

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2011/1093.01
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 14 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	הרב שמעון בוקשפן 14, רמות

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, הוועדה מקבלת את טענת עו"ד גונוניאן לפיה החניות המוצעות מתקרבות לקיר הבניין באופן בלתי סביר.

הוועדה מורה למבקש למצוא פתרון הולם למרחק החניות מהדירות של כ-7-8 מק כך שיש להסיר את החלק המתקרב לבתים מהתכנית ולנסות לתכנן חניות ע"י מכפיל חניה.

לאחר קבלת פתרון חניה בהתאם להחלטת הוועדה והכנת המלצה, יחזור התיק לדיון פנימי.

עוד יוצג כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון פתרון חניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2011/1094.01
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 16 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 36 יח"ד. חניה בתיק 12/27.1
מספר ועדה	2024/21
כתובת	הרב שמעון בוקשפן 12, רמות

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, הוועדה מקבלת את טענת עו"ד גוויאן לפיה החניות המוצעות מתקרבות לקיר הבניין באופן בלתי סביר.

הוועדה מורה למבקש למצוא פתרון הולם למרחק החניות מהדירות של כ-7-8 מק כך שיש להסיר את החלק המתקרב לבתים מהתכנית ולנסות לתכנן חניות ע"י מכפיל חניה.

לאחר קבלת פתרון חניה בהתאם להחלטת הוועדה והכנת המלצה, יחזור התיק לדיון פנימי.

עוד יוצג כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון פתרון חניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2011/1095.01
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 14 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד. חניה בתיק 12/27.1
מספר ועדה	2024/21
כתובת	הרב שמעון בוקשפן 6, רמות

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, הוועדה מקבלת את טענת עו"ד גווינאן לפיה החניות המוצעות מתקרבות לקיר הבניין באופן בלתי סביר.

הוועדה מורה למבקש למצוא פתרון הולם למרחק החניות מהדירות של כ-7-8 מק כך שיש להסיר את החלק המתקרב לבתים מהתכנית ולנסות לתכנן חניות ע"י מכפיל חניה.

לאחר קבלת פתרון חניה בהתאם להחלטת הוועדה והכנת המלצה, יחזור התיק לדיון פנימי.

עוד יוצג כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון פתרון חניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2011/1096.01
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 14 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	הרב שמעון בוקשפן 4, רמות

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

אחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, הוועדה מקבלת את טענת עו"ד גנוניאן לפיה החניות המוצעות מתקרבות לקיר הבניין באופן בלתי סביר.

הוועדה מורה למבקש למצוא פתרון הולם למרחק החניות מהדירות של כ-7-8 מק כך שיש להסיר את החלק המתקרב לבתים מהתכנית ולנסות לתכנן חניות ע"י מכפיל חניה.

לאחר קבלת פתרון חניה בהתאם להחלטת הוועדה והכנת המלצה, יחזור התיק לדיון פנימי.

עוד יוצג כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון פתרון חניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0147.01
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 8 יח"ד לבניין עם 16 יח"ד, סה"כ 24 יח"ד.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	הרב מ.נ. ולינשטין 2, רמות

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה מורה ליזם להציג לפחות 3 מקומות חניה מעל הקרקע עבור נכים לפי התקן למקומות חניה לנכים המשתמשים בכיסאות גלגלים.

בהתאם לסיכום עם יועץ התנועה אייל קראוס, הוועדה מורה כי ייבדקו פתרונות נוספים שלא יצריכו מתקן חניה, ואשר יהיו מקובלים על היזם ועל הדיירים וזאת מול הצוות המקצועי בעיירת ירושלים.

מובהר כי יש לרשום לכל דירה בדירות הקיימות את החניה הצמודה לדירה בהתאם להסכמת משרד השיכון.

לאחר קבלת פתרון חניה העונה על החלטת הוועדה ותינתן המלצה, תחזור הבקשה לדיון פנימי.

עוד יודגש כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון את פתרון החניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0149.01
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 10 יח"ד למבנה קיים עם 22 יח"ד, סה"כ 32 יח"ד. חניה בתיק מס 12/147.1
מספר ועדה	2024/21
כתובת	הרב מ.נ. ולינשטין 6, רמות

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה מורה ליזם להציג לפחות 3 מקומות חניה מעל הקרקע עבור נכים לפי התקן למקומות חניה לנכים המשתמשים בכיסאות גלגלים.

בהתאם לסיכום עם יועץ התנועה אייל קראוס, הוועדה מורה כי ייבדקו פתרונות נוספים שלא יצריכו מתקן חניה, ואשר יהיו מקובלים על היזם ועל הדיירים וזאת מול הצוות המקצועי בעיירת ירושלים.

מובהר כי יש לרשום לכל דירה בדירות הקיימות את החניה הצמודה לדירה בהתאם להסכמת משרד השיכון.

לאחר קבלת פתרון חניה העונה על החלטת הוועדה ותינתן המלצה, תחזור הבקשה לדיון פנימי.

עוד יודגש כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון את פתרון החניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0027.01
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 16 יח"ד למבנה קיים עם 18 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד. חניה עבור מגרשים 1 עד 5
מספר ועדה	2024/21
כתובת	הרב שמעון בוקשפן 2, רמות

החלטת הוועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, הוועדה מקבלת את טענת עו"ד גונוניאן לפיה החניות המוצעות מתקרבות לקיר הבניין באופן בלתי סביר.

הוועדה מורה למבקש למצוא פתרון הולם למרחק החניות מהדירות של כ-7-8 מק כך שיש להסיר את החלק המתקרב לבתים מהתכנית ולנסות לתכנן חניות ע"י מכפיל חניה.

לאחר קבלת פתרון חניה בהתאם להחלטת הוועדה והכנת המלצה, יחזור התיק לדיון פנימי.

עוד יוצג כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון פתרון חניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0148.01
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 10 יח"ד למבנה קיים עם 22 יח"ד, סה"כ 32 יח"ד. חניה בתיק מס 12/147.1
מספר ועדה	2024/21
כתובת	הרב מ.נ. ולינשטין 4, רמות

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה מורה ליזם להציג לפחות 3 מקומות חניה מעל הקרקע עבור נכים לפי התקן למקומות חניה לנכים המשתמשים בכיסאות גלגלים.

בהתאם לסיכום עם יועץ התנועה אייל קראוס, הוועדה מורה כי ייבדקו פתרונות נוספים שלא יצריכו מתקן חניה, ואשר יהיו מקובלים על היזם ועל הדיירים וזאת מול הצוות המקצועי בעיירת ירושלים.

מובהר כי יש לרשום לכל דירה בדירות הקיימות את החניה הצמודה לדירה בהתאם להסכמת משרד השיכון.

לאחר קבלת פתרון חניה העונה על החלטת הוועדה ותינתן המלצה, תחזור הבקשה לדיון פנימי.

עוד יודגש כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון את פתרון החניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	1983/0343.01
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הכשרת השטח לחניה פרטית
מספר ועדה	2024/21
כתובת	הושע 14, גאולה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לשימוש חורג מתכנית במגרש המיועד למגורים עבור חניות פתוחות פרטיות. המתנגד מר פלייב באמצעות עודד גר ויסקינד טוען לזיקת הנאה מכח שימוש שלוש שנים השימוש שם למעבר.

נטען גם כי בבקשה להיתר לא רואים סכנה ומחסום חשמלי הקיימים כיום.

המבקשים טוענים כי הגדר תישאר פתוחה היא תשמש לפריקת סחורה גם עבור המבקשים וגם עבור חנותו של בוריס.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה וטענות הצדדים מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לתקופה של 5 שנים.

החניה הקרובה לרמפה והמדרגות תוסט למיקום שסומן על גבי התכנית במהלך הדיון.

הסכנה תסומן להריסה כתנאי להוצאת היתר.

למותר לציין כי מותר למבקשים לבנות פרגולה בפטור מהיתר בהתאם לתקנות.

תנאי להפצה לגומרים אישור הסדרי תנועה לבקשה עבור שינוי מיקום החניה המוסתת.

במידה ולא תתקבל אישור הסדרי תנועה לפתרון שאישרה הוועדה הבקשה תחזור לדיון פנימי.

הוועדה מאשרת את השימוש החורג בהתאם לאמור לעיל ולתקופה של 5 שנים.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

להראות ע"ג ההרמוניקה את המדרגות והרמפה הקיימים כיום בחלקה.

להמציא תכנית מדידה עדכנית הכוללת, רמפה ומדרגות בחלקה, עצים קיימים וסככה קיימת.

לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית b.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0273.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הריסת בינוי קיים ובניית בית ספר יסודי בן 24 כיתות + 6 כיתות חינוך מיוחד וביתן שומר + מאגר מים
מספר ועדה	2024/21
כתובת	הורקניה 19, גוננים

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה בהרחבה את הצדדים נותרו שאלות שהוועדה רוצה לבדוק ולבחון. הוועדה דוחה את ההכרעה ומבקשת מחברי הוועדה לקיים סיור במקום. הוועדה מבקשת לזמן לדיון הבא את מהנדס העיר ומנהל מנח"י למתן התייחסות לחלופה המוצעת שהוצגה בפני הוועדה ולחלופה הקודמת שהוצגה בפניהם וכן התייחסות לחלופות נוספות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0126.00
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה במסגרת תמ"א 38
מספר ועדה	2024/21
כתובת	ישראל גלעדי 9, תלפיות

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה באריכות ובקשב רב את הצדדים ובעיקר את הטענה שהשביל שבשטח שבבעלות המתנגדים מיועד לבניה בבקשה זו מחליטה לדחות את ההכרעה עד לבדיקה של מנהל מח' מידע תכנוני לענין גבולות החלקה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0387.00
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומות מעל מבנה קיים לפי תמ"א 38 - 1.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	בר כוכבא 14, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

לענין ההתנגדויות –

הוועדה שמעה בקשב רב את ההתנגדות של הגברת טולדנו ומחליטה כי לענין חסימת אור ואויר מהחלון המזרחי עקב בניה בעמודה סמוכה ניתן יהיה להגדילו בתאום עם הצוות המקצועי.

כמו כן, לענין הגישה לבית המתנגדת, היזם הציע במעמד הוועדה לפרוץ דלת נוספת לבית המתנגדת על מנת להקל על הגישה לביתה.

על המתנגדת להודיע ליזם תוך 60 יום על החלטתה בענין הגדלת החלון ומיקומו דלת הכניסה.

להלן התיקונים לבקשה:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומות חדשות

קומות ד' ו- ה' מוצעת קומות חדשות ובהן 12 יח"ד (6 בכל קומה).

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:

א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (4) א. נדרש שלא לחרוג מקו היקף של הקומה מתחתיה ע"כ יש לצמצם

בינוי בקומות ד' ו-ה' כמסומן בתכנית a .

חזיתות

חוו"ד תכנון לעניין חזיתות : יש לפרט חזיתות ולציין חומרי גמר.

יש להציע פתחים נוספים או כל פתרון עיצובי אחר : גמר/עיבוד אבן אחר לשם יצירת גאומטריה פתחים סדורה ושלמה יותר בחזיתות. ראה/י סקיצה לדוגמה

מחסנים

מוצע הפיכת חדר הסקה למחסן משותף אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב המחסן בחישוב השטחים.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות פתוחות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

בחזית צפונית מוצעת עמודת מרפסות זיז מעבר ל- 2 מ' יש לצמצם ל- 2 מ' כמות.

עצים

התייחסות תכנון עיר : ככלל אין לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי ושאינם ממין פולש :

עצים מס' 33-34 - ממין אורן הגלעין במצב בריאותי 3 ובערכיות 14 (גבוה) אינם מפריעים לבינוי – יש לשמרם.

עץ מס' 21 - ממין מילה סורית, מצב בריאותי 3 ובערכיות 12, אינו מפריע לתכנון, יש לשמרו.

יש להציג מספור עצים בתכנית הפיתוח.

נגישות

נדרש אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

פיתוח שטח

מיוזג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב)

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 316,732 ₪ בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (שימור 263 ₪, פיצוי נופי 52,800 ₪)
	שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 46,009 ₪

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0989.01
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה מגורים עבור 20 יח"ד + משרדים
מספר ועדה	2024/21
כתובת	רש"י 42, גאולה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים הבאים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה
יש לתקן תכניות עפ"י ההערות שבתכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	אישור חדר הטרפו כולל אישור איכות סביבה
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	הגשת טופס אדריכל שימור מלווה וערבות בנקאית

	השלמת פרטי שימור ומפרט הנחיות לשימור
	1. הגשת ערבות בנקאית על סך 20,305 ש"ח בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (שימור - 17 ש"ח, פיצוי נופי - 3,000 ש"ח)
	2. תשלום היטל כספי על סך 8,869 ש"ח
	יש לתקן את מהות הבקשה ולציין מסחר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0103.00
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לאור חוות דעת משפטית
מהות הבקשה	בניין מגורים, מסחר ומשרדים בן 10 קומות, סה"כ 45 יח"ד.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	דרך שועפאט , שועפט .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תיקונים בהתאם למפורט בתיאור הבקשה ובתאום עם בוחנת הרישוי.

תנאי למתן היתר - הצגת אישור מס רכוש ישראלי עד שנת 2000 או אישור מס רכוש ירדני.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור מחלקת הנכסים לפיתוח השצ"פ בתחום הדרך
	תנאי להיתר יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול מהנדס העיר או מי מטעמו
	חו"ד המחלקה למדיניות תכנון
	אישור סופי של שפ"ע
	יידרש אישור סופי של מח' אדריכל העיר
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו קידום תיק חפירה
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור
	תנאי להוצאת היתר מס רכוש ישראלי עד שנת 2000 או אישור מס רכוש ירדני
	אישור מס רכוש ישראלי עד שנת 2000 או אישור מס רכוש ירדני
	תיקון טבלת הבעלים ל19 במקום 21 עפי" ועדת בית חנינא הנוספת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0119.00
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת ועדת ערר
מהות הבקשה	פרויקט מגורים, מסחר ושטח ציבורי בן 18 קומות, סה"כ 60 יח"ד
מספר ועדה	2024/21
כתובת	דרך בית חנינא 120, בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם להליך מול וועדת ערר שבסופו נחתם הסכם פשרה בין הצדדים בתאריך 10.10.24

הוסכם כי יחודש הטיפול בבקשת ההיתר, כאשר תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור האפוסטרופוס לנכסי נפקדים.

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, כמפורט בתיאור הבקשה ובתיאום עם בוחנת הרישוי.

יתווסף תנאי למתן היתר – אישור האפוסטרופוס לנכסי נפקדים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור של תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקת והכיכר העירונית בתחום התכנית.
	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום השטח הציבורי המבונה עם המחלקה למבני ציבור
	תנאי ראשון טרם העברה לגורמים מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה
	המבנה והגדות המסומנים בסימון הריסה הינם מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר או חפירה ראשון בתחום התכנית.
כן	אישור סופי של מבני ציבור
	תיאום תכנית אב לתחבורה בהתאם לסעיף 4.3.2.י"ב14 בתב"ע
	תנאי למתן היתר בניה יהיה שליחת הודעה למעב"ט למייל: air21@idf.gov.il בהתאם לסעיף י"ב14 בתב"ע
כן	אישור סופי של אדריכל העיר
	תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
	הגשה ואישור של תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקת ההנאה והכיכר העירונית בתחום ת.
	אישור סופי של מח' דרכים
	אישור סופי של מחלקת המאור
	אישור סופי של מחלקת תברואה
	קבלת אישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים.
	אישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים
	יש לחתום על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים
	יש להפקיד ערבות בנקאית בהתאם לאישור אגף מבנה ציבור
	יש לתאם תכנון מול אגף מבנה ציבור ולקבל את אישורם הסופי בהתאם לאישורי הגורמים קבלו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0311.01
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת שלושה מגדלי מגורים בני 29 קומות מעל קומת מסחר ומבני ציבור 5 מרתפי חניה ועבודות פיתוח-סה"כ 374 יח"ד
מספר ועדה	2024/21
כתובת	דרך חברון 187, תלפיות תעשיה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להוספת שטחי שירות למטרות חניון כשהחניה עפ"י התקן

לעניין החניות מבוקש פטור מ- 3 חניות לגני ילדים מכח סמכותה לפי סעיף 166 5 ב'

הוועדה פוטרת ממקומות חניה בהתחשב בכך שיש מפרץ להעלאה והורדה .

לאור האמור הוועדה מאשרת בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי נוסף : חניות לנכים - יש לוודא שקיימים / לדאוג להתקנתם ולסמנם בתכנית ההיתר.

שאר התנאים שנקבעו בהחלטה מיום 5/8/2024 – ללא שינוי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	אישור רמ"י לגבי חלקה 10 11 שלא ניתן עליה נסח טאבו
	חתימת רמ"י כבעלים
	אישור חדר הטרפו כולל אישור איכות סביבה
	לסמן את צוברי הגז בהרמוניקה עפ"י אישור יועץ גז
	אישור סופי אדריכל העיר- השלמת תנאים: סכמה לניהול מי נגר בהתאם לסעיף 6.5 בתכנית. על בן להציג 2 הדמיות מפורטות או פוטו-ריאליסטיות. תכנון שימור העצים לפי סעיף 6.3 בתכנית. יש תכנית בקנ"מ 1:100 לכלל השטחים הפתוחים והן השטחים בעלי זיקף הנאה לאישור אדריכל כתנאי לקבלת היתר הבניה
	אישור סופי איכות הסביבה: השלמת דו"ח מיקרואקלים בהתאם להנחיות הרשות 2. עדכון נתוני ת הבניין 3. אקוסטיקה וקרינה יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר.
	אישור והצגת שימוש בחיבור גז לדיריים כולל מיקום
	מבני ציבור- השלמת שטחים לפי טבלה 5 וסימון חניות עבור מבני ציבור
	תיאום תכנון פנים מול מבני ציבור וחתימה על הסכם פיתוח מול מחלקת מבני ציבור- ענת קליימן
	מחלקת דרכים- אישור תאום תכנון וביצוע צמוד עם צוות תכנית אב לתחבורה חתום ע"י צחי
	אישור סופי מחלקת דרכים כולל תכנית תנועה ופיזית סופיות
	הכנת תכנית לשטח לבנייני ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים הצגת תכנית לתאי שטח 5 ו-9 למהנדס העיר או מי מטעמו
	אישור הועדה המקומית לצמצום מק"ח לצורכי גן הילדים
	השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה – עבור הציבור ללא מגבלה כלשהיא. תירשם על כך אזהרה וכן פיתוח שטח זיקת ההנאה ואחזקתו תהא באחריות מגיש התכנית.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2013/0058.03
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג מכח תב"ע + חדר מחוזק + ריצוף גג ומרפסת זיז, שינויים בפתחים.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	מזל שור 13, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נספח בינוי/קומות :

הוועדה מכירה בפרסום שנעשה בדיעבד עבור הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת חדר מחוזק על הגג גם לעניין תוספת קומה בשונה מהוראות תכנית ומאשרת את הבקשה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

בחינה עיצובית :

טרם העברה לגורמים יש לתקן פתחי בנייה כפי הנחיות ראש צוות.

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

את הפרגולות המוצעות במרפסת הזיז וכן במרפסת הגג, יש להסיר מהבקשה ולהגישן במסגרת תקנות הפטור.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0231.04
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מגורים וממ"ד לבנין קיים ומרפסות
מספר ועדה	2024/21
כתובת	שדרות סיירת דוכיפת 31 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.

איכות סביבה :

תנאים הוספו למערכת.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0639.01
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת סגירת מרפסות קיימות באלומיניום וזכוכית והוספת מרפסת זיז בחזית דרומית.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	שד בן מימון (הרמב"ם) 9, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות וערוך הבקשה תיקו את התוכנית עפ"י החלטת הועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה וכן המציא את האישורים כנדרש

ליקויים טכניים :

על עורך הבקשה לסדר את השטחים מתחת לתוכניות ע"ג ההרמוניקה

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0029.00
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בנין חדש 3 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 6 יח"ד
מספר ועדה	2024/21
כתובת	, בית חנינה רחוב אל זיתונה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הוועדה מחליטה להורדה את הבקשה מסדר לצורך קיום דיון נוסף בוועדת בעלויות לאור טענות הצדדים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0930.04
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, בניית מרפסות
מספר ועדה	2024/21
כתובת	משה סנה 13, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה הקריאה את טענות המתנגדים

הוועדה מקבלת את ההתנגדות לעניין חשש ליציבות המבנה והגברת העומס עליו אשר יגרום לסדקים

וקובעת כי תנאי לקבלת היתר יהי קבלת קבלת חו"ד מפורטת של המהנדס כי הוא בדק וערך חישובים סטטיים ותוספת העומס המוצעת על הבניין לא תהווה חשש ליציבות המבנה

לגבי ההתנגדות לעניין תמ"א 38, הוועדה בדקה ונמצא כי לא קיים תיק פעיל כלל לבקשה זו.

לאור האמור,

הוועדה לא מוצאת לנכון לזמן את המתנגדים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	עפ"י הוועדה תנאי קבלת היתר קבלת חו"ד מפורטת של המהנדס כי הוא בדק וערך חישובים ותוספת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2004/0127.04
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2024/21
כתובת	נרות שבת 624, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

::

הממ"ד המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס עיר, אך התקבל אישור חריג ממנהל האגף לאור הנסיבות המיוחדות של המגרש, אין מניעה לאשר.

המוצע מקובל תיכנונית

הריסות בניה:

תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות בניה המסומנות בצהוב ע"ג התוכנית

שינויים בפתחים:

בחזית מערבית מוצעת הגדלת פתח, אין מניעה לאשרו בכפוף להתאמת הרוחב שלו לפתחים המוצעים למטה

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יהיה הריסת עבירות בניה המסומנות בצהוב ע"ג התוכנית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	1981/0229.02
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים וריצוף חצר.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	אברהם אידלזון 19, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי ומחסן לדירה מס' 3 מכח תכנית 513002

תכנית חיזוקים :

התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת מאחר והחיזוקים המוצעים פוגעים בגישה עתידית למחסנים לפי התב"ע לכלל הדיירים ובדרכי הגישה אליהם.

יש להציג פתרון לחיזוק התוספת ללא פגיעה במחסנים וקבלת נוהל בקרה הנדסית חתום חדש.

בנוסף יש לקבל חתימות שכנים בדיון החיזוקים המוצעים בשטח המשותף.

לאחר תיקון התכנית יובא עניין ההתנגדויות לדיון חוזר בוועדה.

התקבלו שני התנגדויות לבקשה,

להלן עיקרי הדברים :

בינמיין צימרמן הגר מעל דירת המבקש מתנגד לעניין החיזוק וטוען כי קיבל נוסח פרסום לעניין זה ומתנגד להענקת כל 2% המסה עבור התוספות בבקשה הנוכחית ללא התייחסות לתוספות המבוקשות בתיק 1981/229.1

יש לציין כי התוספות המוצעות בבקשה הנוכחית אינן מכבידות על המבנה מאחר והם מתוכננות ע"י תפר תיקני בהתאם לנוהל הבקרה ההנדסית שהתקבל בתיק ואינן מעמיסות על המבנה הקיים.

מתנגד נוסף בשם קאליש טוען כי המחסנים הינם שטח משותף ומתנגד גם לגינה המוצעת.

ליקויים גרפים :

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0198.03
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד - שטחים מכח התבע חדר מחוזק ומרפסת
מספר ועדה	2024/21
כתובת	קויפמן יחזקאל 4, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי הפצה לגורמים יש להגיש חתימות כנדרש

מדובר בבקשה לתוספת חדר מחוזק לדירה 39 ותוספת שטח עיקרי וחדר מחוזק לטובת יח"ד חדשה.

תימוכין קנייניים :

מאחר ומדובר בתכנית שקבעה מס' יח"ד מירבי, הבקשה להקלה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה מראש ע"י כל בעלי הזכויות במגרש- התקבלו חתימות רק של 10 דיירים מתוך 14 בבניין הנוכחי- בניין 3 בלבד, המהוות 66% מהבניין בלבד

יש להביא חתימות של כל בעלי הזכויות בחלקה כנדרש

ליקויים גרפים :

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

תנאים להיתר :

ע"פ תכנית 1207158 ניתן לאשר בינוי על הגג ע"פ תב"ע והשלמת דירת גג בהינף אחד, תנאי למתן היתר יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית זו.

בהתאם לסעיף 9 (ז-1) הבקשה להיתר תכלול פרטי בנייה בקני"מ של 1:20 של הפתחים, הפינות, והקופינג- יש להציג כנדרש.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תיאום מלא בין מחלקת הסדרי תנועה ומחלקת דרכים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2010/0636.03
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסת לדירה מס" 2
מספר ועדה	2024/21
כתובת	ברכת אברהם 4, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה ברחוב ברכת אברהם 4, רמת שלמה

מוצעת לדירה מס' 1 בקומת הקרקע תוספות בנייה ומרפסת זיז.

בהתאם לנספח הבינוי.

פורסמה הקלה לבניה שלא בהניף אחד.

שטח עיקרי מוצע – 15.80 מ"ר

שטח עיקרי מותר – 13.50 מ"ר - יש לצמצם לשטח המותר

אין מניעה לאשר את התוספות המוצעות בהתאם לנספח הבינוי בכפוף לצמצום השטחים כמפורט לעיל.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2006/0047.04
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, גדר בגובה עד 5.1 מ", ריצוף חצר.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	חיים גרינברג 7, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה,

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה את בכפוף לשינויים ובתנאים:

לעניין העץ הוגשה התחייבות למחלקת שפ"ע שלא יפגע העץ.

מבוקש מעקה בנוי בגובה 0.60 מ' ומעליו גדר מחומרים קלים בגובה סופי של 1.55 מ' – עומד בתקן הנדרש.

יש לפרט חומרי בנייה להגבהת הקרקע והמעקה בחתכים

וכן להוסיף גבהים אבסולוטיים.

תשלום אגרת בניה	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	בוצע

כן	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0871.07
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסות ומחסנים.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	הרב מ.ל. רובין 38, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה ברח' הרב מ.ל. רובין 38 שכונת רמות.

במסגרת הבקשה מוצעים :

- קומת מרתף ובה 14 מחסנים .

- לדירות 7,8 בקומה א' מבוקשת הגדלת מרפסות גג .

-לדירות 9,10 בקומה ב' מבוקשת הגדלת מרפסות גג ותוספת שטחים עיקריים.

כל השטחים המבוקשים תואמים לנספח הבינוי.

הבקשה נידחת במתכונת מהסיבות להלן :

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –התקבלה דחייה מתאריך 26.9.24, נדרש להשלים

שלבי ביצוע

עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית :

תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין.

תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבנין תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה.

התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות במפלס +0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית וביתר הבקשות בבניין.

-לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות, נדרש לפרסם

תוספת קומת מרתף למחסנים

יש לציין אוורר מכני בקומת המחסנים

ולחסיף מידות אורך ורוחב

הגדלת מרפסות גג קיימות

בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a

יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר.

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין:

התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה.

התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יגרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב.

במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית.

בהתאם לאישור מחלקת תנועה שהתקבל בתיק 14-871.6 מיום 9.9.24-

לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן.

לאחר קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה ופרסום הקלה משלכיות הביצוע

הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים

אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5

14-871.6.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0871.06
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת יח"ד, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת, תוספת חדר מדרגות.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	הרב מ.ל. רובין 38, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה ברח' הרב מ.ל. רובין 38 שכונת רמות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחים עיקריים לדירות 11,12 בקומות ג' וד'

ותוספת קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד בהם ממ"דים ומרפסות גג.

הבקשה כוללת הריסת בנייה קלה קיימת בקומת הגג

הבקשה נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן :

אישור מחלקת דרכים –נדחה מתאריך 26.9.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים , נדרש להשלים

שלבי ביצוע

עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית :

תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין.

תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבניין תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה.

התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות במפלס +0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית וביתר הבקשות בבניין.

-לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות , נדרש לפרסם

-יש לאחד בין בקשה 14-871.5 לבקשה הנוכחית, ולהציע את השטח המסומן כקיים בקומה ד' - מדובר בתוספות באותה הקומה לאותו המבקש.

-ע"ב הציג את מפלס +0.00 במיקום שונה מנספח הבינוי וההיתרים הקודמים במפלס +2.80

יש להתאים את מפלס ה+0.00 לתכנית המאושרת ולמפת המדידה +0.00=760.06 .

-יש להוסיף לבקשה את עמודת הממ"דים בקומה ד' בהתאם לנספח הבינוי או להוכיח היתר בניה לבינוי הקיים.

-בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a

יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר .

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין :

התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה.

התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יגרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב.

במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית.

בהתאם לאישור מחלקת תנועה מיום 9.9.24-

לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חנייה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן.

לאחר השלמת אישור מחלקת דרכים ופרסום הקלה לשלביות ביצוע ,

הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0251.01
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, ממ"ד ומרפסות
מספר ועדה	2024/21
כתובת	כף החיים 4 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי לקבלת היתר היה הפקת היתר 2024/251.00
	מוצע תוספת מכוח התבע +5% בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף
	ית 101-1207158

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2001/0142.02
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק
מספר ועדה	2024/21
כתובת	משה שור 7, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אך אינו עומד במדיניות מהנדס העיר,

אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חתימה של בעלי דירות הגג ע"ג ההרמוניקה .

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

מדיניות מהנדס העיר- ניוד זכויות מהצד אל גג המבנה :

יש להציג תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל לשתי דירות אחת הוצגה כקיימת אך לא נמצא עבודה היתר בנייה וכן בינוי זה לא קיים בפועל, ע"כ יש להציג תוכנית צל +חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה.

של בעלי הזכויות בקומה העליונה + חתימה ע"ג ההרמוניקה לתוכנית הצל - חסר חתימות של שני בעלי דירות הגג ע"ג ההרמוניקה .

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2009/0809.03
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים בתוספת קומה, תוספת מרפסת גג
מספר ועדה	2024/21
כתובת	ראובן מס 137, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה,

התכנית תואמת נספח בינו הוועדה לא רואה מניעה לאשר את הבקשה כמבוקש, מדובר בזכות מוקנית של המבקש אשר מגיעה לו ע"פ תב"ע.

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה את בכפוף לשינויים ובתנאים:

הוועדה קוראת לצדדים להגיע להבנות בעניין הדוודים.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2006/0590.04
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת
מספר ועדה	2024/21
כתובת	מעגלות הרב פרדס 25, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה,

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

למתנגדת שני חלונות הקטנות של שירותים ואמבטיה במידה והמתנגדת מעוניינת המבקש יחוייב להחליף לזכוכית חלבית על חשבון.

המרפסת הזיז המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית והשטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 :

התקבלה התנגדות מאת הדיירת שטיין מרים כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 8.

הדירה היא בבעלות המתנגדת – כניסה ליד צמודה.

"המרפסת המבוקשת הינה במרחק של 3 מ' מחלון שבדירתי ומרפסת תהווה מטרד מהותי והכל העומד במרפסת יוכל לצפות ישר לתוך ביתי.

בנוסף יחשך וימנע זרימת אויר בסמיכות שכזו".

התקבלה התנגדות מאת הדייר אדלר מישל כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 4.

הדירה היא בבעלות המתנגד – כניסה ליד צמודה.

"בניית המרפסות בגדול המבוקש יתקשה על בניין שלי בצד צפון מלעשות מרפסות ומשום כך הדירות על צד צפון מתנגדות אני מבקש שהם יעשו מרפסות רחוק יותר מהבניין שלי כדי יתאפשר שגם בבניין יוכל לעשות מרפסות".

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0506.02
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, חדר מחוזק ומרפסות זיז וגג.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	לביא תיאודור 10, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המרפסות זיז המוצעות מהוות מפגע חזותי ותכנוני בחזית המבוקשת ע"כ יש להסירה מהבקשה.

התוספות המוצעות בבקשה עומד בהוראות התבע אך אינו מהוות שיפור אדריכלי, המוצע יהווה שיפור אדריכלי רק ובמידה והשכן הצמוד יצטרף לבקשה.

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

השלמת דירת גג 5% :

שיפור אדריכלי לבניין- המוצע אינו מהווה שיפור האדריכלי.

המוצע יהווה שיפור אדריכלי רק ובמידה והשכן הצמוד יצטרף לבקשה.

מרפסות :

קומה ה' במפלס +5.60 :

מש' סגל- מוצעת מרפסת זיז מקורה -

בשטח-5.23 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 1.20 מ' - בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסות שעומק של עד 1.5 מ' – עומד במותר.

במרווח- בתחום קווי בניין.

קומה ו' במפלס +8.40 :

מש' סגל- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה-

בשטח-5.23 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 1.20 מ'- בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסות שעומק של עד 1.5 מ' – עומד במותר.

במרווח- בתחום קווי בניין.

צמד מרפסות – מוצעות צמד מרפסות והוצג תוכנית צל לדירה הצמודה.

המרפסות זיו המוצעות הינם לחזית קדמית אשר מהוות מפגע חזותי ותכנוני כך שלא ניתן לאשרם ע"כ יש להסירם מהבקשה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0227.01
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מכח 5% השלמת קומת גג, תוספת חדר מחוזק ומרפסת גג
מספר ועדה	2024/21
כתובת	שד נוה יעקב 23, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בתאריך 2024/07/01 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הוועדה מחליטה לאשר את הבינוי על הגג בהתאם למבוקש כולל חדר מחוזק בניגוד להמלצת האגף.

מבוקשת תוספת מכוח התב"ע + 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

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

הבקשה תוקנה בהתאם להחלטת הוועדה התיק הופנה לגורמים.

עקב בקשה של פיקוד העורף שלא ניתן לאשר חדר מחוזק עם 3 קירות חיצוניים השתנה קונטור התוספת המוצע בגג, השינוי המוצע כעת באותם שטחים כפי שאושר בוועדה.

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנית אין מניעה לאשר את הבקשה.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
אישור פיקוד העורף הג"א	
חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אשר
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0315.01
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד ומחסן.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	עלית הנוער 33, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0831.02
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסות ומחסנים
מספר ועדה	2024/21
כתובת	סולם יעקב 30, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בפתיחת התיק כמספיק בדיעבד לבניה שלא בשלביות ביצוע.
תוגש תוכנית צל ללא צורך חתימות
מובא להכרעת הועדה :
הבינוי והמחסנים המוצעים מקובלים תכנונית, התקבלו תימוכין קניינים כנדרש.

ממ"ד :

תוכנית צל- יש להציג תוכנית צל לממ"ד כנדרש לכל הכניסות, הוועדה החליטה כי ניתן לוותר על החתימות ונדרש רק להציג תכנית צל ע"ג ההרמוניקה המראה פיתרון תכנוני לממ"ד ליתר הדירות.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2016/1323.01
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת סגורה, מחסן וריצוף חצר
מספר ועדה	2024/21
כתובת	לואי ליפסקי 39, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי ומקובל תיכנונית- אין מניעה לאשר

מחסן ומדרגות גישה-אין מניעה לאשר,

יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0367.07
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, ריצוף חצר.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	פליקס פרנקפורטר 6, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התקבל אישור שפ"ע לפני הדיון, לפיכך המלצת המחלקה שונתה וניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הוגשו הסכמות שכנים כנדרש.

הממ"ד מוצע בשונה מנספח הבינוי ומבקשת "הצרכה" בינו ובין השטח העיקרי.

שינוי זה מבוקש עקב מסלעה קיימת בשטח המונעת אפשרות של חפירת יסודות ממ"ד.

אין מניעה לאשר שינוי זה בכפוף לחתימת 2/3 מבעלי דירות עמודה זו על השינוי,

ליקויים גרפים:

יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2015/0375.02
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, ריצוף חצר.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	קהילות שו"ם 3, רמות

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

לבדיקת נושא ההתנגדויות

מאחר וקיימת סתירה בין המופיע בארכיב האופטי למופיע בבעלי העיניין.

יש להבין כמה התנגדויות הוגשו ומה מהות ההתנגדות.

לאחר מכן הבקשה תובא לדיון חוזר.

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנית, התקבלו הסכמות לבנייה בשטח המשותף

ה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0671.01
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 3 קומות סה"כ 3 יח"ד חדשות על בניין קיים
מספר ועדה	2024/21
כתובת	דרך אום ליסון סמטה 1 6 , אום ליסון

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את התב"ע החלה בחלקה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.

פורסמה הקלה לעניין מרפסות זיז העולות יותר מ-10 מ"ר עבור כל יח"ד.

יש לתקן הערות מתחת לטבלת השטחים בדף ראשון כמסומן ע"ג ההרמוניקה.

בבדיקה נוספת לבעלויות ע"פ הנוהל המעודכן, נמצא שיש להשלים מס רכוש ירדני ו/או ישראלי לפני שנת 2000 – נוסף כתנאי להיתר.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מוצע שימוש של שטח עיקרי עבור שטחי שירות ומצורפת הערה מתחת לטבלה 5, ע"ב רשם מתחת לטבלה ערה שגויה ויש לתקנה כמסומן ע"ג ההרמוניקה לעניין שימוש בשטח עיקרי עבור שטחי מרפסות.

ע"ב מציד מבואות כניסה קיימות ללא חישוב, יש לחשבם כשטח קיים ומוצע בהתאם להוכחת היתר כי אכן חושבו שטחים אלו.

בקומת תכנית חניה ישנו שטח שמוצג כקיים כאשר יש לחשבו מוצע.

מבדיקת ההרמוניקה עולה כי ישנם מספיק שטחים עבור חישוב זה וע"כ אין מניעה לקדם את הבקשה כעת.

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	אישור רישום תצ"ר
	תיאום התכנית עם מחלקת נגישות בעירייה, בהתאם לדרישות התכנית.
	אישור מערכת מידע גיאוגרפית (אילן גוייכמן) ע"פ סעיף 4.1(י) בתקנון התכנית.
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0090.00
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת המרתף סה"כ 2 יח"ד
מספר ועדה	2024/21
כתובת	אל מקפה סמטה 6, 1, צור באהר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 04.09.2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות.

בוצעה בדיקת בעלויות ע"פ הנוהל המעודכן ונמצא כי קיים מס רכוש ירדני והבקשה תקינה.

שטחים עיקריים :

ע"פ סעיף 10(א) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש ($558 * 50\% = 279$ מ"ר) אחוזי הבניה האלו כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים.

שטח עיקרי מותר – 279 מ"ר

שטח עיקרי מוצע : 229.24 מ"ר עומדים במותר. כאשר יש לחשב שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי ע"פ הוראות התכנית.

סה"כ מרפסות מקורות 23.62 מ"ר

סה"כ שטחים $229.24 + 23.62 = 252.86$ מ"ר – עומד במותר

פתרון גז

יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר ע"ג התוכנית.

מרפסות זיז

במפלס +3.12 מוצעות מרפסות זיז בחזיתות דרום ומזרח שגודלם יחד הוא 11.81 מ"ר .

כאשר ע"פ התקנון תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.20 מ' עונה לדרישה לפיכך אין מניעה לאשרם.

באשר למרפסות אשר מוצעות במפלס 0.00 אינם מרפסות זיז אלה ריצוף חצר על עורך הבקשה להתייחס בהתאם בתיקון ההרמוניקה לפי גורמים.

אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, המרפסות בחזית המערבית לא עומדות בתנאי זה, יש לצמצם האורך ל- 5.70 מ' או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה לרבות וועדה נוספת.

תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	מחלקת דרכים - לפי בקשתם.
	רישום תצ"ר.
	יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0062.01
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד עבור 3 דירות
מספר ועדה	2024/21
כתובת	ריש לקיש 6, קטמון הישנה

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

כאשר טרם ביצוע משלוח ההודעות יש לתקן את הבקשה כמפורט להלן וכן להשלים התייחסות מחלקת שימור לתכנית הצל.

מרפסת זיז :

קיימת מרפסת זיז מקורה בחזית מערבית, מוצע בבקשה הגדלת מרפסת זו במרפסת זיז לא מקורה.

שטח : המרפסת הקיימת הינה בגודל של כ- 4.77 מ"ר ומוצע בבקשה תוספת למרפסת הגודל של כ- 1.58 מ"ר, סה"כ : 6.35 מ"ר- עומד בממוצע של כ- 12 מ"ר לכל יחיד כנדרש.

ע"ב מציגה שהמרפסת הקיימת חושבה כעיקרי, יש להוכיח זאת ע"פ היתר רלוונטי כאשר באם מדובר במרפסת שירות אזי ההתייחסות משתנה.

עומק : קיים- 2.50 מ', מוצע- 47 ס"מ. סה"כ : 2.97 מ'.- לא פורסמה הקלה.

מרווחים : המרפסת המוצעת והקיימת לא עומדת התחום קווי בניין המותרים פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו הבניין לחזית צידית כנדרש אך יש לעמוד בבניה במרווח שהינו חזית צידי 10% מהמרווח שהוא $4.10 \times 10\% = 41$ ס"מ.

כלומר המרפסת הקיימת כבר בחריגה של 1.19 מ' לכן אין לאשר את התוספת המוצעת כיוון שאינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת.

תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים, לא רלוונטי היות והגדלת המרפסת אינה מאושרת.

צמד מרפסות : המוצע אינו מציג צמד מרפסות, לא רלוונטי היות והגדלת המרפסת אינה מאושרת.

ממ"דים :

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים למפלסים +0.00, +3.40 ו- +6.40 בדירות 1,2,3.

שטח : בגודל של כ- 9.24 מ"ר נטו ברוטו 13.35 מ"ר- כנדרש.

מרווחים : המוצע הינו חורג מקו בנין בחזית מערבית ונותן רווח בין גבול החלקה של כ- 1.29 מ'.

פורסמה הקלה "חריגה בקו בניין צידי"- כנדרש.

תכנית צל : על עורכת הבקשה להציג תכנית צל ליתר הדירות בבנין ולקבל אישור שימור ע"כ לרבות משלוח הודעות לדיירים ע"פ תקנה 36.

על ע"ב לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

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

כאשר טרם ביצע משלוח ההודעות יש לתקן את הבקשה כמפורט להלן וכן להשלים התייחסות מחלקת שימור לתכנית הצל.

מרפסת זיז :

קיימת מרפסת זיז מקורה בחזית מערבית, מוצע בבקשה הגדלת מרפסת זו במרפסת זיז לא מקורה.

שטח : המרפסת הקיימת הינה בגודל של כ- 4.77 מ"ר ומוצע בבקשה תוספת למרפסת הגודל של כ- 1.58 מ"ר, סה"כ : 6.35 מ"ר- עומד בממוצע של כ- 12 מ"ר לכל יחיד כנדרש.

ע"ב מציגה שהמרפסת הקיימת חושבה כעיקרי, יש להוכיח זאת ע"פ היתר רלוונטי כאשר באם מדובר במרפסת שירות אזי ההתייחסות משתנה.

עומק : קיים- 2.50 מ', מוצע- 47 ס"מ. סה"כ : 2.97 מ'.- לא פורסמה הקלה.

מרווחים : המרפסת המוצעת והקיימת לא עומדת התחום קווי בניין המותרים פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו הבניין לחזית צידית כנדרש אך יש לעמוד בבניה במרווח שהינו חזית צידי 10% מהמרווח שהוא $4.10 \times 10\% = 41$ ס"מ.

כלומר המרפסת הקיימת כבר בחריגה של 1.19 מ' לכן אין לאשר את התוספת המוצעת כיוון שאינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת.

תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים, לא רלוונטי היות והגדלת המרפסת אינה מאושרת.

צמד מרפסות : המוצע אינו מציג צמד מרפסות, לא רלוונטי היות והגדלת המרפסת אינה מאושרת.

ממ"דים :

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים למפלסים +0.00, +3.40 ו- +6.40 בדירות 1,2,3.

שטח : בגודל של כ- 9.24 מ"ר נטו ברוטו 13.35 מ"ר- כנדרש.

מרווחים : המוצע הינו חורג מקו בנין בחזית מערבית ונותן רווח בין גבול החלקה של כ- 1.29 מ'.

פורסמה הקלה "חריגה בקו בנין צידי"- כנדרש.

תכנית צל : על עורכת הבקשה להציג תכנית צל ליתר הדירות בבנין ולקבל אישור שימור ע"כ לרבות משלוח הודעות לדיירים ע"פ תקנה 36.

על ע"ב לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	1987/0311.13
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת לבניין קיים כולל תוספת קומה בחפירה, ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2024/21
כתובת	רשב"ג 11, גוננים

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבקשה כללה תיקונים שנדרש לבצע ע"ג ההרמוניקה, ההרמוניקה תוקנה כמעט בשלימותה,

טרם הדיון, נשלחה פניה ע"מ שהוועדה תכיר בפרסום שבוצע כמספיק לעניין חיפוי האבן המוצע בשונה מהוראות התוכנית בחזיתות מסוימות כאשר ההקלה שפורסמה כוללת:

"הקלה מהוראות התוכנית בגין חיפוי אבן במקום טיח בדומה ליתר תוספות שנעשו"

בהתאם להחלטת הוועדה אושר השינוי באופן חלקי כאשר החזית הדרומית תהיה אבן פראית, וחזית מזרחית + מערבית תבוצענה באבן מסותתת כדוגמת הקיים.

בעקבות החרגת החזית הדרומית, ע"ב פנה שוב ע"מ לשקול חיפוי תלתיש כולל לתוספות הבניה, כיוון שלטענתו הבניה טרם בוצעה בחזית זו, ובעתיד גם חזית זו תחופה והאבן הפראית לא תשמר, כך שאין סיבה לא לאפשר חיפוי תלתיש בחזית הדרומית.

הבקשה הופנתה למנהל האגף ולהלן התייחסותו:

"מדובר בחזית צידית המוסתרת ברובה בצמחיה עבותה מה גם שרוב התוספות המאוחרות נבנו מאבן תלתיש ע"כ במקרה מעין זה לא הייתי מתעקש לחיפוי אבן פראית .

מה גם שלעת השלמת החזית בהיתר בניה נוסף שיוגש בעתיד ע"י השכן העליון אז יושלם החזית בצורה מלאה ומיטבית באותו חיפוי אבן נפוץ שקיים כיום".

לאור האמור, ניתן להמליץ על חיפוי תלתיש כולל עבור תוספות הבניה בכל החזיתות.

יתר העניינים שפורטו בהחלטה הקודמת עומדים בעינם, ונשארים ללא שינוי.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	1997/0231.02
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סכ"ה 8 יח"ד
מספר ועדה	2024/21
כתובת	א נהאדה סמ" 5 , בית צפפה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה נידונה בועדת משנה בישיבתה מיום 04.09.2024 כאשר הוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות.

בוצעה בדיקה ע"י אני פירו בהתאם לנוהל המעודכן ולפיה, סרוק בא.אופטי מיום 01.01.24 ללא מס' זהות כאשר אושר כתיק המשך לפי היתר מס' 97/231.1.

הבקשה מובאת לדחייה עקב אי השלמת תנאים טרם דיון כמו כן לביצוע תיקונים ע"פ המצוין להלן, בנוסף מבקשים הכשרת בניה בצד הדרומי של הבניין שככל הנראה, וזאת ע"פ פירוט ההתנגדות, שייכים למתנגד כך שלא ניתן להכשיר אותם ללא שיהיה המתנגד חלק מהבקשה וזאת כיוון שלא ניתן לקדם בקשה להיתר בלי להכשיר עבירות קיימות בבניין, ככל ויוצגו נתונים שונים הנושא ייבדק בשנית .

שטחי בניה

התוכנית אינה ערוכה בהתאם לדרישות, לפיכך על עורך הבקשה נדרש לתקן בתיאום מול בוחן הרישוי.

ע"פ סעיף טבלה 5 בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 1662 מ"ר אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו.

שטח עיקרי מוצע: 810.92 מ"ר - שטח עיקרי מותר הינו 1540 מ"ר עומדים במותר .

שטחי שירות מוצעים: 192.57 מ"ר - שטח שירות מותר הינו 122 מ"ר אינם עומדים במותר .
ניתן יהיה להשתמש בשטח עיקרי נותר לצורכי שירות בתנאי שיוכח שנותרו מספיק שטחים עבור
ביצוע יתרת הבינוי שע"פ נספח הבינוי בעתיד.

בנוסף, יש להתאים שטחים קיימים להיתר המקורי, להציג שינויים ממנו כנהוג וכן בקומה שניה
חצי מהקומה לא נמצא עבורו היתר בניה .

ממדים

מוצע 2 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף .
על פניו לפי ההרמוניקה המוגשת לבדיקה מסומן יותר 2 ממ"דים מוצעים יתכן שסומן בטעות ע"י
עורך הבקשה
היות וניתן לראות שע"פ היתר הינו מאושרים כבר בהיתר 97/231.1 .
גלל שהבקשה בדחייה על עורך הבקשה לתקן בהתאם .

גבהים

גובה הבניין המותר 16 מטר (הכוונה לתקרה אחרונה כאשר מעבר לכך ניתן לקבל מעקה תקני
וחדר מדרגות לגג ע"פ הנספח)
הגובה המוצע הוא 16.00 מטר - עומדים במותר

ניהול מי נגר

לפי סעיף 6.6 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.
לפיכך יש להציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש.

גידור תאי שטח לבנייה

יש להציג ע"ג ההרמוניקה תוכנית פריסת גדרות העונה לסעיף 4.1.2 ג' 2) בתקנון

" כי גובה הגדרות מסביב לתא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.20 מ "

ובאם ישנו אילוף תכנוני שמחייב גדרות גבוהות יותר הנושא ייבחן הצוות המקצועי ויידרש בהקלה במידה וישנה הצדקה.

צובר גז

יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר בתוכנית.

תנאים טרם דיון

חוות דעת איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 18/06/2024 -

-הסדרי תנועה – התקבלה דחייה בתאריך 10/06/2024

-מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 18/06/2024

-חוות דעת אגף תברואה – התקבלה דחייה בתאריך 10/06/24

התקבלה התנגדות אחת להלן עיקרי טענותם:

ליקויים בהליך הפרסומי.

התנגדות להקלה בשלביות הביצוע.

קיימת חריגה מגובה הבנין המהווה סטיה ניכרת.

סידור החניה לוקה בחסר .

חסרה תכנית פיתוח מפורטת.

לא נכללה תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש.

על המבקש לבצע פירוק הסכם שיתוף ע"מ לבנות לבד .

יש לציין שע"פ ההסכם המצורף להתנגדות החלק הצפוני של הבנין שייך למבקשים והחלק הדרומי שייך למתנגד, ע"פ הבקשה כיום מבקשים בין היתר הכשרת הצד הדרומי בקומת הקרקע וכן תוספות (בעיקר של מרפסות) בחלק הדרומי בקומות אחרות שלכאורה ע"פ ההסכם נראה שזה חלק השייך למתנגד- היות ומדובר בסוגיה משפטית הנושא הובא לעיון הלשכה המשפטית כאשר התגובה שהתקבלה מעו"ד אביטל מפורטת להלן:

" מדובר (בין היתר) בבקשה להכשרת בניה בצד הדרומי של הבנין שהוא בבעלותו של המתנגד. מאחר ולא ניתן לקדם בקשה להיתר מבלי להכשיר עבירות קיימות, והעבירות הן על חלקו של

המתנגד בקרקע, לכן יש לדרוש את הסכמתו של בעל הקרקע (המתנגד) ולצרפו כמגיש הבקשה."

תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0335.00
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר מכוח תמ"א 38/1 שדרוג הנדסי מלא ותוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות
מספר ועדה	2024/21
כתובת	יונה 27, כרם אברהם

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 28.05.2023 הבקשה נדונה בוועדת משנה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים אשר במעמד הוועדה הוצגה תכנית המציעה 2 יחיד חדשות ובתאריך 30.07.2023 הבקשה הועברה בשנית לדיון בהמשך לפניית מבקשי הבקשה ולהחזיר את התכנית לכפי שפורסם ולהציע 3 יחיד חדשות וכן הבקשה אושרה ע"י הוועדה בהתאם לכך שהוצג פתרון מיגוני של חדר ממ"ד עבור הדירה שלא בעמודה.

במהלך הגשת תנאים להיתר נדרש ע"י כיבוי אש להציג כ- רבע משטח הגג יהיה פנוי ואליו גישה מחדר המדרגות המרכזי מה שדרש הגבהת המבנה ופרסום נוסף, הבקשה פורסמה בשנית עקב הגבהת המבנה ולא נתקבלו התנגדויות ע"כ אין מניעה לאשר הגבהת חדר המדרגות.

בנוסף נתקבלה פניה נוספת וממבקשי הבקשה וח"ד הנדסית מאת יועצת מיגון ובה צוין כי לא ניתן לאשר בהג"א חדר ממ"ד כפי שהוצג ע"כ מובא להכרעת וועדה לעניין חדר מחזוק בדירה המוצעת שלא בעמודה במקום חדר ממ"ד (ח"ד נסרקה לא. אופטי)

בקשה הובאה בפני הוועדה בתאריך 18.09.2024 והוחלט להוציא מסדר היום לבדיקה מול פיקוד העורף לעניין ממ"ד, מבדיקה חוזרת עם מנהל האגף ור"צ, לא ניתן להציע ממ"ד בקומה זו ע"כ הבקשה מובאת בשנית להכרעת הוועדה לעניין חדר מחזוק.

הוועדה מאשרת את היחידה הכוללת חדר מחזוק לאור חוסר ההתכנות לביצוע ממ"ד

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	תברואה - השתתפות בעגלה 350 ליטר כתנאי לקבלת היתר
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי
	ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן
	ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תשלום קרן חניה
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור. יש להוסיף שחזור שער מקורי בגדר ופרטים
	בקשו בהחלטת ועדת שימור.
	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור.
	יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.
	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד מעודכנת של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור.
	צנרת תהיה פנימית ומוצנעת. יש להגיש תכנית אינסטלצי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0450.03
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות- בקשת המשך לתיק תמ"א מס"מ 17/450
מספר ועדה	2024/21
כתובת	משמר הגבול 3, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הרחבה ליח"ד בקומה עליונה במפלס 15.77+ - אין מניעה לאשר. סך שטחים עיקריים הניתנים למימוש ע"פ טבלה 5 בתכנית 872929 מעל ומתחת לקרקע עומדים על 1356 מ"ר. סך השטחים העיקריים בתכנית, קיימים ומוצעים הינם 1355 מ"ר. מוצע כמות. כמו כן, אין מניעה לאשר מרפסת גג ליח"ד הנ"ל.

הרחבה ליח"ד בקומת הקרקע ויצירת דופלקס ע"ח שטחי אחסנה בקומת המרתף – אין מניעה לאשר בכפוף לחתימה והסכמת כלל דיירי הבניין על ביטול המחסנים על גבי תכניות סופיות. יהווה תנאי למתן היתר בנייה. סך שטחים עיקריים המותרים מתחת לקרקע הינם 120 מ"ר אך פורסמה הקלה לניוד שטחים מעל הקרקע למתחת לקרקע, על כן, בהתאם לאמור בסעיף הקודם, סך השטחים המותרים לשימוש ע"פ טבלה 5 בתכנית הינם 1356 מ"ר. המוצע עומד במותר. כמו כן, המוצע אינו תואם לנספח בינוי אך בוצעה הקלה לבינוי בשונה מהמאוסר בנספח בינוי.

הרחבת ליח"ד בקומת הקרקע ע"י הפיכת שטח שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר. סך השטחים העיקריים עומדים במותר.

שינוי חישוב חדר ממ"ד אשר חושב כעיקרי וכעת מוצע כשטח שירות – אין מניעה לאשר. סך שטחי השירות המוצעים בבקשה מוצעים בהתאם למותר ע"פ טבלה 5 בתכנית.

שינוי מיקום מדרגות יציאה לחצר ליח"ד 2 – אין מניעה לאשר.

שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד בקומות ג', ד', ה' – אין מניעה לאשר. החלוקה אינה משפיעה על מספר יח"ד.

שינוי מיקום בלוני גז – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור חברת גז על מיקום הצובר החדש.

שינוי בקירות ממ"ד ביח"ד 14 – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

סימונים גרפיים

תיקונים גרפיים ע"פ תכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - חשון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0429.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שיקום כביש אל משהאד הכולל שיקום קירות והקמת קירות תמך
מספר ועדה	2024/21
כתובת	אל משהאד , צור באהר שיקום כביש אל משהאד בשכונת צור באהר , שטח לא מוסדר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתחום הבקשה חלה התוכנית 2302א אשר מטרתה היא בין היתר ע"פ סעיף ד התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים מאושרות/קיימות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל.

תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר לירושלים וחלות עליה ההוראות בתכנית המתאר וכן ההוראות בתכנית 2994,2062. במקרה של סתירה בין התכניות, הוראות התכנית 2302א, יחולו.

במסגרת הבקשה מוצע שיקום כביש אל משהאד והקמת קירות וקירות תמך.

המבוקש הינו בתוך תחום דרך קיימת ע"פ התכנית החלה על המקום(שטח אדום).

ניתן לאשר את המבוקש בתחום דרך קיימת בכפוף להגשת תצהיר מודד כי כל העבודות המבוקשות הינן בתחום דרך קיימת / דרך חדשה מכוח התוכנית החלות בתחום החלקות.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	יש לאשר תוכניות תאורה בשטח העבודה במחלקת המאור.
	להגשת תצהיר מודד כי כל העבודות המבוקשות הינן בתחום דרך קיימת / דרך חדשה מכוח ג'ית החלות בתחום החלקות.
	אישור איכות סביבה לדוח יועץ שהתקבל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0028.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה וחצי מעל מבנה קיים בן 2 קומות מעל מרתף.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	עמנואל נח 10, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

תכנית אב המושבות מסמנת את המתחם לאזור ליבה עם מבנה בדרגה שימור ב. אזורי ליבה – גרעיני השכונות ההיסטוריות ובהן לא תהיה אפשרות לתוספת זכויות ויהיה אפשר למצות זכויות קיימות בהיתר בלבד עם המלצה להגביל מתן הקלות כמפורט בתכנית אב.

שימור ב – מבנה לשימור ב באזור ליבה בתחומי תכנית 2878 הבינוי יהיה ע"פ סעיפים 9-10, 14-15 בתקנון התכנית: מסומן במבנה אופייני, 3 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים.

הבניין מסומן כאופייני ע"פ תכנית 2878.

ע"פ הערר של רחל אמנו 17, לא ניתן להציע חריגה מתכנית על מבנים אופייניים/לשימור.

בהתאם לזאת, לא ניתנת הזכאות למבנה נשוא הבקשה לתוספת זכויות מכוח תכנית 10038.

על כן, הבקשה הינה עם המלצה לדחייה בשל חוסר סמכות לאור החלטת ועדת ערר ברחל אמנו 17.

יצוין בנוסף כי הבקשה חורגת מתוספת זכויות בתמ"א, במיקום התוספות במבנה היסטורי. כמו כן, הבקשה חורגת ממדיניות תכנית האב המפנה למימוש זכויות קיימות בהתאם לתב"ע – במגרש זה מוצו מלוא הזכויות לכך.

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

	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0114.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממדי"ם, מרפסות ומחסנים, תוספת קומות ויח"ד ע"פ תמ"א 38 ותוכנית 10038.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	קורא הדורות 15, תלפיות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מעודכנת שהתקבלה מתכנון עיר לעניין מבן ולצמצם את הבינוי המוצע בהתאם.

בנוסף, יש להשלים תנאים של בקרה מרחבית במקביל לתיקון התכנית(איכות סביבה, שפ"ע, תברואה, הסדרי תנועה, דרכים, שימור).

לאחר שיושלמו התנאים ולאחר שתתוקן התכנית, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0088.00
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנית בנין חדש לפי תמ"א 38.2.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	יצחק בלזר 3, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה ומאשרת את הבקשה בהתאם להחלטתה מיום 18/09/2024.

חוו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חוות דעת מאת המחלקה להסדרי תנועה מאת שעיו גאולה בתאריך 14.3.2023 :

אין התנגדות לתכנית.

עבור 23 יח"ד דרוש 11 מקומות חניה ע"פ תקן שימור. ע"פ תב"ע 4383 אין צורך במתן פתרון חניה לחלקה.

התתייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

לא מוצעת חניה. קיימת בעיית גישה לחלקה – רחובות צרים מאוד. ע"פ תקן יש לתת 23 מקומות חניה, אך יש פטור מחניות ע"פ תב"ע 4383. מומלץ לפטור מחניה.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי 1256.15 מ"ר, שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 1233.66 מ"ר. מוצע כמות.

מחסנים

מוצעים 17 מחסנים בקומת המרתף.

לציין בתכניות גובה מחסנים של 2.20 מ'.

יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכניות ולהראות כי שטח מחסן אינו עולה על 20 מ"ר בהתאם להקלה שפורסמה.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בחזיתות לכיוון רחוב בלזר ואורבך מעל דרך מחוץ לקווי בניין. במגרש חלה תכנית 4383 הכפופה לתכנית המתאר ולפיה ניתן להציע מרפסות מעל דרך בעומק של 50 ס"מ ובפרסום הקלה עד לעומק של 1.2 מ'. פורסמה הקלה לנושא זה והמרפסות המוצעות אינן עוברות את עומק ה-1.2 מ' המותרים. בנוסף תוקנו הערות מחלקת השימור לעניין המרפסות הארוכות והן צומצמו בהתאם עוד לפני המעבר למחלקת הרישוי.

עצים

ע"פ תצלום אוויר קיימים עצים בחלקה. יש לפרט במלל ובציולמים את כל העצים בחלקה ולצרף בהרמוניקה. יש לקבל חו"ד מחלקת שפ"ע.

יש להבהיר התייחסות עתידית לעצים. נדרש לתכנן חצר עם קרקע טבעית לשימור העצים הבוגרים בתיאום עם אגרונום.

יש לסמן בתכנית המדידה ובתכנית הפיתוח כל העצים בסימון מבא"ת.

תברואה

יש להראות פתרון פינוי אשפה ואישור/פטור ממחלקת התברואה. מקובל להציע חדר אשפה בתוך הבינוי.

תשתיות

מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבינוי(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל.

מי נגר

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

חדר טרפו

ע"פ חו"ד חברת החשמל נדרש חדר טרפו והוא יוקם וימוקם בכתובת צומת רחוב חבקוק-מאה שערים ע"ח היזם. חדר הטרפו מוצעת בצומת הרחובות בשטח ציבורי ביעוד דרך ויש צורך בקבלת חו"ד תוש"יה ומחלקת נכסים. התקבלה התייחסות מחלקת נכסים לעניין העמדת חדר הטרפו בתחום יעוד דרך בבעלות עיריית ירושלים: "אין אישור נכסים במקרקעין שאינם מוסדרים ואינם רשומים עד לאחר רישום המקרקעין. יש ליזום מפת הסדר או רישום ראשון של המקרקעין. מבחינה תכנונית, אנו לא תומכים כלל בתפיסת הקרקע הציבורית. עמדתנו כי יש

למצוא פתרונות בתחום המגרשי".

תנאי לתעודת גמר הינו בניית חדר טרפו' תת קרקעי עם מופע מינימלי כלפי הרחוב.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכ
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	לתכנן חדר טרפו' בהתאם לחו"ד חברת חשמל וקבלת אישור תוש"ה ומחלקת נכסים למיקום
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכנית אדמה וצורף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל כן, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, מינוי חתום ע"י אדריכל.
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף יום מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.
	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.

	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0400.00
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק הבנין, תוספת בניה, תוספת יח"ד ותוספת קומות לפי תכנית 10038-תמ"א 38
מספר ועדה	2024/21
כתובת	רבנו גרשום 37, תל-ארזה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

בעקבות פניה שהגיעה לוועדה לענין מתקן החניה העילי, התנהל דיון בוועדה לפיו הוחלט כי יש לטל את המתקן ולשלם כופר חניה עבור מקומות החניה הנדרשים.

בבנוסף הממ"ד המוצע מחוץ לקווי הבנין יעבור לעזור בו מבוטל מתקן החניה.

את התכנון החדש יש לתאם מול הצוות המקצועי ולאחר אישור התכנון והשלמת התנאים תובא הבקשה לדיון בוועדת התנגדויות.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0931.01
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים לתמ"א 38
מספר ועדה	2024/21
כתובת	מבוא לבנה 3, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומת קרקע/מחסנים:

תוספת קומה תת"ק לדירה מס' 1 וחצרות אנגליות – מוצע תוספת של 102.52 מ"ר בתת"ק תוספת קומה לדירה קיימת בהתאם לתכנית א8944 אשר ניתן להציע עבור 2 יח"ד קיימות סך שטחים עיקריים בשטח של 159 מ"ר בשנת 2008 הופק היתר בניה עבור תת"ח 2 לתוספת קומה תת"ק בהתאם לתכנית הנ"ל בשטח מוצע של 68.60 מ"ר עיקרי, וכן בשנת 2012 הופק היתר בניה נוסף עבור תת"ח 2 ובה תוספת של 4.56 מ"ר עיקרי, סה"כ שטח עיקרי שהוצע לתת"ח 2 בהיתרי בניה 73.16 מ"ר מתוך 159 מ"ר המותרים עבור תת"ח 1 ו-2 בתת הקרקע. כעת מוצע עבור תת"ח 1 תוספת שטח עיקרי בשטח של 102.52 מ"ר ואין מניעה לאשר תוספת מוצעת בכפוף לצמצום שטח עיקרי המוצע עד לשטח של 85.84 מ"ר כמותר מכוח תכנית א8944 ובהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 04.09.2024 שבה צוין כי אין מניעה לאשר תוספת מוצעת בתת"ק לאחר אישור זכויות שנתקבלו מכוח תכנית 10038 היות ותמ"א 38/1 מאפשרת זכויות בחזית ובגג המבנה אך אינה מאפשרת זכויות בתת"ק וע"כ לא מבטלת את הזכויות שניתנות מכוח תכנית מפורטת קודמת.

שינויים פנימיים בחלוקת שטחי מחסנים – לא מוצע שינויים בשטחים, אין מניעה לאשר.

קומה א':

תוספת מדרגות פנימיות לדירה מס' 1 עבור תוספת קומה תת"ק – אין מניעה לאשר.

הרחבת ריצופי חצרות – אין מניעה לאשר.

הרחבת מרפסת מאושרת – אין מניעה לאשר.

שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר.

קומה ב' – ד':

הרחבת מרפסות זיז מאושרות, שינויים במיקומי מרפסות מאושרות ובניית מרפסות זיז חדשות – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר.

קומה ה':

הורדת שטחים מאושרים בשטח של כ 13 מ"ר והפיכתם למרפסות גג – אין מניעה לאשר.

קומה ו':

הורדת שטחים מאושרים בשטח של כ 13 מ"ר – אין מניעה לאשר.

קומה ז':

מוצע הרחבות של דירות מאושרות במפלס הגג כניוד זכויות מקומות חדשות מאושרות, מוצע תוספת של 50.46 מ"ר – אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת סכמת חישובי שטחים עבור הרחבות בקומות קיימות ובקומות חדשות המוכיחה כי לא מוצעת חריגה מסך השטחים המותרים מכוח 10038.

וכן אין מניעה לאשר תוספות והרחבת מרפסות זיז בכפוף להצגת תחשיב מרפסות זיז שאינן חורגות מ- 14 מ"ר לדירה וכן סך שטחי מרפסות זיז אינן חורגות מ- 12 מ"ר ממוצע.

נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a

תנאי להוצאת היתר זה היינו הוצאת היתר בניה בתיק 16/931.00

יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להיתר

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי לקבלת היתר זה היינו היתר בניה בתיק 16/931.00 והתאמת מצב קיים לתכנית זו.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0409.00
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסות זיזיות ל-3 דירות בקומה ראשונה שנייה ושלישית
מספר ועדה	2024/21
כתובת	נפתלי 23, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מרפסות זיז המוצעות בחריגה מקו בניין קדמי שלא חורג מ- 40% ובעומק של 2 מ', ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת בקו בניין בחזית קדמית עד 2 מ' ובהתאם לתכנית צל שפורסמה בתיק 13/179.2 – ע"כ אין מניעה לאשר.

יש להגיש כתנאי להיתר אישור מהנדס תמ"א

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0111.01
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת חלקי מבנה קיים תוך שימור חזיתות ובניית מבנה חדש עפ"י תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
מספר ועדה	2024/21
כתובת	דון יוסף הנשיא 8, מקור ברוך

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לאחר השלמת התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין האם לזמן מתנגדים.

במידה ותחליט הועדה כי אין לזמן את המתנגד, מובאת הבקשה להכרעה בפני הועדה לעניין החנייה וכן לעניין חריגת הבקשה מהמדיניות והמלצות מחלקת תכנון, שימור וכן הועדה המחוזית להנמכת המבנה ע"י הורדת הקומה החמישית.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	1989/0575.07
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת, סגירת מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
מספר ועדה	2024/21
כתובת	כנפי נשרים 10 , גבעת שאול

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת המבקש

על מנת לשבת עם ר"צ לבקשת חברי הוועדה .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0070.00
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן, מעלית ושטחים מכוח שיפור נגישות. מרפסת. פיתוח שטח
מספר ועדה	2024/21
כתובת	רמת הגולן 26, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

טרם העברה לגורמים נדרש להכניס אישור של איכ"ס למערכת.

מוצעת תוספת בניה עבור דירה קיימת, השטח המוצע עומד במותר.

מרפסות השרות המוצעות חורגות מעט מהמותר- יש להתאים מרפסת שרות מהמטבח מקסימום 4.5 מ"ר.

יש להציג לדייר הצמוד את השינוי עם המעלית.

תיקון תכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	1968/0952.10
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בנית מחסנים, ממ"ד.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	הרב עוזיאל 52, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להרחבה לבניין קיים, תוספת ממ"דים ובניית מחסנים.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף.

לטענה לחסימת חלון: החלון שנחסם הוא של המבקש, לא נמצא חלון של המתנגד שנחסם.

לטענה לחילוק מחסנים שלא בצדק, הבקשה תוקנה בעניין זה ומדובר בבינוי של מחסנים אשר תואמים לנספח הבינוי. בזאת ההתנגדות בעניין זה מתייתרת בשל התאמת הבקשה לנספח.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית על סך 18,757 ₪ בעבור שימור העצים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0288.01
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנית ממ"ד ומרפסת זיז והרחבה לבניין קים, ותוספת מדרגות לחצר דירת קרקע.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	מרץ דוד 12, רמת שרת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק הובא להכרעת הוועדה בשאלה האם להכיר בפרסום שבוצע, הוועדה מחליטה להכיר בפרסום שבוצע בדיעבד.

בשכונת רמת שרת, רחוב מרץ דוד 12 מבוקשת תוספת בניה עבור 3 דירות, כדלקמן:

מפלס -2.78 דירה 2 תת חלקה 2: תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומדרגות פיתוח ירידה ממרפסת קיימת

מפלס 0.00 דירה 4 תת חלקה 4: תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז בחזית דרומית

מפלס +2.82 דירה 6 תת חלקה 6: תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז בחזית דרומית

שטחי הבניה מבוקשים מכוח הקלה כמותית 6% כדלקמן:

שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר, 6% מהווה 690.72 מ"ר עבור 97 דיירים שבחלקה.

סה"כ 7.12 מ"ר ליח"ד. המוצע תואם למותר.

פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין עד 30% בקיר ללא פתחים – ניתן לאשר.

יש לבטל את החלון החורג מקו בניין, וע"כ ההקלה לחריגה מקיר עם פתחים, מבוטלת.

מדרגות ירידה מחצר לשטח משותף:

מוצעות מדרגות לחצר דירה, המבוקשות בשטח משותף בבניין מס' 12, נדרשת הסכמת 2/3 מהבניין. בכניסה מס' 7 12 דיירים, התקבלו 6 הסכמות כולל המבקשים כנדרש.

ממ"ד:

בהתאם למסמך רוב קנייני, בבניית ממ"ד בשטח משותף יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות

בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש).

בחלקה 97 בעלי זכויות כאשר 1/3, התקבלה הסכמתם של 15 מבעלי הזכויות בחלקה כולל המבקשים.

בחלקה 97 בעלי זכויות כאשר 1/3 מתוכם מהווים 33 הסכמות.

התקבלה הסכמתם של 15 מבעלי הזכויות בחלקה כולל המבקשים.

מדובר בחלקה גדולה מאוד וע"כ נערך ייעוץ עם מנהל האגף בעניין החתימות, החלטת מנהל האגף כי מאחר ומדובר במתחם גדול הכולל מס' בניינים וכניסות, ניתן להסתפק בהסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בבניין של המבקשים. בבניין זה התקבלה הסכמתם של 6 מתוך 7 בעלי הזכויות.

ממ"ד חורג בחזית צידית בכ-1.77 מ'.

עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר "הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום".

מרווח קו הבניין מגבול חלקה הינו 4 מ', הממ"ד חורג ב-1.77 מ' מהווה 44% כמותר.

פורסמה הקלה: "הקלה בקוו בנין צידי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים"

אמנם לא פורסמה הקלה מפורשת לעניין הממ"ד אך פורסמה הקלה לחריגה בחזית צידית, הוועדה כאמור מכירה בהקלה זו גם לעניין חריגת הממ"ד בחזית צידית.

לא התקבלו התנגדויות.

יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת ערבות בנקאית בסך 14,820 ₪ בעבור שימור והעתקת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	1992/0619.03
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות עפ"י תב"ע ומחסנים
מספר ועדה	2024/21
כתובת	הקבלן 27, הר נוף

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה לאישור בתאריך 19.9.23 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", הבקשה כללה תוספת בינוי עפ"י תב"ע ל-10 יח"ד, כעת, טרם הוצאת ההיתר 2 מבקשים, משפ' עצור, יח"ד מס' 4 ומשפ' ששון, יח"ד מס' 8, מעוניינים לצאת מההיתר ולהסיר את התוספת המוצעת.

כעת התיק מובא לאישור בשנית ללא התוספות של יח"ד הנ"ל.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0106.02
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/21
כתובת	רמת מוצא 5, רמת מוצא

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

מוצע בבקשה תוספת מדרגות וגשרון ומרפסת זיז לא מקורה, ניתן לאשר את המרפסת בלבד בכפוף לפרסום הקלה.

קווי בניין :

חזית צפונית : מוצע מדרגות וגשרון בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר תוספת מדרגות במרווח בגובה שלא יעלה על 1.5 מ', המדרגות המוצעת עולות על הגובה המותר מגובה הקרקע באזור המוצע ואינן עומדות בתקנות בניה במרווחים לעניין זה.

כמו"כ עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר תוספת גשר להולכי רגל או כבש נגיש, המוצע אינו נגיש היות וכולל מדרגות, כמו"כ קיימת כניסה נוספת מחזית זו ואין שום סיבה לייצר כניסה נוספת ליחיד, נראה כי המוצע מהווה פיצול יחיד ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הגשרון המוצע מהבקשה.

מרפסת זיז :

קומה ראשונה, מפלס +3.13, חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.63 מ' ובשטח של 12.43 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 1.38 מ', קו הבניין בחזית זו הינו קו בניין מכח תוכנית 945' ולכן תותר חריגה של 40% עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה, החריגה המוצעת לכאורה עומדת בחריגה המותרת אך לא פורסמה הקלה לעניין זה - יש לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין קדמי עבור מרפסת.

ניתן לראות כי בקומת המרתף, תחת חצר השכן ישנה חפירה אצל לא נמצא לה היתר - יש להוכיח היתר למוצע או להכשיר במסגרת הבקשה המוצעת.

אישור גורמים :

שימור - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0560.05
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח, מחסן ושינוי בפתחים ביח"ד קיימת.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	27, בית וגן הרב פרנק 27 ירושלים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

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

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הכניסה עפ"י נספח, תוספת בינוי ומחסן בקומת המרתף בשונה מנספח, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש להוכיח שטחים למוצע,

להגיש חתימות שכנים כנדרש,

ולהשלים תנאים טרם דיון.

שטח בניה :

מגורים מעל הכניסה הקובעת :

ש.עקרי מותר - 1,558.70 מ"ר, שטח מאושר - בהיתרים קודמים אושר תוספת סה"כ של 720.64 מ"ר, סה"כ עיקרי מאושר בבניין מהיתר 98/511 : 674.70 מ"ר, סה"כ עיקרי קיים : 1935.34 מ"ר.

מוצע בבקשה : 25.34 מ"ר עפ"י נספח הבינוי ו-38.98 מ"ר מכח יתרת שטח עיקרי.

סה"כ שטח שנותר לניצול - 163.36 מ"ר, ניתן לאשר את המוצע מכח נספח הבינוי, לעניין המוצע מכח יתרת שטחים - לא נוצלו כל השטחים המותרים מכח התב"ע - יש להציג חישוב המוכיח כי ישנה יתרת שטח עיקרי לאחר ניצול כלל השטחים מכח התב"ע.

ש.שרות - מותר עפ"י תב"ע : 225.30 מ"ר, מאושר בהיתרים קודמים : 263.99 מ"ר, לא נותרו

זכויות בניה לניצול מוצע: 21.40 מ"ר, לא נותרו שטחים לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

מחסן :

קומת מרתף, מפלס +0.00, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן בתת קרקעי, אין שטח שרות נותר לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע או להוכיח שטחים למבוקש.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגשו חתימות של 4/9 בעלים - יש להשלים את החתימות החסרות למוצע.

תנאים טרם דיון :

ה.תנועה - מוצע בבקשה שטח עיקרי על שטח חניות מאושרות, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*חלק גדול מהחצר והחניות נלקחו לצרכים פרטיים של דיירים

*מוצע בינוי על שטח משותף, מתנגדים לתת שטחים במתנה ללא קבלת תמורה.

*הבניה מתוכננת על מקומות חניה.

*ההרחבה חוסמת את המעבר למוני הגז והמים של הבניין.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0089.00
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2024/21
כתובת	ארץ חפץ 101, שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18.9.24 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", התקבלה תוכנית מתוקנת כנדרש, כעת, בעל המעטפת בקומה א', תת חלקה 76, מעוניין להצטרף לבקשה לבניית הממ"ד, הבעלים הינם משפ' הרוש, מ.ז. 06737189 והמבקשים הינם משפ' גוטמן ת.ז. 024611386.

הדירה נמכרה ולכן יש שוני בין מבקשים לבעל הנכס.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	עדון מס' תז של רותי גוטמן בטבלת המבקשים ע"ג טופס 1
	הגשת תוכנית כך שהתוספת תתפקד מבחינה קונס' והנדסית באופן עצמאי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	1987/0749.04
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומחסן ליח"ד קיימת.
מספר ועדה	2024/21
כתובת	א.ד. גורדון 1, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה, ממ"ד ומחסן ליח"ד קיימת .
לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדות והבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים. ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.
המתנגדת טוענת שאישור הבקשה יסכל הליך פינוי בינוי .
אגף הרישוי בחן את הנושא ומצא כי לא נפתח תיק פינוי בינוי, על כן ההתנגדות נדחת .
הועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה.

בשכונת קרית יובל, רחוב גורדון 1 מבוקשת תוספת בניה לדירה אחת כדלקמן :

תוספת ממ"ד בחזית קדמית צפונית.

בניית מחסן בקומת מרתף.

התכנון נבחן ונמצע כי ניתן לאשר את הממ"ד המבוקש לעבר חזית קדמית בעומק של 3 מ' מתוך מרווח של כ-7 מ'.

התקבלו הסכמות 1/3 הנדרשות לממ"ד בשטח משותף.

לעניין המחסן – מבוקש בשטח של 16.75 מ"ר

פורסמה הקלה: "הקלה בדבר תוספת מחסן עד 20 מ"ר".

מאחר ותכנית 3194 לא הגדירה שטחי שירות והיא כפופה למתאר, ניתן היה לאשר את ההקלה, הוגשה תכנית צל למחסנים ובוצע פרסום בחלקה.

הכניסה למחסן מבוקשת מתוך גרעין חדר המדרגות המשותף.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	1992/0460.05
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	ת
מספר ועדה	2024/21
כתובת	מיכלין 23, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

אחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים .

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה ,

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה את בכפוף לשינויים ובתנאים :

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה כנדרש, הוסיפו בינוי לדירה בקומה ג' בכדי לאשר את תוספת השטח שהוצע בקומה ד', אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בועדת משנה בתאריך 29.9.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש חישוב שטחים נוסף בבקשה, צורף השכן ותיקונים ע"ג התוכנית, כעת, השכן צורף לבקשה, חושבו כלל השטחים כפי הנדרש ואין מניעה לאשר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0215.00
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים ל-3 גני ילדים
מספר ועדה	2024/21
כתובת	ישא ברכה 30, בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאור המציאות המלמדת כי עקב מחסור בקרקעות ציבוריות או פרטיות ביעוד תכנוני המאפשר פעילות לגני ילדים, נדרשים מפעילי גני הילדים לקבל היתר לשימוש חורג, כאשר אין פתרון אחר לגני ילדים לגיל הרך. והדברים נכונים במיוחד כשמדובר בשכונה קיימת אשר לא ניתן ליצור בה שטחי ציבור יש מאין.

ולאור העובדה כי לאחר פרסום אין מתנגדים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	הצהרת מהנדס וחשובים סטאטיים
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מח' תנועה בנושא תחנות להעלאת והורדת ילדים
	אישור מטעם משרד החינוך לעניין בטיחות הפעלת הגנים
	צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן