

תאריך: 25/04/2017
כ"ט ניסן תשע"ז

עיריית בני ברק, הועדה המקומית לתכנון ובניה

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20170103 ביום שני תאריך 27/03/17 כ"ט אדר, תשע"ז

השתתפו:

חברים:

הרב חנוך זייברט
הרב אברהם רובינשטיין
הרב מנדל איזנברג
הרב שפירא מנחם
הרב דדון אליהו
הרב שלמה קוסטליץ
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' בצלאל שניידר
אד' מרדכי ברוקנטל
אד' רות מוזס

נעדרו

חברים:

הרב שמחה שטיצברג
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
מר דודו עמר

-ראש העיר

- מ"מ רה"ע ויו"ר ועדת משנה

- סגן ראש העיר

- סגן ראש העיר

-סגן ראש העיר

- חבר ועדת משנה

- חבר ועדת משנה

- חבר ועדת משנה

- חבר ועדת משנה

-נציג משרד הפנים

- נציגת משרד איכות הסביבה

- מהנדס העיר

- היועץ המשפטי

- מנהלת לשכת מהנדס העיר

- אד' רשוי

- אד' חזות העיר

- מנהלת מדור ת.ב.ע.

- 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

- מנהל אדמינסטרטיבי

מס' דף: 2

- היועץ המשפטי
-מבקרת העיריה

עו"ד יהושע דהאן
גב' שושנה גולדפינגר

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר : 20170103 בתאריך : 27/03/17

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	501-0419812	תוספות ושינויים במתחם אוסם.	6192	369	369	4
2	501-0432153	הרחבות ושינוי קווי בניין בנויפלד 27	6195	740	740	7
3	501-0481168	הרחבות ל-140 מ"ר ושינוי ק.ב. בשפת אמת 3	6122	457	457	9
4	501-0507707	תוספת דירת גג חזון איש 83	6190	1008	1008	11
5	501-0364927	שינויי קוי בניין רח' עזרא 47	6187	350	350	13
6	501-0486134	שינויים ותוספות ברח' רבי חייא 8.	6192	156	156	15
7	501-0506618	תוספת יח"ד ושינוי ק"ב ברח' דב גרונר 24	6196	2	2	17
8	501-0505875	איחוד חלקות, שינוי ק"ב ושינויי בינוי ברח' כהנמן 135-141	6189	293	293	19
9	501-0308239	תוספות ושינויים בניין חדש צירלזון 7	6192	586	586	22

תכנית מפורטת: 501-0419812**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

שם: תוספות ושינויים במתחם אוסם.

שטח התוכנית: 10,570.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	בב/בב/105/ב
שינוי	בב/בב/804
שינוי	בב/בב/מק/3120
שינוי	בב/בב/מק/3222

בעלי עניין:

✦ מגיש:	צמרת העיר
✦ יזם:	צמרת העיר
✦ מתכנן:	לאון אושקי
✦	משה פוגל

כתובת התכנית:

רחוב הרב אהרונביץ ראובן 22, בני ברק
רחוב הרב אהרונביץ ראובן 24, בני ברק

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6192	חלקות: 414, 413, 412
גוש: 6192	חלקות: 427, 426, 415
גוש: 6192	חלקות: 436, 429, 428
גוש: 6192	חלקות: 1130, 484, 437
גוש: 6192	חלקות: 1139, 1137,

חלקי חלקות:

גוש: 6192	ח"ח 433, 370, 369
גוש: 6192	ח"ח 1129, 435, 434
גוש: 6192	ח"ח 1146, 1144, 1141

מטרת הדיון:

דיון בהתנגדויות בתב"ע מקומית.

מהות ופירוט התכנית:

1. העברת שטחים לשימושי מסחר עפ"י סעיף 62א(א)(11).
2. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעיף 62א(א)(15).
3. שינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5).
4. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).

הערות מחלקת תב"ע:**הערות מח' תב"ע לישיבה מיום 18.7.16:**

1. תכנית בסמכות הו. המקומית לשינויים ותוספות במתחם אוסם.

2. ראה תכניות תקפות למתחם :
 - a. תכנית בב/804 שאושרה בשנת 2009.
 - b. תכנית בב/מק/3120 שאושרה בשנת 2010.
 - c. תכנית בב/מק/3222 שאושרה בשנת 2012.
3. עפ"י התכניות התקפות מותר במתחם :
 - a. 238 יח"ד.
 - b. 20035 מ"ר שטח עיקרי למגורים (כולל חדרי גג – 21155 מ"ר).
 - c. 800 מ"ר מסחר.
4. בתכנית זו מבוקשים השינויים הבאים :
 - a. העברה 400 מ"ר ממגורים למסחר להגדלת שטחי המסחר בקומת קרקע תחתונה מ – 800 מ"ר ל – 1200 מ"ר.
 - b. תוספת 2500 מ"ר שטחי שירות תת-קרקעיים. ראה
5. אין שינוי בשאר ההוראות והנתונים במתחם לעומת התכניות התקפות.
6. כל ההוראות של התכניות התקפות ימשיכו לחול, לרבות לגבי תנאים להיתר, הוראות איכ"ס, השטחים הציבוריים וכדו'.
7. להראות חישוב חניות לגבי תוספת שטחי המסחר.
8. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.
9. כתב שיפוי והתחייבות להשבחה בתאום עם היוע"מ.
10. השטח הציבורי (ספרייה וגן ילדים) שנקבע בתכנית מק/3222 בסך כ 205 מ"ר יועבר לקומת קרקע תחתונה בבנין 3 וכמסומן בבינוי. בבנין מס' 1 תותר דירת גן.
11. בקומת הקרקע התחתונה תותר בנייה של שטח עיקרי לשימושים המותרים באזור מגורים וכמפורט בבינוי.
12. ראה חו"ד היוע"מ – מאחר והמבוקש תואם סעיף 62א(א), התכנית היא בסמכות הו. המקומית.
13. ראה חו"ד מה"ע – אין בתכנית זו תוספת של יח"ד, ע"כ המאזן לצרכי הציבור, שמקבל מענה עפ"י התכניות התקפות, אינו משתנה.

הערות מח' תב"ע לשיבה מיום 8.9.16:

1. הוחלט בישיבת ועדת משנה 20160083 : שנערכה ב: 18/07/16
לאשר להפקדה בכפוף להערות מח' תב"ע שבסעיפים 5-11.
2. בישיבה הנ"ל לא צויין במטרות התכנית שתותר בניית ד. גן כתוספת, וכפי שסומן בנספח הבינוי.

הערות מח' תב"ע לשיבה מיום 19.9.17:

הוחלט בישיבת ועדת משנה 20160087 : שנערכה ב: 08/09/16
לדחות דיון.

הערות מח' תב"ע לשיבה זו:

1. הוחלט בישיבת ועדת משנה 20160088 : שנערכה ב: 19/09/16
לאשרר החלטה להפקדה בכפוף להערות מח' תב"ע לשיבה זו.
2. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 13.11.16 ובי.פ. 7384 ביום 23.11.16.
3. ראה כתב שיפוי והתחייבות להיטל השבחה.
4. נקבעה "לא טעונה אישור השר" ביום 26.1.17.
5. בתקופת ההפקדה התקבלו ההתנגדויות הבאות:
 - a. גב' רות שטרן ע"י עו"ד מיכה גדרון, ביום 8.1.17, מלווה תצהיר, ועיקרה:
 - i. הקמת הבניינים הסתיימה ודירות המגורים ושטחי המסחר מאוכלסים.
 - ii. התכנית נועדה להכשרת חריגות בנייה שבוצעו.
 - iii. נבנה "מרתף סמוי" המהווה חלל והקומה חולקה לשניים.

מס' דף: 6

- iv. המרת 400 מ"ר מיעוד מגורים למסחר אינו בסמכות מקומית.
- v. תוספת 2500 מ"ר שטחי שירות אינה במקרה זה בסמכות מקומית ותלויה בתנאים ובהם שהשטחים למטרות שירות ומשמשים את השטח העיקרי.
- vi. אין לאשר תכנית להכשרת עברות בנייה.
- vii. לא קיים נימוק תכנוני לאשר את התכנית.
- b. ישראל ברינר דייר ובעלים של דירה 5 בבניין 2ב, התקבלה ביום 13.12.16, מלווה תצהיר ועיקרה:
 - i. המבוקש יגרום לחסימה לאשפרות יציאה מהבניינים.
 - ii. לא תיתכן מעלית אחת ל – 7 קומות.
 - iii. בבינוי שהוצג לוועדה מופיעות 2 דירות גן.
- 6. ראה הסרת התנגדויות של רות שטרן וברינר מיום 27.3.17.

החלטה:

לאשר למתן תוקף.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

תכנית מתאר מקומית: 501-0432153

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

שם: הרחבות ושינוי קווי בניין בנויפלד 27

שטח התוכנית: 738.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	בב/בב/105
שינוי	בב/בב/180

בעלי עניין:♦ **מגיש:** משה מרצ'לו

♦ הדסה טובה גבריאליוב

♦ אביעד שר שלום שלום

♦ אשר יחיאל בן סעדון

♦ צבי פוקס

♦ ישראל מאיר ביטון

♦ איתן לוי

♦ **מתכנן:** גיל בראונשטיין**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 6195 חלקות: 740

מטרת הדיון:

דיון למתן תוקף בתב"ע מקומית.

מהות ופירוט התכנית:

1. הרחבת יחיד עד לשטח כולל של 140 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(4)(12)

2. שינויים בקווי בנין על פי סעיף 62א(א)(4)

הערות מחלקת תב"ע:**הערות מח' תב"ע לישיבה מיום 25.7.16:**

1. תב"ע בסמכות מקומית למטרות הבאות:

a. הרחבת יחיד קיימות עד לשטח כולל של 140 מ"ר.

b. שינויים בקווי בניין.

2. הבניין גובל מצד דרום עם שצ"פ (שביל) ברוחב כ – 4 מ' ואחריו חלקה בייעוד ציבורי.

3. המגרש בייעוד מגורים ב' בשטח 738 מ"ר.

4. מצד מזרח חלקה בייעוד מגורים ב'.

5. מצד מערב חניה.

6. מצד צפון יש בחלקה שטח פנוי של כ – 14 מ'.

7. בתכנית זו מבקשים להרחיב את הדירות הקיימות ולשנות קווי בניין:

a. לדרום 1 מ' במקום 4 מ'.

b. למזרח 3.5 מ' ללא שינוי.

c. למערב 1 מ' במקום 4 מ' (2.5 מ' בליטה).

- d. לצפון 6 מ' ללא שינוי.
8. בנוסף מבוקשות מ. שמש.
9. מדובר בבניין בן 4 קומות ע"ע, עם 4 יח"ד לקומה.
10. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע, לרבות לגבי עיצוב, ציפוי חזיתות ושיפוץ עפ"י הצורך.
11. לא יותרו בליטות למעט סוכות עפ"י תכניות תקפות מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו.
12. לא תותר חלוקה של יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו.
13. חתימות 33% מבעלי הנכס כתנאי להפקדה.
14. ההרחבות יהיו עפ"י תב"ע אגפים.
15. ההרחבות יהיו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
16. כתב שיפוי והתחייבות להשבחה בתאום עם היוע"מ.
17. התחייבות לאי תביעות על הפרעה מהשצ"פ ו/או החניה.
18. אם הבניין ייהרס קווי הבניין יוחזרו לקדמותם.
19. ראה חו"ד מה"ע: התכנית הינה בסמכות הו. המקומית. לגבי שטחי הציבור, מאחר ואין בתכנית זו תוספת יח"ד, לא ייגרס שינוי בעומס על שטחי הציבור בסביבה.
20. ראה חו"ד היוע"מ: כל הנושאים הינם בסמכות הו. המקומית (הרחבות עפ"י סעיף 62א(א)(12) ושינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

הערות מח' תב"ע לישיבה זו:

1. הוחלט בישיבת ועדת משנה 20160084 : שנערכה ב: 25/07/16
לאשר להפקדה בכפוף להערות מח' תב"ע שבסעיפים 10-18.
2. פורסמה בעיתונים ביום 11.12.16 ובי.פ. 7387 ביום 27.11.16.
3. ראה כתב שיפוי והתחייבות להיטל השבחה.
4. נקבעה "לא טעונה אישור השר" ביום 7.12.16.
5. בתקופת ההפקדה התקבלה ביום 17.1.17 התנגדותו של אלחנן יפת, מלווה תצהיר, שעיקרה :
a. חשש לנזקי ראייה ורעש.
b. הבנייה תפגע בזכויותיי.
6. ראה הסרת ההתנגדות הנ"ל ביום 7.3.17.
7. ראה משלוח הודעות בדואר רשום.

החלטה:

לאשר למתן תוקף.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

תכנית מפורטת: 501-0481168**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

שם: הרחבות ל-140 מ"ר ושינוי ק.ב. בשפת אמת 3

שטח התוכנית: 481.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:✦ **מגיש:** יחזקאל שמואליאן

✦ פנינה שמואליאן

✦ **מתכנן:** גיל בראונשטיין**כתובת התכנית:**

רחוב שפת אמת 3, בני ברק

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6122 חלקות: 457

מטרת הדיון:

דיון להפקדה בתב"ע מקומית.

מהות ופירוט התכנית:

1. הרחבת יח"ד קיימות עפ"י סעיף 62א(א)(12).

2. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

הערות מחלקת תב"ע:

1. תב"ע בסמכות מקומית להרחבת יח"ד קיימות ושינויים בקווי בניין.
2. החלקה בשטח 473 מ"ר ביעוד אזור מגורים ג'.
3. ראה בקשה לתוספת חדרי גג (הוגש ערר).
4. על החלקה קיים בניין בן 3 קומות ע"ע ובו 9 יח"ד.
5. ראה חתימות הדיירים, 8 מתוך 10, דהיינו 80%.
6. בתכנית זו מבקשים את השינויים הבאים:
 - a. הרחבת יח"ד קיימות עד לשטח 140 מ"ר.
 - b. שינויים בק.ב.:
 - i. לכיוון צפון (דרך) 3 מ' במקום 4 מ'.
 - ii. לצדדים מזרח ומערב (צידיים) 2.70 מ' במקום 3 מ' (מצב קיים) דהיינו 10%.
7. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לגבי ציפוי חזיתות וכדו'.
8. ההרחבות המבוקשות עפ"י נספח הבינוי הן בעיקר לכיוון צפון.
9. לא תותר חלוקה של יח"ד שהורחבו בתכנית זו.
10. לא יותרו בליטות למעט סוכות מעבר לקווי הבניין שעפ"י תכנית זו.
11. ההרחבות ייבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
12. בתקופת ההפקדה יישלחו הודעות לגובלים בחלקות 456, 455, 707, 408 וכן לבעלי הנכס שלא חתומים על התב"ע.
13. המחסן הקיים מחוץ לקו בניין יסומן להריסה.
14. חלקי בניין קיימים מחוץ לקווי בניין יאושרו כל עוד הבניין קיים.
15. כתב שיפוי והתחייבות להשבחה בתאום עם היוע"מ.
16. ההרחבות ייבנו עפ"י תב"ע אגפים.
17. ראה חו"ד מה"ע: מאחר ואין תוספת יח"ד, אין שינוי בצרכים הציבוריים בסביבה.
18. ראה חו"ד היוע"מ לגבי הסמכות: כל השינויים המבוקשים תואמים סעיף 62א(א) ע"כ התכנית היא בסמכות מקומית.

19. תיקונים טכניים בתאום עם מח' תב"ע.

החלטה:

לאשר להפקדה בכפוף להערות מח' תב"ע שבסעיפים 7-19.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

תכנית מפורטת: 501-0507707**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

שם: תוספת דירת גג חזון איש 83

שטח התוכנית: 1,180.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפיפות	בב/בב/105/ב
כפיפות	בב/בב/105/ג
שינוי	בב/בב/310
כפיפות	בב/בב/מק/105/אגפים

בעלי עניין:**• מתכנן:** מרים ראם**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 6190 חלקות: 1008

מטרת הדיון:

דיון להפקדה בתב"ע מקומית.

מהות ופירוט התכנית:

1. תוספת יח"ד (דירת גג) בבניין קיים עפ"י סעיפים 62א(5)(8).
2. תוספת 20% משטח המגרש עפ"י סעיף 62א(16).

הערות מחלקת תב"ע:

1. תב"ע בסמכות מקומית לתוספת דירת גג בבניין קיים ותוספת 20% משטח המגרש.
2. החלקה ביעוד מגורים ב' ובשטח 1180 מ"ר וחלה עליה תכנית בב/310.
3. ההיתר המקורי הינו משנת 1989 ובו הותר לבנות על החלקה 2 בניינים בני 4 קומות וחדרי גג, סה"כ 16 יח"ד.
4. עפ"י תב"ע בב/310 מותר לבנות בחלקה 1760 מ"ר (שטח ברוטו לא כולל סוכות).
5. עפ"י ההיתר מותרים 1767 מ"ר.
6. בתכנית זו מבקשים:
 - a. להוסיף יח"ד (דירת גג) בבניין המערבי מעל קומה ד'.
 - b. תוספת 20% משטח המגרש (דהיינו תוספת 236 מ"ר)
7. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.
8. לא תותר חלוקה של דירת הגג ו/או בנייה מעליה.
9. תובטח יציבות המבנה.
10. לתוספת יח"ד נדרש חתימה של לפחות 60% מבעלי הנכס.
11. לגבי תוספת 20% נדרש וויתור של שאר בעלי הנכס בתאום עם היוע"מ.
12. כתב שיפוי והתחייבות להיטל השבחה בתאום עם היוע"מ.
13. בדירת הגג מסומנות בבניו 2 דלתות מחדר מדרגות. יש לבטל דלת אחת ולשפר את התכנון.
14. לתת התחייבות לאי חלוקת הדירה בתאום עם היוע"מ.
15. ראה חו"ד היוע"מ: המבוקש תואם את הסעיפים שמטרות התכנית ע"כ התכנית היא תכנית בסמכות מקומית.
16. ראה חו"ד מה"ע:
 - a. מבחינת שטח הציבור בסביבה, תוספת יח"ד אחת לא תהווה תוספת לצרכים הציבוריים בסביבה הקרובה.
 - b. יחד עם זאת יש לתת את הדעת על תוספת דירת גג בבניין קיים.

החלטה:

לאשר להפקדה בכפוף להערות מח' תב"ע שבסעיפים 7-14.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

תכנית מפורטת: 501-0364927

סעיף: 5

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

שם: שינויי קוי בניין רח' עזרא 47

שטח התוכנית: 730.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפיפות	בב/בב/105/א
כפיפות	בב/בב/105/ב
כפיפות	בב/בב/105/ג

בעלי עניין:* **מגיש:** אליהו דיירי הבנין ע"י יעקו* **מתכנן:** יצחק יוסף זילברברג**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 6187 חלקות: 350

מטרת הדיון:

דיון למתן תוקף בתב"ע מקומית.

מהות ופירוט התכנית:

שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

הערות מחלקת תב"ע:**הערות מח' תב"ע לישיבה מיום 4.7.16:**

1. תב"ע בסמכות מקומית לשינויים בקווי בניין לצורך הרחבת יח"ד קיימות.
2. חלקה בייעוד מגורים ב' בשטח 730 מ"ר.
3. על החלקה קיים מבנה בן 3 קומות על עמודים + חדרי גג, ובו 9 יח"ד.
4. השינויים המבוקשים:
 - a. צפון – רח' עזרא – 2.5 מ' במקום 3.5 מ' קו בליטה (ק.ב. מקורי 5 מ').
 - b. מערב – רח' דמשק אליעזר – 1 מ' במקום 3.5 מ' קו בליטה (ק.ב. מקורי 5 מ').
 - c. מזרח – צידי – 2.5 מ' במקום 3.5 מ'.
 - d. דרום – צידי – 2.5 מ' במקום 3.5 מ'.
5. בצד מזרח ודרום גובל עם מגרשי מגורים. הבניינים הקיימים קרובים בין 1-2 מ' מגבול החלקה.
6. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה.
7. לא תותר חלוקה של יח"ד וזו תהיה סטייה ניכרת.
8. לא תותר כל בליטה, לרבות סוכות, מעבר לקווי הבניין המוצעים לחזית.
9. לפרט את מיקום הסוכות בדירה הדרום מערבית.
10. תאום עם היחידה לאיכ"ס לעניין עמודי החשמל שמסביב למגרש.
11. ראה סוכות "רלסים" – לסמן להריסה.
12. ההרחבות יבנו עפ"י ת.י. 413 לרעידות אדמה.
13. תיקונים טכניים בתאום עם מח' תב"ע.
14. חתימות כל בעלי הנכס.
15. שליחת הודעות לגובלים בזמן ההפקדה.
16. כתב שיפוי והתחייבות להפקדה בתאום עם היוע"מ.
17. ראה חו"ד יוע"מ: המבוקש תואם סעיף 62א(א)(4) – ע"כ התכנית היא בסמכות מקומית.

18. ראה חוו"ד מה"ע: אין בתכנית זו תוספת יח"ד, ע"כ אין תוספת מעמסה על שטחי הציבור בסביבה הקרובה.
19. ההרחבות לחזיתות יהיו באגפים שלמים.
20. ראה תכנית בתוקף במגרשים הסמוכים ברח' דמשק אליעזר, שבה אושרו קווי בניין:
 - a. לחזית רח' דמשק אליעזר: 1 מ'.
 - b. צידיים: 2.5 מ'.
21. אם הבניין ייהרס, קווי הבניין יוחזרו לקדמותם.
22. העמודים יוצמדו ככל הניתן לבניין הקיים.
23. סוכות יותרו עפ"י תכניות תקפות, לרבות לחזית רח' דמשק אליעזר שלא יותרו סוכות.

הערות מהנדס העיר (בעבר):

1. מציע קווי בניין כדלהלן: חזית רח' עזרא – 2.5 מ', דמשק אליעזר – 1.0 מ', צפון – 3.5 מ', מזרח – 2.5 מ'.
2. לשפר את התכנון בתאום עם מה"ע.
3. הרחבות לחזית באגפים שלמים.
4. ראה תכנית מתוקנת מיום 3.7.16.

הערות מח' תב"ע לישיבה זו:

1. הוחלט בישיבת ועדת משנה 20160081 : שנערכה ב: 04/07/16
לאשר להפקדה בכפוף להערות מח' תב"ע שבסעיפים 6-23 והערות מה"ע שבסעיפים 1-3.
2. פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 18.1.17 ובי.פ. 7430 ביום 23.1.17.
3. ראה כתב שיפוי והתחייבות להשבחה.
4. נקבעה "לא טעונה אישור השר" ביום 19.3.17.
5. בתקופת ההפקדה לא התקבלו התנגדויות.
6. ראה משלוח הודעות בדואר רשום.

החלטה:

לאשר למתן תוקף.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

תכנית מפורטת: 501-0486134**סעיף: 6**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

שם:

שינויים ותוספות ברח' רבי חייא 8.

שטח התוכנית: 490.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:♦ **מגיש:** שרה לודמיר♦ **יזם:** שרה לודמיר♦ **מתכנן:** מונוס ויסנברגר**כתובת התכנית:**

רחוב רבי חייא 8, בני ברק

גושים וחלקות:**חלקי חלקות:**

גוש: 6192 ח"ח 156, 157, 158

מטרת הדיון:

דיון להפקדה בתב"ע בסמכות מקומית.

מהות ופירוט התכנית:

שינויים ותוספות להקמת בניין חדש עפ"י סעיף 62א(א):

א. תוספת הקלות עפ"י סעיף (9).

ב. שינויי בינוי בדירות הגג עפ"י סעיף (5).

ג. תוספת שטחים, קומה ויח"ד עפ"י תמ"א 38.

ד. תוספת יח"ד עפ"י סעיף (8).

ה. שינויים בקווי הבניין עפ"י סעיף (4).

הערות מחלקת תב"ע:

1. תב"ע בסמכות מקומית לקביעת הוראות בנייה להקמת בניין חדש, בשלב זה על חצי חלקה.

2. על החלקה, בשטח 490 מ"ר וייעוד מגורים 11, קיים מבנה דו קומתי.

3. בתכנית זו מבקשים את התוספות והשינויים הבאים:

a. תוספת יח"ד (סה"כ יותרו 16 יח"ד, 8 בכל אגף כולל דירת גג) עפ"י הפירוט הבא:

i. יח"ד מותרות: 4 יח"ד עפ"י 8 יח"ד מותרות באזור 11

ii. תוספת 1 יח"ד (30%)

iii. 2 דירות גג מותרות

iv. 1 יח"ד נוספת עפ"י תכנית זו

v. 8 יח"ד נוספות עפ"י תמ"א 38.

b. שינויים בקווי בניין:

i. צפון 2.5 מ' קו בליטה ללא שינוי

ii. מזרח ומערב צידיים 3.15 מ' במקום 3.5 מ' (10%)

iii. דרום 4.5 מ' קו בליטה במקום 5 מ' (קו בליטה).

c. תוספת 2 קומות עפ"י תמ"א 38 (עפ"י מדיניות העירייה בהתאם לפרסום 77-78, קומה אחת תהיה

בשטח עפ"י השטח המותר כולל הקלות, ואילו הקומה השנייה תהיה בשטחי תמ"א 38).

d. ניווד זכויות בין הקומות.

e. שינויי בינוי.

f. תוספת שטחים בהקלה (מותר להוסיף 6% + 5% מעלית + 2.5% לקומת הגג), לכן יש להקטין 2.5%

משטח התכנית מאחר ואין תוספת 2.5% בגין קומות תמ"א.

4. הבינוי המוצע כולל מרתף חניה, ק"ק עם שטח ציבורי, יח"ד אחת בכל אגף בקומה א', ו- 2 יח"ד בכל אגף

בשאר הקומות וד. גג אחת בכל אגף.

5. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לגבי ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים.
6. תנאי להיתר בכל אגף הריסת החלק הקיים, בתאום עם איכ"ס לרבות לפינוי פסולת בניין.
7. אישורי נגישות כדין.
8. כתב שיפוי והיטל השבחה בתאום עם היוע"מ.
9. חתימות או שליחת הודעות לכל בעלי הנכס ולגובלים בצדדים.
10. קביעת שטח ציבורי בק"ק עפ"י נספח הבינוי בתאום עם מה"ע בהיתר הבנייה.
11. הבטחת יציבות המבנה הקיים באגף השני כתנאי להיתר.
12. תאום עם איכ"ס לרבות לגבי עמוד החשמל בחזית.
13. רישום השטח הציבורי בתאום עם היוע"מ.
14. הצפיפות המוצעת: 32 יח"ד לדונם.
15. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד כ – 46 מ"ר (לא כולל תמ"א, ממ"ד וסוכות).
16. תיקונים טכניים בתאום עם מח' תב"ע.
17. ראה חו"ד מה"ע: כל השינויים תואמים תכנית המתאר ומדיניות העירייה. השטח הציבורי הינו כמענה לתוספת יח"ד שעפ"י תמ"א 38.
18. ראה חו"ד היוע"מ: כל השינויים הינם עפ"י סעיף 62א(א) ע"כ התכנית היא בסמכות מקומית.

מהלך דיון:

שמעון בוחבוט, נציג לשכת התכנון: החניות לא תואמות לתקן.

החלטה:

לאשר להפקדה ע"ג תכנית מתוקנת:

1. בכפוף להערות מח' תב"ע שבסעיפים 5-16.
2. הממ"ד בצד דרום יהיה עפ"י קו הבניין המוצע בתכנית זו, דהיינו 4.5 מ'.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

שם:

תוספת יח"ד ושינוי ק"ב ברח' דב גרונר 24

שטח התוכנית: 492.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	בב/בב/105/א
שינוי	בב/בב/105/ב
כפיפות	בב/בב/36/א

בעלי עניין:

* מגיש: חיים ולדר

* מתכנן: פרל קרייזמן

כתובת התכנית:

רחוב גרונר 24, בני ברק

גושים וחלקות:**חלקי חלקות:**

גוש: 6196 ח"ח 2

מטרת הדיון:

דיון להפקדה בתב"ע מקומית.

מהות ופירוט התכנית:

- תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
- שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(16)(1).
- שינויי בינוי לד. נכה ושיפוע עפ"י סעיף 62א(א)(5).
- תוספת יח"ד וניוד שטחים בהקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- תוספת קומה, יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.
- קביעת שטח לתמורה ציבורית.

הערות מחלקת תב"ע:

1. תב"ע בסמכות מקומית לשינויים ותוספות להקמת בניין חדש.
2. החלקה בשטח 491 מ"ר ביעוד מגורים ב'.
3. על החלקה קיים בניין בן 2 קומות ע"ע.
4. השינויים המבוקשים:
 - a. תוספת יח"ד (מותר 5.89 יח"ד + 2 יח"ד (30%) + 1 יח"ד (עפ"י תב"ע 105/ה) + 3 יח"ד בתב"ע זו + 3 יח"ד (תמ"א 38) + 1 ד. שיפוע + 1 ד. נכה) סה"כ 18 יח"ד (לא כולל נכה)
 - b. שינויים בקווי בניין:
 - i. למזרח רח' רזיאל 2.5 מ' (קו בליטה) במקום 3.5 מ' (קו בליטה).
 - ii. צידיים 4.05 במקום 4.5 מ' (10%).
 - c. תוספת שטח 20% משטח המגרש.
 - d. ניוד ד. השיפוע לק"ק.
 - e. ניוד זכויות.
 - f. הבלטת מ. שמש.
 - g. תוספת קומה, יח"ד ושטחים עפ"י תמ"א 38.
 - h. שינויי בינוי.
 - i. קביעת שטח לתמורה ציבורית.

5. הצפיפות המוצעת 36.6 יח"ד לדונם (תואם תכנית המתאר הכוללנית) ושטח ממוצע עיקרי לדירה כ – 52 מ"ר (לא כולל שטחי תמ"א, ממ"ד וסוכה).
6. השטח הציבורי ממוקם בקומות השיפוע. יש להוסיף חתך כדי להראות את מיקומו ביחס למפלסים לצורך קבלת אור ואיוורור טבעיים.
7. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתר הבנייה, לרבות לגבי ציפוי ועיצוב חזיתות.
8. חו"ד אגרונום לגבי העצים.
9. אישורי נגישות כדין.
10. אישור רשות המים.
11. תאום עם איכ"ס לגבי עמוד החשמל הקיים.
12. נסח טאבו.
13. כתב שיפוי והתחייבות להשבחה.
14. בהתאם לשטח המגרש - 491 מ"ר – מותר דירת שיפוע או דירת נכה עפ"י תכנית 105/ש. יש לתקן את הבינוי בהתאם ולבטל אחת משתי הדירות.
15. ראה חו"ד מה"ע: התכנית כוללת תמורה ציבורית בהתאם לתכנית המקודמת ע"י העירייה לנושא זה. יחד עם זאת מוצע לבחון את מיקום השטח המוצע כשטח ציבורי לגבי דרך גישה, איוורור ואור טבעיים.
16. ראה חו"ד היוע"מ: כל השינויים המבוקשים תואמים סעיף 62א(א) ע"כ התכנית היא בסמכות מקומית.
17. תיקונים טכניים בתאום עם מח' תב"ע.

מהלך דיון:

שמעון בוחבוט, נציג לשכת התכנון: מציע לשפר את תכנון מרתף החניה.
עו"ד יונגר: מציע לתאם עם יועץ תנועה.

החלטה:

לאשר להפקדה בכפוף להערות מח' תב"ע שבסעיפים 6-17 ותאום מרתף החניה עם יועץ התנועה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

שם: איחוד חלקות, שינוי ק"ב ושינויי בינוי ברח' כהנמן 135-141

שטח התוכנית: 2,083.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס
שינוי
לתכנית
בב/בב/105/ב

בעלי עניין:

• **מגיש:** רפאל פנחסי

• **מתכנן:** פרל קרייזמן

כתובת התכנית:

רחוב הרב כהנמן 135, בני ברק

רחוב הרב כהנמן 137, בני ברק

רחוב הרב כהנמן 139, בני ברק

רחוב הרב כהנמן 141, בני ברק

גושים וחלקות:

חלקי חלקות:

גוש: 6189 ח"ח 293, 294, 295

גוש: 6189 ח"ח 296 ,

מטרת הדיון:

דיון להפקדה בתב"ע בסמכות מקומית.

מהות ופירוט התכנית:

- א. איחוד חלקות עפ"י סעיף 62א(א)(1).
- ב. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
- ג. תוספת יח"ד ודירות גג עפ"י סעיף 62א(א)(8).
- ד. שינוי במספר הקומות עפ"י סעיף 62א(א)4.
- ה. שינויי בינוי בדירות הגג ובדירות הנכה עפ"י סעיף 62א(א)(5).
- ו. תוספת יח"ד תוספת שטחים וניוד שטחים שניתן לאשר בדרך של הקלה עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- ז. תוספת שימוש למסחר עפ"י סעיף 62א(א)(11).

הערות מחלקת תב"ע:

1. תב"ע בסמכות מקומית להסדרת איחוד חלקות ותוספות ושינויים במתחם ברח' כהנמן, בחלק הצפוני.
2. התכנית חלה על חלקות 293-296 בייעוד מגורים ב'.
3. שטח המתחם סה"כ 2083 מ"ר (נטו).
4. ראה תכנית בב/מק/1001/א שהופקדה לגבי כל המתחם, אך בסופו של דבר בוטלה, כך שהיום החלקות הינן בייעוד ובזכויות עפ"י אזור מגורים ב'.
5. עפ"י תכנית בב/105/א החלקות מסומנות לאיחוד וחלוקה מחדש.
6. בתכנית זו מבקשים את השינויים הבאים:
 - a. איחוד חלקות בהסכמה.
 - b. שינויים בקווי בניין:
 - i. לחזית רח' כהנמן 3.0 מ' (קו בליטה) במקום 3.5 מ' (קו בליטה).
 - ii. לכיוון צפון (שצ"פ) קו בניין 0 במקום 2.10 מ' (קו בליטה).
 - iii. **לצדדים 3.6 מ'** (במקום 6.5 מ' הנדרש לבניין בן 6 קומות ולאחר הקלה 5.85 מ').
 - iv. בין הבניינים 7.2 מ' במקום 8.0 מ' הנדרש.

- c. תוספת 16 יח"ד + 2 דירות גג, וסה"כ יותרו 54 יח"ד (יח"ד מותרות 25 + 7 יח"ד שמותר להוסיף בהקלה (30%) + 16 יח"ד בתכנית זו + 4 דירות גג מותרות + 2 דירות גג נוספות בתכנית זו).
- d. תוספת 3 קומות מעל 3 קומות מותרות (אין במתחם אפשרות לתמ"א 38).
- e. שינויי בינוי בנסיגות בד. גג ונכה.
- f. ניווד שטחים בין הקומות.
- g. העברת שטח מהקומות לקומת הקרקע ליצירת שטחי מסחר לכיוון רח' כהנמן.
- h. הגבהת קומת קרקע.
- i. תוספת שטח בשיעור 20% משטח המגרש.
7. הצפיפות המוצעת הינה 25.9 יח"ד לדונם (תואם תכנית המתאר).
8. שטח ממוצע עיקרי לדירה: 55 מ"ר.
9. יש לפרט את שטחי המסחר (עפ"י הבינוי כ – 100 מ"ר בכל בניין).
10. להראות קומת מרתף עם סידור חניות בנספח הבינוי.
11. מסומנת זיקת הנאה ברוחב כ – 3 מ' בחזית רח' כהנמן (כפי שאושר בתכנית בחלק הדרומי של המתחם).
12. הסככות המסומנות להריסה ייהרסו כתנאי להיתר בתאום עם איכ"ס, לרבות לעניין פינוי פסולת ובדיקת אסבסט במידה וקיים.
13. להוסיף סעיפים לגבי בדיקות וסקרי קרקע כתנאי להיתר, וטיפול בקרקע מזוהמת עפ"י השימושים שהיו קיימים במקום.
14. להוסיף טבלת הקצאות (לעניין איחוד חלקות).
15. נספח פיתוח ומעברים בין הבניינים, לרבות שבילים, שתילת עצים וכדו'.
16. תאום עם איכ"ס לעניין עמודי החשמל הקיימים בחזית רח' כהנמן.
17. אישור רשות המים.
18. שליחת הודעות לגובלים בזמן ההפקדה.
19. כתב שיפוי והתחייבות להשבחה בתאום עם היוע"מ.
20. ראה חו"ד מה"ע: תכנית זו אינה מוסיפה יח"ד עפ"י תמ"א 38, אך מאידך מוסיפה 18 יח"ד מעבר למותר כהקלה, ע"כ מציע לשקול שטחים ציבוריים או מטלה ציבורית אחרת כמענה לתוספת יח"ד זו.
21. ראה חו"ד היוע"מ: כל השינויים והתוספות תואמים סעיף 62א(א) ע"כ התכנית היא בסמכות מקומית.
22. תיקונים טכניים בתאום עם מח' תב"ע.

הערות מהנדס העיר:

1. לקבל חו"ד משפטית בנושא איחוד וחלוקה של חלק מהמתחם המיועד לאיחוד וחלוקה עפ"י תכנית בב/105/א.
2. לתכנן מעבר לרכב והולכי רגל בצד הדרומי של חלקה 293 עבור החלקות המזרחיות.
3. לתת את הדעת בנושא התמורה הציבורית.
4. להגדיל קו בניין מזרחי לכיוון חלקות 302-304. לא יתכן בניין בן 6 קומות עם קו בניין צידי של 3.6 מ'.
5. לקבוע קו בניין צפוני 3 מ' לחלקה 268 ולא קו 0 כי לא סביר שהסוכות יהיו מחוץ למגרש.
6. להתאים 0.00 לסביבה.

מהלך דיון:

במהלך הדיון הועלו הנושאים הבאים:

1. הסוכות בצד צפון לא יכולות לבלוט לתוך השצ"פ, ומוצע להקטין את קו הבניין ולהכניס את הסוכות לגבולות המגרש.
2. לא יותרו יותר מ – 6 קומות טיפוסיות + קומת גג מעל ק"ק.
3. גובה כל קומה, לרבות קומת קרקע, לא תעלה על 3.15 מ' (ברוטו).
4. להוסיף נספח תנועה ערוך ע"י יועץ תנועה.
5. קולונדה בחזית המסחרית.

6. תיקון קו הבניין הצידי בהתאם לגובה הבניינים (6 קומות).

שמעון בוחבוט: נדרשת טבלת הקצאות כחלק ממסמכי התכנית.

החלטה:

(הרב קקון לא נוכח בדיון).

לאשר להפקדה ע"ג תכנית מתוקנת וכדלהלן:

1. הערות מח' תב"ע.
 2. להוסיף לוח הקצאות.
 3. קו בניין צפוני לכיוון השצ"פ יהיה 3 מ' + סוכות ברוחב 1.5 מ'.
 4. קו הבניין הצידי מזרחי בבניין הצפוני יהיה 5 מ' ובבניין הדרומי יתואם עם מה"ע טרם הפקדת התכנית.
 5. יצירת קולונדה בחזית המסחרית לרח' כהנמן.
 6. גובה כל קומה לרבות קומת קרקע לא תעלה על 3.15 מ' (ברוטו).
 7. להוסיף נספח תנועה בתאום עם יועץ תנועה.
 8. מספר הקומות לא יעלה על 6 קומות + קומת גג מעל ק"ק.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

תכנית מתאר מקומית: 501-0308239

סעיף: 9

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

שם: תוספות ושינויים בניין חדש צירלזון 7

שטח התוכנית: 976.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

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

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 למתן תוקף 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:

הערות מח' תב"ע לישיבה מיום 31.10.16:

1. מוגשת תב"ע בסמכות מקומית (עפ"י חו"ד היוע"מ) לתוספות ושינויים להקמת בניין חדש.
2. המגרש הינו בייעוד 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 בייעוד 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 (בעבר):

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.

הערות מח' תב"ע לישיבה זו:

הוחלט בישיבת ועדת משנה 20160090 : שנערכה ב: 31/10/16
לאשר להפקדה בכפוף להערות מח' תב"ע שבסעיפים 9-13 והערות מה"ע.

1. פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 27.12.16 ובי.פ. 7416 ביום 5.1.17.
2. ראה כתב שיפוי והתחייבות להשבחה.
3. ראה התחייבות למטלה ציבורית ל – 3 גנ"י מיום 23.2.16.
4. ראה משלוח הודעות.
5. נקבעה "לא טעונה אישור השר" ביום 29.1.17.
6. בתקופת ההפקדה לא התקבלו התנגדויות.
7. נדרשת חו"ד אגרונום טרם התקבלה.

מהלך דיון:

הרב מלאכי מתייחס לנושאים הבאים :

1. אין הקצאה ממשית לתמורה ציבורית.
2. לא התקבל אישור אגרונום.
3. קווי הבניין לא מקובלים.

החלטה:

(הרב קוסטליץ לא נכח בדיון).
לאשר למתן תוקף בכפוף לקבלת חו"ד אגרונום.
ההחלטה התקבלה ברוב קולות, הרב מלאכי נמנע.

תאריך: 25/04/2017

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/17

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	201601107	6187	497	16 (24)	שרף אליהו	רב האי גאון 3 בני ברק	27
2	201700246	6189	700		מרכז רפואי מעייני הישועה - בניין קרדיולוגיה	הרב פוברסקי 17 בני ברק	28
3	201600899	6196	209		זכריה ליאור	יונתן 19 בני ברק	29
4	201600575	6122	1575		דרבקין מרדכי	הרב שך (הרצל) 24 בני ברק	31
5	201601136	6124	293		רוזן משה	פנקס 3 בני ברק	32
6	201600798	6189	1094		רבינוביץ אברהם	זמבא מנחם, הרב 3 בני ברק	33
7	201600047	6189	1101		דהאן סלומון ולאה	גבורי ישראל 4 בני ברק	34
8	201600825	6122	1545		גינסברגר רחל	סוקולוב 47 בני ברק	37
9	201600885	6122	1088		גולדשטיין חנה	מימון, הרב 34 בני ברק	38
10	201601142	6192	310		שטיינקולר יהודית	יונה הנביא 24 בני ברק	40
11	201500436	6124	121		שוהם לבניין ונכסים בע"מ	ניסנבוים 12 בני ברק	41
12	201600875	6642	22		פיליס מוריס בע"מ	לח"י 17 בני ברק	45
13	201600597	6790	8	12	משה קנובליך	השר אלון יגאל 27 בני ברק	46
14	201600977	6188	378		שמעוני אודי	יצחק שדה 13 בני ברק	47
15	201600240	6187	290		ויסברג אהרון	דמשק אליעזר 28 בני ברק	48
16	201601053	6790	10	ב' מיו	ליברמן אריה	השר אלון יגאל 23 בני ברק	50
17	201600751	6124	61		וידסלבסקי ישראל	אהרונסון 6 בני ברק	52
18	201601180	6190	848		רוזנפלד מנחם	בית הלל 3 בני ברק	53
19	201700122	6192	295		קופרמן שמואל	חבקוק 28 בני ברק	54
20	201600631	6196	104	2203A	נוף הנמל בע"מ	מצדה 9 בני ברק	55
21	201600829	6123	616		יחזקאל אברהם	אפשטיין פנחס 10 בני ברק	56
22	201601089	6124	296		גלברט אהרון	בגנו משה 18 בני ברק	57
23	201700306	6189	716	303	עיריית בני ברק	הרב כהנמן 103 בני ברק	58
24	201600748	6188	550		דוד וואזנר	חזון איש 40 בני ברק	59

סעיף: 1	מספר בקשה: 201601107	תיק בניין: 61870497
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017		

מבקש:

♦ שרף אליהו

עורך:

♦ שטרן מרגלית

בודק אחראי:

♦ יוני

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: רב האי גאון 3 בני ברק

שטח מגרש: 434.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6187 חלקה: 497 מגרש: 16 (24 יעוד: מגורים ב- % בניה מותרים 105 %

תכנית: 530, 105/מק/אגפים, 3040/מק/105/ס/2

מהות ופרוט הבקשה:

*** רישוי זמין.

תוספת בניה + ממ"ד + סוכה ל- 2 דירות בקומת קרקע בבנין בן שתי קומות על הקרקע.

שטחים:

קומת קרקע: שטח דירה 1 קיים 31.40 מ"ר.

מוצע - שטח עיקרי 33.56 מ"ר + ממ"ד 12.0 מ"ר + סוכה 8.0 מ"ר.

שטח דירה 2 קיים 31.97 מ"ר.

מוצע - שטח עיקרי 23.91 מ"ר + ממ"ד 12.0 מ"ר + סוכה 8.0 מ"ר.

החלטה

לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיק בניין: 61890700

מספר בקשה: 201700246

סעיף: 2

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

מבקש:

* מרכז רפואי מעייני הישועה - בניין קרדיולוגיה

עורך:

* שרון אדרי ע"י ארד שרון

בודק אחראי:

* אייל סעדיה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרב פוברסקי 17 בני ברק

שטח מגרש: 6357.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6189 חלקה: 700 יעוד: בניין ציבור

תכנית: 398/ב, 105/ב, 105/מז, 105/צ

מהות ופרוט הבקשה:

***רישוי זמין.

תוספת בניה של קומת קרקע ושל קומה א' וקומה ב' כמעטפת מעל שתי קומות מרתפים קיימים בהיתר 17978 מיום 24/11/14 וזאת לבניין קרדיולוגיה סה"כ הבניין יהיה בן שתי קומות מעל שתי קומות מרתף בצמוד לבניין בית חולים מעייני הישועה.

שטחים:

מרתף חניה 2- : קיים - מתקנים 376.5 מ"ר + חניה 1245.94 מ"ר + מדרגות 156.32 מ"ר.
מרתף חניה 1- : קיים - מתקנים 660.0 מ"ר + חניה 1404.58 מ"ר + מדרגות 127.48 מ"ר + מעבר 137.01 מ"ר.

קומת קרקע: מוצע - עיקרי 886.35 מ"ר + מתקנים 18.0 מ"ר + מדרגות 66.32 מ"ר + מעברים לכלל הציבור 346.23 מ"ר + מרחב מוגן 590.40 מ"ר.

קומה א' : מוצע - עיקרי 1307.11 מ"ר + מתקנים 27.49 מ"ר + מדרגות 60.31 מ"ר + מעברים לכלל הציבור 357.29 מ"ר + שטח לא מקורה 71.94 מ"ר.

קומה ב' : מעטפת בלבד - שטח עיקרי 1694.85 מ"ר + מדרגות 60.31 מ"ר.

גג עליון : מוצע - מתקנים 274.33 מ"ר + מדרגות 60.31 מ"ר.

שטח לא מקורה 1326.73 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי 3888.31 מ"ר.

סה"כ שטחי שרות 5956.0 מ"ר.

הערות מחלקת רישוי:

1. ראה בקשה מס' 34277 אשר אושרה בוועדה מס' 2013132 מיום 22/04/13 ל- "בניית בניין חדש "בניין קרדיולוגיה" בן שתי קומות מעל שתי קומות מרתף בצמוד לבניין בית חולים מעייני הישועה.
2. לבקשה זו יצא היתר בניה מס' 17978 מיום 24/11/14 ל- בניית שתי קומות מרתף חניה (המשמש מרחב מוגן בחרום) עבור בנין קרדיולוגיה בצמוד לבניין בית חולים מעייני הישועה עד קומת הכניסה מפלס - 38.30 + .

החלטה

לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף: 3	מספר בקשה: 201600899	תיק בניין: 61960209
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017		

מבקש:

* זכריה ליאור

עורך:

* גיל בראונשטיין

בודק אחראי:

* יחיאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יונתן 19 בני ברק

שטח מגרש: 1506.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6196 חלקה: 209 יעוד: לא מעודכן עדיין

תכנית: 105/ב, 105/ס, 2, 534, 105/ד/2

מהות ופרוט הבקשה:

****רישוי זמין

תוספת חדרי גג לדירה בקומה ב' בבניין בן שלש קומות על הקרקע.

שטחים:

קומה ב': שטח דירה קיים 76.54 מ"ר.

מוצע - חדרי גג 24.08 מ"ר + מדרגות 5.0 מ"ר + שיפור מיגון 10.98 מ"ר +

סוכה 8.0 מ"ר + מרפסת גג 28.54 מ"ר.

ראה פרסום בהקלות הבאות:

1. אי נסיגה בקומת הגג בצד צפון.

2. בניה בגג ללא הסכמת 75% מדיירי הבניין (קיימים חדרי גג בבנין).

התנגדויות:

* אלון דוד מאירוב 3 פתח תקוה

* משפ' זוהר, בר ואגיש יונתן 19 בני ברק

הערות מחלקת רישוי:

1. למבקש יש 12 חתימות דיירים מתוך 17 שהם 71%.

2. התנגדויות:

- ראה התנגדותם של זוהר משה וג'ני, בר פנינה ואלי, אגיש אביבה ועיקרה: דורשים לחזק את עמודי הבניין לפני תחילת העבודות בגג.

- ראה התנגדותו של דוד אלון ועיקרה: לטענת המתנגד למבקש אינו הבעלים של הדירה, מתנגד לתוספת הבניה עד להסדרת העניין הקנייני והתמורה בגין הבניה בגג, חושש שהבניין לא יכול לשאת קומה נוספת, חושש שתוספת הבניה תעקב יזמים לפינוי בינוי, למבקש אין 75% חתימות דיירים.

- מבדיקת הבקשה נמצא כי ישנו מהנדס קונס' המלווה את הפרוייקט וכי התוכנית תואמת את תב"ע 105/ד' על תיקוניה.

החלטה

א. לדחות ההתנגדויות.

הבקשה מלווה בהצהרת מהנדס קונסטרוקציה כמקובל.

ב. לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.
אין בהחלטה זו כדי למנוע מהמתנגדים למצות זכויותיהם הקנייניות בערכאות מוסמכות.

תיק בניין: 61221575

מספר בקשה: 201600575

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

מבקש:

♦ **דרבקין מרדכי**

♦ אסקל שלום

עורך:

♦ גיל בראונשטיין

בודק אחראי:

♦ יחיאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: הרב שך (הרצל) 24 בני ברק

שטח מגרש: 421.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6122 חלקה: 1575 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 105/ב, 105/ד/2, 105/ס/2

מהות ופרוט הבקשה:

*****רישוי זמין.**

תוספת חדרי גג + סוכה + ח. שיפור מיגון לדירה בקומה ד' בבניין בן ארבע קומות על עמודים.

שטחים:

קומה ג שטח דירה קיים - עיקרי 88.07 מ"ר + סוכה 3.0 מ"ר.

קומת גג קיים - 18.0 מ"ר + 5.0 מ"ר מדרגות.

מוצע - חדרי גג 17.0 מ"ר + ח. שיפור מיגון 12.0 מ"ר + סוכה 5.0 מ"ר + מרפסת גג

31.07 מ"ר.

ראה פרסום בהקלות הבאות:

1. אי נסיגה בקומת הגג בצד דרום.

הערות מחלקת רישוי:

1. למבקש יש 100% חתימות שכנים.

החלטה

לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף: 5	מספר בקשה: 201601136	תיק בניין: 61240293
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017		

מבקש:

♦ רוזן משה

עורך:

♦ גיל בראונשטיין

בודק אחראי:

♦ יוני

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: פנקס 3 בני ברק

שטח מגרש: 648.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6124 חלקה: 293 יעוד: מגורים ב- % בניה מותרים % 105

תכנית: 2/ד/105, 2/ס/105

מהות ופרוט הבקשה:

*** רישוי זמין.

תוספת חדרי גג + סוכה לדירה בקומה ג' בבניין בן שלוש קומות על עמודים.

שטחים:

קומה ג' קיים - 64.45 מ"ר + סוכה 4.43 מ"ר.

מוצע - סוכה 3.62 מ"ר.

קומת הגג מוצע - חדרי גג 35.0 מ"ר + מדרגות 5.0 מ"ר + מרפסת גג 24.90 מ"ר.

ראה פרסום בהקלות הבאות:

1. אי נסיגה בקומת הגג בצד מזרח.

2. בניה בגג ללא הסכמת 75 % מדיירי הבניין (קיימים חדרי גג בבניין).

התנגדויות:

♦ הרשנבויס בלה פנקס 3 בני ברק

הערות מחלקת רישוי:

1. למבקש יש 4 מתוך 12 חתימות שכנים שהם 33%.

2. התנגדויות:

- ראה התנגדותה של הרשנבויס בלה ועיקרה: בבניין יש 12 יח"ד, ישנן 14 יח"ד בפועל כיוון שפוצלו בקומות העליונות, הדיירים הבטיחו לעשות שיפוץ לבניין ולא קיימו הבטחתם. בלוני הגז לא עומדים בצורה טובה, והבטיחו שיעמדו על משטח בטון.
- מבדיקת הבקשה עולה כי היא תואמת תב"ע 105/ס 105/ד על תיקוניהן.

החלטה

לא דנו.

תיק בניין: 61891094

מספר בקשה: 201600798

סעיף: 6

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

מבקש:

♦ רבינוביץ אברהם

♦ כהן עדי

עורך:

♦ זילברברג יצחק

בודק אחראי:

♦ יחיאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: זמבא מנחם, הרב 3 בני ברק

שטח מגרש: 1404.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6189 חלקה: 1094 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 539, 2/ס/105, ב/105

מהות ופרוט הבקשה:

***רישוי זמין.

תוספת בניה לדירות בקומות ב' ו - ג' בבניין בן ארבע קומות מעל קומות עמודים.

שטחים:

קומה ב' : שטח דירה קיים 88.65 מ"ר + סוכה 2.11 מ"ר.

מוצע - עיקרי 26.5 מ"ר + סוכה 5.79 מ"ר.

קומה ג' : שטח דירה קיים 88.65 מ"ר.

מוצע - עיקרי 26.5 מ"ר + סוכה 5.79 מ"ר.

החלטה

לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיק בניין: 61891101

מספר בקשה: 201600047

סעיף: 7

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

מבקש:

♦ דהאן סלומון ולאה

♦ בסר שרה

♦ חנקין שמשון ולאה

♦ פז בנימין ובלה

עורך:

♦ גליק חיים - אינג'

בודק אחראי:

♦ אייל סעדיה

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: 725, 105/ב, 105/ס/2, מק/105/אגפים

מהות ופרוט הבקשה:

***לדיון חוזר ע"ג תוכנית מתוקנת ללא בניה בקומה ג' לאחר פרסום נוסף מיום 13/12/16 - ללא הסכמת השכן בקומות א' ו- ג'.

תוספת בניה בקומות ב' ו- ד' בצד מזרח, ותוספת בניה לדירות בקומות א' ו- ב' בצד מערב 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': ללא שינוי.

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 מיום 17/07/16:

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 בניין בצד מערבי ב-1.50 מ' דהיינו קו בניין 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.

ראה פרסום בהקלות הבאות מיום 13/12/16:

1. תוספת בניה לדירות בקומות ב' ו- ד' לא הסכמת הבעלים בקומות א' ו- ג'

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 בנייה 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 ליחיד 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 בצמוד לדירתו והבניה שמעליו בקומה ב' תחסום כניסת אור ואוויר לדירתו, מתנגד לסוכה המוצע וחסומת הוכה הקיימת – מבדיקת הבקשה הבניה הינה לחזית בלבד אין כל פגיעה בסוכות הקיימות בצד הבניין.
 - מר מרדכי פנחסוב המתגורר בקומה ג' הטוען שהתוספת המבוקשת מעל ומתחת לדירתו 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 החלטת הוועדה מיום 19/09/2016 ולדיון בבקשה זו המתוקנת ללא הבניה בקומה ג'.

*****בישיבת ועדת משנה מספר: 20170101 מ: 27/02/17 הוחלט:**
"לדחות דיון".

החלטה

א. לדחות ההתנגדויות.

1. הבקשה היא עפ"י תב"ע בתוקף.

2. מדיניות הועדה הינה לאפשר הרחבת דירות גם במקרה שלא כל הדיירים מרחיבים.

ב. לאשר הבקשה בהערות מח' רשוי שבסעיפים 1-6, אד' חזות העיר, מהנדס העיר ובתאום ארכ'.

היתר יוצא ע"ג תכנית מתוקנת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

סעיף: 8	מספר בקשה: 201600825	תיק בניין: 61221545
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017		

מבקש:

♦ גינסברגר רחל

עורך:

♦ זילברברג יצחק

בודק אחראי:

♦ יחיאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: סוקולוב 47 בני ברק

שטח מגרש: 1977.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6122 חלקה: 1545 יעוד: אזור שיקום למגורים

תכנית: 105/ב, 651, 105/ס/2, מק/105/אגפים

מהות ופרוט הבקשה:

*** רישוי זמין.

תוספת בניה לדירה בקומה א' (מעל קומת קרקע קיים בהיתר) בבניין בן שלוש קומות על הקרקע.

שטחים:

קומה ב': שטח דירה קיים 61.35 מ"ר + מוצע 63.73 מ"ר + סוכה 3.88 מ"ר.

החלטה

לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיק בניין: 61221088

מספר בקשה: 201600885

סעיף: 9

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

מבקש:

♦ גולדשטיין חנה

♦ כץ ראובן

♦ פירר יעקב

♦ תייר אלי

עורך:

♦ זילברברג יצחק

בודק אחראי:

♦ יחיאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מימון, הרב 34 בני ברק

שטח מגרש: 503.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6122 חלקה: 1088 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 105/ב, 105/ג, 105/ס2, מק/105/אגפים, מק/105/ס1

מהות ופרוט הבקשה:

****רישוי זמין

תוספת בניה + סוכות + ממ"ד + מרפסות שמש לדירות בקומה א' ב' וג' בבניין בן שלש קומות על עמודים.

שטחים:

קומה א': צד צפון מזרח:

שטח דירה קיים - 102.63 מ"ר + סוכה 3.20 מ"ר.

מוצע - עיקרי 17.37 מ"ר + סוכה 4.80 מ"ר.

צד דרום מזרח:

שטח דירה קיים - 82.85 מ"ר.

מוצע - עיקרי 36.74 מ"ר + ממ"ד 12.0 מ"ר + סוכה 6.94 מ"ר +

מ. שמש 11.06 מ"ר.

קומה ב': צד דרום מזרח:

שטח דירה קיים - 82.85 מ"ר.

מוצע - עיקרי 36.74 מ"ר + ממ"ד 12.0 מ"ר + סוכה 6.94 מ"ר +

מ. שמש 11.06 מ"ר.

קומה ג': צד דרום מזרח:

שטח דירה קיים - 86.46 מ"ר.

מוצע - עיקרי 6.79 מ"ר + ממ"ד 12.0 מ"ר + מ. שמש 11.06 מ"ר.

ראה פרסום בהקלות הבאות:

1. הקלה בקו בנין בצד דרום ב- 1.2 מ' דהיינו קו בניין יהיה 3.8 מ' במקום 5.0 מ' לצורך בניית מרפסות שמש.

2. הקלה בקו בנין בצד מזרח ב- 60 ס"מ דהיינו קו בניין יהיה 2.9 מ' במקום 3.5 מ' לצורך בניית ממ"ד.

3. בניה באגף חלקי, בצד צפון-מזרח דהיינו קומה אחת מתוך שלש קומות.

התנגדויות:

♦ משפחת עמר הרב מימון 32 בני ברק

הערות מחלקת רישוי:

1. התנגדויות:

- ראה התנגדותם של משפ' עמר ועיקרה: מתנגדים לבקשה מחשש לתוספת יח"ד לבניין ואי יכולת של התשתיות בבניין לשאת תוספת של יח"ד נוספות, הבניין עצמו דורש שיפוץ כללי.
- מבדיקת התוכנית נמצא כי הבקשה תואמת 105/ג'.

החלטה

א. לדחות ההתנגדות.

1. הבקשה תואמת להוראות תב"ע 105/ג'.

2. אין בבקשה זו תוספת יח"ד.

ב. לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

תיק בניין: 61920310

מספר בקשה: 201601142

סעיף: 10

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

מבקש:

♦ שטיינקולר יהודית

עורך:

♦ זילברברג יצחק

בודק אחראי:

♦ אפרת גברא

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יונה הנביא 24 בני ברק

שטח מגרש: 543.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6192 חלקה: 310 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 105/ס/2, 105/ד/2, 105/ב

מהות ופרוט הבקשה:

*** רישוי זמין.

מוצע סוכה לדירה בק"ג + חדרי גג + ש.מיגון בגג + פרגולה מבטון, וזאת בבנין בן שלוש קומות על הקרקע.

שטחים:

קומה ג' - שטח דירה קיים 87.13 מ"ר + מוצע סוכה 7.29 מ"ר

קומת הגג: מוצע חדרי גג 34.59 מ"ר + מדרגות 5.0 מ"ר + פרגולה בגג 12.12 מ"ר + ש.מיגון 12.0 מ"ר + מרפסת הגג 19.53 מ"ר.

הערות מחלקת רישוי:

- למבקש יש 100% חתימות דיירים.

החלטה

לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיק בניין: 61240121

מספר בקשה: 201500436

סעיף: 11

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

מבקש:

* שוהם לבניין ונכסים בע"מ

עורך:

* אושקי לאון אדר'

בודק אחראי:

* אייל סעדיה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ניסנבוים 12 בני ברק

שטח מגרש: 465.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6124 חלקה: 121 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: מק/105/ג, מק/105/ה, מק/מעליות, 2/ד/105, 2/ג/105, 2/ב/105/ס

מהות ופרוט הבקשה:

*** לדיון חוזר ע"ג תוכנית מתוקנת ומוקטנת ולאחר החלטת וועדת ערר.
 הריסת מבנה קיים ובניית בית מגורים מדורג עפ"י הטופוגרפיה הקיימת במגרש, הכוללת
 קרקע תחתונה מפולשת + חניה, קומת קרקע עליונה הכוללת 2 דירות לחזית + שטח
 עורפי מפולש עבור שטח ציבורי עתידי, קומה א' 3 יח"ד, קומה ב' 3 יח"ד, קומה ג' 3 יח"ד
 מכח תמ"א 38, קומה ד' 2 דירות גג, סה"כ 11 יח"ד + 2 דירת גג, וזאת עפ"י תמ"א 38 על
 תיקוניה (כולל שטח עתידי לשימוש ציבורי בהתאם להחלטת
 הועדה המקומית מיום 04/06/2012).

שטחים:

קומת קרקע תחתונה: מתקנים ומערכות טכניות 11.29 מ"ר + חניה 127.80 מ"ר +
 מבואות וחדרי מדרגות 49.33 מ"ר
 קומת קרקע עליונה: (תמ"א 38) 26.0 מ"ר + עיקרי 85.02 מ"ר + ממ"דים 24.0 מ"ר +
 מבואות וחדרי מדרגות 20.48 מ"ר + סוכות 12.0 מ"ר +
 מ.שמש 9.60 מ"ר שטח מפולש 81.0 מ"ר.
 סה"כ 2 יח"ד
 קומה א': (תמ"א 38) 39.0 מ"ר + עיקרי 128.65 מ"ר + ממ"דים 36.0 מ"ר + מבואות
 וחדרי מדרגות 20.48 מ"ר + סוכות 16.82 מ"ר + מ.שמש 13.39 מ"ר
 סה"כ 3 יח"ד
 קומה ב': (תמ"א 38) 39.0 מ"ר + עיקרי 128.65 מ"ר + ממ"דים 36.0 מ"ר + מבואות
 וחדרי מדרגות 20.48 מ"ר + סוכות 17.81 מ"ר + מ.שמש 13.39 מ"ר
 סה"כ 3 יח"ד
 קומה ג': (קומת תמ"א 38) 167.65 מ"ר + ממ"דים 36.0 מ"ר + מבואות וחדרי מדרגות
 20.48 מ"ר + סוכות 13.39 מ"ר
 סה"כ 3 יח"ד
 קומת הגג: חדרי גג 105.0 מ"ר + עיקרי 29.83 מ"ר + שטחי תמ"א 38' 26.0 מ"ר +
 מבואות וחדרי מדרגות 20.29 מ"ר + משטחים לא מקורים 19.20 מ"ר .
 סה"כ 2 דירות גג.
 גג עליון: מתקנים ומערכות טכניות 17.42 מ"ר + מבואות וחדרי מדרגות 11.58 מ"ר.
 סה"כ שטח עיקרי 372.15 מ"ר + חדרי גג 105.0 מ"ר + שטחי תמ"א 38, 297.65 מ"ר.
 סה"כ 11 יח"ד + 2 דירת גג.

ראה פרסום בהקלות הבאות:

1. קומה 2 נוספת מעל 3 הקומות המותרות.
2. % 5 בגין בניית מעלית.
3. % 6 בגין שיפור תנאי דיור.
4. % 5 בגין 2 קומות נוספת מעל 3 המותרות .
5. העברת אחוזי בניה מקומה לקומה.
6. תוספת של 1.8 יח"ד מעל 6 יח"ד המותרות, במסגרת הקלה של עד 30% במספר יח"ד.

7. הקלה בקו בניין בצד צפון ב- 35.0 סמ' דהיינו קו בניין יהיה 3.15 מ' לרבות סוכות במקום 3.50 מ' מכח תמ"א 38.
8. הקלה בקו בניין בצד דרום ב- 70.0 סמ' דהיינו קו בניין יהיה 2.8 מ' לרבות סוכות במקום 3.50 מ' מכח תמ"א 38.
9. הקלה בקו בנין בצד מערב ב- 50.0 ס"מ דהיינו קו בניין יהיה 5.50 מ' לרבות סוכות במקום 6.0 מ'.
10. הקלה בקו בנין בצד מזרח ב- 70.0 סמ' דהיינו קו בניין יהיה 1.10 מ' במקום 1.80 מ' לצורך בניית מרפסות שמש.
11. אי נסיגה בקומת הגג בצד צפון, דרום ומערב.
12. שינוי גובה קומות מ- 3.0 מ' ל- 3.15 מ' לרבות קומת הקרקע.
13. תוספת קומה, שטחים ויח"ד עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.

התנגדויות:

- ♦ דיירי ניסנבויס 10/נתנזון, רעני ואחרים ניסנבויס 10 בני ברק
- ♦ עו"ד יוסי שליסל בשם בעלים מנסנבויס 10 מגדלי ב.ס.ר. כנרת 5 ת.ד. 909 בני ברק

הערות מחלקת רישוי:

1. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הסדרת התמורה הציבורית ורישומה בטאבו לטובת עיריית
2. בני ברק בהתאם לפרסום 77 – 78.
3. יש לעדכן פרט מעקות למרפסות וסוכות בהתאם עם אדרי' אגף ההנדסה.
4. יש להציג פתרון אוורור לחדרי השירותים בדירות.
5. תאום גמר חזיתות וציפויי אבן מול אגף ההנדסה.
6. לבניין זה מבוקשות 10 חניות ל 13 דירות.
7. יש להגביה את גובה חלון הסוכות המבוקשות הפונות לצדדים ל 1.80 מ'.
8. יש לתת מידות לעמודים המוצעים בקומת הקרקע התחתונה.
9. יש להתאים את הסוכות בתוכנית בהתאם לקומות המבוקשות.
10. יש לתאם את טבלת השטחים בהתאם לסדר הקומות בבניין.
11. התנגדויות:

* ראה התנגדותם לבקשה של בעלי הדירות ברח' ניסנבויס 10 בשם עו"ד יוסי שליסר ועיקרה: ראשית חשוב לציין כי הדיירים הנ"ל לא מתנגדים לבניית בית מגורים חדש אלא למתן ההקלות וכן למתן ההקלות של תמ"א 38. להלן התנגדותם:

רחוב ניסנבויס הינו רח' צר וחד סיטרי כאשר בניית הבניין החדש שעם "ריבוי ההקלות והגדלת יח"ד תגרום לצפיפות רבה וכן למערכת תשתיות שתפגע כתוצאה מהגדלת יח"ד שהתווספו במסרגת ההקלות לבניין זה. כמו"כ רחוב ניסנבויס מתאפיין בבתים של בני 3 קומות ולטענתם הקמת בניין גבוה מזה של 3 קומות יגרום לפגיעה רצינית בכך שיאפיל על דירות מגורים וכך תמנע מהם את ההנאה מאור השמש. מציינים עוד כי מרבית חדרי המגורים בבניין המתנגדים מצידו הדרומי של הבניין, בנוסף מציינים כי הגדלת זכויות הבנייה הינה בצורה מופרזת ביחס לרח' הצר והחד סיטרי וכן כתוצאה מכך יביא לתנועה בלתי סבירה ברחוב, וכן עוד מציינים כי בהתאם ליעדים התכנוניים המוכרים באזור לא קיימת כל תכנית ייעודית להגדלת התשתיות הציבוריות באזור בנידון. אישור תכנית זו כפי שהיא תביא לפגיעה משמעותית בדיירי הרחוב פתיחת פתחים לחלונות בבניין החדש כנגד המתנגדים הינה פגיעה ממשית באיכות חייהם. ע"כ מבקשים המתנגדים לדחות את הבקשה נשואת ההקלות לבניין זה.

הערות מהנדס העיר:

1. יש לקבל התחייבות משפטית מהיזם בנושא העברת התמורה הציבורית.
2. יש לשפר את תכנון החזיתות בתאום עם אגף ההנדסה.

***בישיבת ועדת משנה מספר: 2015055 מ: 13/10/15 הוחלט:

א.לדחות ההתנגדות.

1. ההקלות המבוקשות הינן הקלות רגילות ומקובלות ובהתאם לכך כבר נבנו בניינים רבים .
2. מאחר והתב"ע המקודמת ע"י העירייה לענין תמ"א 38 כבר פורסמה עפ"י סעיפים 77 - 78, אין מניעה לאשר תוספות עפ"י התמ"א.
- ב. לאשר הבקשה בתנאים דלהלן :
 1. הערות מח' רשוי שבסעיפים 1 - 12.
 2. הערות אד' רשוי.
 3. הערות מהנדס העיר.
 4. השטח הצבורי יתואם עם יו"ר.
 5. החניות יתואמו עם יועץ התנועה .
 6. תאום ארכ'.
 7. זהות המבקש.
 8. צפוי אבן בחזית .
 9. מורשה נגישות.
- היתר יוצא ע"ג תכנית מתוקנת ולאחר בדיקה של היועץ המשפטי לעניין התמ"א .

*****ראה החלטת וועדת ערר 22/11/2016.**

*****בישיבת ועדת משנה מספר: 20160093 מ: 05/12/2016 הוחלט:**

- "הועדה חזרה ודנה בתכנית מתוקנת :
- א. בעקבות החלטת ועדת ערר.
 - ב. בהתאם לפרסום עפ"י סעיפים 77 ו - 78 שבתהליך תקון בתאום עם הועדה המחוזית.
 - ג. בהתאם לשנויים שבתמ"א 38.
- והחליטה : לאשר הבקשה המתוקנת בתנאים הבאים :
1. הערות מח' רשוי שבסעיפים 1-8.
 2. הערות מהנדס העיר שבסעיף 3.
 3. הערות אד' רשוי לישיבה זו.
 4. זהות המבקש.
 5. צפוי אבן בחזית.
 6. תאום ארכ'.
- היתר יוצא ע"ג תכנית מתוקנת ולאחר פרסום לפי 77 ו - 78 המתוקנת".

*****בישיבת ועדת משנה מספר: 20170102 מ: 20/03/2017 הוחלט:**

"לאשרר החלטת הוועדה מיום 05/12/16, ובהערות אדרי' רישוי לישיבה זו, ההחלטה התקבלה פה אחד".

הערות אדרי' רישוי לישיבה זו:

1. לפי השיטה החדשה לחישוב שטחי תמ"א 38 מותר 246.0 מ"ר נוספים למבוקש בבקשה זו עפ"י אחוזי הבניה.
2. בבקשה זו מבוקשים סה"כ 297.65 מ"ר בגין תמ"א 38 ולכן יש להקטין את השטחים ב- 51.65 מ"ר ולהעביר שטח זה לשטח עיקרי המותר עפ"י זכויות.
3. יש לשפר את תכנון החזיתות בתאום עם אגף ההנדסה.
4. יש לתכנן מרפסת לדירת הגג העורפית לפי ההנחיות ובתאום עם א.ר.
5. יש לבטל קרוי מרתף בצד צפון בקטעים המסומנים ע"ג הבקשה.
6. יש לתכנן מסתורי מזגנים לפי המסומן ע"ג הבקשה.
7. מעקות מרפסות השמש צריכים להיות ללא קירות בצדדים.
8. היזם לא משתמש בבקשה זו בהקלה של 2 קומות נוספות, פרט לקומה נוספת מכוח תמ"א 38, ההקלה של 10 % בקו בניין נחוצה כיוון שלא ניתן לממש את הזכויות העיקריות וזכויות התמ"א 38 ללא הקלה זו, וגם בחלקה זו מוצעת הפקעה "התנדבותית" להרחבת הכביש, הנני ממליץ לוועדה לקבל הקלה זו ואת יתר ההקלות לאחר שמהנדס העיר הביא חוות דעת חיובית להקלות שבס של 30 %.

החלטה
הוועדה חזרה ודנה שוב בתוכנית המתקנת והמוקטנת והחליטה לאשרר את החלטתה
מיום 05/12/16, ולאשר ההקלות בהתאם להערות אדר' רשוי לשיבה זו.

תיק בניין : 66420022

מספר בקשה : 201600875

סעיף: 12

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 20170103 בתאריך : 27/03/2017

מבקש:

♦ פיליפ מוריס בע"מ

עורך:

♦ קרייזמן אדריכלים ע"י קרייזמן פרל

בודק אחראי:

♦ אפרת

סוג בקשה : בקשה להיתר

כתובת הבניין : לח"י 17 בני ברק

שטח מגרש : 9428.00 מ"ר

גוש וחלקה : גוש : 6642 חלקה : 22 יעוד : מחסנים ;

חלקה : 22 יעוד : תעסוקה

תכנית : 100/ב, 105/ב, 572

מהות ופרוט הבקשה:

****רישוי זמין.**

מוצע הריסת גדר קיימת והקמת גדר מתכת חדשה בצדדים צפון, מזרח ודרום (מצב קיים).

החלטה

לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיק בניין: 67900008

מספר בקשה: 201600597

סעיף: 13

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

מבקש:

♦ משה קנובליך

♦ מאיר ולברשטיין

עורך:

♦ זילברברג יצחק

בודק אחראי:

♦ אפרת

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: השר אלון יגאל 27 בני ברק

שטח מגרש: 1225.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6790 חלקה: 8 מגרש: 12 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 105/ב, 105/ג, 105/ס2, מק/105/אגפים

מהות ופרוט הבקשה:

*** רישוי זמין.

מוצע מרפסות שמש לקומות א' ו- ג' + שטח עיקרי + סוכות, וזאת בבניין בן ארבע קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

שטחים:

קומה א' - שטח דירה קיים 68.77 מ"ר

מוצע עיקרי 19.09 מ"ר + שטח סוכה מוצעת 4.39 מ"ר + מ.שמש מוצעת 7.3 מ"ר

קומה ב' - מעטפת.

קומה ג' - שטח דירה קיים 68.77 מ"ר

מוצע עיקרי 19.09 מ"ר + מוצע סוכה 6.19 מ"ר + מוצע מ.שמש 7.3 מ"ר

החלטה

לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיק בניין: 61880378

מספר בקשה: 201600977

סעיף: 14

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

מבקש:

♦ שמעוני אודי

עורך:

♦ גיל בראונשטיין

בודק אחראי:

♦ אפרת

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: יצחק שדה 13 בני ברק

שטח מגרש: 657.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6188 חלקה: 378 יעוד: מגורים ב- % בניה מותרים % 105

תכנית: 105/ב, 105/ד, 105/ג, 105/ס

מהות ופרוט הבקשה:

*** רישוי זמין ***

מוצע הרחבה לדירה בק"א + סוכה + ש.מיגון + מדרגת חיצונות, ותוספת שטח עיקרי לקומת חדרי הגג + פרגולה + פריצת פתח בגדר, וזאת לדירה בק"א בבניין בן שתי קומות על הקרקע.

שטחים:

קומה א' - שטח עיקרי קיים 104.14 מ"ר + מוצע ש.מיגון ע"ח שטח עיקרי 12.0 מ"ר
 מוצע עיקרי 22.68 מ"ר + מוצע סוכה 8.01 מ"ר + מוצע מ.שמש 4.87 מ"ר
 קומת הגג - קיים בהיתר 47.9 מ"ר + מרפסת גג קיימת 37.46 מ"ר.
 מוצע עיקרי 25.13 מ"ר + פרגולה בגג 15.03 מ"ר + מרפסת מוצעת 10.02 מ"ר
 סה"כ הדירה 207.86 מ"ר (לפי תכנית)

ראה פרסום בהקלות הבאות:

1. העברת אחוזי בניה מקומה לקומה,
2. הגדלת תכנית קומת הגג ב 3.82% שהם 25.13 מ"ר.
3. בניה בק"א ללא הסכמת השכן בק"ק.
4. אי נסיגה בקומת הגג בצד מערב ובצד צפון.
5. בניה בגג ללא הסכמת 75% מדיירי הבניין.

התנגדויות:

- ♦ לוי ויקטוריה ואחרים שד' ירושלים 98 דירה 6 רמת גן
- ♦ משפ' אלמר ואחרים יצחק שדה 13 בני ברק

הערות מחלקת רישוי:

1. ראה היתר בנייה לדירות המבקש אשר בוצע בהם הרחבה עיקרית בק"א וכן לחדרי הגג. -למבקש קיימת עליית גג בהיתר, וכעת הוא מבקש להגדילה, כמו"כ נעשה פרסום ללא 75%.

***לציין שקיימת עליית גג בבנין וכי אף אחד לא חתם לו על הבקשה.

מס' היתר 12315 מיום 7/7/98

מס' היתר 12385 מיום 24/9/98

מס' היתר 12190 מיום 18/2/98

מס' היתר 11864 מיום 2/2/97

**ראה התנגדותם לבקשה של משפ' אלמר, משפ' אלשטיין, משפ' לוי ועיקרה:

טוענים כי המבקשים הגישו בקשה עם גרם מדרגות לדירתם וכולם מעל שטח האדמה בבעלותם של משפ' לוי, השטח בק"ק טופח, ומתוחזק בבעלות משפ' לוי בק"ק, הובהר והוסכם כי גג הבניין משותף לכלל הדיירים ולכן טוענים כי הזכויות בניה בגג פוגעים בזכויות כלל דיירי הבניין.
 ע"כ מביעים התנגדות נחרצת לבקשה.

****ראה התנגדותם לבקשה של יוסף לוי, מירה עמיצור –גילורד, ויקטוריה לוי-אלגזי ועיקרה:**

ראשית, מציינים שמביעים את התנגדותם בשם אימם כיוון שהינה חוסה, טוענים כי מצבה הבריאותי של גב' לוי הוא מוגבל וכן יכולתה הקוגניטיביות והמוטוריות אינם מאפשרים לה להתנייד באופן עצמאי ומסתייעת 24 שעות ביממה, ולכן הבניה המיועדת יכולה להביא לפגיעה משמעותית באורח חיים תקין חוסמת את חלונותיה, כמו"כ החשכת הבית, וכן פוגע במישרין בערך הנכס של הגב' לוי וכן טוענים כי השטח הינו בבעלות משפ' לוי.

החלטה

(הרב רובינשטיין עזב הישיבה ולא נוכח בדיון).

א. לדחות ההתנגדויות.

1. ההתנגדויות ברובן הינן קנייניות.

2. המדרגות המבוקשות הינן לפי תב"ע 105/ב'.

ב. לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

תיק בניין: 61870290

מספר בקשה: 201600240

סעיף: 15

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

מבקש:**♦ ויסברג אהרון**

- ♦ רוב ישראל נח
- ♦ שטין שאול יהודה

עורך:

- ♦ שטרסברג ברל

בודק אחראי:

- ♦ אייל סעדיה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: דמשק אליעזר 28 בני ברק

גוש וחלקה: גוש: 6187 חלקה: 290 יעוד: מגורים ב- % בניה מותרים 105

תכנית: 105/ס/2, 105/ד/2, 105/ג/105 ב

מהות ופרוט הבקשה:

לדיון לחזור לאחר החלטת הוועדה מיום 14/11/16 וקבלת דו"ח פיקוח עדכני.
להריסת חלקים חורגים ותוספת בניה באגף + סוכות ומרפסות שמש בקומות א' ב' וג' בבניין
בן שלש קומות מעל
קומת עמודים.

שטחים:

קומת א': שטח דירה קיים 75.53 מ"ר.
מוצע - שטח עיקרי 7.68 מ"ר + מרפסת שמש 9.66 מ"ר.
קומת ב': שטח דירה קיים 75.53 מ"ר.
מוצע - שטח עיקרי 11.71 מ"ר + מרפסת שמש 9.66 מ"ר + סוכה 8.0 מ"ר.
קומת ג': שטח דירה קיים 75.53 מ"ר.
מוצע - שטח עיקרי 7.68 מ"ר + מרפסת שמש 9.66 מ"ר.

ראה פרסום בהקלות הבאות:

1. הקלה בקו בנין בצד מזרח ב- 1.40 מ' דהיינו קו בניין יהיה 2.10 מ' במקום 3.50 מ' לצורך בניית מרפסות שמש.

הערות מחלקת רישוי:

1. לתקן בטבלת שטחים מבוקשים קומת עמודים במקום קומת קרקע.
 2. לתקן בטבלת שטחים מבוקשים ובחישובי שטחים שטח עיקרי.
 3. תאום גמר חזיתות עם אגף ההנדסה.
 4. לתקן בתאור הבקשה תוספת שטח עיקרי עבור קומה ג' (בנוסף לקומה ב').
 5. לתקן בטבלה - שטח בניה כולל מבוקש.
 6. להראות יציאה בקומה ג' לשטח עיקרי מבוקש בצד מערבי.
 7. ראה דו"ח פיקוח מיום 28/03/16
- לדירה בקומה א' ישנה תוספת בלתי חוקית מסיבית בחזית מערבית מקונס' מתכת ולוחות איסכורית בשטח כולל של כ-18 מ"ר, כמו כן, ישנה תוספת סוכה קיימת בחזית הצפונית מקונס' בטון.
 - לדירה בקומה ב' ישנה תוספת סוכה קיימת בשטח של כ-10 מ"ר בחזית מערבית
 - לדירה מבקשת בקומה ג' ישנה תוספת עליית גג בלתי חוקית (בקשה מס' 201500895) הבנויה עד קווי קונטור חיצוני של הגג ומשמשת **22 יחידות דיור נפרדות**.
 - חדר מדרגות המשותף של הבניין ממשיך לקומת הגג ומהווה גישה ליחידות דיור בקומת הגג.

הערות אדריכל חזות העיר:

1. תאור הבקשה – לפי טבלת השטחים הניסוח פשוט יותר :
תוספת שטח עיקרי ומרפסת שמש בקומות א' ב' ג' , ותוספת סוכה בקומה ב' .
2. תרשים המגרש – יש להעתיק את המדידה כמות שהיא עם כל הנתונים , ולסמן את קונטורי הבנייה כולל מידות . לתת כותרת .
3. תכ' כוללנית – רצוי כתכנית הראשונה בהגשה .
4. הריסת קירות – במקרא מסומנת באופן נכון . בתכניות לא .
5. להשלים מידות חיצוניות – כולל התפר עם הקיים , ולתאם עם חישוב השטחים .
6. להוסיף תכ' ק' קרקע – הכולל פיתוח עיקרי (דרך גישה , חניות (אם ישנן בהיתר המקורי) , ביתני אשפה וגז .
7. סוכות – אם אינן מבוקשות , להראותן רק בתכנית הכוללנית .
8. כל התוספת בחזית המערבית אינה מובנת : בק' ב' , ובק' ג' .
9. חתכים וחזיתות – לציין שכנים . תוספות החזית המערבית אינן מובנות .
10. פרט סוכה – בפרוט הניתן , די בקנ"מ 1:50 .

הערות מהנדס העיר:

1. התיק הוגש בצורה לא מקצועית.
2. קיימות חריגות בניה בדירות המבקשות הרחבה אשר לא צוינו בתוכנית לצורך הטעיית הוועדה.
3. ראה דו"ח פיקוח מיום 28/03/16.
4. ראה מכתב התחייבות מהמבקשים להריסת החלקים החורגים.

*****ראה החלטת וועדה מס' 20160091 מיום 14/11/2016 :**
"לדחות דיון לקבלת דו"ח פיקוח".

*****ראה דוח פיקוח עדכני מיום 11/01/2017 :**
"בהמשך לדוח פיקוח הקודם אשר לא השתנה מפעם קודמת, יש להוסיף שהתקבלה תכנית מתוקנת עם סימון של חריגות קיימות להריסה פרט לחריגות בגג שעדין לא השתנו מהדו"ח הקודם".

*****בישיבת ועדת משנה מספר: 20170102 מ: 20/03/17 הוחלט:**
"לדחות דיון.
החלטה התקבלה פה אחד".

החלטה

יש להגיש תכנית מתוקנת עם סימון החריגות בגג.

תיק בניין: 67900010

מספר בקשה: 201601053

סעיף: 16

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

מבקש:

* ליברמן אריה

* חזן אריה

עורך:

* פישר פנינה

בודק אחראי:

* יוני

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: השר אלון יגאל 23 בני ברק

שטח מגרש: 1665.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6790 חלקה: 10 מגרש: ב' מיו יעוד: מגורים ב- % בניה מותרים % 105

תכנית: 105/ב, 105/ג, 136, 105/ג2, 105/ס2, 105/ג1, 105/ס1

מהות ופרוט הבקשה:

*** רישוי זמין.

תוספת בניה לדירות בקומות א' וג' + סוכה בקומה א' + מרפסות שמש בבנין בן ארבע קומות על עמודים.

שטחים:

קומת א': שטח דירה קיים 69.88 מ"ר.

מוצע - שטח עיקרי 40.18 מ"ר + מרפסת שמש 11.76 מ"ר + סוכה 5.32 מ"ר.

קומת ג': שטח דירה קיים 69.88 מ"ר.

מוצע - שטח עיקרי 35.12 מ"ר + מרפסת שמש 11.76 מ"ר.

ראה פרסום בהקלות הבאות:

1. הקלה בקו בנין בצד מזרח ב-1.40 מ' דהיינו קו בנין יהיה 2.10 מ' במקום 3.50 מ' לצורך בניית מרפסות שמש.

2. תוספת בניה לקומות א' ו-ג' ללא הסכמת הבעלים של הדירה בקומה ב'.

התנגדויות:

* לסט איזידור ורוזה השר אלון יגאל 23 בני ברק

הערות מחלקת רישוי:**1. התנגדות:**

- ראה התנגדותם של לסט איזידור ורוזה דיירים בבנין בדירה מס' 4 ועיקרה:
 - אנו אנשים מבוגרים שאינם בקו הבריאות ואיננו יכולים לעמוד בקשיים הכרוכים בעבודת בניה שתבצע בדירה הסמוכה אלינו בקיר משותף.
 - כמו כן הבנין שקע במשך 40 שנה ונוצר סדק בקיר המשותף ביננו לדירת המבקש, ויש גם חשש לבולען מתחת למיקום דירתם ומבקשים שמהנדס העיר יגיע לבדוק זאת.
 - מבדיקת הבקשה עולה כי התוכנית עומדת בתנאי תב"ע 105/ג' על תיקוניה, 105/ס' על תיקוניה.

החלטה**לקבל התנגדות בחלקה ולאשר בתנאים הבאים:****1. תומצא חוות-דעת בקשר לנושאי יציבות הבנין, הערוכה ע"י מהנדס קונסטרוקציה.**

2. ההתנגדות ברובה הינה קניינית.
ההחלטה התקבלה פה אחד .
אין בהחלטה זו כדי למנוע מהמתנגדים למצות זכויותיהם הקניניות בערכאות מוסמכות.

תיק בניין: 61240061

מספר בקשה: 201600751

סעיף: 17

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

מבקש:

• **וידסלבסקי ישראל**

עורך:

• זילברברג יצחק

בודק אחראי:

• יחיאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אהרונסון 6 בני ברק

גוש וחלקה: גוש: 6124 חלקה: 61 יעוד: אזור מגורים ג

מהות ופרוט הבקשה:

*****רישוי זמין.**

שינוי מגג רעפים לגג בטון + תוספת סוכה לדירה בקומה ב' בבניין בן שלש קומות על הקרקע.

שטחים:

קומה ב' שטח דירה קיים - עיקרי 85.84 מ"ר

מוצע - סוכה 7.40 מ"ר

התנגדויות:

• אליהו זכריש, קלמן ברס אהרונסון 6 בני ברק

• גרינבלט יוטי אהרונסון 6 בני ברק

• רחל כץ ואחרים אהרונסון 6 בני ברק

• ריין אלי אהרונסון 6 בני ברק

הערות מחלקת רישוי:

1. למבקש אין חתימות דיירים.

2. התנגדויות

- ראה התנגדותה של הגב' גרינבלט ייטי ועיקרה: ביטול חתימתה להסכמה.
- ראה התנגדותם של רחל כץ וילדיה ועיקרה: אי הסכמה להחלפת הגג רעפים לבטון מחשש לנזילות ופגיעה במרזבים ודודי שמש ועוד נזקים שייגרמו בעקבות כך שהבניין ישן. לגבי בניית הסוכה אינם מתנגדים.
- ראה התנגדותם של אליהו זכריש וקלמן ברס ועיקרה: נזקים שהחלפת הגג תגרום, גם לגבי מיקום הסוכה טוענים שהיא נוגדת את הסיכומים שהוסכמו בין השכנים, עוד טוענים שכל השכנים שלא חתמו לא קבלו הודעות.
- ראה התנגדות של ריין אלי ללא נימוק.

החלטה

לא דנו.

סעיף: 18	מספר בקשה: 201601180	תיק בניין: 61900848
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017		

מבקש:

♦ רוזנפלד מנחם

עורך:

♦ זילברברג יצחק

בודק אחראי:

♦ יחיאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: בית הלל 3 בני ברק

שטח מגרש: 827.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6190 חלקה: 848 יעוד: מגורים ב- % בניה מותרים % 105

תכנית: מק/105/ג, 1/105, ב, 2/105, ד/44, א, 2/105, ס/105

מהות ופרוט הבקשה:

*** רישוי זמין.

תוספת שטח לחדרי גג קיימים + שיפור מיגון + סוכה + פרגולה + מרפסת גג לדירה בקומה ג' בבניין בן שלוש קומות על עמודים.

שטחים:

קומה ג': שטח דירה קיים 83.96 מ"ר + מוצע עיקרי 2.77 מ"ר .

חדרי גג: קיים 23.37 מ"ר + מוצע 11.60 מ"ר + שיפור מיגון 12.0 מ"ר +

סוכה 7.58 מ"ר + מרפסת גג 11.04 מ"ר + פרגולה 7.95 מ"ר.

החלטה

לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיק בניין: 61920295

מספר בקשה: 201700122

סעיף: 19

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

מבקש:

* קופרמן שמואל

עורך:

* שטרסברג ברל

בודק אחראי:

* יחיאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: חבקוק 28 בני ברק

שטח מגרש: 503.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6192 חלקה: 295 יעוד: מגורים ג- % בניה מותרים % 138

תכנית: 105/ב, 63/א, 105/ד/2

מהות ופרוט הבקשה:

*** רישוי זמין.

תוספת בניה + שינוי מסוכה לעיקרי + תוספת סוכה לדירה בקומה א' בבניין בן שלש קומות על עמודים.

שטחים:

קומה א' שטח דירה קיים - עיקרי 44.49 מ"ר + סוכה 4.52 מ"ר.

מוצע - עיקרי 4.10 מ"ר + מסוכה לעיקרי 4.52 מ"ר + סוכה 8.0 מ"ר.

התנגדויות:

* עו"ד אפל בשם אלבז מאיר וסיגלית הגר"א 10 בני ברק

הערות מחלקת רישוי:

1. ראה התנגדותו של עו"ד שמואל אפל בשם אלבז מאיר וסיגלית – דיירים בבניין ועיקרה: קיימת סוכה לדירת המבקש ואין סיבה לבניית הסוכה המבוקשת כמו כן הבניה חורגת מקו בניין.
כמו כן לטענתו בהודעות שנשלחו נרשם גוש וחלקה שגויים וייתכן שהוגשו עוד התנגדויות אך לאור האמור לא הגיעו לבקשה.
- הבניה המבוקשת ותוספת השטחים הם עפ"י חלקו היחסי של המבקש מכלל שטחי הבניין, וכן התוכנית והסוכה המבוקשת תואמת את התב"ע 105/ס/2.

החלטה

א. לדחות ההתנגדות.

הבקשה תואמת להוראות תב"ע/105/ס/2.

ב. לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

תיק בניין: 61960104

מספר בקשה: 201600631

סעיף: 20

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

מבקש:

♦ **נוף הנמל בע"מ**

♦ שותפות מבוא הירקון בני ברק.

עורך:

♦ גלבוע ברק

בודק אחראי:

♦ אייל סעדיה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: מצדה 9 בני ברק

שטח מגרש: 2422.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6196 חלקה: 104 מגרש: 2203A יעוד: מסחר ותעסוקה (מבאת);

חלקה: 104 מגרש: 2103A יעוד: מגורים ד' (מבאת)

תכנית: מק/3071, 566/ב, 105/ב, 566, מק/105/מ/2

מהות ופרוט הבקשה:

תוכנית שינויים לבניין קיים בן קומה אחת על הקרקע + גלריה. (בניין זה הינו בין בניין בסר 2 לבסר 3).

שטחים:

קומת קרקע: עיקרי קיים 871.71 מ"ר + שרות 285.19 מ"ר.

מוצע - 1.28 מ"ר + מתקנים -5.03 מ"ר + מדרגות 6.31 מ"ר.

גלריה: קיים - שרות 410.16 מ"ר.

מוצע - אחסנה 2.28 מ"ר.

החלטה

(עו"ד יונגר עזב את הישיבה).

לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף: 21	מספר בקשה: 201600829	תיק בניין: 61230616
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017		

מבקש:

♦ יחזקאל אברהם

עורך:

♦ קרייזמן פרל

בודק אחראי:

♦ יחיאל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: אפשטיין פנחס 10 בני ברק

שטח מגרש: 499.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6123 חלקה: 616 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 105/ב, 93/א, 2/ד/105, 2/ס/105

מהות ופרוט הבקשה:

****רישוי זמין

תוספת סוכה לדירה בקומה ב' בבניין בן ארבע קומות על הקרקע.

שטחים:

קומה ב': שטח דירה קיים 74.02 מ"ר + סוכה מוצעת - 7.74 מ"ר.

התנגדויות:

♦ רות פלדמן (עבור רחל כץ) שמעון בן צבי 49 גבעתיים

הערות מחלקת רישוי:

1. התנגדות:

- ראה התנגדותם של שמעון ורחל כץ ועיקרה: אי שוויון בחלוקת שטחי הסוכות כשלדירתם מוצע סוכה בעתיד בהמשך לחדר שירותים ואמבטיה, המבקש יבנה על חשבונו מעטפת למתנגד, שמירת סימטריה בין צדדי הבניין.

- מבדיקת הבקשה עולה כי היא תואמת תב"ע 105/ס על תיקוניה וכן הוצעה תוכנית כוללנית ושוויונית לכלל הדיירים, המתנגד לא מקבל את התוכנית הכוללנית ודורש שהמבקש יבנה את הסוכה המבוקשת הכן שהוצע למתנגד לבנות סוכה בעתיד.

***ראה החלטת ועדה מס' 20160094 מיום 18/12/2016 :
"לדחות דיון לבדיקה".

החלטה

לסרב.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיק בניין: 61240296

מספר בקשה: 201601089

סעיף: 22

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017

מבקש:

♦ גלברט אהרון

עורך:

♦ בלחדב אלישבע

בודק אחראי:

♦ יוני

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: בגנו משה 18 בני ברק

שטח מגרש: 497.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6124 חלקה: 296 יעוד: מגורים ג1

תכנית: 105/ב, 105/ד/2, 105/ס/2, מק/105/ס/1

מהות ופרוט הבקשה:

*** רישוי זמין.

תוספת חדרי גג + סוכה + שיפור מיגון לדירה בקומה ג' + מעלית פנימית ללא תוספת שטח עיקרי בבנין בן שלוש קומות מעל קומת עמודים.

שטחים:

קומה ג': שטח דירה קיים 91.19 מ"ר.

חדרי גג מוצע - 35.0 מ"ר + שיפור מיגון 12.0 מ"ר + מדרגות 5.0 מ"ר +

סוכה 8.0 מ"ר + מרפסת גג 32.12 מ"ר.

הערות מחלקת רישוי:

1. למבקש יש 10 מתוך 13 חתימות שכנים שהם 77%.

החלטה

לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף: 23	מספר בקשה: 201700306	תיק בניין: 61890716
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017		

מבקש:

✦ עיריית בני ברק

בודק אחראי:

✦ יוסי רובינשטיין - נכסים

סוג בקשה: בקשה להפקעה

כתובת הבניין: הרב כהנמן 103 בני ברק

שטח מגרש: 37173.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6189 חלקה: 716 מגרש: 303 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור (מבאת)

תכנית: 501-0363267, ב/240, ב/105

מהות ופרוט הבקשה:

בקשה להפקעה לצרכי ציבור סעיפים 5 ו-7 בהתאם לתכנית 501-0363267 (מתחם פז'ו) שאושרה למתן תוקף בי.פ. 7384 תשע"ז עמוד 929.

בחלקות המפורטות להלן:

גוש 6189 חלקה 716

מגרש 205 בשטח של כ-1643 מ"ר ביעוד לדרך

מגרש 204 בשטח של כ-1977 מ"ר ביעוד לדרך

מגרש 203 בשטח של כ-2262 מ"ר ביעוד לדרך

מגרש 28 (בתצ"ר) בשטח של כ-769 מ"ר ביעוד לדרך

מגרש 209 בשטח של כ-450 מ"ר ביעוד לשביל

מגרש 207 בשטח של כ-610 מ"ר ביעוד לשביל

מגרש 206 בשטח של כ-1137 מ"ר ביעוד לשביל

מגרש 208 בשטח של כ-1122 מ"ר ביעוד לשביל

מגרש 502 בשטח של כ-1386 מ"ר ביעוד לשצ"פ

מגרש 501 בשטח של כ-2345 מ"ר ביעוד לשצ"פ

מגרש 16 (בתצ"ר) בשטח של כ-3625 מ"ר ביעוד לשצ"פ

מגרש 303 בשטח של כ-748 מ"ר ביעוד לשב"צ

מגרש 304 בשטח של כ-742 מ"ר ביעוד לשב"צ

מגרש 301, חלקו העליון של המבנה הקיים לרבות המשרדים הקיימים ביעוד למבני ציבור

מגרשים 101, 102, 108, 109, 112, 113, יופקעו השטחים המיועדים למבני ציבור בתוך מבני

המגורים

החלטה

לאשר ההפקעות בהתאם לתב"ע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

סעיף: 24	מספר בקשה: 201600748	תיק בניין: 61880550
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20170103 בתאריך: 27/03/2017		

מבקש:

♦ דוד וואזנר

♦ וובר חיה

עורך:

♦ זילברברג יצחק

בודק אחראי:

♦ אייל

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: חזון איש 40 בני ברק

שטח מגרש: 511.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6188 חלקה: 550 יעוד: מגורים ב- % בניה מותרים % 105

תכנית: 105/ב, 105/ג, 105/ד/2, 105/ס/2, 148

מהות ופרוט הבקשה:

*** רישוי זמין

תוספת בניה אגפית לדירות בקומה א' וב' + מרפסות שמש + סוכות בבניין בן שלוש קומות על עמודים.

שטחים:

קומה א': שטח דירה קיים 103.43 מ"ר.

מוצע - עיקרי 15.29 מ"ר + סוכה 8.0 מ"ר + מ. שמש 13.94 מ"ר.

קומה ב': שטח דירה קיים 103.43 מ"ר + סוכה 2.40 מ"ר.

מוצע - עיקרי 15.29 מ"ר + סוכה 2.29 מ"ר + מ. שמש 13.94 מ"ר.

החלטה

(הבקשה הובאה מחוץ לסדר יום ולאחר הצבעה פה אחד).

לאשר.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

מהנדס העיר הודיע כי הוא מסתייג.

הרב מלאכי הודיע כי גם הוא מסתייג.