19/09/2016.

תוספת בניה לקומות א', ב', ג' ו- ד' בבניין בן ארבע מעל קומת עמודים עפ"י תב"ע בב/725 בתוקף.

שטחים:

קומה א': דירה מערבית: קיים 93.41 מ"ר.

מוצע עיקרי 23.16 מ"ר + ממ"ד 12.0 מ"ר.

קומה ב': דירה מזרחית: קיים 93.41 מ"ר + סוכה 10.39 מ"ר.

מוצע עיקרי 23.16 מ"ר + ממ"ד 12.0 מ"ר.

דירה מערבית: קיים 93.41 מ"ר + סוכה 5.68 מ"ר.

מוצע עיקרי 23.16 מ"ר + ממ"ד 12.0 מ"ר.

קומה ג': דירה מזרחית: קיים 93.41 מ"ר + סוכה 3.62 מ"ר.

מוצע עיקרי 19.54 מ"ר + ממ"ד 12.0 מ"ר + סוכה 3.62 מ"ר.

קומה ד': דירה מזרחית: קיים 93.41 מ"ר + סוכה 3.62 מ"ר.

מוצע עיקרי 19.54 מ"ר + ממ"ד 12.0 מ"ר + סוכה 3.62 מ"ר.

קומת גג: קיים 23.09 מ"ר + מוצע 17.11 מ"ר.

ראה פרסום בהקלות הבאות:

1. הקלה בקו בניין בצד מזרח ב-1.50 מ' דהיינו קו בניין יהיה 1.50 מ' במקום 3.0 מ' לצורך בניית ממ"ד.

2. הקלה בקו בנין בצד מערבי ב-1.50 מ' דהיינו קו בנין יהיה 2.50 מ' במקום 4.0 מ' לצורך בניית ממ"ד.

4. תוספת בניה בקומות ב' ג' ו-ד' ללא הסכמת השכן בקומה א'.

5. ללא מתן הודעה לזכאי לקבל הודעה לפי סעיף 2ב', נוכח העדר מענו של הזכאי.

התנגדויות:

* אבינועם נתנאל גיבורי ישראל 4 בני ברק

* מרדכי והדסה פנחסוב גיבורי ישראל 4 בני ברק

הערות מחלקת רישוי:

1. ראה עיקרי התב"ע בב/מק/725 בתוקף:

* הוספת שטח בניה ע"י הקטנת קווי הבניין הקיימים, וכל זה ללא תוספת יחידות דיור.

- * שיפוץ הבניינים, ע"י הוראות לשיפוץ החזיתות ופיתוח המגרש.
- 2. יש להכניס את השטחים המבוקשים בקומת הגג לדף 1.
- 3. תאום גמר חזיתות עם אגף ההנדסה.
- 4. מתן התחייבות בתאום עם היועמ"ש לאי פיצול הדירה ליח"ד נוספות.
- 5. יש להראות שיפועים וניקוזים עד לקומת הקרקע.
- 6. יש לבדוק את שטח מרפסת סוכה בדירה המזרחית בקומה א'.
- 7. **התנגדויות:**

- ראה התנגדויות לבקשה של: מר אבינועם נתנאל המתגורר בקומה א' טוען שהבניה מצד ומעל הדירה שלו תחסום כניסת אור ואוויר לדירתו.
- מר מרדכי פנחסוב המתגורר בקומה ג' הטוען שהתוספת המבוקשת מצד ומעל הדירה שלו תחסום כניסת אוויר ואור. כ"כ מתנגד לבניית סוכה המבוקשת בקומה.
- יש לציין שהמתנגד לא מתנגד לבנייה של משי חנקין ומשי בסר.
- מבדיקת התוכנית נמצא כי המתנגדים יכולים להרחיב את דירתם בדיוק כמו המבקשים.

הערות אדריכל חזות העיר:

1. תאור הבקשה – לציין מס' תב"ע, וקומות לבנייה.
2. טבלת שטחים בדף ראשון – לציין סה"כ השטחים כדי להראות עם עומדים בקריטריון התב"ע (ראה דף מידע), תרשים המגרש – לתת מידות צלעות הקונטור.
3. ק' קרקע – להחליף לטקסט עברי, להראות ביתני אשפה וגז. להראות המשך ממ"דים, להראות מערכת ביוב באגף המרחיב.
4. להראות תכנית כוללנית לכל הבניין.
5. לציין קומת מעטפת בקומה א' דירה צפון-מערבית, ולהראות מעבר עמודים, וכן 70% קירות בטון בהמשך ממ"דים.
6. להראות בתכניות קווי בניין.
7. להראות נכון את ניקוז תוספות הבנייה, כך שהצמ"גים לא יעברו בקירות הממ"דים, להראות את הצמ"גים בכל הקומות.
8. להראות בקומות את מבט קורות התמיכה.
9. עליית גג – כל הקירות החיצוניים קירות 20. לתת מידות חיצוניות ולתאם עם חישוב השטחים.
10. חתכים וחזיתות – מגבול לגבול עם ציון שכנים ורחובות.
11. עיצוב וגומור – בתיאום עם אדריכל אגף ההנדסה.

הערות מהנדס העיר:

1. יש לשפר חזיתות לרבות ציפוי אבן חלקי.
2. לסמן מסתורי כביסה ומזגנים.

*****בישיבת ועדת משנה מספר: 20160087 מ: 08/09/16 הוחלט:**
"לדחות דיון".

*****בישיבת ועדת משנה מספר: 20160088 מ: 19/09/16 הוחלט:**
"א. לדחות ההתנגדויות.

- הבניה המבוקשת אין בה כדי לפגוע באפשרויות הרחבה עתידיות של המתנגדים.
- ב. לאשר בתנאים הבאים:
 1. הערות מח' רישוי.
 2. הערות אד' חזות העיר.
 3. הערות מהנדס העיר.
 4. תאום ארכ'.
- היתר יוצא ע"ג תכנית מתוקנת.
- אין בהחלטה זו כדי למנוע מהמתנגדים למצות זכויותיהם הקנייניות בערכאות מוסמכות".

הסבר: בעקבות תלונת המתנגד פנחסוב מרדכי אשר מתגורר בקומה ג' כי בתוכנית אשר הוגשה לוועדה מופיע כי המתנגד פנחסוב מבקש לבנות, מברור בעניין נמצא כי הוגשה בקשה לבניה בשמו וללא ידיעתו ולכן הבקשה מובאת לביטול החלטה עד לקבלת תוכנית עדכנית.

החלטה
לדחות דיון לבדיקה.