

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1994/0622.03
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה בקומת קרקע
מספר ועדה	2024/25
כתובת	נתיב המזלות 56 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשנת 2022 התבקשה הרחבה ל 2 יח"ד בקומת הקרקע.

הבקשה נדחתה בהעדר שטחים.

בקשה זו של שתי הדירות בקומה 1 - :

דירה 1 שינוי בפתחים והרחבת הגינה עד לגבול חלקה ע"י הריסת ובינוי גדר אבן.

דירה 2 תוספת ממ"ד בחזית הדרומית מזרחית, שינויים בפתחים והרחבת הגינה עד לגבול חלקה ע"י הריסת ובינוי גדר אבן.

חלק מההתנגדויות מתייחסות לבקשות להרחבות שאנין עומדות בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענה למיקום הממ"ד - המיקום נבחן מול הצוות המקצועי ונבחר המיקום המיטבי.

יצוין כי 2 קומות מעל הממ"ד קיימות מרפסות ויש שכנים שבנו על הגג, הוועדה מורה על הנמכת הממד ב- 30 סמ' כהמלצת האגף.

לטענה לחשש ליציבות הבניין - הוועדה מורה למבקשים להגיש טרם הפניה לגורמים אישור מתכנן השלד לעניין העומסים בייחס ל-4 נקודות הבאות :

1. פתחים חדשים המוצעים בקירות.

2. הקמת ממ"ד בגינה מול טרסה (בחצר הצמודה למבקשים).

3. הריסת גדר אבן ובנייתה מחדש ע"ג טרסות בגבול חלקה.

4. התייחסות מפורשת כי הממ"ד והיסודות יוכלו בעתיד להחזיק עוד 2 ממ"דים מבחינה קונסטרוקטיבית וגם מבחינת החצר מול הטרסה.

לטענה כי בפרסום לא הוצג כלל הריסת גדר האבן ובנייתה בגבול חלקה - הטענה נבדקה ונמצא כי בוצע פרסום גם בייחס לגדר ב-2 הפרסומים שבוצעו.

לטענה שההרמוניקה אינה משקפת במדויק את המצב בשטח - יבוצעו תיקונים בהתאם להנחיית

ראש הצוות ועל פי המסומן בהרמוניקה.

לטענה לפגיעה בניקוז – טענה זו אינה רלוונטית לבקשה ומה גם שהמבקשים נדרשים בהמצאת אישור חברת הגיחון כתנאי להוצאת היתר בניה.

בחינת ממ"ד :

הבליטה למרווח האחורי עומדת על 3.05 מטר – על עורך הבקשה לצמצם לכדי בליטה של 3 מטר.

על עורך הבקשה לשנות את מיקום החלון שהוצע ולהעבירו לקיר הצפוני של הממ"ד.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0224.01
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בנין מגורים בן 114 יח"ד ושני גני ילדים - פינוי בינוי
מספר ועדה	2024/25
כתובת	שטרן אברהם 41, קרית היוכל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה

יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה

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 חדר טרפו כפוף לאישור איכות סביבה
	עדכון תכנית חדר הגז עפ"י אישור חברת הגז
	חתימה על כתב התחייבות מול נכסים

	אישור מחלקת המידע בדבר רישום התצ"ר
	תנאי להיתר בניה ראשון- הגשת תכנית המחברת בין רחוב גאוני לרחוב קוליץ
	אישור מחלקת הסדרי תנועה בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0624.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	הקמת 3 בניינים חדשים בן 5 קומות לשם יצירת 26 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2024/25
כתובת	בית חנינה בית חנינה .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להוצאת היתר הבניה הוא הגשת תיק מידע ומסמכי בעלות מעודכנים וזאת לאור חלון הזמן.

יש לתקן את טבלת השטחים בהתאם למפורט בתוכניות

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
	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	אישור רשות העתיקות
	אישור רשות שדות התעופה
	אישור בזק או חברת תקשורת אחרת בעלת רישיון מאת שר התקשורת למתן שירותי טלפון

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כן	אישור חברת החשמל
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	אישור משרד התמ"ת על הטמנת צוברי גז
	חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	אישור מנהל חינוך
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן
	לי, ת"י 413
	רישום התצ"ר
	תנאי להיתר- הריסת המסומן בצהוב בתשריט ומיועד להריסה
	.
	הגשת תיק מידע ומסמכי בעלות מעודכנים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0139.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת 17 קומות נוספות על בניין קיים
מספר ועדה	2024/25
כתובת	כנפי נשרים , אזור תעשייה גבעת שאול בית התאומים, גבעת שאול

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקה נוספת של ר"צ.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1988/0210.02
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לישיבה, חדרי תפילה, חדרי לימוד וחדרי מגורים.
מספר ועדה	2024/25
כתובת	אהלי יוסף 14 , תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הוועדה ממליצה לוועדה המקומית לפטור מ-5 מקומות חניה, חנית נכה ומפרץ הורדה כי מדובר בבית כנסת וישיבה שכונתית ואזור עם תחבורה ציבורית.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1999/0448.10
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח בגג, תוספת ממ"ד ומרפסות גג
מספר ועדה	2024/25
כתובת	האור 3, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת שטח בגג, תוספת ממ"ד ומרפסות גג.

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע עבור ניווד שטחים מקומה לקומה והקלה מקווי בניין בקומת הגג בשונה מנספח בינוי כמספיק בדיעבד גם לעניין חריגה מקו בניין קדמי מצומת לצומת .

הוסרה התנגדות אחת נשארה התנגדות אחת של לביא ורד.

הוועדה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את המתנגדת

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה

בהתנגדות נטען לנתונים לא תואמים ומעורפלים, ההתנגדות לא ברורה

הבקשה נבדקה עפ"י הצוות המקצועי והמלצתם היא לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים

השלמת דירת גג 5% :

כאשר לא ניתן לבקש 5% השלמת דירת גג בנוסף לשטחים מותרים מהתב"ע בפעימה אחת אך היות וישנה תב"ע שהופקדה מס' ובה ניתן לבקש שטחים מהתב"ע ו5% השלמת דירת גג בפעימה אחת – כתנאי לקבלת היתר יהיה אישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

ניוד זכויות :

על עורך הבקשה להבהיר שאכן ישנם 12 חתימות תקינות.

תימוכין קניינים :

על עורך הבקשה להמציא חתימה נוספת ע"מ שיתקבלו חתימות של 2/3 מבעלי החלקה.

חוות דעת תכנונית :

על עורך הבקשה 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
	חווות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש לרשום את בעל זכות בנכס כבעלים ולא בהערת אזהרה (מצ"ב מייל של יואל)
	תנאי לקבלת היתר יהיה אישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0072.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	שימוש חורג ממסחר ל15 יח"ד
מספר ועדה	2024/25
כתובת	שמואל הנגיד 1, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

עקב תקלה טכנית נשלחה החלטה לא רלוונטית

מצ"ב ההחלטה נכונה.

הבקשה היא לשימוש חורג ממסחר למגורים עבור 15 יח"ד.

הבקשה היא לשימוש חורג מתכנית כאשר במקביל מקודמת תכנית לתוספת קומות למגורים.

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

הוגש התנגדות ע"י ב"כ המתנגדים עו"ד יעל אזולאי.

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

יצוין כי חלק מהמתנגדים מקדמים בקשה להיתר (2024/72.01) דומה בקומות התחתונות של הבניין ולכן הוועדה סבורה כי אינם רשאים להתנגד לבקשה.

בקשתם תבחן כמובן וכמקובל כאשר תגיע לדיון בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

תוקף שימוש החורג הינו 7 שנים.

לטענה למצוקת חניה – הוועדה דוחה טענה זו, הבניין בקרבת הרכבת הקלה.

ניתן אישור הסדרי תנועה לבקשה.

לטענה כי הבקשה אינה בתוספת זכויות אלא בשינוי ייעוד התקנון החל אינו רלוונטי לעניין זה ונדרש הסכמת שכנים – התקבלה הבהרה של מנהל האגף, מאחר ומדובר בשימוש חורג ולא בתוספת יח"ד ע"י תוספת שטח עורך הבקשה אינו נדרש המצאת תימוכין קנייניים של 66%.

לטענה כי בהתחשב בייעוד החלקה על פי התוכנית החלה, היקף השינוי המבוקש משמעותי שינויי הייעוד על אופי ופעילות הבניין בכללותו – קובעת הוועדה כי הבקשה הינה שימוש חורג מתוכנית - מוגבל בזמן.

לטענה כי המבקשים מקדמים במקביל תוכנית בוועדה המחוזית 101-1273150 המאפשרת 4 קומות מעל 2 הקומות המבוקשות המיועדות למגורים, וע"כ לא ניתן לאשר שינוי מהותי זה בבקשה להיתר היות ולא מדובר בשימוש חורג אלא בשינוי קבוע – היתר הבניה לשימוש חורג יהיה מוגבל בזמן, כך שלאחר מס' שנים יוחזר לקדמותו.

לטענה כי יהא בינוי של תוספת 15 יח"ד ללא כל שינוי בתשתיות של הבינוי - עורך הבקשה נדרש בהמצאת גורמי התשתיות השונות כתנאי מתן היתר בניה.

לטענה כי שילוב של דירות בבניין מסחר משרדים ומרפאות לא מתאים כלל שכן הוא נעול בלילה וכן מופעלים גנרטורים בשעות הלילה שלא מפריעים לאיש – לבקשה זו התקבל אישור מחלקת מדיניות תכנון העוסק בנושא ייעודי זה.

שטחי בניה :

מוצע בבקשה שימוש חורג בתוך קונטור בניין קיים כאשר לא נמצא במערכת היתר מקורי לבניין – במעמד הוועדה הוצג מס' היתר 020397 בתיק רישוי 1975/140.00

חדרים מחוזקים :

בקומה ד', מפלס +12.92 ובקומה ה', מפלס +16.15 : מוצעים חדרים מחוזקים ליח"ד חדשות כאשר החלונות הפונות לרחוב מהוות פגיעה אדריכלית וכן לא התקבל אישור מחלקת שימור לעניין חדרים המחוזקים בחזיתות הפונות לרחוב – טרם הדיון הוצג בפני הצוות המקצועי תכנית מתוקנת בה אין פגיעה בחזיתות עם חלונות חדרים המחוזקים אשר עומדת בהנחיות מחלקת השימור – תנאי להפניה לגורמים יהא אישור מחלקת השימור לתכנית המתוקנת הכוללת פריצת הפתח בחזית הדרומית.

מס' יח"ד :

בבחינת הבקשה נראה כי לא הומצאו חתימות כנדרש כאשר הוצג ע"ג ההרמוניקה תקנון בית משותף כי כל זכויות הבניה יוצמדו לתתי חלקות 5 ו- 22 וכן לא יידרש הסכמה של בעלי הזכויות בחלקה אך תקנון בית משותף מדבר רק לעניין זכויות הבניה ולא לכל נושאים.

בבדיקת ר"צ עם מנהל האגף, באם נדרש 66% חתימות (תימוכין קנייניים) גם כאשר מדובר בשימוש חורג, הובהר כי במקרה זה לא מדובר בתוספת יח"ד ע"י בינוי שטח אלא שימוש בשטח קיים לשימוש כיח"ד.

על כן, במקרה זה עורך הבקשה לא יידרש בהמצאת תימוכין קנייניים של 66% עבור שימוש חורג ליח"ד.

הסדרי תנועה :

מוצע 15 יח"ד קטנות מ-45 מ"ר, עפ"י תקן מרכז עיר אין צורך בהתקנת מק"ח למוצע.

ככל ויימצא כי ישנה יח"ד מעל שטח 45 מ"ר עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור מחודש של מחלקת הסדרי תנועה או להוכיח טרם הפניה לגורמים שכל יח"ד מתחת ל-45 מ"ר.

חיזוקים :

בתוכנית מוצג חיזוק ברצפה של קומה ד' מפלס +12.92 כאשר החיזוק הוא בתקרתם השכנים בקומה מטה ללא אישור.

בשיחה עם ע"ב נאמר כי החיזוק מוצע בדירתו של מר יוסף פינטו אשר עפ"י נתוני המערכת נראה כי הוא מתנגד לתוכנית – טרם הדיון הוצג בפני הצוות המקצועי תכנית מתוקנת בה אין חיזוק בדירתו של מר פינטו – על עורך הבקשה להמציא אישור מתכנן השלד לתכנית המתוקנת ללא חיזוק תקרתו ש מר פינטו.

איכות הסביבה :

על עורך הבקשה לוודא כי תנאי איכות הסביבה מסומן כ"בוצע" במערכת.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a.

תנאי להפצה לגורמים יהא השלמת האישורים המופיעים 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
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור משרד הבריאות
	תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0081.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן קומה עבור בית קפה.
מספר ועדה	2024/25
כתובת	בן שדאד ענטרה 0 , מרכז עיר מזרח

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה היא לבניין חד בן קומה עבור בית קפה, הבקשה תואמת תב"ע.

ניתן צו זמני והוצאת ההיתר נעצרה.

עו"ד חיים נרגסי בחן את המצב המשפטי ונתן חו"ד שניתן להתקדם :

"לאור המסמכים שהוצגו ולאחר היוועצות עם המכותבים ולאור העובדה שהקרקע נמכרה מחוסיני לגיאבר המבקש,

מצ"ב הסכם הרכש מיום 11.10.2017, אזי אין מניעה לשבצו לדיון ולשחרר את ההיתר הבניה ע"ש מגיש הבקשה, עלאא גיאבר".

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	אישור משרד הבריאות
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כן	תשלום אגרת בניה
כן	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

כ	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
כ	להראות מיקום דחסנית ע"ג התכנית ולקבל אישור מחלקת התברואה .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2013/0575.03
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומות לשם הוספת יח"ד. - הכשרת מצב קיים, מעלית ומרפסות.
מספר ועדה	2024/25
כתובת	אגריפס 105, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות והבקשה מתוקנת עפ"י החלטת הועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה

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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1996/0964.09
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לדיירי העמודה, תוספת ממ"ד, מרפסות ומחסנים, 5% השלמת גג
מספר ועדה	2024/25
כתובת	דברי חיים 19, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אישור מחלקת דרכים :

תנאי הוסף למערכת.

מרפסות :

בהרמוניקה המתקנת שהוגשה ניתן לראות כי בוצע פרט ניתוק כפי הדרישה.

על עורך הבקשה להטמיע חתך נקודתי.

קווי בניין/ חניות :

תנאי הוסף למערכת.

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
	כתנאי להוצאת היתר בנייה, על עורך הבקשה להמציא עדכון לתכנית החנייה המאושרת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0395.00
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת זיז והחזרת גג הרעפים לקדמותו עפ"י היתר קודם
מספר ועדה	2024/25
כתובת	הגלבוע 5, נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים בתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ועורך הבקשה תקן את התוכנית בהתאם להחלטת הוועדה והערות ע"ג התוכנית כאשר הגג הקיים מוצג להריסה ומוצע בבקשה גג חדש בהתאם לאישור מחלקת השימור ועומד בהוראות התוכנית ובנספח.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה :

- להציג את הבינוי הקל בקומת הקרקע בצמוד להריסה .

- על עורך הבקשה לסמן את צורת גג הקיים להריסה בתכניות, חזיתות וחיתכים.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי כתנאי להיתר בניה.

חוו"ד אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b בכללותם טרם הפניה לגורמים.

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים בתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ועורך הבקשה תקן את התוכנית בהתאם להחלטת הוועדה והערות ע"ג התוכנית כאשר הגג הקיים מוצג להריסה ומוצע בבקשה גג חדש בהתאם לאישור מחלקת השימור ועומד בהוראות התוכנית ובנספח.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה :

- להציג את הבינוי הקל בקומת הקרקע בצהוב להריסה .

- על עורך הבקשה לסמן את צורת גג הקיים להריסה בתכנית, חזיתות וחתכים.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי כתנאי להיתר בניה.

חו"ד אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b בכללותם טרם הפניה לגורמים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתנאי למתן היתר בניה יש להגדיר את ההערכות הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר בניה, מיקום חומרי הבניה והכלים ולגדר את השטח
	הריסת הבינוי המסומן בצהוב ע"ג הרמוניקה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0735.01
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 9 יח"ד.
מספר ועדה	2024/25
כתובת	טאהה חוסיין , בית חנינה בית חנינה, ירושלים.

החלטת הועדה

להתלות את היתר הבניה

הוועדה מחליטה להתלות זמנית את ההיתר הבניה זמנית.

מדובר בתיק שהופק לו היתר בניה בתאריך 16/07/2024.

בעקבות פנייה של אגף הפיקוח ונציגת הלשכה המשפטית, נמצא כי התכניות הסופיות אינן עולות בקנה אחד עם החלטת הוועדה. החלטת הוועדה היתה לקבל את ההתנגדות שהוגשה ע"י המתנגד כאשר הועדה קבעה כי הריסת המבנה המסומן להריסה תהווה תנאי לתחילת עבודות.

בתכניות הסופיות שצורפו להיתר הבניה המבנה הבלתי חוקי לא סומן להריסה ומבדיקה של אגף הפיקוח בשטח המבנה טרם נהרס.

קיים הליך משפטי המתנהל בין הצדדים בבית משפט השלום בירושלים ושם נקבע כי עיריית ירושלים צריכה לתת את התייחסותה לעניין ההריסה הנ"ל.

לפיכך, התיק הובא לדיון בפני הוועדה.

מבדיקת המסמכים עולה כי עבירת הבניה שייכת למבקש, ועל כן המבקש אף משך את הערר שהגיש.

במקביל התקבלה פנייה ע"י עו"ד אחמד ספדי הטוען בשם המבקשים כי אין בתשריט התב"ע סימון של מבנה כשלהו בצהוב.

לאחר שהוועדה בחנה את ההליך והרקע לו, כפי שהוסבר גם ע"י נציגת הלשכה המשפטית עו"ד הדס יצחקי, מחליטה הוועדה להתלות את היתר הבניה עד אשר יוגשו הרמוניקות מתוקנות הכוללות סימון בצהוב להריסה של החלק אשר חורג לחלקה הנדונה.

באשר לפנייתו של עו"ד ספדי, הרי שמדובר בטענה חדשה שלא הועלתה קודם לכן בכל הליך הרישוי ואין להידרש לה בשלב זה. מכל מקום, הועדה קיבלה את טענת המתנגדים ובהחלטה הורתה על הריסת המבנה החורג לעבר שביל הגישה, מבנה אשר בבעלותו של מבקש ההיתר.

הריסת המבנה כתנאי לתחילת העבודות תאפשר מעבר למתנגד.

בעניין זה יובהר כי הוועדה רשאית להורות על הריסת עבירת בניה של המבקש גם כאשר אינה מסומנת במסמכי התכנית, וכך הורתה הועדה בהחלטתה בבקשה הנדונה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1981/0229.02
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים וריצוף חצר.
מספר ועדה	2024/25
כתובת	אברהם אידלזון 19 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה הוועדה מחליטה לדון בבקשה מבלי לזמן את הצדדים
ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, הוועדה לא מוצאת לנכון לזמן את הצדדים מאשרת את הבקשה
בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי לדירה מס' 3 תואם תכנית 513002

התקבלו שני התנגדויות לבקשה, נדרשת הכרעת וועדה באם לזמן את המתנגדים.

ההתנגדויות שהוגשו כאמור אינן רלוונטיות לבקשה זו, המחסנים הוסרו מהבקשה, הבינוי תואם
נספח במדויק שאינו מעמיס על המבנה הקיים.

להלן עיקרי הדברים :

בינימין צימרמן הגר מעל דירת המבקש מתנגד לעיניין החיזוק וטוען כי קיבל נוסח פרסום לעיניין
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.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2013/0694.03
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד וסגירת מרפסת
מספר ועדה	2024/25
כתובת	סולם יעקב 5 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מדובר בבניה תואמת חלקית לנספח הבינוי וממ"ד,

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות
כן	תשלום אגרת בניה
כן	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	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1998/0572.09
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דירה + תוספת 2 יחידות דיור + ממ"דים
מספר ועדה	2024/25
כתובת	יצחק מירסקי 17, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 6.12.23 בועדת משנה וההחלטה היתה: לדחות במתכונת המוצעת: סטיה ניכרת בבקשה

לאחר שהוגשה תוכנית מתוקנת, בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, והוגשו חתימות המבקשים ובעלי המעטפת המבוקשת כנדרש.

הבקשה תואמת נספח בינוי, אין מניעה לאשר.

חיזוק מבנים:

יש להגיש תצהיר מהנדס נכון כנדרש.

:

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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	יש לקבל אישור צוות בקרת תכנון תנועה.
	הריסה את המסומן בצהוב

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2000/0425.12
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג ותוספת מרפסת
מספר ועדה	2024/25
כתובת	ברכת אברהם 10, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בתוספת שטח עיקרי לדירה מס' 24 התאמת נספח.

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.

יש לתקן את ההערות והליקויים כמצוין 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, 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	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1979/0048.06
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות
מספר ועדה	2024/25
כתובת	קרני יהודה 134 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המרפסות המוצעות מקובל תכנונית ובתקנות בנייה במרווחים.

התוספות המוצעות עומדות בשטחים במותרים ע"פ התבע ע"כ אין 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
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1993/0430.02
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג, סגירת מרפסת קיימת ובניית מרפסת.
מספר ועדה	2024/25
כתובת	הרב בצלאל זולטי 8, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מבוקשות 2 מרפסות זיז היוצאות מהגג, מרפסת אחת אשר מקרה את מרפסת השכנים.

המרפסת השנייה שייכת לדיירים שהילדה שלהם חולה .

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

הוועדה מחליטה לדון בבקשה מבלי לזמן את הצדדים, הוועדה מקבלת את ההתנגדות ומאשרת מרפסת אחת בלבד.

הוועדה דוחה את הבקשה של המרפסת מעל דירת המתנגד .

לאור הנסיבות המיוחדות של המקרה מורה הוועדה כי תבנה קורה היקפית שתיצור סימטריה בחזית, על חשבון בעל המרפסת המאושרת בהינף אחד.

חוות דעת תכנונית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0442.00
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר לשימוש במבנה מגורים לשם הפעלת מעון יום לפעוטות
מספר ועדה	2024/25
כתובת	קדימה 51 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להיתר לשימוש במבנה מגורים לשם הפעלת מעון יום לפעוטות.

הוגשה התנגדות 1 מבעל דירה בבנין סמוך.

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

המתנגד טוען לבעיית חניה

לאחר שהוועדה בחנה את מצב החניה באזור מצאה כי אין מצוקת חניה.

הוועדה תציין כי לא הוגשו התנגדויות מהבניין עצמו.

לאור הצורך והמחסור במעונות יום בעיר כולל בשכונות רמות, מחליטה הוועדה לאשר בקשה להפעלת מעון יום לפעוטות לתקופה של 7 שנים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות
	תשלום אגרת בניה
	יש להגיש רישיון להפעלת מעון תוך 60 יום ממועד הוועדה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1985/0581.03
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על פי תב"ע 801738
מספר ועדה	2024/25
כתובת	ישראל זרחי 9 , רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובלות מבחינה תכנית.

ניוד השטח המוצע בקומת המרתף לקומה א'- לא מוקבל מאחר ויכול להוות פתח לסגירה עתידית ללא היתר.

שינוי מיקום המדרגות פוגע בעצים לשימור ע"כ יש להתאים את המדרגות בהתאם לנספח הבינוי.

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

נספח בינוי :

מוצע בבקשה :

קומת מרתף מפלס 1.24 - :

דירה מס' 2- מוצע תוספת בינוי למגורים –בשונה מנספח הבינוי בשטח קטן מהמותר, מצויין ע"ג ההרמוניקה כי שטח זה ניוד לקומה א' – לא ניתן לאפשר ניוד שטח זה מאחר ויכול להוות פתח לסגירה עתידית ללא היתר .

קומת קרקע מפלס 1.19 + :

דירה מס' 2-

מוצע שביל גישה ומדרגות פיתוח- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ סעיף 4.12.י- העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם".

שינוי מיקום המדרגות המוצע פוגע בעץ לשימור ע"פ התשריט – ע"כ לא ניתן לאשר את שינוי מיקום המדרגות -יש להתאים את המדרגות ע"פ נספח הבינוי.

קומה א' מפלס 4.25 + :

דירה מס' 5- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג-בשונה מנספח הבינוי- מכיוון שניוד השטח מקומת המרתף לקומה זו לא מאושר- יש להתאים את התוספות בהתאם לנספח הבינוי ולהציג מרפסות גג בהתאם.

ניחול מי נגר :

סעיף 6.1 -יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

– יש להמציא תנאי זה.

אישור שפ"ע :

– יש להמציא תנאי זה.

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	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0148.02
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג מתכנית- הסבת דירה קיימת למרפאה
מספר ועדה	2024/25
כתובת	הרב מ.נ. ולינשטין 4 , רמות

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

להעביר למחוזית לבקשה לפטור ממקום חניה אחד.

רקע: מדובר בבקשה לשימוש חורג מתכנית ממגורים למרפאה,

התיק הובא להכרעת הוועדה לעניין מקומות החניה.

בתאריך 26/11/2024 התקבלה חו"ד מעודכנת של מחלקת הסדרי תנועה, לפיה מוצע שימוש חורג ממגורים למרפאה נדרש עבור המוצע 3 מק"ח לאחר תוספת מק"ח 1 וקיזוז מתקן עבור הקיים, חסר מק"ח 1 - ע"פ תקן 5166 סעיף 6.2 רשאית וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית לפטור מדרישת התקן עבור מק"ח החסר. לפיכך, לאור החוסר במקום חניה אחד בהתאם לחוות הדעת שהתקבלה ממחלקת הסדרי תנועה, הובאה הבקשה לקבלת עמדת הוועדה לעניין זה ובאם להעביר לוועדה מחוזית לקבלת פטור.

הוועדה כאמור ממליצה למחוזית לפטור ממקום חניה שכן מדובר במרפאה שכונתית וחלק ניכר מהמטופלים מגיעים ללא רכב.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0297.00
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע
מספר ועדה	2024/25
כתובת	הרב ישראל אלנקוה 26, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מובא להכרעת הועדה :

לאחר שהתיק נידון בוועדת משנה (בתאריך 13.10.2024) להתנגדויות והוועדה שמעה את הצדדים

ההחלטה היתה לדחות אתה ההכרעה עד לקבלת דוח פיקוח.

כעת התקבל דוח פיקוח עפ"י בחינה חיצונית של המבנה, כמפורט :

"הבניין מהחזיתות כפי שרואים נראה כמו בניין מגורים לכל דבר. אין שלט המוביל לתלמוד תורה

אוסף שברחוב הזה יש ממש סמוך מבנים שמשמשים ללימודי תורה וכוללים"

הוועדה מקבלת עמדת הפיקוח שאין עבירת בניה. על כן הוועדה דוחה את הטענה ומאשרת את הבקשה.

חוות דעת תכנונית :

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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור איכות הסביבה להסכם עם מטמנה לשפיכת עודפי פסולת בניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2000/0735.07
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , מעלית ומרפסות
מספר ועדה	2024/25
כתובת	קהילות שו"ם 1 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בהרחבות בינוי לדירות קיימות. במסגרת הבקשה הוצע שינוי של מיקום העמודים ביחס למיקומם המאושר בנספח הבינוי. לאחר שהתקבלה חוות דעת הנדסית כי מיקום העמודים על פי הנספח מהווים הפרעה למיקום האידיאלי המוצע למעלית, מחליטה הוועדה לאשר את שינוי מיקום העמודים.

מוצעת מעטפת- בשונה מנספח הבינוי- המעטפת מוצעת בקונטור קטן במעט מהנספח, התוספות מאושרות בהסתמך על כך כי כל העמודה מבקשת תוספות במאוחד.

יצוין כי ההתנגדות שהוגשה ע"י הדייר בעל המעטפת, הוסרה. מסמך להסרתה הוצג במעמד הדיון בוועדה.

יש להתאים את המרפסות המוצעות להוראות המצוינות במסמך מדיניות מהנדס העיר למרפסות, כמפורט :

יש להגיש תכנית צל הכולל פתרון לכל הדירות בחזית הצפונית.

התכנית צל שהוגשה אינה כללה פתרון ל2 הדירות שבקומה ד, מפלס +10.85.

יש להציג טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתכנית צל, לרבות המרפסות העתידיות לפי התב"ע.

יש להוכיח כי יש עמידה בשטחי המרפסות המותרים, סך השטח יכלול את המרפסות המוצעות ואת המרפסות בתכנית הצל ואת המרפסות העתידיות לפי התב"ע.

מרפסות מקורות עד ל- 12 מ"ר ממוצע ליח"ד.

מרפסות לא מקורות, אין הגבלה ובתנאי כי מתוכננות מרפסות לכלל הדיירים בחזית.

המרפסות המוצעות יש להתאים לנספח הבינוי ויש לצמצם את המרפסות החורגות מעל 14 מ"ר ליח"ד.

במקום משלוח הודעות לפי סעיף 36 לגבי תכנית הצל שתוגש למרפסות, יש להגיש חתימות פוזיטיביות של 2 בעלי דירות בקומה ד.

פתחים :

חזית מערבית- יש ליצור פתחים אחידים לכל התוספות.

מעלית :

יש לשמור על מרחק של מינימום 1 מ' מגבול מגרש לקיר החיצוני של המעלית או לכל הפחות להותיר מעבר סביר (עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 5022).

-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
	אישור שירותי הכבאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2015/0127.02
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסנים ופתח גישה נוסף לבנין.
מספר ועדה	2024/25
כתובת	לאה גולדברג 10, נוה יעקב

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה לתוספת 4 מחסנים + תכנית צל למחסנים עתידיים.

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים :

רישום תצ"ר :

ע"פ תיק המידע, תנאי לדיון בוועדה יהיה רישום תצ"ר בספרי המקרקעין.

טרם התקבל אישור רישום תצ"ר, ויש להמציא כתנאי לדיון נוסף בוועדה.

שטחים :

שטח שירות מוצע בבקשה : 54.83 מ"ר.

שטח שירות מותר ע"פ התב"ע בקומת מרתף : 191.75 מ"ר לשני הכניסות, כאשר לכל כניסה יש 95.87 מ"ר.

ישנו שטח שירות קיים בקומה זו אך לא הוצג חישוב של השטח הקיים ולפיכך לא ניתן היה לוודא עמידה במותר.

יש לחשב את כלל שטחי השירות הקיימים במפלס זה

לאחר תיקון התכנית כנדרש לעיל, יובא התיק לדיון נוסף בעניין ההתנגדויות

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג החרמוניקה 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	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1989/0663.06
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2024/25
כתובת	ניקנור 4, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 ונדחה במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחייה היות ומבוקשת תוספת אשר לא הוצג מקור זכויות אודותיה.

כמו כן הובא להכרעת הוועדה נושא ההקלה החסרה אודות תוספת קומה.

כאשר הועדה החליטה כי לא ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כרלוונטיות לתוספת קומה ולפיכך יש לבצע פרסום משלים וזאת לאחר השלמת ביצוע כלל התיקונים המפורטים בהחלטה זו. יצוין כי במידה והבקשה תתברר כמבוקשת מכח הקלות כמותיות יהיה צורך לשוב ולצאת לפרסום חוזר עבור הקלות כמותיות אלו.

כעת היות והוועדה לא הכירה בפרסום התיק נדרש לפרסום נוסף

"הקלה במספר הקומות"

"לבניה עד 125 מ"ר"

תיקון הקלה על חריגה מקו הבניין והיא "הקלה מקו הבניין המאושר אשר עומדים ב10% מהמותרים בהקלה בקיר עם פתחים"

כעת בוצע פרסום חוזר לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

שטחים

לאחר וועדה התקבל אישור מיוחד לבקשה זו ע"י מנהל האגף יואל שבת וזאת שניתן יהיה לבחון את השטחים ע"י פרסום הקלה לבניה של עד 125 מ"ר, וזאת כי בעבר ניתן היתרים בחלקה זו לפי בניה עד 125 מ"ר ע"י פרסום הקלה ובכדי לא ליצור איפה ואיפה בין השכנים יהיה ניתן להציע בחלקה זו בהתאם לנ"ל.

כעת הוצג תצ"א לפני 67 של המבנה המקורי.

הוצגה טבלה של ההיתרים שיצאו במבנה זה, כמו"כ הוצג ברובוט שטחים כלל שטחי המבנה הקיימים ע"פ ההיתרים.

ע"פ המדידה שטח דירת המבקש הינו 43.84 מ"ר.

מבוקש בהקלה לבניה עד 125 מ"ר.

$81.16 = 125 - 43.84$ מ"ר מותרים.

מוצע 62.34 מ"ר שטח עיקרי.

$106.18 = 43.84 + 62.34$ מ"ר, עומד במותר.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה b

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0299.03
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות מרפסות זיזיות
מספר ועדה	2024/25
כתובת	דלה פרגולה 8 , גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 20/11/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים,

הבקשה תוקנה כנדרש, אולם, המבקשים מעוניינים להסיר את מרפסת הזיז המקורה בחזית צפון מערבית בשטח של 7.05 מ"ר- מרפסת זו מוצגת כעת כ"מרפסת זיז עתידית", כפי תוכנית הצל אשר אושרה כבר בעבר, בבקשה מס' 2002/299.01.

אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש, יתר פרוט ההחלטה עומדת בעינה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1978/0747.02
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות
מספר ועדה	2024/25
כתובת	השלי 409, גילה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מובא לדחייה במתכונת המוצעת על עורך הבקשה להגיש תוכנית מתוקנת ע"פ נוהל אגפי לעניין מרפסות צל, צמד מרפסות ואי השלמת תנאי אגף שפי"ע.

שטחי שרות - מרפסות זיז :

מרפסות $a+b$:

במפלס 0.00 בחזית צפונית קדמית מוצעות שני מרפסות לאותו דירה בגודלם שונים בגודל של 9.46 מ"ר יחד.

קו בניין ומרווח :

בחזית צפונית(קדמית)מוצעות מרפסת זיז b במפלס 0.00 לאותו דירה בשטח(9.46מ"ר) כאשר החרیגה למרווח קדמי הינו ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.20 מ'.

מרפסת a מגיעה עד גבול חלקה מערבי לפיכך מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר.

שטח :

כמו כן לפי תקנות חישובי שטחים התכנון והבניה, מותר לכל דירה 12 מ"ר ניתן עד להוסיף 2 מטרים אבל בתנאי שיש להמציא ויתור של אחד השכנים יחד סה"כ מרפסות ליח"ד עד 14 מ"ר.

נכון לעכשיו המרפסות המוצעות יחד הנו 9.46 מ"ר עונה למותר.

גבהים מהקרקע :

לא ניתן לבחון היות ואין חתך העבר דרך המרפסות a ו-b אשר ניתן לבדוק באם עומדים בגובה מרפסת מעל הקרקע של 2.40 מטר ע"פ תקנות, בלאי הכי מרפסת a לא ניתן לאשר כמפורט לעיל היות ולא מתוכננת עפ"י תקנות החוק סטיה ניכרת ולכן אין אופציה לאשרה, בנוסף אף באם מרפסת b תעמוד בגובה מינימלי דרוש אז איננה עומדת בצמד מרפסות בהתאם לנוהל האגפי, לכן לא ניתן לאשר.

לעניין תכנית הצל, לא הוגשה תכנית כאמור .

מרפסות c + d :

במפלס +8.40 בחזית הצפונית קדמית מוצעות שתי מרפסות לאותו דירה.

מרפסת c :

ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.2 מ', על פניו אין מניעה לאשר אך אין עמידה בעניין צמד מרפסות היות ומרפסת d איננה מאושרת ו/או תכנית צל.

מרפסת d :

עונה לתקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בנין אך מצד שני הנה מהווה המשך למרפסת גג דבר אשר אינו תואם הנוהל האגפי שאיננו מאפשר זאת, לכן יש לבטלה.

באשר לתוכנית צל, לא קיימת ולא הוצגה כמקובל בנוהל האגפי, לפיכך על עורך הבקשה לעשות זאת במסגרת הגשת תוכנית מתוקנת לבחינה חוזרת כאשר על תכנית הצל להיות ישימה ולקבל אישור ר"צ, ולקבל את הסכמתם של כלל הדיירים ע"כ או לחילופין תקנה 36.

בנוסף יש להתייחס לעניין מרפסות צמד בין אם כמעטפת לרבות הסכמה פוזיטיבית של הדיירים הרלוונטיים או ע"י הוספת מבקשים נוספים וביצוע הליך פרסומי חדש .

תנאים טרם דיון

חוות דעת איכות סביבה – סומן לא שייך ע"י המחלקה בתאריך 27/11/23.

חוות דעת אגף שפ"ע - התקבלה דחייה בתאריך 29/10/24 .

תיקונים ע"פ המסומן בתוכנית a המקוונת.

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	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0358.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הכוללת 12 יח"ד למבנה קיים המיועד לשימור וכולל 2 יח"ד בהתאם לסעיף 13 בתמ"א 38, סה"כ המבנה כולל 14 יח"ד .
מספר ועדה	2024/25
כתובת	עין גדי 26 , תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה ברשות רישוי בישיבתה מיום 22.03.2022 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבקשה הוחזרה לדיון בוועדת משנה בכדי ליידע את הוועדה שהבקשה עומדת בכל תנאי הסף לדיון למתן זכויות מכוח תמ"א 38 וכי רואים בחלק מהזכויות המבוקשות כזכויות שיתקבלו מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 .

לפי כך הוועדה מחליטה להכיר בבניה כמבוצעת ע"פ תמ"א 38 לצורכי היטל השבחה.

יש לציין שהתקבל אישור בקרה הנדסית מאת משרד ירון שמעוני מיום 19.08.2021

וכן חו"ד מהנדס שמואל מהלה לעמידת הבקשה בתנאי סף לקבלת זכויות מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038.

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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

כ	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש
	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/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	הגשת 3 תוכניות סופיות כולל ההערות המוצגות ע"ג ההרמוניקה שעברה לגורמים
	תנאי לביצוע התוספת מעל המבנה הקיים, השלמת עבודות החיזוק במבנה הקיים ואישור
	ח.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0332.10
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 2 מרפסות זיז
מספר ועדה	2024/25
כתובת	דרך חברון 94 , תלפיות

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

התיק מובא לפרסום למיקום מרפסות חדש בהתאם להצעת מחלקת שימור.
כמו כן מבוקשת מרפסת שירות אשר איננה עומדת בהנחיות מרפסת שירות ולא ניתן לאשרה.

להלן התיקונים הנדרשים:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6099 שהוגש מיום 29/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני
ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים.

מוצעות מרפסות זיז הפונות לחזית קדמית מזרחית וחורגות מקו הבניין

כמו כן מוצעת מרפסת שירות סגורה החורגת מקו בניין אחורי מערבי.

החריגות יפורטו בסעיף מרפסות.

מרפסת שירות:

מוצעת מרפסת שירות עבור דירה מס' 4.

ע"פ חו"ד מחלקת שימור מדובר במבנה מתקופת המנדט הבריטי (1963), דהיינו לפני 1980.

ע"פ תצ"א שהתקבל בתיק מס' 2005/332.08 המרפסת קיימת בבניין המקורי.

לא ניתן לסגור ולהציע כמרפסת שירות היות ואינה עומדת בתקנות והנחיות מרפסת שירות.

יש לסמן הפנלית הקיימת להריסה בהיתר זה.

מרפסות זיז :

במפלס 3.90+ ובמפלס 7.28+ מוצעות כאמור מרפסות זיז החורגות מקו בניין קידמי מזרחי.

שטח המרפסות כ- 11 מ"ר למרפסת .

יצוין כי המרפסת מוצעת מחלל אשר מחושב במניין השטחים העיקריים הקיימים אך לא נמצא ההיתר

המאשר חישוב זה.

בעקבות חו"ד מחלקת שימור נדרש שינוי מיקום המרפסת כך שהיציאה המוצעת איננה דרך חלל זה ואז יש לחשב אזור זה במניין שטחי השירות הקיימים.

יצוין כי במידה והמרפסת נותרת במקומה הנוכחי נדרש להמציא היתר / להכשיר לחלל הנ"ל היות ולא ניתן לצאת למרפסת זיז משטח שירות.

להלן בחינת המרפסות ע"פ תקנות :

שטח- כ-11 מ"ר.

שטח מרפסת מקורה לדירה יהיה עד 14 מ"ר ומלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

שטח מרפסת שאינה מקורה- ללא הגבלה.

מוצע כ- 5 מ"ר מרפסת מקורה לדירה מ' 4, קיימת עמידה במותר.

יצוין כי נדרש לשנות את קוד החישוב באזור המקורה.

10.3.1 הוראות

"הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת" "

בתוספת בניה על בנין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר על ידי מחלקת תכנון העיר ."

יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות כנדרש.

אישור שימור :

ע"פ תיק המידע תנאי שיבוץ לוועדה הינו אישור מחלקת השימור.

התקבלה דחיה ממחלקת שימור בתאריך 23/09/2024

להלן תמצות חו"ד שימור :

"מרפסות הסוכה המוצעות בחזית ראשית פוגעות במבנה ובערכיו השימוריים, חזית זאת בעלת

נצפות גובהה.

יש לסמן את סגירת המרפסת ההיסטורית בקומה ב' חזית מערבית להריסה

ניתן להציע מרפסת סוכה בקומה ב' בחזית צידית – דרומית בנסיגה של כ – 3 מ' מהחזית הראשית ובעומק של 1.5 מ' כנהוג במבנים לשימור."

יש לשוב ולקבל את אישור שימור כתנאי לפרסום הבקשה אודות שינוי המקום. אישורם ינתן גם על מרפסת בקומה השלישית עבור עמידה בצמד מרפסות.

ציר רק"ל:

הבניין הינו על ציר רק"ל. יש צורך באישור צוות אב לתחבורה לתוספת המרפסת.

הוסף תנאי לקבלת היתר

תנאים טרם דיון:

שימור – התקבלה דחייה מתאריך 23/09/2024 ע"י חיה אושרת מורסיאנו

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2000/0458.05
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	5% השלמת גג - סגירת מרפסת גג המקורה עם פרגולה לחדר + הקלה 6%
מספר ועדה	2024/25
כתובת	דרך בית לחם 90, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

להעביר לועדת המשנה

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה הבאה .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1965/0499.04
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2024/25
כתובת	אנטיגנוס 21 , גוננים

החלטת הועדה

להעביר לוועדת המשנה

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה הבאה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1986/0564.01
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תוספת ממ"ד, מרפסת, תוספת חניה
מספר ועדה	2024/25
כתובת	אלעזר בן יאיר 13, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחייה עקב חריגות מקווי בניין המהווה סטיה ניכרת בתכנית. כמו"כ מבוקש שינויים מהרמוניקה של פתיחת תיק וע"כ נדרש לחתימות מחודשות ולבצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36.

תיקונים ע"פ המפורט להלן :

קווי בניין

נבחן לפי תיק מידע מס' 2023/5927 שהופק ע"י המחלקה למידע תכנוני בתאריך 18/06/2023. בקומת הקרקע בחזית דרומית מוצע "מרפסת פתוחה" החורגת כולה מקו הבניין ומוצעת עד גבול המגרש- ראה בהרחבה סעיף מרפסות. בקומת הקרקע בחזית צפונית מוצע ממ"ד החורג כולו מקו הבניין- ראה בהרחבה סעיף ממ"דים. בתת הקרקע בחזית דרומית מוצע מחסן החורג מקו הבניין עד לגבול מגרש- ראה בהרחבה סעיף מחסנים.

מספר קומות

ע"פ 4565 א סעיף 10 (ה) :

"מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך"

המבנה המקורי הינו בן 2 קומות.

בהיתר מס' 90/1024.02 אושר תוספת בניה בגג המהווה תוספת קומה.

כעת מבוקש תוספת בניה בתת הקרקע אשר אינה באזור ההיתר הנ"ל וע"כ לא עולה על 3 קומות בחתך.

יש להוסיף חתך שיווני ע"י ההרמוניקה.

מחסן

ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים :

שטח- בתכנית שהופקדה לאחר 1989 ניתן לקבל מחסן בשטח של עד 8%.

יש להציג חישוב המוכיח עמידה בנ"ל.

גישה- גישה למחסן תעשה ע"י גרם מדרגות משותף\ ע"י ירידה מהדירה הקיימת.

לא ניתן להציע גישה פרטית חיצונית למחסן כאשר אין סיבה מיוחדת לכך. וכן מדרגות הגישה לא עומדות בתקנות בניה במרווחים ע"כ הגישה למחסן צריכה להיות מתוך הדירה.

תכנית צל- יש להציג תכנית צל למחסן עתידי עבור הדייר מעל +גישה עתידית.

גובה- גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ'.

מוצע מחסן בתת הקרקע החורג מקו בניין ומגיע עד גבול מגרש בחזית קדמית.

ע"פ התקנות ניתן לחרוג בחזית קדמית רק ע"י "בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים".

ע"פ עיון ב gis המוצע לא עומד בנ"ל וע"כ לא ניתן לחרוג כלל מעבר לגבול מגרש בחזית זו שהינה חזית קדמית.

בנוסף ע"פ המדיניות והנאמר לעיל ניתן להציע מחסן ע"י גישה מחדר מדרגות משותף\ דירה קיימת.

(ראה אופציה מוצעת ע"י ההרמוניקה)

כמו"כ גובה קיים של הקומה עולה על 2.20 מ' .

יש לסדר גובה קומה מוצעת ע"פ המותר ולהגביה את מפלס הקרקע באזור זה.

לאחר השינויים יש לקבל חתימות מחודשות + תקנה 36.

ע"פ התכנית "לא תותרנה כניסות נפרדות לשטחים שבתחום קומת המסד"

ממ"ד

מוצע ממ"ד בקומת הקרקע בחזית צפונית אחורית .

הממ"ד חורג מקו הבניין בכ- 3.98 מ"ר.

ע"פ מדיניות האגף ניתן לחרוג עד 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' מהגבול.

יש לקבל את אישור מנהל האגף לממ"ד כתנאי לדיון נוסף.

במידה והמוצע לא יאושר יידרש להציע את הממ"ד ע"פ המדיניות.

הממ"ד גדול ב- 7 מ"ר מהשטח של 9 נטו כך שיש לסמן במדויק את מיקום השטח העיקרי העודף

ולוודא שעומדים בתקנות סטיה ניכרת.

תכנית צל- מוצע תכנית צל לדירות בקומה זו, אך אין התייחסות לקומה מעל המבקש.

ע"כ יש להשלים תכנית צל לממ"ד בקומה א' ולקבל את החתימה של הדייר המתגורר מעל המבקש עבור תכנית הצל.

כמו"כ נדרש לדייק את תכנית הצל בהתאם ולבצע תקנה 36.

שטחי בניה

שטחים עיקריים :

ע"פ תכנית 4565 שטחי בניה מותרים הינם 145 מ"ר לדירה.

שטח מוצג כקיים ע"ג ההרמוניקה הינו 65.35 מ"ר .

בקומת הקרקע מוצע 48.47 מ"ר .

כמו"כ התבקש ע"י טרם דיון להוסיף שטח נוסף עיקרי בתת הקרקע, יש להוסיף חישוב שטח זה ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה ב-145 מ"ר מותרים .

כמו"כ עקב השינוי בבינוי בשטח משותף נדרש לקבל חתימות שכנים מחודשות לבקשה.

חניה

בפתיחת תיק הוצג חניה מוצעת ע"ג ההרמוניקה.

לפי בקשת ע"ב הינו מעוניין להסיר את החניה מהבקשה וע"כ חניה זו אינה נבחנת בבקשה .

שלביות ביצוע

ע"פ סעיף 10 יב (5) :

תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים

בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה".

יש להתייחס להוראה זו ולהוסיף מרפסת תקינה עם מעקה ע"ג התוספות המוצעות.

מרפסות זיז

מוצע מרפסת בחזית קדמית החורגת כולה מקו הבניין.

המרפסת מוצעת ע"ג בינוי שלא ניתן לאשר היות ומהווה סטיה ניכרת לבקשה וע"כ יש לסמן את הבינוי להריסה.

כמו"כ ע"פ התכנית מודגש כי "לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית" כך שגם במידה והבינוי מתחת המרפסת יסומן להריסה לא ניתן להציע מרפסות זיז בבקשה.

הנחיות עיצוביות :

ע"פ סעיף 10 (יד) :

שבילים וריצופים יהיו באבן

סורגים ושערים יהיו מברזל

יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית

טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי

בניה בטלטיש מחייבת : מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות.

יש לציין ולתת התייחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי.

תימוכין קניינים בשטח משותף

החלקה בעלת 8 תתי חלקות.

נדרש לקבל 2/3 חתימות סה"כ 5 חתימות.

בפתיחת תיק הוגשו 4 חתימות בלבד.

יש להשלים חתימה נוספת.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה אושרה בתנאים בתאריך 01/09/2024

"ראדון -מצורפת תכנית ראדון. תוכנן ראדון בתוספות המוצעות.
פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה.

תנאים להוצאת היתר :

תנאים שיירשמו בהיתר :

תנאים לטופס 4 :

בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר
הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי
אופן ביצוע הבדיקות

שפ"ע – הבקשה אושרה בתאריך 28/01/2024

הסדרי תנועה- לפי בקשת ע"ב טרם דיון הינו מעוניין להסיר את החניה המוצעת בבקשה. וע"כ לא
נדרש לתנאי זה.

התנגדויות

הוגשה התנגדות ע"י עו"ד המבקש הארכת תוקף להגשת התנגדות.
אך ע"פ נתוני המערכת לא התקבלה התנגדות לאחר מכן במערכת.

אדריכל רשום

ע"פ התכנית "כל בקשה להיתר תוגש ע"י אדריכל רשום.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0750.07
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע+מרפסות עבור 5 דיירים
מספר ועדה	2024/25
כתובת	האחות יהודית 237, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה הקריאה את ההתנגדות ובחנה את הבקשה והחליטה לדון בבקשה ע"ס ההתנגדות הכתובה ללא צורך בזימון הצדדים.

להלן טענות המתנגדים:

1. חיים כליפה התנגד לעניין: תוספת הבניה בבניין כיוון שיש סכנת קריסה(עפ"י חוות דעת מהנדס מטעמו שלא הוגשה), הבניין בתהליך מו"מ לפרויקט פינוי בינוי, חסימה של אוויר ואור ופגיעה בפרטיות, חוות דעת מומחה תשלח עפ"י דרישה.

יש לציין שטרם הדיון נשלחה בקשה למתנגד במייל לשליחת חוות הדעת האמורה עד למועד הדיון לא התקבלה תגובה.

לעניין פרויקט פינוי בינוי עפ"י המערכת gis לא נמצא פרויקט פעיל.

2. עובדיה מרדכי התנגד לעניין: בניית מרפסת בגודל גדול מיתר המרפסות הקיימות, מהווה תקדים לשכן מעל לבניין מרפסת גדולה שיחשיך את הדירה, מונעה בניית סוכה כשרה ובניית המרפסת תיתמך ע"י עמודים אשר יונחו בחצרו. התנגדות זו הוגשה בשנת 2023 כאשר לא הוגשה לאחר משלוח הודעות לתכנית הצל החדשה בשנת 2024- התקבל במערכת הסרת התנגדות זו מיום 29/09/2024.

יש לציין, שהוגש תצהיר חדש שהוגש ע"י מהנדס השלד מיום 19/11/2024 (ראה תכתובת במייל) אשר כולל את כלל המרפסות המוצעות והקיימות בתיקים 2005/750.5, 2005/750.7 שהינם עומדים ב- 2% מסה בנוסף תצהיר זה אושר ע"י ראש הצוות.

ע"פ תצהיר ופרט חיבור החדש שהוגש ע"י מהנדס השלד שהתקבל המייל מיום 19/11/2024 הבניה לא תבוצע ע"י לוחות stb אלה בניה קונבנציונאלית לכן לא נדרש בבקרה הנדסית.

לפי כך, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר לא תבוצע הפניה לגורמים לפני תום 15 יום מהדיון וזאת לצורך מתן פסק זמן ראוי למתנגד לצורך הגשת חוות הדעת ההנדסית שנמצאת ברשותו.

יש לציין שבמקביל, לאחר הדיון בוועדה וטרם שחרור ההחלטה התקבלה הסרת התנגדותו של מר' חיים חליפה ועודכנה במערכת.

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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוות דעת תוכנית אב לתחבורה
	בדיקה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0127.02
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בנין חדש בן 2 קומות עבור בית כנסת
מספר ועדה	2024/25
כתובת	המהרל מפראג , חומת שמואל המהרל מפראג, חומת שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להקמת בנין חדש בן 2 קומות עבור בית כנסת, אשר תוקנה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה הקודמת מיום 08/05/2024 ובוצע פרסום הקלה בגין "הקלה בגין 3 חניות לאורך הכביש שלא בתחום המגרש", תום מועד התנגדויות 15/10/2024.

ההתנגדויות הוקראו במעמד הוועדה והוועדה החליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים .

להלן פירוט טענות המתנגדים והתייחסות הוועדה :

- 1 . המתנגד טל קמה ת"ז 305577181 , שוכר בבניין ליד ונימוקו - " מתנגד בתוקף"
- 2 . טלי כהן חדד ת"ז 024400541 גרים בשמחת כהן 11, דירה 8, בבעלותו ונימוקו- "בית הכנסת בן 2 קומות כל כך קרוב לבניין יגרום לרעש סמוך לחדרי הילדים ויחסום את כיווני האוויר"
- 3 . שרון חדד ת"ז 028132694 גרים בשמחת כהן 11, דירה 8, בבעלותה ונימוקה- " 2 קומות כל כך קרוב לבניין סמוך מידי לחדרי הילדים, מרעיש וחוסם כיווני אוויר".

לפי בדיקת הצוות המקצועי כלל המתנגדים גרים בבניין הסמוך ברחוב שמחת כהן 11 , כאשר הבניין ממוקם בצד השני של הכביש באלכסון .

בית הכנסת המוצע בחזית הדרומית הקרובה למתנגדים הינו ברובו בתוך קו הבניין מלבד חריגה קטנה ולא משמעותית של השירותים והמדרגות כאשר מדובר בקירות ללא פתחים, והמרחק הסופי מבניין המתנגדים הינו כ- 12 מ', כך שלא צפוי רעש חריג או חסימת כיווני האוויר לצורך העניין.

הוועדה סבורה כי לא תיגרם פגיעה באור ובאוויר לבניין של המתנגדים, יצוין כי הבניין המבוקש הוא בן 2 קומות והעצימות נמוכה .

לפי כך, ולאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים ואת הבקשה, מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור מבני דת.
	משרד הבריאות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1971/0766.03
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומות, יחידות דיור ומרפסות
מספר ועדה	2024/25
כתובת	כט בנובמבר 25 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הוועדה בחנה את הבקשה ומחליטה לזמן את הצדדים להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0192.01
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2024/25
כתובת	שבתאי הנגבי 46, גילה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה היות ומוצעת מרפסת זיז הכלואה בין 3 קירות ללא חישובה כנדרש במניין השטחים העיקריים וללא המצאת מקור זכויות עבודה.

מעבר לכך לא ניתן לבחון את עניין החריגות היות ולא התקבלו קווי בניין רלוונטים לבקשה, הנושא בטיפול מחלקת מידע.

כמו כן על ע"ב לתת את הדעת לעניין ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה.

להלן התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים :

נתונים מקדימים לבחינת הבקשה :

ע"פ הערת לטבלה 5 בהוראות תכנית 686162 :

"טבלה זו המוצעת כסעיף 5 לתקנון והשטחים המצוינים בה מתייחסים לדירות המורחבות בלבד, קיים ומוצע עיקרי ושירות..."

מברור הנושא מול מחלקת מידע התקבל כי אכן נדרש לתקן את תיק המידע וקו הבניין בהתאם לבקשה המבוקשת והנושא בטיפול. (מייל בנושא סרוק בא.א של הבקשה)

היות וכך הבקשה נבחנה ע"פ התב"ע הרלוונטית לדירה המבוקשת דהיינו 3183 א'.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5609 שהוגש מיום 31/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני

כאמור בתיק המידע התקבלה הפניה לתכנית אשר איננה רלוונטית לבקשה הנוכחית וכנ"ל גם לנושא קווי הבניין שהתקבלו.

מברור הנושא מול מחלקת מידע התקבל כי אכן נדרש לתקן את תיק המידע וקו הבניין בהתאם לבקשה המבוקשת והנושא בטיפולם. (מייל בנושא סרוק בא.א של הבקשה)

לא ניתן לבחון את נושא החריגות ככל ולא התקבלו קווי בניין מעודכנים.

על ע"ב להטמיע את קוי הבניין הרלוונטים לכשיתקבלו ממחלקת מידע.

מרפסות זיז :

מוצעת מרפסת זיז בפלס 5.60+

המרפסת מוצעת כשימוש במעטפת קיימת הכלואה בין 3 קירות ומקורה.

כמו כן המעטפת כוללת חלון איורור של השכן ופירי איורור לאורך הבניין.

ראשית נדרש לחשב את השטח המוצע במניין השטחים העיקריים בשל היותו כלוא כמעט ב-100%.

מעבר לכך בחינת המרפסת בנושאי שטח עומק ומרווח ניתן יהיה לבחון לאחר קבלת תיק מידע וקווי בניין רלוונטים.

תכנית צל :

כנוהל מחלקתי יש להגיש תכנית צל לטובת שאר הדירות הקיימות בחלקה.

נדרש להציג תכנית צל בעמודה המבוקשת עבור שאר הדיירים הזכאים למרפסת זיז.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

להלן פירוט ההתנגדויות :

מתנגד 1 : יפה שלומוביץ ת.ז. 015754948

מהות ההתנגדות :

הבניה המבוקשת תתבצע בצמוד לחלון המטבח של המתנגדת, דבר שיביא לחסימת אויר הטבעי ויפגע בתחושת המרחב בבית. בנוסף יש פגיעה בפרטיות וממילא באיכות החיים.

כמו כן בעקבות התוספת יתבצע ירידת ערך לנכס.

מתנגד 2 : מר גדעון איפרגן ת.ז. 058399643

מהות ההתנגדות :

התוספת מבוקשת ע"ג השטח של המתנגד ללא כל התחייבות מצד המבקש על אופן הבניה.

כמו כן קיימים חלונות ונישות לאיורור של הדיירים שכתוצאה מהתוספת יגרם חנק וחוסר אורור.

טרם הוגש הסכם כתוב ע"י עו"ד נוטריוני כפי שסוכם בין המתנגד למבקש.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0373.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לאתר התארגנות והנחת ציוד קבלני
מספר ועדה	2024/25
כתובת	טבליה , בית צפפה אל חבלה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי נוסף : יש לפנות את המכולות מהשטח עם סיום השימוש החורג .

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים ואת השימוש החורג ל- 3 שנים או עד התחלת הבניה בפועל שמתוכננת במגרש זה- לפי המוקדם ביותר.

הבקשה עלתה לדיון חוזר בוועדה בהנחיית מנהל האגף לעניין מועד ביצוע ההריסות- נדרש להרוס כתנאי להיתר אך ורק את הסככה ואת המכולות הניידות ניתן להשאיר וזאת, אך ורק לתקופת השימוש החורג.

תנאי שיירשם בהיתר : יש לפנות את המכולות מהשטח עת יסתיים תוקף השימוש החורג.

תנאי להיתר הינו אישור חברת "ערים" שהמוצע איננו משפיע על עבודות הפיתוח באזור ולצורך תיאום גבולות נוסף.

יתר סעיפי החלטת הוועדה הקודמת הינו ללא שינוי ונותר בעינו.

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

חווות דעת/תשלום חברת הגיחון	כן
הריסת הבינוי הקיים בחלקה כתנאי להיתר בניה וקבלת דו"ח פיקוח.	
תנאי להיתר הינו אישור חברת "ערים" שהמוצע איננו משפיע על עבודות הפיתוח באזור.	
תנאי להיתר, תיאום גבולות מול החברה המפתחת לפי מייל בארכיב האופטי.	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0324.00
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בחזית אחורית ומעלית, ותוספת 2 קומות לבנין קיים
מספר ועדה	2024/25
כתובת	צפניה 19 , כרם אברהם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 20.7.2022 נידונה הבקשה בועדה והוחלט לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הועד החליטה בהתאם לחו"ד מחלקת הסדרי תנועה לפטור ממקום חניה אחד הנדרש להתקנה ולשלם במקומות כופר חניה אחד בחניון שנלך וכי מדובר בנוסף באזור בו מתוכנן ציר רק"ל.

פנה עורך הבקשה להסדרי תנועה לקבלת חו"ד מעודכנת בהתאם לבניין המיועד לשימור וזאת התקבלה בהתאם.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מתאריך 14.8.24 :

מוצעות 4 יח"ד להם נדרש התקנה של 2 מקומות חניה בבניין לשימור בו התקן הוא 2: 1.

ע"פ תכנית 5166 ב' סעיף 14.1.14 רשאית הועדה המקומית לפטור מין החובה להתיקן מקומות חניה לתוספת יח"ד בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים.

הוועדה פוטרת מהתקנת מקומות החניה בהתאם לסמכות עפ"י תכנית 5166ב

בתאריך 20.7.2022 נידונה הבקשה בועדה והוחלט לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הועד החליטה בהתאם לחו"ד מחלקת הסדרי תנועה לפטור ממקום חניה אחד הנדרש להתקנה ולשלם במקומות כופר חניה אחד בחניון שנלך וכי מדובר בנוסף באזור בו מתוכנן ציר רק"ל.

פנה עורך הבקשה להסדרי תנועה לקבלת חו"ד מעודכנת בהתאם לבניין המיועד לשימור וזאת התקבלה בהתאם.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מתאריך 14.8.24 :

מוצעות 4 יח"ד להם נדרש התקנה של 2 מקומות חניה בבניין לשימור בו התקן הוא 2: 1.

ע"פ תכנית 5166 ב' סעיף 14.1.14 רשאית הועדה המקומית לפטור מין החובה להתיקן מקומות חניה לתוספת יח"ד בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים.

הוועדה פוטרת מהתקנת מקומות החניה בהתאם לסמכות עפ"י תכנית 5166ב

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
	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
כן	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

	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 את אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	- תיקונים עפ"י תכנית A.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	- יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור ס מינוי חתום ע"י אדריכל.
	- יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף יים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.
	- יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.
	- יש להגיש למחלקת השימור תכניות קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור של מחלקת ור.
	- יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מח' השימור, יש לסמן אלמנטים ר הנדסיים בתכנית האדריכלות בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.
	- יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.
	תשלום כופר חניה עבור חניה אחת בחניון שנלר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0057.00
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש במסגרת תמ"א 38
מספר ועדה	2024/25
כתובת	אברבנאל 26, רחביה

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.

ח"ד מח' הסדרי תנועה

המלצת מחלקת הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית. עבור 5 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 10 מק"ח ע"פ התקן, מוצע 10 מק"ח בגבול התכנית.

תנאי לקבלת היתר: הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.

יש להטמיע טבלת מאזן חנייה.

הוועדה מאשרת את החריגות מתכנית 9988 ונצמדת להמלצת מחלקת תכנון ומחלקת שימור.

הוועדה מאשרת את יח"ד מעל 160 מ"ר בהתאם להקלה שפורסמה.

שטחים

שטחי שירות:

מוצע חדר טכני בשטח הגג היוצא משטח מרפסת גג מוצמדת – לא ניתן לאשר בגג המבנה שטחי שירות עבור שימוש פרטי כפי שהוצג, יש להבהיר את השימוש המוצע.

מחסנים

מוצעים 3 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר.

יש לציין שטח של כל מחסן.

יש לציין גובה 2.20 h וכן להציג בחתך הנמכה.

מרפסות

מוצעות מרפסת זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים – אין מניעה לאשר.

לחשב מרפסות זיז מקורות לפי תכנית 253286

תברואה

חוו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר.

חוו"ד תכנון : יש להציע פתרון בנגישות פנימית לחלקה על פי הנחיות מרחביות.

יש להציג פתרון מתקן אשפה בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב.

עצים

חוו"ד תכנון עיר לעניין עצים : יש לסמן בסימוני מבא"ת במפת מדידה וקומת קרקע – פיתוח , 3 עצים לשימור בחזית קדמית. 2 עצים לעקירה. 1 – 3 עצים לשתילה בחזית אחורית. יש להטמיע בהרמוניקה לנושא 2 עצים לעקירה – תמונת עץ + סוג עץ + סיבת עקירה.

פיתוח שטח

הבקשה מציעה יציאה לחצר פרטית ליח"ד 1 עד לגבול הגדר ההיקפית. יש לשמר את אופי השכונה בחצרות משותפות לחזית רחוב. יש להציע רצועת גינון בעומק 1.5 מ' מגבול הגדר (בתחום זה יושמרו שלושת העצים לחזית רחוב). ביתרת השטח ניתן להציע חצר פרטית.

מיזוג 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).

יש להציע מיקום גמל מים בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות.

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.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	תנאי לקבלת היתר: הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	חוות דעת סופית מחלקת השימור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0373.01
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לפי תמ"א 38
מספר ועדה	2024/25
כתובת	נוף הרים 8 , בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 02.09.2027 בהתאם למסמכים שהוגשו.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0188.00
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים והקמת מבנה חדש עפ"י תמ"א 38/2 ותכנית 10038 ובהתאמה לתכנית 9988 כולל עבודות שימור
מספר ועדה	2024/25
כתובת	רד"ק 18, רחביה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוו"ד תכנון עיר לעניין החניות : תכנון מעלית רכב מקובלת. התכנון משמר עצים בעלי ערכיות חשובה בחזיתות צידיות לקדמת הרחוב. הבקשה מציגה 23 מקומות חנייה כאשר טבלת מאזן החנייה מציגה 24 מקומות חנייה. יש לתקן.

חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה עבור 16 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-2 מוצע 24 מ"ח עפ"י התקן בגבול התכנית. חוו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה - מאושר בכפוף להסדרי תנועה . במידה ויהיה שינוי/עדכון תנועתי שמשפיע על תכנון פיזי - יש לחזור לקבלת חוו"ד מחודשת במחלקת דרכים.

חוו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 עגלות בנפח 0011 ליטר עם מתקן.

חוו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית.

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית.

חוו"ד מחלקת שימור : טרם אושר.

חוו"ד הנדסית : לא נדרש

קווי בניין :

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה בקומת החניות, כמו כן מוצע חדר טרפו בחריגה מקו בניין הכולל מבואה גדולה, יש לוודא שאכן היא נדרשת עבור החדר טרפו, במידה ולא יש לצמצם לתחום קווי הבניין.

לעניין חריגת החניות והחדר טרפו מקו הבניין מאחר והינם בתת הקרקע אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים.

שטחים :

שטחים עיקריים :

שטח עיקרי מותר לבינוי 1543.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1539.27 מ', המוצע אינו עומד במותר מאחר וקיימות מרפסות זיז מקורות אשר שטחן לא חושב כשטח עיקרי, יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בסך השטחים המותרים.

שטחי שירות :

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.

דירות : כל דירה כוללת ממ"ד כנדרש בהוראות התכנית כי כל דירה תכלול מרחב מוגן עפ"י החוק.

עפ"י תכנית 9988 שטח דירות חדשות לא יעלה על 160 מ"ר יש לצמצם את הדירות ששטחן עולה על 160 מ"ר לשטח המותר.

גובה המבנה : מוצע בינוי של 6 קומות לחזית צפונית ו5 קומות לחזית דרומית בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה - איזור מגורים חדש ב' ניתן לבנות עד 5 קומות קומת הגג בנסיגה.

עפ"י חוות דעת תכנון עיר והוועדה המחוזית ניתן לאשר חריגה זו לאור חשיבותה של תמ"א 38 ובכפוף להערות הנ"ל :

יש להציע נסיגה מעמיקה יותר בקומה השישית אפשר תאפשר מופע של 5 קומות כלפי הרחוב והחלקה הגובלת.

יש לבחון דירוג של קירות התמך המוצעים.

חוות תכנון עיר לעניין מס' הקומות : הבקשה מציעה מבנה בן 5-6 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגובה 5-6 קומות שמומשו במסגרת היתרי בנייה של תמ"א ומבנים קיימים בני 3 – 4 קומות.

עפ"י תכנית 9988 באיזור מגורים חדש ב' יש לבצע נסיגה בקומה השישית עד 2.5 מ' המוצע עומד בדרישה - אין מניעה מלאשר

קומת גג :

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף לא קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג.

יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל2.20 מ'.

מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה.

כמו כן מוצע בריכת שחיה במרפסת הגג של יח"ד 16 הבריכה והמעקה בנויים בהתאם לתכנית רחביה והנחיות מהנדס העיר, יש להגיש הצהרת עו"ב להיתר של בריכת שחיה כתנאי לקבלת היתר.

מחסנים : מוצע 16 מחסנים ב קומות החניה עבור 16 יח"ד , עפ"י תכנית רחביה שטח

המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו – 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר.

המוצע אינו עומד במותר – יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד במותר .

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות בעומקן מתכנית רחביה

יש לצמצם את עומק המרפסות ל-1.60 מ' שיותאם לתכנית 9988.

יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי.

יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

תברואה

חו"ד תכנון לנושא תברואה : פתרון אשפה מוצע בפירצה לגדר הפונה לחזית רחוב. יש לתכנן פתרון תברואה בצידי המגרש בנגישות פנימית (בסמוך לכניסה לחנייה בהתאם להנחיות של תכנית 9988).

פיתוח שטח

תכנית פיתוח :

חו"ד תכנון לנושא : יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038.

גדרות :

מוצג בהרמוניקה יש להקפיד כי גובה הגדרות לכל אורכן לא יעלה על 90 ס"מ ומעליהן תותר בניית גדר קלה כנדרש בתכנית 9988.

עצים : הוגש סקר עצים. חלק מהעצים לעקירה במצב ריקבון / מת, שאר העצים בתוך בינוי או בקרבה לבינוי מתכוון. על כל עץ שנעקר יש לסמן בתכנית פיתוח עץ חילופי לשתילה.

כמו כן, במפת מדידה אין סימון עצים. יש לסמן ולהטמיע סקר עצים כפי שמופיע בתכנית הפיתוח.

לא התקבל אישור שפ"ע.

מי נגר :

יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

התנגדויות :

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0544.01
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר בניה מס' 116435
מספר ועדה	2024/25
כתובת	החי"מ 9 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום
21.10.2027

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2011/1114.02
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתוספת בניה לדירות קיימות
מספר ועדה	2024/25
כתובת	מאיר אבנר 16 , קרית היובל

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

היתר הבניה המקורי בתיק רישוי 2011/1114.1 ביום 12.08.2021

תוקפו המקורי הוא ל- 3 שנים עד ליום 02.08.2024

עפ"י סעיף 59 לתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ב-3 שנים נוספות
דהיינו עד ליום 02.08.2027

כהשלמה עד 6 שנים מיום הוצאת ההיתר המקורי.

עפ"י סעיף 59 לתקנות התכנון והבניה :

"תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן ; רשות הרישוי רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על שש שנים, אם ראתה כי היקפה ומורכבותה של העבודה או הבנייה המותרת על פיו מצדיקים זאת."

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	כן

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1986/0281.12
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה להנגשת מקלט קיים, רמפה, וריצוף חצר
מספר ועדה	2024/25
כתובת	בית הדפוס 11 , גבעת שאול

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

עורכת הבקשה תשב מול ראש הצוות .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0376.02
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים תוספת יח"ד , תוספת מחסנים מרפסות וממ"ד
מספר ועדה	2024/25
כתובת	ברוך רפפורט 29 , בית ישראל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התקבלה דחיה ממחלקת השימור מתאריך 10/10/2024 ע"י נפתלי אלונה מאחר שנדרשת תכנית מתוקנת.

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה, הקונטור, מספר הקומות והתוספות בקומת המחסנים תואמים תב"ע, בשאר הקומות, ע"ב מציעה שינויים מהנספח, בקומה א' הקיימת מוצעת מרפסת כאשר בנספח מופיע בינוי, ב-2 הקומות החדשות, מוצע מיקום שונה למרפסות הזיז, וכן לחדר המדרגות, כאשר הקונטור נשאר זהה.

השטח המוצע כעת הוא פחות מהמותר בתב"ע, כיוון שהוצעו מרפסות מעבר למה שאושר בנספח במקום הבינוי.

לא הוצגה בבקשה קומת חלל גג רעפים למרות שלפי הנספח יש אליה גישה במדרגות, וכן מדובר בקומה הגבוהה מ-1.8 מ', ע"כ נדרש לחשב אותה כשטח שרות.

כמו"כ חישוב השטח בבקשה לא הוצג כראוי, יש לחשב לפי החוק במדויק ולהציג את חישוב השטח כולל את חישוב חלל גג הרעפים בשטח מעל 1.8 מ'.

תיקון 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	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2009/0765.04
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בנייה + מרפסת + ממ"ד
מספר ועדה	2024/25
כתובת	גת 8 , קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקרית משה רח' גת 8

מבוקש לתופסת בניה + מרפסת + ממ"ד עבור דירה אחת כדלקמן :

1. מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115, מרפסת חדשה

2. תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד.

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

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

נטען שימנע שימוש במקלט, היתרי הבניה בחלקה נבחנו ע"י הצוות המקצועי, מעיון בהיתרים שיצאו בבניין הנדון כולל היתר לבניין חדש 1950/0552 עולה כי לא נמצאו ראיות לקיום מקלט בקומת מרתף, אלא רק תוספות בנייה.

כל שכן לא ניתן לראות במקלט משנות ה 50 פתרון מיגון תקני, ויש לתת עדיפות למיגון כל דירה בנפרד.

הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית יש התאמה למדיניות הועדה במתחם והועדה מאשרת את הבקשה .

הסכמות וסימוכין קנייניים :

הבקשה חתומה ע"י 5/6 דיירי הכניסה. יש מתנגד אחד לא הכניסה הנדונה.

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
	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
	הצהרת עורך הבקשה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0104.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד והרחבת מרפסת קיימת.
מספר ועדה	2024/25
כתובת	הלוי אליעזר 11, קרית משה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום לפי סעיף 149 עבור שינוי מיקום הממ"ד ותכנון מרפסת הזיז לפי מדיניות מחלקת רישוי

טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת

שינוי מיקום הממ"ד באופן כזה שלא יחסום את הכניסה לבנין וכמובן לעדכן את תוכנית הצל בהתאם

מבקשים ממ"ד בקו בנין צידי עד גבול חלקה ניתן לאפשר את הממ"ד בחזית זו לפי יעוץ עם ממונה אגף רישוי אך נדרשו לשנות את המיקום לפי המוצג ע"ג ההרמוניקה שנדונה בוועדה וזאת על מנת לא לחסום את הכניסה לבנין והמעבר המוביל לחניה .

הוספת הדירה הצמודה לדירה 6 על מנת לעמוד במדיניות של מרפסות בצמד ועבור תוספת מרפסת לדירה זו יש לבצע פרסום במידה ודירה זו לא רוצה להצטרף לבקשה יש להעמיק את המרפסת הקיימת בלבד .

וכן יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות ע"ג תוכנית a כולל הצגת תוכנית צל לייתר השכנים עבור מרפסת סוכה וכן יש להציג את שטח המרפסות הקיימות והמוצעות באופן ברור ובתאום מול בוחן הרישוי וזאת על מנת לא לחרוג מהשטח המותר .

לאחר הפרסום תובא הבקשה לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2016/1229.03
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2024/25
כתובת	חקלאי 4 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוץ ומרפסת זיז, הבקשה תוקנה, הבינוי צומצם בהתאם לנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1988/0567.05
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות, מעלית מרפסות וממ"מים
מספר ועדה	2024/25
כתובת	בית יצחק 1, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעות תוספות בניה במגרש קיים, התוספות עבור חדרי פנימיה.

מעט מהתוספות חורגות מקווי הבניין, אין מניעה לאשר את החריגה בכפוף לכך שהפתח החורג מקווי הבניין יכנס לתוך קו הבניין.

תיקון 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
	אישור שירותי הכבאות
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור משרד הבריאות
	אישור מכון התקנים
	אישור שפ"ע להפקדת ערבות בנקאית
	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי
	הצהרת עורך הבקשה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1989/0585.08
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לשימוש חורג עבור משרדים
מספר ועדה	2024/25
כתובת	הקבלן 45 , הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לשימוש חורג

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים הועדה מחליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עבור תקופה של 5 שנים .

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.1.24 והוחלט "להעביר לאישור הועדה המחוזית", וזאת לעניין הפטור מחניה היות ומדובר בשימוש חורג ל-5 שנים.

בתאריך 7.7.24 התיק נידון בוועדה המחוזית והוחלט כי יש לפרסם שוב את הבקשה עם ציון הבקשה לפטור מחניה, ככל ולא תוגש התנגדות לעניין החניה הועדה מאשרת ללא דיון נוסף, ככל ותקבל התנגדות הועדה תדון בבקשה שוב,

בוצע פרסום בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, תום מועד להתנגדויות הינו בתאריך 26.11.24 והתקבלה התנגדות אחת, נימוקי ההתנגדות: "הבניין מיועד למגורים ולא לפתיחת משרדים", מובא להכרעת הועדה אם לעניין ההתנגדות.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2000/0747.15
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסות זיז ותוספת שטח עיקרי בהקלה עבור דירות 6 ו-22 ושיפור נגישות לדירה מס"מ 5
מספר ועדה	2024/25
כתובת	שד לוי אשכול 2, גבעת המבחר

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת מרפסות, בינוי ושביל גישה לנכה, בוצע משלוח הודעות כנדרש ללא קבלת התנגדויות, המוצע עומד בתקנות, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13.10.2024 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", נדרש היה לצמצם את המרפסת המוצעת בחזית מערבית למותר עפ"י תקנות, ע"ב החליטה להסיר את המרפסת בחזית זו ולהציע מרפסת אחרת תחתיה בחזית דרומית, בוצע משלוח הודעות למרפסת המוצעת ללא קבלת התנגדות חדשה למוצע.

לעניין חתימות שכנים לרמפת נגישות עבור נכה, עפ"י החלטת הוועדה לאור הנסיבות שמדובר בנכה אושר ללא תימכין קניינים והובהר כי הרמפה תשמש כל עוד מתגורר בדירה הנכה, הוטמע כתנאי שישרם בהיתר.

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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מכון התקנים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2016/1090.03
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
מספר ועדה	2024/25
כתובת	בית וגן 92 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה , הבקשה תואמת תב"ע .

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

טענות נדחו בתב"ע והוועדה דוחה אותן מאחר שהבקשה תואמת תב"ע .

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.5.24 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", כעת, הושלמו תנאים טרם דיון והוגשה תוכנית מתוקנת.

תנאי להיתר קבלת חו"ד נוספת מאיתי שרעבי, יובהר כי דרך המלך הייתה לעדכן את משרד המהנדסים שבחן את הבקשה כי מדובר במצב קיים - עבירות בניה ולא בתוספת מוצעת.

הריסה :

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

לאור האמור הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לרשימת התנאים המצורפת.

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
	אישור שירותי הכבאות
	תנאי לקבלת היתר הריסת המסומן
	תנאי להיתר קבלת חוו"ד נוספת מאיתי שרעבי
	תנאי להיתר קבלת חוו"ד נוספת מאיתי שרעבי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1991/0273.10
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד באמצעות פיצול דירה, ושנויים פנימיים.
מספר ועדה	2024/25
כתובת	גואטמלה 20, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

:

מוצע בבקשה פיצול יח"ד ללא תוספת שטחי בניה וללא שינוי בקונטור הבינוי הקיים, השולמו תנאים טרם דיון, בוצע פרסום כנדרש ללא קבלת התנגדות, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות 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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1991/0650.14
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מרפסות וממדי"ם
מספר ועדה	2024/25
כתובת	חקלאי 4 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע:

הבקשה נדונה בוועדה בתאריך 29/09/2024 ונדחתה במתכונת המוצעת מפאת העדר סימוכין קנייניים ועומק מרפסות הזיז המוצעות יותר גדול מ 40% מרווח אחורי. לאחר השלמת הנתונים ע"י עו"ב הוכח קיום שיעורי הסכמות 2/3 לפחות בכל כניסה שבנדון.

פרסום הקלות:

הקלה מנספח בינוי לסגירת מרפסת ע"מ ליצור אחידות לתוספת הבניה
הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית צפונית לשם בניית ממ"ד בתוך מעטפת מאושרת.
הקלה לבינוי שלא בהינף אחד.
הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית מערבית לשם בניית ממ"ד מעל ממ"ד מאושר

לא התקבלו התנגדויות.

תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו

לכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים :

אישור פתרוני המיגון המאושרים ע"י רשות מוסמכת

עומק המרפסת המוצעת בחזית אחורית יהיה זהה לקיימות בזחית ולא יעלה על 40% מרווח אחורי.

מילוי הערות האגף שניתנו ע"ג התכנית שנבדקה

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
	עומק מרפסת בחזית אחורית לא יעלה על 40% מקו הבניין
	יש עדכן בתכניות הדירות ובחתכים שם משפחה ומספר דירה של כל דייר ולציים אם חתם.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0473.01
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תוכנית 115ב"מ"ד+ מרפסת
מספר ועדה	2024/25
כתובת	גת 14 , קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע:

הבקשה נדונה בועדה בתאריך 29/09/2024 ונדחתה במתכונת המוצעת.

" ... ניתן לאשר הרחבת הדירה בהתאם לתכנית 115ב.

- לא ניתן לאשר מרפסת זיז במפלס 9,18+ כי מוצעת בניגוד לנספח 115ב.

- יש לשמור אחידות הפתחים

- לא להמשיך חדר מדרגות משותף

- לבטל סגירת מרפסת קיימת המוצעת בחזית דרומית כי נוגדת לנספח 115ב ומהווה תוספת שטח עיקרי בבליטה למרות 22%

- לפי מדיניות הועדה במתחם גת יש להותיר בקומת המרתף מקום עבור שטחי מחסנים לדירות הקיימות בעמודה, לפחות 8% משטחי הדירות "...

כעת התקבלה תכנית הבקשה המתוקנת כאשר :

בוטלה מרפסת זיז במפלס 9,18+ שהייתה מוצעת בניגוד לנספח 115ב.

לא נמשך בגובה חדר מדרגות משותף

בוטלה סגירת מרפסת קיימת בחזית דרומית כי נוגדת לנספח 115ב ומהווה תוספת שטח עיקרי בבליטה למרות 22%

- לפי מדיניות הועדה במתחם גת שורייך בקומת המרתף שטח בלתי חפור עבור שטחי מחסן לדירה הקיימת בקומה 'א', בסדר גודל כ 8% משטחי הדירה .

הסכמות ותימוכין קנייניים :

הבקשה חתומה ע"י 4/6 דיירי הכניסה. אין מתנגדים.

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להערות האגף שניתנו ע"ג התכנית שנבדקה.

רקע:

הבקשה נדונה בועדה בתאריך 29/09/2024 ונדחתה במתכונת המוצעת.

" ... ניתן לאשר הרחבת הדירה בהתאם לתכנית 115ב.

- לא ניתן לאשר מרפסת זיז במפלס 9,18+ כי מוצעת בניגוד לנספח 115ב.

- יש לשמור אחידות הפתחים

- לא להמשיך חדר מדרגות משותף

- לבטל סגירת מרפסת קיימת המוצעת בחזית דרומית כי נוגדת לנספח 115ב ומהווה תוספת שטח עיקרי בבליטה למרות 22%

- לפי מדיניות הועדה במתחם גת יש להותיר בקומת המרתף מקום עבור שטחי מחסנים לדירות הקיימות בעמודה, לפחות 8% משטחי הדירות..."

כעת התקבלה תכנית הבקשה המתוקנת כאשר :

בוטלה מרפסת זיז במפלס 9,18+ שהייתה מוצעת בניגוד לנספח 115ב.

לא נמשך בגובה חדר מדרגות משותף

בוטלה סגירת מרפסת קיימת בחזית דרומית כי נוגדת לנספח 115ב ומהווה תוספת שטח עיקרי בבליטה למרות 22%

- לפי מדיניות הועדה במתחם גת שורייך בקומת המרתף שטח בלתי חפור עבור שטחי מחסן לדירה הקיימת בקומה 'א', בסדר גודל כ 8% משטחי הדירה .

הסכמות ותימוכין קנייניים :

הבקשה חתומה ע"י 4/6 דיירי הכניסה. אין מתנגדים.

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להערות האגף שניתנו ע"ג התכנית שנבדקה.

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
	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי
	הצהרת עורך הבקשה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	1988/0067.03
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תוספת ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2024/25
כתובת	א.ד. גורדון 8 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע, בדיעבד.

התיק הובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום,

מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין קדמי, לא פורסמה הקלה בגין חריגת המרפסת מקו הבניין אך פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת וכן בגין בינוי בחריגה מקו בניין.

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע, בדיעבד ופוטרת את המבקשים מפרסום נוסף.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, התוכנית עומדת בשטחים המותרים וכן בהוראות סטיה ניכרת, אין מניעה לאשר.

ממ"ד :

התוכנית צל - לא הוצגה תוכנית ליתר דיירי הבניין, בהיתר 88/67.1 אושר ממ"ד הכולל תוכנית צל - יש להציג את תוכנית הצל שפורסמה בעבר גם ע"ג תוכנית זו.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0336.00
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , ממד
מספר ועדה	2024/25
כתובת	הרב עוזיאל 103 , בית וגן

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, המוצע עומד בנדרש, מובא לדחיה לצורך השלמת אישור מח' איכות הסביבה.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0168.00
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה חדש לבית ספר יסודי 24 כיתות הכולל סיפריה, אולם רב תכליתי, ביתן שומר, מגרש כדורסל, מגרש כדורעף ומאגר מים.
מספר ועדה	2024/25
כתובת	גבעת המטוס .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הועדה מאשרת את הבקשה.

בהתאם לסמכותה עפ"י סעיף 14.6.3 א בתקן 5166ב' הוועדה פוטרת מ-18 מקומות חניה ומאשרת

6 מקומות חניה, חניית נכה ו-4 מפרציה העלאה והורדה מאחר ומדובר בבית ספר יסודי

שהתלמידים מגיעים ללא רכב.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן לי, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור משרד הבריאות
	הצהרת עורך הבקשה
ק	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים
	אישור בזק/ח. תקשורת
ק	אישור אגף המאור ע"פ סעיף 4.4.2'י בתב"ע.
	אישור מחלקת נכסים (גם לכלל החלקות אשר בתהליך הפקעה)

	טיפול בנושא צו החניה
	תיקון פריסות גדרות כנדרש- פריסות מחוץ למגרש.
	אישור חברת חשמל
	אישור רשות העתיקות
	תיקון בטבלת השטחים הכללית בהגשה 933336 לשטח 1264.39 בתואם ל-2 ההגשות ות במגרש
	הוספת שרטוט גרם המדרגות חיצוני דרומי במבט בקומות 1 + 2 + גג
	אישור פיקוד העורף-הג"א
	אישור כבאות
	אישור חוזר איכ"ס
	אישור חוזר שפ"ע
	תכנון פחים ע"פ דרישת תברואה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2008/0643.03
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	שינויים בת.ב. מס" 02.0643/2008 לצורך הגבהת פיר מעלית לנגישות בחריגה מנספח בינוי מנחה.
מספר ועדה	2024/25
כתובת	העח 9 , מורשה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לברור עו"ד אילנית מיכאלי מול עו"ד דני לבמן .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0066.03
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת חדר טרנספורמציה של חברת החשמל עבור ביס" תיק רישוי 2023/0066.00 וגני" תיק רישוי 2023/0066.02.
מספר ועדה	2024/25
כתובת	הדרך האמריקאית , א- רם מגרש בו יבנה בית ספר וגני ילדים.

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת :
(א) כפיפות – סעיף 1.6 – כפיפות לתכניות 4585, 5166 ב'י.
(ב) בסעיף 3.1 – ייעוד תא שטח 4 לימבנים ומוסדות ציבור לחינוך'
(ג) ב ס עיף 3(א)4.1.2 השימוש בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי /על יסודי, עד 24 כיתות לימוד סה"כ.
(ד) ב ס עיף 7(א)4.1.2 "בכל אחד מתאי השטח תותר הקמת חדר שנאים...חדר השנאים יהיה תת קרקעי". – לעניין זה התפרסמה הקלה.
(ה) סעיף 6.6 – חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים - לעניין זה התפרסמה הקלה.

שטחים :

תכנית 213306 : מעל הקרקע : עיקרי : 3,625 מ"ר שירות : 1,935 מ"ר סה"כ : 5,560 מ"ר

מבוקש בבי"ס (2023/66) : עיקרי : 2,151.26 מ"ר שירות : 973.99 מ"ר סה"כ : 3,125.25 מ"ר

מבוקש בגני" (2023/66.2) : עיקרי : 1,238.63 מ"ר שירות : 406.91 מ"ר סה"כ : 1,645.54 מ"ר

מוצע בבקשה זו : עיקרי : 0 מ"ר שירות : 34.96 מ"ר סה"כ : 34.96 מ"ר.

סה"כ מבוקש + מוצע : 4,805.75 מ"ר.

אין חריגה בשטחי הבניה.

פרסום :

התפרסמה הקלה עפ"י הנוסח הנ"ל : "הקלה מסעיף 7(א)4.1.2 ומסעיף 6.6 בתכנית 213306 בדבר חדר טרפו מתת קרקעי לעילי".

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

גודל מבנה 4.60 x 7.60 מ'.

שטח המבנה 34.96 מ"ר.

המרחק מתחנת השנאים למגורים הקרובים ביותר כ-22 מ'.
המרחק מתחנת השנאים למבנה גנ"י כ-14 מ'.

התקבל אישור איכות הסביבה ביום 24/09/2024.

אין חריגה מקו בניין ומגבול המגרש.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה