

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0257.01
מספר סידורי	0

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד, מרפסות, חצרות וגדרות
מספר ועדה	2025/1
כתובת	שד נוה יעקב 47, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בתאריך 2024/12/18 ברשות רישוי והחלטת הוועדה הייתה לדחות את ההכרעה,

לבדיקה של מצב השטח על ידי מר ישראל קלרמן.

מדובר בבקשה להרחבת דירה 17, משי' ברגמן באמצעות תוספת ממ"ד, מרפסת סגורה, הפיכת שטח שירות לעיקרי וריצוף חצר בחזית הצפונית ובנוסף, מרפסת סגורה וריצוף חצר בחזית הדרומית. הבקשה הועברה לדחייה במתכונת המוצעת בשל התיקונים שיש לבצע המפורטים בהמשך החלטה זו. הוגשה פנייה ע"י עורכת הבקשה אשר נקראה בפני הוועדה והוחלט לקרוא את טיעוני המתנגדים במעמד דיון זה.

לאחר מכן כאמור הוחלט לקיים סיור בשטח.

לאחר שהתקיים הסיור במקום על ידי מר ישראל קלרמן, הבקשה הובאה בשנית בפני הוועדה.

להלן ממצאי הסיור כפי שנכתבו על ידי מר ישראל קלרמן:

"בתיק הנ"ל התבקשתי ע"י הוועדה לצאת למקום ולראות במה מדובר בשטח.

אני מצרף תמונות שרואים במקום קיר שנבנה לפני שנים רבות ואין בזה כל שימוש וגם מהווה פגיעה בגלל הלכלוך והטינופת הקיימת במקום ולכן אני לא רואה כל מניעה לאשר להם גם את השטח הזה והם יסדרו את המקום ויגדרו אותו ויהיה יותר טוב להם ולשכונה."

הועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות ומחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים ולאור ממצאי הסיור, מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף להגשת רוב קנייני כמפורט בהמשך החלטה זו.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענתם:

התקבלה התנגדות 1 - מאת משה חנניאייב, כתובת המתנגד שד נוה יעקב 49.

מתנגד לריצוף וגידור החצרות בשתי בחזיתות ולמדרגות מהחזית המזרחית, לטענתו מדובר בשטח ששייך לכל דיירי בניין 4 וכן טענה נוספת כי הבניין בתהליך של פינוי בינוי.

התקבלה התנגדות 2 - מאת איתן רייך, כתובת המתנגד שד נווה יעקב 43. אשר מתנגד לבניה פרטית על שטח ששייך לכל דיירי בנין. וכן טוען כי הבנין מצוי בשלב מתקדם של פינוי בינוי וככה לכל דייר יהיה ממ"ד.

באשר להתנגדויות, הוועדה מחליטה כמפורט להלן :

באשר לטענה הנוגעת לפינוי בינוי, מבדיקה לא עלה כי יש התקדמות ממשית כלשהי בפינוי בינוי במתחם זה.

באשר לטענה הנוגעת לבינוי בשטח המשותף, הוועדה מחליטה כי יוגשו החתימות הנדרשות המהוות רוב קנייני לבקשה כפי הנוהל המקובל כמפורט להלן-

בנוגע לבנייה על שטח חצר משותפת-

נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הזכויות בחלקה.

בנוגע לבניית ממ"ד על גבי שטח משותף -

נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבנין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.

יש להשלים חתימות בעלי זכויות ע"ג הרמוניקה כתנאי להעברת התיק לחוות דעת גורמים.

מרפסות :

המרפסות תואמות נספח בינוי אך יש להתאים את החומר הסגירה בהתאם לחזית הבנין הקיים. יש לציין ע"ג ההרמוניקה חומר הסגירה של המרפסות , לא ניתן לבקש סגירת מרפסות בעמודי בטון.

יש לוודא כי הושלמו תנאים טרם דיון כנדרש.

יש לתקן הערות 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	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0746.02
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסת, בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ"ר
מספר ועדה	2025/1
כתובת	הרב ברים 7, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לקבל את ההתנגדויות ולאשר חלק מהבקשה.

המרפסת המבוקשת בחזית הדרומית לטענת המתנגד מקרה את מרפסת הסוכה שלו. בהקשר זה יוער כי קיים קירוי מעל לחצר המתנגד ועל כן לא ניתן היה לוודא איזה שטח במדויק המרפסת מקרה.

מאחר ולמבקשים ישנה מרפסת גדולה מוצעת נוספת בחזית הצפונית הוועדה מורה לבטל את המרפסת הדרומית על מנת שלא ליצור קירוי מעל לסוכת המתנגד.

הוועדה ממליצה למבקשים לשקול הגדלה של המרפסת הצפונית כפי המתאפשר בנספח הבינוי

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	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1997/0257.03
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	שימוש חורג מתכנית- הפיכת דירת מגורים למרפאת שיניים.
מספר ועדה	2025/1
כתובת	זאב ז'בוטינסקי 21 , טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה ב 30 יום על מנת

לתת לצדדים זמן לנסות ולהגיע להבנות ביניהם.

לאחר קבלת ההבהרות הבקשה תובא לדיון פנימי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0277.03
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
מספר ועדה	2025/1
כתובת	בר כוכבא 6, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת קומה לדירה הכוללת תוספת בניה, מרפסת גג שינויים בקירות החזית.

טענתם העיקרית של המתנגדים היא החשש מקריסת הבניין עקב הבניה על הגג.

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים מחליטה לקבל את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

המתנגדים יגישו תוך פרק זמן שלא יעלה על 30 יום, חו"ד הנדסית הנוגעת לטענות העולות לעניין החשש ליציבות המבנה.

במקביל המבקשים יהיו רשאים גם הם להגיש חו"ד מטעמם, תוך פרק הזמן כאמור.

חוות דעת אלה יועברו למהנדס מטעם העירייה שייתן את התייחסותו לנושא.

במידה שחו"ד של המהנדס כאמור תהיה שלילית, התיק יוחזר לדיון פנימי.

במידה שחו"ד תהיה חיובית, על המבקשים לפעול בהתאם להנחיותיו.

תנאי להפצה לגורמים תהיה חו"ד חיובית מטעם מהנדס אליו יישלחו חו"ד.

במקביל יש לבצע עדכוני שטחים בתכנית בתיאום מול ראש צוות.

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
--	------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0601.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דיור ותוספת 2 קומות לפי הוראות תמ"א 38
מספר ועדה	2025/1
כתובת	הרב עוזיאל 98, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה).

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

לענין ההתנגדויות

הוועדה שמעה את המתנגדים בקשב רב וניכר כי ההתנגדויות של דיירי מיכלין 15 הינן בקשות שיפור קלות המבקשות למזער את ההסתרה הצפויה. עם זאת, לא נתן להענות לכל הבקשות. תבחן האפשרות להגדלת המרחקים בין הדודים והקולטים במידת הניתן בתיאום עם מחלקת הרישוי. מנועי המזגנים מרוכזים ומוסתרים ע"י חדר היציאה לגג ולכן הוועדה לא רואה סיבה להזיזם. כמו כן הבקשה למעקה קל תגרום לחשיפה של דודי שמש כלפי הרחוב דבר שאינו מקובל תכנונית.

כמו כן הועדה התרשמה כי הבקשה לצמצום המרפסת בכמה סניטמטרים אינה משמעותית עבור המתנגדים יחסית לנזק שייגרם למרפסת המבקשים כמו גם הבקשה לצמצום שדה הראיה של החלונות הפונים למתנגדים כל זאת שמדובר על מרחק של כ-8.5 מ' בין הבניינים.

לענין ההתנגדות של משפחת בוכניק הוועדה מבקשת שייעשה ככל הניתן להגיע להבנות לגבי התמורות ומשך עבודות הבניה.

להלן התיקונים לבקשה :

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של מחלקת תושייה בשלב תכנון עיר :

קיימות 8 מקומות חניה ע"פ היתר אחרון ל-8 יח"ד. מבוקשות 4 יח"ד חדשות. מספר מקומות דרוש עבור הקיים ותוספת של יח"ד הינו 14 מקומות חניה. מוצע בתכנית שהוצגה להסדרי תנועה 13 מקומות חניה. חסר מקום חניה אחד. קיים קרן חניה באזור, חניון בייט.

*יש לציין כי התכנית שבחנה הסדרי תנועה אינה תואמת את התכנית שהוגשה למחלקת הרישוי ואילו בהרמוניקה שהוגשה למחלקת הרישוי מוצעות 12 חניות, על כן, חסרות 2 חניות ולא 1 כפי שהציגה מחלקת הסדרי תנועה.

חישוב שטחים

שטח הרחבות מותר הינו 200 מ"ר עבור 8 יח"ד קיימות. יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד ושסך שטחי ההרחבות אינו עולה על 200 מ"ר.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

יש להציג בטבלה עמודה המפרטת את שטחי השירות ההופכים לעיקרי בהתאם לתשריט בית משותף.

שטח 2 הקומות החדשות עומד במותר. הן יושבות במדויק על קונטור קומה טיפוסית קיימת.

מחסנים

מוצעים 8 מחסנים עבור 12 יח"ד במפלס 2.50-.

יש לסמן את גובה המחסנים ולהראות כי אינו עולה על 2.2 מ'.

יש לציין שטחי מחסנים על גבי כל מחסן במ"ר.

מחסן בחלקו הדרומי של המבנה יש לשנות לשטחי הרחבה במסגרת 25 מ"ר המותרים לסטודיו קיים.

שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים. כנדרש.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשר. מרפסות קיימות יש לציין שמדובר במרפסת קיימת.

יש לציין שטח כל מרפסת במ"ר.

יש להציג ולהראות כי שטח כל המרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע מרפסות כל הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

עצים

מפת המדידה אינה מסמנת עצים בתחום החלקה. ע"פ מערכת הgis, נראה עץ צמוד בתחום המדרכה אך צמוד בקו 0 לחלקה. יש לפעול לשימורו עפ"י הנחיות מחלקת שפי"ע. בחזית צידית דרומית נראה ספק סוג של שיח ספק עץ פולש, אין צורך לסמנו. בחזית צידית צפונית נראה עץ שגזעו בתחום החלקה. יש לסמנו לשימור. יש לסמן את העצים במפת המדידה ובתכנית מפלס הפיתוח. יד לסמן בתחום החלקה הפונה לחזית הרחוב רצועת גינון רחבה ולסמן שתילה של 3

עצים לחזית רחוב.

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

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

מי נגר

יש להציג תוכנית 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 50% מהמגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול אחר בתאם עם המחלקה לאיכות סביבה, כתנאי להיתר בניה.

חזית הרחוב

יש לסמן גדר חדשה לחזית הרחוב בהפרדה בין תחום המדרכה לתחום חלקת המגורים. הגדר תיבנה בגובה הגדר ובעיצוב אדריכלי המאפיין את הגדרות בחלקות המצרניות. למעט נגישות לכניסה הראשית למבנה, למקום המתנה לרכב וכניסה למכפילי חנייה בחזית בחזית צידית ודרומית.

סימונים גרפיים עפ"י תכנית

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

	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
	תשלום כופר חניה עבור 1 מקומות בחניון בייט

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0582.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בגג ותוספת במרתף, תוספת ממדי"ם ומחסן עבור הרחבת יח"ד קיימות.
מספר ועדה	2025/1
כתובת	מעבר המיתלה 6, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

לענין ההתנגדויות

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין אי המצאות אישור איכות הסביבה. קיים אישור איכות הסביבה בבקשה.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין ההסכמות הנדרשות. קיימים 80% הסכמה לבקשה.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין ליקויים בפרסום ועל הצורך בפרסום נוסף. הוועדה מקבלת את הפרסום הכללי לענין התמ"א כתקף גם לענין הנסיגות בקומות העליונות בהתאם להחלטת ועדת ערר שהוצגה במעמד הדיון ואף השינויים שהוועדה דורשת לאחר הוועדה אינם מצריכים פרסום נוסף.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין התמורות של המתנגד. המתנגד מקבל 25 מ"ר ומוצעות לו מדרגות ירידה לחצר אמנם המעלית לא עוצרת בכל חצי הקומה אך המצב עדיף על המצב בו לא קיימת מעלית כלל.

הוועדה קוראת ליזם לנהוג בשימת לב וברגישות לצרכי המתנגד ובהתאם לחוק החל לגבי אנשים מבוגרים בהליך התמ"א.

לענין החניה

המלצת מח' הדסרי תנועה :

לא מוצע פתרון חניה בהתאם לדרישת התקן, מוצע תוספת 17 יח"ד במסגרת תמ"א 38 נדרש עפ"י תקן עבור התוספות 34 מק"ח.

הוועדה פותרת מהתקנת מקומות חניה עקב קרבה לציר רק"ל.

לענין תשלום כופר החניה יש לשלם כופר חניה כללי. תבדק משפטית האפשרות לפטור מכופר

חניה כללי בעקבות פסקת ועדת ערר בפרנק 17 שהוצגה במעמד הוועדה.

תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור

להלן התיקונים לבקשה:

מעליות וחדרי מדרגות

מוצעות 4 מעליות חיצוניות עבור 4 כניסות – אין מניעה לאשר.

לסמן מידות מעליות ומדרגות.

לחשב מעליות בחישוב השטחים.

קומות קיימות

מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר.

יש לחשב הפיכת השטחים לשטח עיקרי בחישוב השטחים – כמסומן בתכנית a.

קומות חדשות

במפלס קומה ו' מוצעת קומה שניה של יח"ד 41-42 – כניסה לדירות ממפלס קומה ז'.

קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 5 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:

במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעות 2 יח"ד בדופלקס בלבד.

נדרש להציג 5 יח"ד נוספות בשטח של עד 80 מ"ר או דופלקסים.

בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת מפלסים נגישים בקומות החדשות.

יש לסמן מילוי בשטחי ההגבהות.

קומת גג:

הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף.

חו"ד תכנון :

יציאה מחדר המדרגות בבניין לגג העליון תתוכנן כך שגובה נטו לא יעלה על 2.2 מ' וגובה החדר החיצוני לא יעלה על 2.5 מ' ממפלס הגג. יש לצמצם גובה חדרי יציאה לגג בהתאם להנחיות מרחביות.

חזיתות

חו"ד תכנון לעניין חזיתות :

חזית מערבית :

1. סיומת הפתחים לקראת קומת הגג משתמשת באלמנט הקשת, יש להציע חלון ללא קשת ליח"ד מוצעת מס' 46.

2. יש ליישר חלון עם קו חלון ויטרינה קומה מתחת (לשים לב שבהדמיה הקו מיושר)

3. חלונות ויטרינה ליח"ד מוצעות 47,43 יש ליישר קו ויטרינה עם חלון קומה מתחת (יח"ד מוצעת מס' 35)

חזית מזרחית : יש לנסות ולארגן את המרפסות בצורה מיטבית יותר, ניתן להציע דרוג מרפסת עפ"י קומות.

מרפסות

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

מרפסות קיימות של יח"ד 3-4-10 – לא נמצא היתר למרפסות זו יש להציגן כמוצע עד 2 מ' או לחילופין להציג היתר בניה מאושר.

מסתורים

פתרון מיזוג הוצע בגג הבניין.

להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד במבנה (קיים ומוצע)

יש להציע מסתורי כביסה.

עצים

התייחסות תכנון עיר :

עפ"י סקר עצים שנערך בתאריך 27.08.2020 קיימים בתחום החלקה 7 עצים, מתוכם 4 מוצעים

לכריתה ו-3 לשימור.

עץ מס' 12 מסוג מילה סורית מסומן בסקר כעץ מת, עם זאת בצילומי אוויר שנעשו בשנת 2021 (לאחר ביצוע הסקר) קיימים עצים באזור זה. יש להבהיר את הנושא

בכניסה האמצעית לרחוב מעבר המיתלה ליד מיקום מוצע של מערכות המים מסומנים עצים צעירים שלא נדרשים בסקר. עם זאת תצ"א משנת 2021 מראה עצים די מפותחים. יש לבחון הזזת מיקום מערכות המים מעט דרומה על גדר האבן לטובת שמירה על העצים הקיימים. יש לסמן זאת בתכנית

התכנית מסמנת 9 עצים חדשים לנטיעה. הנטיעה תהיה תנאי לאכלוס.

נגישות

מוצעות מעל 6 יח"ד בבנין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

חוו"ד תכנון לנושא נגישות: כל הקומות החדשות מוצעות בנגישות מלאה ע"י מעלית. רק חצי מיח"ד קיימות מונגשות ושביל הכניסה הדרומי על רחוב מעבר המיתלה אינו מונגש. יש לקבל חוו"ד מח' נגישות.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים.

יש להציג פתרון גז וארונות תקשורת.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרון חישוב מי נגר כנדרש.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.

תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנוש

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 שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאים להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית על סך 124,601 ש"ח בעבור שימור העצים 120 ש"ח) ופיצוי נופי (3,650 ש"ח) 2. תשלום היטל כספי על סך 5,706 ש"ח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0313.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	3 כיתות גני-ילדים מעל קומת מסחר
מספר ועדה	2025/1
כתובת	הרב רפאל קצנלבוגן 75 , הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציע מעקה תקני.

יש להציג את תכנון רחבת כיבוי האש בהתאם להוראה

מוצעת מדרגות גישה לבניין במרווח – יש לצמצם.

לא ניתן לתכנן מחסנים ע"ק- יש לבטל מחסן למסחר.

יש להציג פריסת גדרות

חריגה בתכנית- יש לצמצם

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם
בוחן הרישוי

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 , צבעות חתומות ומתוקנות
	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 סופי של מחלקת דרכים והשלמת התכנון של הבקשות 2022/0270 + 2022/0204.
	אישור סופי מח' מבני ציבור
	הפקת היתר בניה לתיק מס' 22/204
	חתימה על הסכם פיתוח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0149.01
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חפירה, דיפון, וביצוע יסודות עבור בניין חדש למגורים ומסחר הכולל 30 יח"ד
מספר ועדה	2025/1
כתובת	המהרל מפראג 0, חומת שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה

לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה הועדה :

הועדה מקבלת את טענת המתנגדים לעניין העוגנים ודוחה את יתר הטענות

הועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענות בעניין העוגנים החודרים לחלקות פרטיות-

הטענה מתקבלת העוגנים הוסרו מהבקשה.

לטענה בעניין עומס על תשתיות ויתר הטענות הנובעות מהבינוי -

הבינוי תואם תב"ע ועל כן הועדה דוחה טענות אלו.

המקום להגשת ההתנגדות היה במסגרת ההתנגדות לתב"ע.

הועדה מחליטה לאשר את הבקשה ללא עוגנים לחלקות פרטיות.

תנאים ושינויים נוספים :

יש לציין ע"ג הבקשה נפח חפירה

יש להסיר עוגנים מהבקשה

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"י
	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
	אישור סופי מח' שפ"ע
	אישור סופי מח' דרכים
	חתימה על כתב התחייבות לנכסים עבור עוגנים זמניים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0149.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה חדש למסחר ו-30 יחידות דיור
מספר ועדה	2025/1
כתובת	המהרל מפראג 1, חומת שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה

לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה הועדה :

הועדה מקבלת את טענת המתנגדים לעניין העוגנים ודוחה את יתר הטענות

הועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים .

לטענות בעניין העוגנים החודרים לחלקות פרטיות-

הטענה מתקבלת העוגנים הוסרו מהבקשה .

לטענה בעניין עומס על תשתיות ויתר הטענות הנובעות מהבינוי -

הבינוי תואם תב"ע ועל כן הועדה דוחה טענות אלו.

המקום להגשת ההתנגדות היה במסגרת ההתנגדות לתב"ע.

הועדה מחליטה לאשר את הבקשה ללא עוגנים לחלקות פרטיות.

תנאים ושינויים נוספים :

יש לציין ע"ג הבקשה נפח חפירה

יש להסיר עוגנים מהבקשה

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישום

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	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
	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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	אישור סופי מח' שפ"ע
	אישור סופי אד' העיר
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0369.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה המיועד למגורים והקמתו מחדש לפי הוראות סעיף 14א' לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית 10038
מספר ועדה	2025/1
כתובת	ש. טשרניחובסקי 32, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה.

לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים, הועדה מקבלת את טענת המתנגדים לעניין העוגנים ודוחה את יתר הטענות.

הועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לעניין העוגנים -

העוגנים הוסרו מהבקשה והוצג בה פתרון דיפון ללא חדירת עוגנים.

לטענות נגד הבינוי ולטענות לעומס על התשתיות –

הבקשה תואמת תכנית והמקום לדון בטענות אלה היה במסגרת ההתנגדויות לת"בע. הבקשה אושרה ע"י כלל הגורמים בשלב הבקרה המרחבית.

הועדה קובעת כי הבקשה על פי סעיף 14 א' לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית 10038.

יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a וכן בהתאם לאמור בתיאור הבקשה, בתאום עם בוחנת הרישוי.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
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 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תת חלקה 6 בבעלות רמ"י באם יוחלט שיהא צורך באישור רמ"י יש לקבל חתימה
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	באם ישנם תתי חלקות או חלקות בבעלות רמ"י יש לקבל אישור רמ"י
	100% חתימות
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י
	יש לחתום על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים כתנאי להיתר
	1. הגשת ערבות בנקאית על סך 29,661 ש"ח בעבורשימור העצים. 2. תשלום היטל כספי על 13,65 ש"ח
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור גז ...

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0555.02
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבנין קיים, ממד , מרפסות שרות, מרפסת זיז ריצוף חצר ומחסנים, תוספת מדרגות חוץ ומעלית לצרכי בטיחות נגישות.
מספר ועדה	2025/1
כתובת	ישא ברכה 4 , בוכרים

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת המבקש

הבקשה ירדה מסדר היום על פי בקשת ע"ב ובהסכמת ראש הצוות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1989/0928.04
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר מס" 116428 בתיק בנין 89/928.3
מספר ועדה	2025/1
כתובת	דונש בן לברט 6 , רחביה

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 03.11.2027.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0039.00
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנית מחסן
מספר ועדה	2025/1
כתובת	עבודת ישראל 9, מאה שערים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

בבקשה מבוקש שימוש חורג מקומת חניה ציבורית למתחם, עבור קומת אחסנה לבניין בחלקה המבוקשת. עורך הבקשה אינו מציג היתר קודם (לבניין ולקומת החניה) שממנו מבוקש השימוש החורג ואינו מציג תכנית מפורטת של קומת המחסנים המוצעת. המחסנים המוצעים אינם עומדים בהנחיות האגף למחסן. מעבר לכך המוצע בבקשה מבוקש ע"ג שטח הפקעה בבעלות עיריית ירושלים אשר לא הוכלל בבקשה. כמו כן לא הושלמו אישורים נדרשים לבקרה מרחבית – מכאן שלא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

שימוש חורג מתכנית /היתר :

מבחינה מעמיקה, לא ניתן לדעת באם מדובר בשימוש חורג מתכנית או מהיתר מאחר ועורך הבקשה אינו מציג היתר מקורי שאושר עבור קומת החניות מכוח תכנית 1697 א'.

התכנית החלה בחלקה מייעדת קומה זו עבור חניון תת קרקעי ציבורי למתחם כך וככל ולא הוכח היתר בניה לחניות, שימוש החורג יהיה מתכנית.

מאחר ומדובר בחניה תת קרקעית ציבורית לדיירי המתחם ובהוראות תכנית 1697 א' סעיף 18 ה' נכתב: "לא תותר הצמדת מקומות חניה לדיירים וכל החניה, לרבות התת קרקעית תהא משותפת לדיירי כל המתחם", לא מובן כיצד ניתן לאשר קומת אחסנה ולשייכה עבור בניין בחלקה זו – לא ניתן לאשר.

* נספח בינוי :

בתכנית קיימים מס' נספחי בינוי בקנ"מ 250:1, כאשר נספח מס' 3 עבור "תכנית חניה תת קרקעית" רלוונטי לבקשה. לפי תשריט, המגרש עליו מוצעת הבקשה הוא מגרש מס' 6.

מוצע בבקשה : הפיכת כל קומת החניה התת קרקעית עבור שטח אחסנה.

נספח הבינוי הינו שותק, דהיינו מחייב ולא פורסמה הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי – לא ניתן לאשר.

קווי בניין /הפקעה :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/05/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נראה כי קיימת חריגה מקו הבניין ואף מגבול החלקה המשמש להפקעה לדרך בחזית דרומית (רחוב עבודת ישראל). בנוסף, עורך הבקשה אינו מציין ע"ג ההרמוניקה את סימון קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע דבר המקשה על בחינת התיק מקצועית.

מאחר ומדובר בשימוש קומת המרתף המשמשת כחניה ציבורית למתחם ומדובר בשטח מופקע לעיריית ירושלים בחלקו הדרומי ואף לא התקבלה חתימת עיריית ירושלים כבעלים בשטח ההפקעה ע"ג ההרמוניקה - לא ניתן לאשר הפיכת החניות הציבוריות לשטח אחסנה לבניין.

שטח בניה / מחסן :

מדובר בתב"ע אשר תחילת תוקפה ב-20/12/1992 ונגעה בשטחי הבניה המירביים, ואף שטחי בניה הניתנים למחסן הינם מעבר לזכויות הבניה, הבקשה נבחנה ע"פ הנחיות האגף למחסנים :

שטח מותר למחסן הינו 8% משטח המירבי המותר. חישוב :

$$1,670 * 8\% = 133.60 \text{ מ"ר המותרים למחסנים.}$$

מוצע בבקשה : הפיכת חניה ציבורית למתחם עבור מחסנים בסך של 1,049.49 מ"ר, שטחי המחסנים אינם משוייכים ליח"ד וזאת מאחר ועורך הבקשה אינו מראה כלל את יח"ד הקיימות במגרש 6 ואף אינו מציג תכנית מחסנים. בנוסף גובה האחסנה המוצע, גובה של 4.20 מ' במקום 2.20 מ' המותרים למחסן. במתכונת זו – לא ניתן לאשר.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת שימור.

הסדרי תנועה :

על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת הסדרי תנועה.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.

לדחות במתכונת המוצעת :

בבקשה מבוקש שימוש חורג מקומת חניה ציבורית למתחם, עבור קומת אחסנה לבניין בחלקה המבוקשת. עורך הבקשה אינו מציג היתר קודם (לבניין ולקומת החניה) שממנו מבוקש השימוש החורג ואינו מציג תכנית מפורטת של קומת המחסנים המוצעת. המחסנים המוצעים אינם עומדים בהנחיות האגף למחסן. מעבר לכך המוצע בבקשה מבוקש ע"ג שטח הפקעה בבעלות עיריית ירושלים אשר לא הוכלל בבקשה. כמו כן לא הושלמו אישורים נדרשים לבקרה מרחבית – מכאן שלא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

שימוש חורג מתכנית /היתר :

מבחינה מעמיקה, לא ניתן לדעת באם מדובר בשימוש חורג מתכנית או מהיתר מאחר ועורך הבקשה אינו מציג היתר מקורי שאושר עבור קומת החניות מכוח תכנית 1697 א'.

התכנית החלה בחלקה מייעדת קומה זו עבור חניון תת קרקעי ציבורי למתחם כך וככל ולא הוכח היתר בניה לחניות, שימוש החורג יהיה מתכנית.

מאחר ומדובר בחניה תת קרקעית ציבורית לדיירי המתחם ובהוראות תכנית 1697 א' סעיף 18 ה' נכתב: "לא תותר הצמדת מקומות חניה לדיירים וכל החניה, לרבות התת קרקעית תהא משותפת לדיירי כל המתחם", לא מובן כיצד ניתן לאשר קומת אחסנה ולשייכה עבור בניין בחלקה זו – לא ניתן לאשר.

* נספח בינוי :

בתכנית קיימים מס' נספחי בינוי בקנ"מ 250:1, כאשר נספח מס' 3 עבור "תכנית חניה תת קרקעית" רלוונטי לבקשה. לפי תשריט, המגרש עליו מוצעת הבקשה הוא מגרש מס' 6.

מוצע בבקשה : הפיכת כל קומת החניה התת קרקעית עבור שטח אחסנה.

נספח הבינוי הינו שותק, דהיינו מחייב ולא פורסמה הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי – לא ניתן לאשר.

קווי בניין /הפקעה :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/05/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נראה כי קיימת חריגה מקו הבניין ואף מגבול החלקה המשמש להפקעה לדרך בחזית דרומית (רחוב עבודת ישראל). בנוסף, עורך הבקשה אינו מציג ע"ג ההרמוניקה את סימון קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע דבר המקשה על בחינת התיק מקצועית.

מאחר ומדובר בשימוש קומת המרתף המשמשת כחניה ציבורית למתחם ומדובר בשטח מופקע לעיריית ירושלים בחלקו הדרומי ואף לא התקבלה חתימת עיריית ירושלים כבעלים בשטח ההפקעה ע"ג ההרמוניקה - לא ניתן לאשר הפיכת החניות הציבוריות לשטח אחסנה לבניין.

שטח בניה / מחסן :

מדובר בתב"ע אשר תחילת תוקפה ב-20/12/1992 ונגעה בשטחי הבניה המירביים, ואף שטחי בניה הניתנים למחסן הינם מעבר לזכויות הבניה, הבקשה נבחנה ע"פ הנחיות האגף למחסנים :

שטח מותר למחסן הינו 8% משטח המירבי המותר. חישוב:

$$1,670 * 8\% = 133.60 \text{ מ"ר המותרים למחסנים.}$$

מוצע בבקשה: הפיכת חניה ציבורית למתחם עבור מחסנים בסך של 1,049.49 מ"ר, שטחי המחסנים אינם משוייכים ליח"ד וזאת מאחר ועורך הבקשה אינו מראה כלל את יח"ד הקיימות במגרש 6 ואף אינו מציג תכנית מחסנים. בנוסף גובה האחסנה המוצע, גובה של 4.20 מ' במקום 2.20 מ' המותרים למחסן. במתכונת זו – לא ניתן לאשר.

אישור שימור:

על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת שימור.

הסדרי תנועה:

על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת הסדרי תנועה.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1979/0218.02
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית חיצונית
מספר ועדה	2025/1
כתובת	יהודה אלחריזי 16, רחביה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום על פי בקשת ר"צ לבדיקה מחודשת של הבקשה

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ועורך הבקשה אינו מחשב את כלל הבניין ואף אינו מוכיח זכויות בניה למימוש, בנוסף מדובר בבניין לשימור.

בתיק זה לא הומצא אישור מחלקת השימור וועדת שימור כנדרש בתכנית 9988 ואף עורך הבקשה נדרש להראות את הבינוי הקיים בפועל בכדי שלא יהווה מצג שווא.

לבקשה זו התקבלו התנגדויות, לאחר הגשת תכנית המתקנת התיק יובא לדיון נוסף.

אין לזמן את המתנגדים מאחר והמלצת הצוות המקצועי לדחות במתכונת.

נספח בינוי :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי.

שטחי בניה/מעלית :

על עורך הבקשה לחשב את כל הבניין ולהוכיח זכויות בניה נותרות למימוש עבור המעלית.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר לשם ווידוא עמידה בסעיף זה.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור הכולל אישור וועדת שימור עפ"י הוראות 9988.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

להראות את כל הבינוי הקיים בבניין בין שבהיתר ובין שלא ולסמנו בצהוב להריסה, על מנת שלא יהווה מצג שווא.

התנגדויות :

* "ההודעה נשלחה רק לחלק מהשכנים".

* "ההודעה לשכנים לא כללה העתק לתכנית שהוגשה".

* "תאריך סופי להגשת התנגדויות נקבע ל-29.08.2024 בעוד שההודעה לשכנים התקבלה לאחר תאריך זה".

* "אברהם קור הגיש בקשה להיתר בעבר והתנגדנו לתכנת זו, כעת מנסה שוב".

התייחסות האגף :

- בבדיקת המערכת נמצא כי בוצע משלוח הודעות כנדרש.

- ניתן בהודעה מס' תיק שהיתן לראות את המוצע באתר העירייה.

- על אף שפג תוקף הגשת התנגדויות, המתנגדים הצליחו להתנגד.

- כל בקשה נבחנת לגופה.

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	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2001/0528.09
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת דירה חדשה בקומת קרקע.
מספר ועדה	2025/1
כתובת	אבינדב 9, בוכרים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ולא התקבל תיק מידע כנדרש לבחינת הבקשה. ככל ועורך הבקשה יסדיר את רישום התצ"ר ויגיש תיק מידע מאושר עם סימון קווי בניין מאושרים ממחלקת המידע – הבקשה תיבחן.

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	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0032.02
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 8 יח"ד באמצעות תוספת 2 קומות חדשות, וכן תוספת מחסנים ומעלית.
מספר ועדה	2025/1
כתובת	הרב יצחק אורנשטין 9, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

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

הבקשה תואמת תב"ע ונספח בינוי ויש החרגה של הוועדה המחוזית של הבקשה זו מסעיפים 78-77.

שיקול הדעת של הוועדה המקומית להתחשב בטענה של הליך "פינוי בינוי" מצומצם, ואף חזקה על הוועדה המחוזית שהחריגה בקשה זו לאחר שמצאה כי הליך הפינוי ביוני לא יפגע.

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן קו בניין עילי.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה לתקן חישוב שטח המרפסות ולהציג שטח עיקרי קיים בבניין על מנת לוודא עמידה במותר מתב"ע.

ש. שירות :

על עורך הבקשה להציג חישוב שטח שירות קיים בקומת המחסנים ובקומות המוצעות על מנת לוודא עמידה במותר.

מרפסות :

על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז מוצעות.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג ניהול מי נגר באופן מפורט כדרישת התב"ע.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הערות 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2015/0462.01
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק 15/462
מספר ועדה	2025/1
כתובת	כורזים 20 , נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

ל

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 30.12.2027.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0231.00
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לבניין קיים, ותוספת מרפסות, והרחבת יחידות דיור קיימות
מספר ועדה	2025/1
כתובת	חיל האויר 37, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להסיר הערה כי המדרגות ייבנו מבנייה קלה. יש להציען מחומר בטון בלבד! יש להבהיר זאת גם ע"ג חתך 1-1.

הערות גרפיות :

יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה b.

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, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0076.03
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"י סגירת מרפסת קיימת והוספת מרפסת זיז חדשה
מספר ועדה	2025/1
כתובת	לואי ליפסקי 38, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בתאריך 2024/05/07 בוועדת משנה והחלטת הועדה : לדחות במתכונת המוצעת :

- יש להסיר את הבינוי הזיז המוצע בבקשה ולא ניתן לאשר את המרפסת זיז הנוספת לדירה המבוקשת .

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

התקבלה פנייה למנהל האגף בתאריך-17/11/2024 לבחינה נוספת של בקשתם לאור המצוקה שקיימת במשפחה לאור זאת שיש להם ילד נכה עם צרכים מיוחדים.

לאחר בחינה נוספת שערך מנהל האגף נראה כי המרפסת הזיז שיוצאת ממרפסת גג מוצעת בחזית אחורית שאינה נצפית וכי האזור הולך לעבור בעתיד התחדשות עירונית.

לאור כל האמור אישר מנהל האגף את המרפסת המבוקשת.

לגבי ההרחבה המבוססת על ויתורי זכויות מנספח הבינוי במקרה מהן זה יש לצרף את בעל הדירה שמוותר על זכויותיו כמבקש לכל דבר ועניין כך שיתאפשר לבצע הליך רישום הערת אזהרה בגין וויתור זה .

כמן כן יש לסמן ע"ג ההרמוניקה את החלק היחסי של וויתור הזכויות עם הסבר ברור.

הרמוניקה תוקנה כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש לצרף לבקש את בעל הדירה המותר על הזכויות שלו ע"פ התבע כמבקש
	לסמן ולהציג במיקום התוספת את הטופס של ויותר זכויות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0752.08
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת חדר מחוזק ובניה על הגג מכח 5% השלמת גג
מספר ועדה	2025/1
כתובת	אהרון אשכולי 112, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לבניה על הגג מכח השלמת דירת גג וחדר מחוזק וכן השלמה קטנה לבינוי ע"פ תב"ע.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחווד:

תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תקף לתכנית 1207158

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תקף לתכנית 1207158

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2003/0306.04
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג בשונה מנספח בינוי בנית מרפסת , בנית מחסן
מספר ועדה	2025/1
כתובת	קמזון יעקב דוד 23 , רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה היא לתוספת בניה על הגג בשונה מנספח בינוי, בנית מרפסת ובנית מחסן.

תוספת על הגג:

באשר לתוספת המוצעת מכוח השלמת דירת גג, היא אינה מהווה שיפור אדריכלי ולכן נדחית במתכונתה המוצעת. שכן גם בהתאם להחלטת וועדת הערר לא די בתכנית צל ויש להציע מעטפת לשכן.

לאור האמור, הוועדה מורה על תיקון התכנית והצגת מעטפת מלאה לדירת השכן .

כמו כן נדרש כי בעל המעטפת יחתום על הבקשה.

לחילופין, אופציה שניה היא כי התכנית תתוקן כך שיוקם קיר בגובה מלא לכיוון החזית כדי ליצור מופע אחיד כלפי הרחוב ותוגש הסכמה פוזיטיבית של השכן או משלוח הודעות.

מחסן:

הוצגה תכנית צל למחסנים עתידיים ליתר הדירות בעמודה, יש להציג את שטח המחסנים העתידיים המוצעים ע"מ לוודא עמידה בשטח מותר.

סגירת מרפסות:

לדירה מס' 5 מוצע קירוי חלקי על מרפסת קיימת מאושרת, ע"פ סעיף ח' 8 תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד, הסגירה מוצעת חלקית על המרפסת ומהווה מפגע תכנוני ולא ניתן לאשר כך, יש להציע סגירה על כל המרפסת ולציין את חומרי הסגירה בתכנית, חזית וחתך והמרפסת תיבחן לאחר התיקונים הנ"ל.

תנאי ראשונה לקבלת היתר:

מאחר ומבוקשת גם בניה לפי תב"ע וגם השלמת דירת גג בהינף אחד, תנאי להיתר בניה יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1207158.

מרפסת הזיז מוצעת במיקום עתידי של מרפסת גג, אך מאחר והשכנים טרם מימשו בינוי מתחת לא ניתן לבקשה כך, תנאי לאישורה יהיה התחייבות לפירוק בעת מימוש התב"ע.

ליקויים גרפים :

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1981/0717.01
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בית כנסת- תוספת בנייה מעל גן ילדים קיים-
מספר ועדה	2025/1
כתובת	אהרון אשכולי 15 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 12.9.2023 הועדה אישרה את הבקשה ופטרה את המבקשים מ-4 מקומות חניה .

טרם מועד הפקת היתר הבניה התברר כי טרם אושרה תכנית בינוי במועד הדיון.

על כן, בוצע הליך פרסומי וכן אושרה תכנית בינוי 489 ב'.

עתה הובאה הבקשה לדיון לשם החלטה מחודשת באשר לבקשה לפטור מ-4 מקומות החניה.

הוועדה מחליטה לפטור מ- 4 מקומות חניה וזאת מכוח סמכותה לפי תכנית 5166 ב' לאור העובדה שמדובר בבית כנסת שכונתי אשר רוב המתפללים מגיעים אליו רגלית.

יתר החלטות הוועדה שהתקבלו בתאריך 12/09/2023 עומדות בעינם.

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 , צבועות חתומות ומתוקנות
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
כן	אישור מחלקת בטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
כן	אישור משרד הבריאות
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	אישור ניהול עמותה בתוקף
כן	מחלקת מבני דת

אישור תכנית בינוי ופרסומה לציבור	כן
אישור אגף תושי"ה לתוספת החניה הנדרשת עבור בית הכנסת.	כן
תיאום תקופת העבודה מול מנח"ח על מנת לאפשר לגן הילדים לפעול באופן רציף תוך הפרעה לית. במידה והבנ	כן

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2009/0759.12
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	5% השלמת גג פעימה שניה
מספר ועדה	2025/1
כתובת	סיון שלום 10 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

באשר לטענה להשתלטות על רכוש משותף, הוגשו ההסכמות הנדרשות ועל כן טיעון זה נדחה.

באשר לטענה בצורך בפתרון ניקוז, הוועדה מקבלת את הטענות ומורה על הצגת ניקוז מי גשמים על גבי ההרמוניקה.

באשר לטענה כי יש לתכנן גישה ישימה לגג, הוועדה מקבלת את הטענה ומורה כי תתוכנן גישה ישימה לגג.

באשר לעבירת הבניה הקיימת לשכן הצמוד ולטענה כי באם תיבנה התוספת המוצעת בבקשה דן, לא יוכל השכן הצמוד לממש הריסה באם בית המשפט יורה לו על כך- הוועדה מורה כי יבנה קיר עצמאי מבחינה קונסטרוקטיבית עם תפר שאינו נשען על קיר השכן.

יש לתקן את ההערות 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, 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	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0490.10
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, תוספת יח"ד, ממ"דים, מעלית ומרפסות
מספר ועדה	2025/1
כתובת	צונדק 138, רמות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

דחות לצורך השלמת תנאים לדיון

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי עומדות בהוראות התב"ע ע"כ אין מנעה לאשר.

בנוגע לסגירת מרפסת גג מבנייה קלה לדירה מספר 2, בקומה א במפלס +2.80 - בשונה מנספח הבינוי - לאחר ייעוץ משפטי מול עו"ד אילנית מיכאלי עלה כי יש להסיר את הסגירה הקיימת כפי המוצג בנספח ולסגור בסגירה דומה ליתר המרפסות. ולציין זאת במלל על גבי ההרמוניקה. שכן הוראות התקנון גוברות על הנספח.

בנוגע לסגירת מרפסות הגג אשר אינם מסומנות בנספח הבינוי בצהוב להריסה - הנושא נבחן ע"י היועצת המשפטית במעמד הוועדה אל מול הוראות התכנית ועלה כי לאור סעיף 4.1.2 להוראות תכנית 832568 תותר הסבת שטחי מרפסות לחדרי מגורים וכן חומרי גמר לסגירת מרפסות יקבעו כחלק מתאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר. - בהתאם לכך תנאי לחוות דעת גורמים יהיה תיאום חומרי הסגירה מול אגף אדריכל העיר.

המרפסות זיי המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

הריסות:

תב"ע 832568 - סעיף 4.1.2 ד'

חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה ויהרסו תנאי לתחילת עבודות.

כל הבנייה הקלה על הגגות וסגירות מחמורים קלים ללא היתר יהרסו כתנאי לתחילת עבודות.

ניהול מי נגר:

סעיף 4.12 ד' - יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

תנאים טרם דיון:

אישור שפ"ע:

- יש להשלים תנאי זה כנדרש.

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

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	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0930.05
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג ותוספת מרפסת גג לדירה קיימת.
מספר ועדה	2025/1
כתובת	משה סנה 13, נוה יעקב

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה לתוספת קומה לדירה 46

התיק מובא לדחיה במתכונת מהסיבות הבאות:

שטחים:

בוקש שטח עיקרי בגג בהיקף של 34 מ"ר, כאשר 25 מ"ר מתוכם מבוקשים מכח התב"ע ע"פ סעיף ה בתקנון התכנית "הוועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספות הבניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 לפחות מקו הבניין הקיים"

בנוסף מבוקשת הקלה של 6%,

שטח החלקה הינו 3238 מ"ר, 6% מהווים 194.28 מ"ר

מעיון בנסח ישנם 64 בעלי נכס בחלקה זו ולכן לכל דייר ניתן לקבל $194.28/64 = 3$ מ"ר לכל דייר.

ולכן לדירה זו ניתן לאשר שטח בהיקף של 28 מ"ר בלבד.

השטח המוצע חורג מהמותר ויש לצמצם.

כאמור לא ניתן לאשר של 2.5% לתוספת קומה וכן חישוב ההקלה של 6% נעשה באופן לא נכון, מאחר ולא נלקחו בחשבון הבניינים הנוספים בחלקה.

קווי בניין:

סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה אך הקו סומן לא כנדרש ואינו תואם לקונטור הבניין הקיים ולמה שהתקבל ממחלקת המידע..

יש לתקן ולהתאים לתיק המידע במדויק

ליקויים גרפיים

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a לרבות סימון היתרים רלוונטים

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	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0244.00
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים ותוספת יח"ד סה"כ 11 יח"ד
מספר ועדה	2025/1
כתובת	ואדי אל חלף 1, שועפט

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

אין מניעה לאשר בכפוף לתיקון תיכנוני המסומן ע"ג ההרמוניקה.

בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה

הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.

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
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	יש לשלם השתתפות בעגלה 1 בנפח 1000 ליטר
	1. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת (
	2. השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.
	קבלת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי לפני שנת 2000
	תנאי להוצאת היתר בניה קבלת אישור המחלקה הסופית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2000/0458.05
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	5% השלמת גג - סגירת מרפסת גג המקורה עם פרגולה לחדר + הקלה 6%
מספר ועדה	2025/1
כתובת	דרך בית לחם 90, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות הוגשה ע"י דייר שלפי טענת עורך הבקשה כבר מכר את דירתו, כאשר הדייר הרוכש לא הגיש התנגדות כלשהי לוועדה.

מצד שני, ההתנגדות שהוגשה איננה תכנונית והועדה אינה דנה בטענות שאינן תכנוניות.

לאור האמור, מחליטה הועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, כמפורט להלן:

טופס ויתור זכויות:

התקבל טופס ויתור זכויות על סה"כ 18 מ"ר, הטופס סרוק בא.א של הבקשה.

נדרש להטמיעו ע"ג ההרמוניקה שתעבור לגורמים.

תימוכין קנייניים:

יצוין כי ע"ג טופס 1 חסרה חתימתם + ת.ז של משי' מוזס, נדרש להשלים לאחר הוועדה.

אישור שימור:

נדרש לקבל את אישור שימור לבקשה.

התקבל אישור מתאריך 02/06/2024

יצוין כי הפתחים המתוכננים בבקשה אינם תואמים את המאושר בשימור.

יש להתאים הפתחים הן בתכנית והן בחזית.

יש לתקן הערות 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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי להעברה לגורמים, סימון דרך גישה לגג.
כן	נדרש להתאים המוצג להריסה בהתאם לקיים בשטח - ראה מייל בארכיב

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1965/0499.04
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2025/1
כתובת	אנטיגנוס 21, גוונים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הוועדה מכירה בפרסום שנעשה בדיעבד

התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין חפוי באבן מסותת בשונה מהנדרש בתכנית (אבן פראית)

ראה בהרחבה בסעיף הרלוונטי.

הבקשה מובאת לדחיה עקב אי הצגה של כלל שטחי המבנה והצגת חישוב שטחים וחלוקה כנדרש בתב"ע נפחית.

פירוט כדלהלן:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2022/5616 שהופק בתאריך 24/04/2022 ע"י המחלקה למידע ותכנוני.

ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1):

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ- 6 מ'.

קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ- 6 מ'

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ'

מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין ייקבע ע"פ מדיניות מהנדס עיר.

על אף האמור בפסקאות ו(1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין.

התקבל קו בניין ממחלקת המידע לחזית קדמית הפונה לרח' אנטיגונוס- 6 מ' - סומן ע"י ע"ב.

שאר קווי הבניין לא סומנו ע"ג ההרמוניקה כלל כנדרש ע"פ תב"ע נפחית.

קו בניין אחורי - חלקה סמוכה למבנה ציבור יש לשמור מרחק של 2 מ'.

קו בניין צידי הפונה לשצ"פ יש לשמור מרחק של 2 מ'.

קו בניין צידי הפונה למבנה מגורים יש לשמור 6 מ' ממבנה צמוד, מינימום 3 מ' מגבול חלקה.

יש לסמן את קווי הבניין בקו ירוק למעט קו הבניין שהתקבל ממחלקת המידע.

לפי זאת ניתן לראות כי הבינוי המוצע בקומה ד' חורג מקו הבניין הצידי בכ- 0.7 מ'.

ע"פ סעיף 5 האמור בתכנית ניתן לאשר חריגות בהתאם לקיים.

מספר קומות

ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין.

מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות"

אין מניעה לאשר הקלה זו, יש לצמצם מעט את הבינוי המוצע מעבר לקו השיוון (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) שכן אזור זה מהווה 4 קומות בחתך דבר המהווה סטיה ניכרת.

שטחי בניה

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה 20x

קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

לא הוצגו קווי בניין וכן לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה.

יש להציג חישוב גרפי + חישוב מדויק.

החלק של המבקש ע"פ נסח הטאבו הינו 2/8 ברכוש המשותף .

אך במידה וקיים בינוי בהיתר החורג מעבר ליחס של הדייר ע"פ נסח הטאבו נאלץ לקזז זאת מהשטחים הנותרים.

יש להראות ברובוט השטחים את כל שטחי המבנה שהתקבלו בהיתר, אזורים אשר לא התקבל עבורם היתר יש לסמן בצהוב כהריסה ובמידה ולא שייך למבקש לסמן לא כלול בהיתר זה.

להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר.

לציין ע"ג ההרמוניקה מספרי דירות ושמות המשפחות לפי נסח הטאבו וזאת ע"מ לוודא איזה חלק יחסי שייך לכל דייר במבנה.

שטחי שרות- ממ"ד

בהיתר מס' 2015/831 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, קומה ראשונה.

כעת מבוקש להציע שטח זה כעיקרי (חדר רגיל) ולהציע ממ"ד בקומה החדשה המוצעת.

אין מניעה עקרונית לאשר את הממ"ד ע"ג ממ"ד שאושר בהיתר קודם וזאת בכפוף לאישור הג"א.

חומרי בניה :

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה.

ע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה היות שכלל התוספות הקיימות במבנה הינן באבן מסותת.

מרפסת גג+ גישה לגג

מוצע מרפסת גג בשטח של 27.28 מ"ר.

אין מניעה לאשר את מרפסת הגג המוצע.

יש להסיר את הפרגולה המוצעת בבקשה ולבחון אפשרות להציע אותה ע"פ תקנות הפטור.

יש להציג גישה לגג העליון ע"מ שתינתן אפשרות גישה לדודים, וכן להוסיף את תכנית קומה זו ע"ג ההרמוניקה כנדרש.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בנסח הטאבו ישנן 5 תתי חלקות.

התקבלו חתימות של תתי חלקות 1,2,3+ מבקש סה"כ 4/5.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- התנאי בול ע"י המערכת שטח התוספת קטן מ80 מ"ר.

שפי"ע – הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 23/09/2024

התנגדויות

התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן משפ' ברוכין ע"י עו"ד.

להלן עיקרי ההתנגדות:

מדובר בבקשה ע"ג רכוש משותף מעל יציאת חירום ובין היתר מבוקש שטחים נרחבים מהרכוש המשותף.

ספק אם ניתן לחסום את פתח החירום של חדר המדרגות ולחסום אותו בפני שאר הדיירים.

רק ב02/10/2024 נודע לנו הבקשה ע"י הפרסום, וכנראה לא בכדי שיצא בזמן חגי ישראל ע"מ שלא נוכל להתנגד באופן ראוי ומקיף.

המבקשים לא עדכנו אותנו טרם הבניה המבוקשת.

לא מצורף תכנית גגות והקומה המוצעת מוצגת כתכנית גג.

העתקת כל מתקני הגג לגג החדש שנוצר כשאר התיקים ברחוב אנטיגנוס.

בבקשה של משפחת ברוכין התנגדו משפ' פלאי למרפסת הגג החלקי בטענה ששטח זה יסופח לדירת המבקש.

אין סימון סולם לעלייה לגג.

מדוע נצרך לנייד שטח לגג כאשר יש להם שטח נרחב להרחבה.

לא מצורף חישובי שטחים לבקשה, וחלוקה ע"פ שיווין זכויות.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

יודגש 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	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2007/0603.03
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה למבנה קיים בהתאם לנספח בינוי.
מספר ועדה	2025/1
כתובת	מבוא בשמת 2, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכפוף לצמצום הבקשה בהתאם לנספח הבינוי כמפורט מטה :

ש. עיקרי :

מוצעת תוספת בשטח של כ- 16.74 מ"ר.

ע"פ סעיף 10 ג' : תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגליונות 1-12 שבנספח מס' 1.

"החלוקה הפנימית של תוספות החדרים אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא תהא חריגה ממידות מעטפת הבניין שע"פ נספח הבינוי."

התוספת מוצעת בתחום קו הבניין לתוספת שע"פ נספח, ותואמת במידותיה אחד לאחד.

יצוין כי ע"פ נספח הבינוי השותק מותרת תוספת הכוללת חדר נוסף ומרפסת.

יש להתאים את המוצע למותר ע"פ נספח.

הוראות בניה :

ע"פ סעיף 11 בהוראות התכנית :

א. בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות מידות וכיחול אבן הבניין הקיים.

על ע"ב לציין ע"ג התכניות את סוג חיפוי האבן.

בכפוף לצמצום הבקשה בהתאם לנספח הבינוי כמפורט מטה :

ש. עיקרי :

מוצעת תוספת בשטח של כ- 16.74 מ"ר.

ע"פ סעיף 10 ג' : תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגליונות 1-12 שבנספח מס' 1.

"החלוקה הפנימית של תוספות החדרים אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא תהא חריגה ממידות מעטפת הבניין שע"פ נספח הבינוי."

התוספת מוצעת בתחום קו הבניין לתוספת שע"פ נספח, ותואמת במידותיה אחד לאחד.

יצויין כי ע"פ נספח הבינוי השותק מותרת תוספת הכוללת חדר נוסף ומרפסת.

יש להתאים את המוצע למותר ע"פ נספח.

הוראות בניה :

ע"פ סעיף 11 בהוראות התכנית :

א. בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות מידות וכיחול אבן הבניין הקיים.

על ע"ב לציין ע"ג התכניות את סוג חיפוי האבן.

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	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1961/0613.06
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2025/1
כתובת	שמשון 19, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

כיוון שלא הושלמו תנאים טרם דיון: אישור שימור, אישור שפ"ע ואישור איכות הסביבה.

גובה החללים המוצע נוגד את הוראות התקנות למינימום שטח חללים עיקריים, הבקשה מציגה פתרון מיגוני חלקי שעלול לפגוע מפתרון כולל לשתי הקומות העליונות במבנה הרלוונטי.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1

81.57% ל- 3 הקומות וגג רעפים, שטח החלקה $1,735 \times 81.57\% = 1,415.24$ מ"ר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

הבקשה הינה הנמכת רצפה קיימת במבנה 2 עבור משי' הריס, תת חלקה 11.

הבקשה מציגה הנמכת הרצפה הקיימת במפלס ה-0.00 בגובה של כ- 1.6 מ' וביצוע תקרה חדשה במפלס +1.10 לתוספת חדר וחדר מחוזק- תוספת 2 חדרים למבנה הקיים.

גובה החללים החדשים המוצעים בבקשה אינו עומד במינימום גובה נדרש לחדר מגורים בהתאם לתקנות- 2.50 מ'- נדרש לתקן.

במפלס התחתון של הדירה מוצגים 2 חדרים קיימים- בפועל מיקומם מוצע נמוך יותר מהקיים- יש לדייק את הצגתם ע"ג ההרמוניקה.

במפלס העליון של הדירה מוצע חדר, חדר שירותים וחדר מחוזק- החדר המחוזק מבוקש כשטח עיקרי, נדרש לתקן את החישוב.

כאשר מוצע "חדר מחוזק" הצורך בבניית ממ"דים לדירות העליונות נפגע.

יש להציג, באם קיים, פתרון מיגוני תקין לשתי הקומות העליונות, במידה ולא, יש לקבל את אישור ר"צ לתכנון זה- במידה וקיים פתרון עתידי אופטימלי וישים ניתן יהיה לאשר את התכנון המבוקש.

ההתייחסות מבחינת שטחים לתוספת המוצעת:

ההרמוניקה מציגה את כלל השטח הבנוי בחלקה זו - 1,042.64 מ"ר, עפ"י היתר בניה קיים בנקודה 5 מצוין כי השטח המאושר הינו 996.66 מ"ר - יש להתאים את השטח או להבהיר לבוחנת הרישוי מדוע מוצג שינוי בשטחים.

עפ"י נסח טאבו החלקה היחסי של המבקש - תת חלקה 11 הינו $32/490 = 6.53\%$, שהם 24.16 מ"ר.

בדברי הסבר ישנו פרוט לגבי השטח היחסי שניתן לממש מכוח הקלה כמותית של 6% אולם בפועל ע"ב לא פרסם הקלה רלוונטית לעניין זה, ובנוסף, אין צורך בתוספת שטח זה כיוון שההרמוניקה מציגה חישוב של חדר מחוזק כ"שטח עיקרי" ובפועל ההוראות לגבי אופן חישוב "חדר מחוזק" השתנו וניתן להציע שטח זה כ"שירות" - סה"כ הבקשה מציגה תוספת של 18 מ"ר.

וכן, נדרש לתקן את אופן חישוב מהלך המדרגות כיוון שהשטח קיים כ"עיקרי" ולא נדרש לחשבו פעמיים.

לסיכום:

הבקשה עומדת בזכויות הבניה מכוח יתרת זכויות בניה שניתן לממש ולאחר תיקון חישוב השטחים - הצגת השטח הקיים בהיתר אחרון, חלוקה יחסית לפי הגודל המוצג בנסח טאבו, תיקון חישוב חדר מחוזק ומהלך המדרגות.

יש להציג באופן ברור יותר מהו תחום האזור של הבקשה, כפי המוצג בהרמוניקה - יש אזורים שנדרש לדייק בהם כי אינם שייכים לבקשה זו.

מספר קומות

מס' הקומות המירבי 3 קומות - מבוקשת קומה נוספת בהקלה, ע"י הנמכת רצפת קרקע ובניית תקרה למפלס נוסף, גובה חללי הקומות שנוצרו קטן מ- 2.5 מ' - עפ"י תקנות הבניה הגובה המינימלי לקומות מגורים הינו 2.5 מ' - לא ניתן לאשר את הגובה המוצע, נדרש לתקן.

קומה זו בחלקה בנויה, הבקשה מציגה תוספת קומה כהשלמת קומת גג.

תוכנית בינוי

עפ"י מדיניות העירייה בחלקות מעל 1.5 דונם היא הכנת תוכנית בינוי מפורטת לחלקה בשלמותה - גודל החלקה 1,735 מ"ר, נדרש לשקול את הצורך בהכנת תוכנית בינוי בבקשה זו, השינוי המבוקש אינו זניח ומוצע בתוך מבנה קיים ללא השפעה למרחב התכנוני הנראה לעין, במידה ואושרה בעבר תוכנית בינוי בחלקה זו יש להציגה.

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	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2006/0141.03
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ל-2 יח"ד ותוספת מחסן.
מספר ועדה	2025/1
כתובת	דרך בית לחם 63, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

כאשר טרם הדיון בהתנגדויות יש לבצע תיקונים בהתאם לדרישות המחלקה, לרבות תקנה 36 / החתמות/ פרסום לפי העניין לעניין חריגת המחסן ותוכנית צל ולעניין הממ"ד ככל ויהיה צורך.

לגבי הממ"ד הוועדה מורה להביא את הבקשה לדיון בוועדת שימור.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1

25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות, $757 \times 75\% = 567.75$ מ"ר.

הבקשה לא מציגה שטחים עבור כלל הבניין, אלא רק של הדירות בהן מוצעות תוספות הבניה.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה 1- מפלס 2.20 - (756.25)

לדירה מס' 2 מבוקש מחסן בשטח של 22.90 מ"ר, שטח מחסן זה מתבסס על 8% משטח דירה, עפ"י חישוב עקרוני נראה כי ניתן לאשר כ- 12 מ"ר ביחס לשטח הדירה הקיימת, נדרש להציג חישוב מדויק ולצמצם את המחסן לשטח המותר.

בנוסף, יש להציג "תוכנית צל" עקרונית לפתרון עבור כלל הדירות בבניין זה אשר הגישה למחסנים תהיה מהמדרגות המשותפות ולא מתוך הדירות עצמן.

נדרש להוסיף חתך בשטח המשותף להבנת התכנון המבוקש.

עפ"י סעיף 11.4 מצוין כי גובה מירבי של תקרת מחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא תעלה על 1.0 מ', הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר- יש לתקן את התכנון בהתאם להוראות התוכנית.

המחסן מוצע בחריגה צידית מקו הבניין, כולל פתחים, שיעור החריגה הינו 0.5 מ' במרווח של 5 מ'- עפ"י הוראות התוכנית בסעיף 11.5 מצוין כי "בתוספת בניה לבניין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין המותרים, בהתאם לקונטור הבניין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק"- בוקשה הקלה לחריגה עבור הממ"ד המוצע, בהתאם לתיקונים הנדרשים נראה כי בקשה זו דורשת הליך פרסומי חוזר וזאת עקב שינוי מיקום עמודת הממ"דים ולכן יידרש להוסיף את ההקלה המתאימה לתוספת בניה לבניין קיים בחריגה מקווי בניין בהתאם לקיים.

תוכנית קומת קרקע מפלס + 0.00- (758.45)

לדירה מס' 2 מבוקש ממ"ד בחזית צידית.

בנוסף, מבוקשים שינויים בתכנון הפנימי, כולל תוספת מדרגות לגישה עבור המחסן המוצע, יש להציע גישה מהשטח המשותף עבור פתרון כולל של אחסנה לכל בעלי הזכויות בבניין זה, כפי שפורט.

יש להציג היתר מקורי לבחינת השטח המאושר, במידה ואין היתר מקורי יש להציג תצ"א מלפני 1967.

תוכנית קומת קרקע מפלס + 0.00- (758.45)

לדירה מס' 6 מבוקש ממ"ד בחזית צידית.

השרטוט לא כולל מידות חוץ מלאות ומידות פנים - יש להשלים.

יש להציג היתר מקורי לבחינת השטח המאושר, במידה ואין היתר מקורי יש להציג תצ"א מלפני 1967.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7321.00 שהוגש מיום: 27/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני, הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין.

ממ"דים

מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 2 יח"ד בחזית דרומית, הוגשו החתימות של המבקשים, כנדרש.

מדיניות המחלקה:

"ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת - ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים" - לא מבוקש בחזיתות אלו.

הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום" - המרווח אינו עומד בנדרש, החלון פונה לחזית הקדמית, אינו מהווה פגיעה לשכנים.

הבליטה למרווח אחורי - " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום" - לא עומדים בדרישה .

התייחסות מחלקת שימור לבקשה זו מתאריך 25/11/2024 :

"בפועל, התקבלה דחיית הבקשה ע"י מחלקת שימור - "המבנה הנדון ממוקם ברח' דרך בית לחם 63 בשכונת בקעה ההיסטורית. מסומן לשימור ברשימת השימור המאושרת - אתר מס' 2430, מסומן בתוכנית 3770 עם חזית ראשית לשימור לרח' דרך בית לחם.

מסומן בתוכנית אב בקעה - מבנה לשימור בדרגה ב' עם חצר היסטורית.

מבוקשים:

תוספת עמודת ממ"דים ותוכנית צל בחזית צידית בקו 0 הפונה לדרך משולבת.

תוספת מחסן בתת הקרקע- מקובל.

עמודות ממ"ד בחזית הפונה לדרך נצפות ופוגעות במבנה לשימור ובערכים שלו, נבחנה חלופה לבקשת ממ"ד בחזית צידית צפונית.

לאחר בחינת הבקשה וסיור בשטח-

למבנה ערכים שימוריים גבוהים בכל החזיתות הכוללים פתחים מקוריים, תריסים, מרפסות, עצים בוגרים, תוספת עמודות ממ"ד בחזית צפונית תפגע במרפסות ההיסטוריות.

בנוסף, בקומה ב' קיימות 4 דירות בקומה, מקשה על פתרון ממ"ד לכלל הדירות.

מחלקת השימור ממליצה לתכנן חדרים מחוזקים לכל הדירות במבנה.

ע"ב אינו מעוניין לתקן עפ"י ההנחיות הנ"ל.

על כל האמור לעיל, מחלקת השימור ממליצה לדחות את הבקשה במתכונת המבוקשת".

עפ"י סעיף 10.4.2 "לא תותר הריסות חזיתות לשימור. לא יותר שינוי בצורתן החיצונית של חזיתות לשימור, באופיין הארכיטקטוני, לרבות סוג האבן, הפתחים, סיתות, כחול, כתובות, תבליטים, סורגים מסורתיים האופיינים לתקופת הבניה, גדרות, שערים ועצים בוגרים"- יש לבחון מה הפתרון האופטימלי להעמדת עמודת ממ"דים במגבלות הקיימות כפי שפורט.

הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם"- ל"ר.

ע"ב הוסיפה תוכנית צל בהמשך החזית הדרומית, עד גבול מגרש, ללא אפשרות מעבר.

הוועדה החליטה, שיש להביא את נושא מיקום הממ"ד ותכנית הצל לממ"דים עתידיים לדיון בוועדת שימור.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0136.02
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה כולל ממ"ד
מספר ועדה	2025/1
כתובת	, גאולים - בקעה בן יפונה 8

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שלביות ביצוע:

ע"פ סעיף 10. (ג) תותר הוצאת היתרי בניה בשלבים בהקבלה לבניה מקומת הקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא.

במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה וריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדייר שמעליה..."

מוצעת תוספת בניה בקומה ב' מפלס +6.00 כאשר קומת הקרקע + א' בנויות בהיתר מס' 2019/136.02.

ע"פ הוראות התכנית יש להציג ריצוף ומעקה תקני הכולל מפלס עבור גג התוספת.

חוות דעת תכנונית:

יש להגיש כתנאי לקבלת היתר תשריט בית משותף / היתר בניה מקורי / תצ"א מלפני 67 ע"מ לוודא בניה בהיתר.

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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	בהתאם להחלטת וועדה נדרש להגיש תשריט בית משותף

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1995/0655.03
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תופסת בניה, מרפסת וממ"ד, תוספת 2 יח"ד ותוספת קומות.
מספר ועדה	2025/1
כתובת	אל בוטמה 79 , בית צפפה

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הוועדה ממליצה להעביר למחוזית בשאלה האם לפטור מחניה מאחר ומדובר בחלקה כלואה

ללא גישה סטטוטורית.

יתר סעיפי ההחלטה הקודמת נותרות בעינם.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0372.01
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר מס' 116574
מספר ועדה	2025/1
כתובת	ברגמן אליעזר 6 , בית וגן

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 07.12.2027

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0194.02
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי ללא תוספת שטחים
מספר ועדה	2025/1
כתובת	פתחיה 6, שמעון הצדיק

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומת מרתף מפלס 6.18- : מוצע הזזת היסודות בכוון הדרומי של הבניין (עפ"י תכנית מהנדס) ואטימת פתח קיים. – אין מניעה מלאשר

קומת חניה מפלס 3.10- : מוצע הזזת היסודות בכוון הדרומי של הבניין (עפ"י תכנית מהנדס), אטימת פתח קיים ופתיחת פתח, יצירת נישא עבור ארון מים שקוע בקיר ובניית קיר עבור שחרור עשן ממרתף – אין מניעה מלאשר

קומת קרקע מפלס 0.00 + : מוצע :

- הנמכת המפלס

- סגירה פנימית של חדר מדרגות בהתאם להנחיות כבוי אש ובניית מדרגות חוץ הכוללות פתח כניסה/יציאה חירום מחדר מדרגות. – המדרגות המוצעות הינן מעבר לתחום קווי הבניין עפ"י תקנות סטיה ניכרת סעיף 4(ז) ניתן לאשר מדרגות אלו בתנאי שהמגרש הגובל בצד המדרגות אינו מיועד למגורים – המוצע עומד בדרישה.

-מוצע כניסה למעלית מהשטח המשותף.

- מוצע פרגולה עבור כניסה למעלית – עפ"י תקנות בנייה במרווחים ניתן לאשר גגון אשר אורכו אינו עולה על 3 מ' מקו הבנין – המוצע עומד בדרישה.

- העתקת גמל המים לקומת החניה

- שינויים פנימיים

מפלס הגג : מוצע הנמכת המפלס אטימת ופריצת פתחים שינוי מיקום הדוודים – לא צוינו מפלסים אבסולוטיים בתכנית כמו כן בחתכים ובחזיתות מופיע מעקה קל אשר לא מוצע בתכנית ובהיתר המקורי דבר המגביה את גובה הבניין, לא ניתן לאשר ויש לבטל את המעקה המוצע.

תיקונים לפי תכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0328.00
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה חלקית של מבנה בעל קומה אחת, הנמוך ממפלס הרחוב, לטובת מקטע 41 של הקו הכחול של הרק"ל
מספר ועדה	2025/1
כתובת	המלך גורג 59 , מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 והצהרת מודד כי השטח הופקע לטובת עיריית ירושלים מתוויק בארכיב.

חוות דעת אדריכל העיר : לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה .

חווי"ד בקרה מרחבית אגף שפ"ע לאשר את הבקשה.

חווי"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

חווי"ד מחלקת דרכים- לאשר את הבקשה.

חווי"ד המחלקה להסדרי תנועה- לאשר את הבקשה.

חווי"ד תברואה- לאשר את הבקשה.

בבקשה הנדונה מציעים הריסת חלק ממבנה תת קרקעי ברחוב המלך פינת אגרון כהכנה לתוואי הרכבת הקלה.

בגוש 30037 חלקות 128 ו1301

התב"ע החלה במקום : 178129 - הקו הכחול.

הבקשה מוצעת בתא שטח 3704 (גליון 8 בתשריט)

המסמן מבנים להריסה, בייעוד דרך מוצעת .

התקבל הצהרת מודד כי כל השטח הופקע לטובת עיריית ירושלים (מתוויק בארכיב)
התקבל חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק.

המלצה :

בבקשה הנדונה מציעים הריסת חלק ממבנה תת קרקעי ברחוב המלך פינת אגרון כהכנה לתוואי הרכבת הקלה.

בגוש 30037 חלקות 128 ו130

התבי"ע החלה במקום : 178129 - הקו הכחול.

הבקשה מוצעת בתא שטח 3704 ו3205 (גליון 8 בתשריט)

המסמן מבנים להריסה, בייעוד דרך מוצעת .

התקבל הצהרת מודד כי כל השטח הופקע לטובת עיריית ירושלים (מתוויק בארכיב)
התקבל חתימת מחלקת נכסים על טופס 1.

אין מניעה לאשר בתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור תוכניות סופיות אצל שפ"ע
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0081.00
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 100038 - חיזוק מבנה מפני רעידות אדמה
מספר ועדה	2025/1
כתובת	המשוררת (רחל) 22, בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

כולל הגדלת לובי הבניין חדר משאבות

מוצעים שטחים טכניים עבור חדר משאבות, מאגר מים וחדר מערכות ע"י חפירת קומה נוספת למפלס 2.84-.

שטחי המערכות הטכניות חורג מ-2% המותרים אך כאמור ניתן לאשר זאת מאחר והדרישה לשטחים אלו התקבלו מרשות מוסמכת.

בנוסף ניתן להגדיל את לובי הכניסה בתחום קווי הבנין.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר

	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	ביצוע תשלום לקרן חנייה כללית עבור 5 מ"ח חסרים
	הגשת כתב התחייבות לתשלום לקרן חנייה כללית
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0301.01
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיתוח שטח וגיוון : פארק ספורט
מספר ועדה	2025/1
כתובת	שחראי 0 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בתחום הבקשה חלה תוכנית 1042 שינויים לתכנית מתאר 62 - אשר מייעדת שטחים לשימושים שונים ומכוחה יצאו היתרים שונים.

במסגרת בקשה זו מוצע פיתוח הכולל מתקני ספורט מעל גגות חניון מלון רימונים.

במסגרת הפיתוח הנופי מוצע נטיעות עצים, יצירת שבילי הליכה, פינת תצפית, מתקן נינג'יה, מגרש טניס, מתקני כושר, מתחם נדנדות, פינות ישיבה, מתקנים לפעוטות. המוצע התכנית הינו בתחום גבול ההיתר המסומן על גבי ההרמוניקה.

השטח המיועד עפ"י תשריט של תכנית 1042 הינו שטח ירוק – שצ"פ בהוראות התכנית אין התייחסות לשימושים עבור שטחים אלו על כן הבקשה המוצעת נבחנת עפ"י תכנית מתאר 62 המתיחסת למוצע הנ"ל.

ע"פ הוראות תכנית המתאר, באזורים המוגדרים כשטחים פתוחים ציבוריים ניתן לעשות שימוש עבור גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בני"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לשינויים ותנאים

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

	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413
	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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0432.00
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות על הגג ותוספות בניה לפי תמ"א
מספר ועדה	2025/1
כתובת	שמואל הנביא 110, סנהדריה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

לענין ההתנגדויות :

הוועדה מאשרת את הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה

הבקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 05.09.2023 ובה הוחלט לדחות את הדיון עד להסדרת תימוכין קנייניים, כעת התקבלה חו"ד מהיועצת משפטית לוועדה עו"ד אילנית מיכאלי כי אכן קיים הרוב קנייני הדרוש והמלצתה האי שלא נכון לדחות את הבקשה על הסף ולהשיב את התיק לדיון פנימי בפני וועדת המשנה להכרעה תכנונית והוצאת ההיתר תותנה באישור המפקחת על הבתים המשותפים ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה להכרעה תכנונית ולעניין חניה בתאריך 01.07.2024 הבקשה הובאה בפני וועדת המשנה להכרעה לעניין חניה, רוב קנייני ועבירות בניה הוועדה דחתה את טענת המתנגדים לעניין פינוי בינוי היות ולא הוכח התקדמות בנושא וכן דחתה את ההתנגדות לעניין רוב קנייני בכפוף לאישור המפקחת על הבתים המשותפים, כמו"כ לעניין עבירות בניה הוחלט כי תנאי לתחילת עבודות יהיה פירוק עבירות הבניה,

והוחלט לדחות את ההכרעת עד לקבלת חו"ד מח' חניה מעודכנת.

כעת התקבלה חו"ד מעודכנת ממח' חניה לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית והתקבלה חו"ד מעו"ד יניב טיאר במייל כי אין מניעה להתקדם עם הבקשה בתנאי לאישור מח' נכסים עבור ההפקעה ושבוטלו החניות באם בוצעה הפקעה נדרש לשלם כופר חניה עבור 2 מק"ח חניה הנדרשים עבור 8 יח"ד המוצעות, באם לא בוצעה הפקעה נדרש לשלם כופר חניה עבור 6 מק"ח (אישור נסרק לארכיב אופטי)

הוועדה מקבלת את חוות הדעת המשפטית ומאשרת את הבקשה בכפוף ל :

1. אישור המפקחת על הבתים המשותפים כתנאי להיתר.

2. אישור מחלקת נכסים לענין ההפקעה.

3. תשלום כופר חניה של 2 מק"ח באם בוצעה ההפקעה או תשלום כופר של 6 מקומות חניה במידה ולא בוצעה ההפקעה.

להלן התיקונים לבקשה:

מעלית

מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר.

לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה.

בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו.

יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי.

יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן להציע יח"ד בשטחים אלו.

חוו"ד תכנון לקומה מפולשת:

תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595.00 לסגירת קומת עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומת העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות.

כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה ו21 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי).

מכח 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכח תכנית 10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח.

יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת.

קומות חדשות

קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

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

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

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

יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות.

מחסנים

לא מוצעים מחסנים בבקשה.

המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתייתרים .

מרפסות

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

מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר.

יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון מערבית עד למטר אחד כמותר.

לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין.

להוסיף מידות ומפלסים במרפסות.

מרפסות גג : מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר.

יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות.

נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי .

יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים.

חוו"ד תכנון לעניין גג :

מוצע שטח גג משותף כ-54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת (כ-90 מ"ר). יש להציע בהתאם.

בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו, מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח גג משותף.

יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה.

יש להוסיף מפלסים לגגות

במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית.

מסתורים

יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין.

עצים

התייחסות תכנון עיר :

מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעתקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים.

יש להציע נטיעות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות.

נגישות

נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מוגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפולשת.

חוו"ד תכנון לנושא נגישות: המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחוו"ד נגישות.

בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים.

רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום יעשה כתנאי העברת הבקשה לגורמים.

קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה.

תברואה

חוו"ד תכנון לנושא תברואה: מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גיטון. בכפוף לאישור רשות מוסמכת.

יש להציג פתרון בתאום מול תברואה.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום מול מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות.

חוו"ד תכנון: 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 כמוכן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

יש להוסיף סימוני עצים בתכנית פיתוח.

ניקוז מי נגר

יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. 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.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.

תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	תנאי העברת הבקשה לגורמים - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות מת את עקרונות העיצו
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	דרכים - נדרש תאום תכנית פיתוח עם תכניות קו כחול רק"ל מול צוות תכנית אב לתחבורה.
	שפ"ע - יש להגיש הרמוניקה מעודכנת עם סטטוס העצים.
	אישור תברואה לאישור המוטמן
	בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי שה להיתר ועל
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0273.00
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בית קפה פארק אסבסטונים
מספר ועדה	2025/1
כתובת	ע. רינגלבלום 0, עיר גנים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת בקשה להקמת בית קפה בפארק ציבורי המבוקש במסגרת בקשה נפרדת שמספרה 2023/455 הכוללת שבילים, שבילי אופניים, אגם מלאכותי, פינות ישיבה, נטיעות ושתילת צמחיה.

ע"פ הוראות תכנית המתאר, באזורים המוגדרים כשטחים פתוחים ציבוריים ניתן לעשות שימוש עבור גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בני"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

ע"פ חוות דעת הרשות לפיתוח ירושלים אשר אותה אישרה מתכננת המחוז, דליה זילבר, ניתן לאשר מבנים המשמשים כבתי קפה על גבי שטחים אשר הייעוד שלהם הוא שצ"פ וזאת בכפוף לכך ששטח השצ"פ הוא לפחות 20 דונם וכי שטח המבנה המשמש לבית קפה אינו עולה על 150 מ"ר.

המוצע בבקשה זו עומד בדרישות אלו, על כן אין מניעה לאשר את הבקשה.

המוצע בתכנית עומד בהוראות תכנית מתאר 62 לעניין זה.

יש להטמיע על גבי ההרמוניקה את תכנית החניה אשר אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה מתאריך 8.1.2025.

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	חתימת מנהל מקרקעי ישראל כבעלים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0105.00
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג+ מרפסת
מספר ועדה	2025/1
כתובת	איסלנד 18, קרית מנחם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

רח' איסלנד 18

קרית מנחם

בניין מגורים

בן 4 קומות,

בן 42 יח"ד קיימות.

4 כניסות.

תבע 130948

מבטלת מתאר

נספח בינוי מחייב חלקית בנושא גובה מבנה, קוי בניין, מספר קומות, מספר יח"ד.

אזור מגורים ג'

בתוקף מ 2015

ס.ס.ג.

קווי בניין, מספר קומות

מבוקש:

תוספת בנייה לדירה אחת על הגג לפי תבע.

המשך חדר מדרגות משותף.

הקלות :

אין

לא התקבלו התנגדויות.

לציין כי בוצע נוהל בקרה הנדסי שחייב ביצוע התוספת מחומר קל ומערכת קורות ועמודים חיצונים בחזיתות הבניין, שעשויה להוות פגיעה עיצובית.

הוראות בקרה הנדסית :

המתכנן נדרש לתכנן את הבנייה העצמאית החדשה ואת תפר ההפרדה עפ"י הנחיות ת"י 413 על חלקיו.

המהנדס נדרש לתכנן את התוספת עפ"י הנחיות ת"י 413 חלק 3 לתוספת בנייה קלה ולהשלים בתכנון המפורט פרטי ביצוע ועיגון למבנה הקיים .

תאריך 22/09/2024 ניתנה המלצת המחלקה : לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת

לפי חוות דעת עיצובית כי הבנייה המוצעת מהווה פגיעה חמורה במראה החזיתות נוכח הוראות לחיזוק המבנה ע"י קורות ועמודי פלדה. וזאת למרות היותה תואמת נספח הבינוי.

מוצע פתרון תמוכות בחלק מהחזית בלבד, שמחמיר פגיעה עיצובית

ב 9/09/2023 הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת מנהל האגף עם הערות :

- יש לברר על אפשרות חיזוק אחרות שלא יהוו מפגע תכנוני

- הסכמת בעלי זכויות הגובלות עם החיזוקים

- קוי הבנין חורגים יש לבצע פרסום.

נכון להיום :

הגיש עו"ב חוות דעת המהנדס כי לא קיימת אפשרות חיזוק אחרות שלא תהווה פגיעה עיצובית כמו המוצעת.

בוצע פרסום הקלות :

חריגה מקו בנין לצורך ביצוע חיזוקים

תוספת עמודים בשונה מנספח הבינוי

לא התקבלו התנגדויות.

התקבל אישור מנהל האגף לקדם את הבקשה (מייל)

אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים נוכח אילוצים הנדסיים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1983/0641.06
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בינוי עפ"י תב"ע וחדר מחוזק
מספר ועדה	2025/1
כתובת	הנטקה 68, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

מדובר בבקשה לתוספת חדר מחוזק, וכן לתוספת בניית קומה על גג קיים.

החדר המחוזק מבוקש על גבי תוספת שבנה המתנגד, המתנגד טוען כי על המבקש להשתתף בעלות הבניה של הגג / ריצפה שביצע המתנגד לפני שנים, הוועדה אינה דנה בטענות מסוג זה והדרך פתוחה לצדדים ללבן בערכאות המוסמכות לכך.

המתנגדים טוענים לנזילות מהמרפסת של המתנגד, באשר לכל הטענות הנוגעות לרטיבות וכל כיוצא בזה, מדובר בעניינים נזיקיים בין הצדדים אשר העירייה אינה הערכאה המוסמכת לדון בנושאים אלו.

אך יובהר כי כל נזילה שתגרם כתוצאה מהבניה החובה על המבקש לתקן זאת.

לעניין החתימות הנדרשות, מאחר שבניית חדר מחוזק מבוקש בצמוד לדירת המבקשה ורק הוא יכול לבנות במקום המבוקש לא נדרשת הסכמת שכנים.

הבניה על הגג תואמת תכנית וע"כ אינה דורשת הסכמת בעלי הזכויות בחלקה.

לעניין הטענה לפגיעה בדודי השמש, נדרש להציע מיקום דודי שמש חדש כך שהתוספת בגג לא תהווה פגיעה, בכך ניתן מענה לטענת המתנגדים לעניין זה.

יצוין כי הבינוי יבוצע בליווי ובהוראות מהנדס.

ע"כ הועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית מאשרת אותה בכפוף להשלמת תנאים ולתיקונים כדלקמן:

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

יש להסיר את הקיר המוצע במרפסת המוצעת במפלס +8.70 ולהציג גובה מעקה כנדרש בתקן.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2015/0780.08
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן ומרפסת זיז ע"פ תכנית צל מהיתר מס' 2 . 15 / 780
מספר ועדה	2025/1
כתובת	שטחן אברהם 39 , קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

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

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות זיז ומחסן, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו :

יש לצמצם את שטח הבינו המוצע למותר עפ"י תוכנית 1648ג',

ולצמצם את שטח המחסנים בהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 15/780.2.

שטח בניה :

מותר עפ"י תב"ע : תוספת בינוי בשטח של 29.47 מ"ר שטח עיקרי ו-11.76 מ"ר שטח מרפסות סגורות.

6% הקלה : שטח החלקה : 1687 מ"ר, $6\% = 101.22$ מ"ר, לחלק ל-34 תתי חלקות : 2.98 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר לכל יח"ד : 32.44 מ"ר עיקרי ו-11.76 מ"ר מרפסות סגורות.

מוצע : 45.71 מ"ר לכל יח"ד, המוצע חורג מהמותר - יש לצמצם לשטח המותר בהתאם לנספח תוכנית 1648ג'.

מחסנים :

קומת פיתוח תחתון, מפלס 5.50- : מוצע תוספת 2 מחסנים למבקשים תחת עמודת המבקשים, עפ"י תוכנית צל מאושרת בהיתר 15/780.2 ניתן לראות כי שטח המחסנים המוצע בבקשה גדול מתוכנית הצל וזאת על חשבון מחסנים עתידיים של 3 הדיירים הנוותרים ולהם מוצעת תוכנית צל קטנה יותר - יש לצמצם את שטח המחסנים המוצעים ולהציע בהתאם לתוכנית הצל המאושרת בתיק 15/780.2.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

"מתנגדים למחסן בצד הבניין שלנו שלא בשטח הצד של מגיש הבקשה"

"מתנגד לבטיחות ויציבות המבנה"

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	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1989/0682.06
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבנין קיים, תוספת חניה, תוספת חדרי ממ"ד.
מספר ועדה	2025/1
כתובת	ניסן אברהם 10, קרית היוכל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק קיבל אישור הסדרי תנועה כדלקמן:

"מוצע 4 מקומות חניה עבור 4 יח"ד בהתאם לדרישות התקן"

ע"כ הוועדה מאשרת תוספת שתי מקומות חניה עבור שתי דירות.

כך שיוותר מקום לתכנון 2 מקומות חניה נוספים עבור יתר בעלי הזכויות בחלקה.

תידרש הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה עבור בינוי בשטח משותף.

לחילופין, ניתן לאשר את החניות כפי שהן זאת בתנאי שיוגשו עבור כל ארבעת תתי החלקות שבמגרש ובהסמכתם.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0287.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/1
כתובת	אגסי שמעון 23, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה זו מבוקש עומק של מרפסת זיז העולה על 2 מטר וזאת כי בבקשה הנוכחית מבקשים עומק של 2 מטר וגינון בעומק של 30 ס"מ - לא ניתן לאשר גינון למרפסת זיז ולכן עומק המרפסת הוא 2.3 מטר החורג מהעומק המותר למרפסת זיז, נדרש לצמצם את העומק הכולל לכדי 2 מ'.

שטח מרפסות הזיז המקורות על פניו חורג מהמותר. דבר הגורם לחריגה בשטחי בניה עיקרים יש להגיש תכנית מתוקנת המוכיחה שטחים זאת בתיאום מול הבוחנת.

ניתן לאשר את מרפסת הדמי המבוקשת כצמד לדירת המבקש.

יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל צמצום שטח מרפסות מקורה לפי תקנות החוק.

כולל עדכון טבלת ההקלות היות וההקלה בדבר " בנייה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע" מתייטר וכן ההקלה "בזכויות הבניה בדבר תוספת 1% לכל קומה סה"כ 3% לבניין פינת" נדחית היות תב"ע 1966 מאפשרת זכויות בניה ולא כפופה נטו למתאר 62 וכן צמצום שטח המרפסת המבוקשת מכוח שטח עיקרי למותר מכוח הקלה של 6% בלבד .

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0125.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בית קיים ובניית מבנה חדש 8 יח"ד
מספר ועדה	2025/1
כתובת	ליון שמריהו 32 , קרית היובל

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

הבקשה ירדה מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה לבדיקה נוספת מול מנהל האגף.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0336.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , ממד
מספר ועדה	2025/1
כתובת	הרב עוזיאל 103 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, המוצע עומד בנדרש.

תנאי להפצה לגורמים אישור המחלקה לאיכות סביבה .

- 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת תוכנית כך שהתוספת תתפקד מבחינה קונס' והנדסית באופן עצמאי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0390.07
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2025/1
כתובת	ישראל זנגויל 9 , קרית היובל

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

מוצעת מרפסת זיז שאינה מופיעה בנספח יש לפרסם הקלה בגין לבנית מרפסת זיז שלא עפ"י נספח.

בחלקה חלה תוכנית 4322, קיים נספח שותק המציע תוספות בניה בחזית המזרחית, מוצעת כעת מרפסת זיז בחזית מערבית שאינה מופיעה בנספח בינוי וע"כ נדרש פרסום הקלה.

התקבלה התנגדות אחת, הטענות ייבחנו לאחר סיום הליך הפרסום כאמור.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0026.00
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה ציבור בן קומה אחת
מספר ועדה	2025/1
כתובת	משה אריה קורץ 12, רמות רחל, ארנונה החדשה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

ר

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי ומאשרת למקם את החניית מחוץ לגבולות המגרש ב"זכות הדרך".

עוד אישרה הוועדה בדיון מתאריך 18/12/2024, אישור שפי"ע לתכנון שביל מעבר לשצ"פ יהווה תנאי להפצת גורמים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	אישור משרד הבריאות
	תיקון קיר קיים המופיע בצבע בפריסת גדרות
	אישור רשות העתיקות

	אישור לתכנון פחי האשפה ניתן ע"י מונל במייל בתאריך 30.10.24 יש לסמן במערכת אישור
	אישור שפ"ע לתכנון שביל מעבר בשצ"פ כתנאי להפצה לגורמים
	איכות סביבה-אישור סופי ללא תנאים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0801.01
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר מספר 116602 ת.ב. 2018/801 עבור תוספת חדרי פעילות לשלוחת מתנס
מספר ועדה	2025/1
כתובת	אלוף שאלתיאל , מרכז העיר בית יד לבנים עבור עיריית ירושלים

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

בתאריך 22/12/2024 יצא היתר בניה מס' 116602 בתיק בניין 2018/801 בגוש 30864 חלקה 13 עבור תוספת חדרי פעילות ואודיטוריום שלוחת מתנ"ס וחניות בשצ"פ.

כעת מבוקש הארכת תוקף ההיתר לצורך חיבור מבנה לחשמל והרצת מערכות - אישור חח"י לפני מסירת המבנה.

כעת מבוקש הארכת תוקף ההיתר חיבור מבנה לחשמל והרצת מערכות עד לתאריך 22/12/2027.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0606.00
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בית ספר 18 כיתות, מעון יום של 3 כיתות, אולם ספורט, מגרש ספורט, חדר טראפ, ביתן שומר ומאגר מים
מספר ועדה	2025/1
כתובת	מעלה זאב , גוננים מעלה זאב מתחם המשתלה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 250563, הבקשה תואמת חלקית את הוראותיה. תכנית 250563 קובעת:

(א) סעיף 1.7 מסמכי תכנית:

- * הוראות – מחייב
- * תשריט – מחייב
- * בינוי ופיתוח – מחייב חלקית לעניין נספח 2, גובה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין, עצים.
- * תנועה – מנחה – נספח מס' 3
- * שמירת עצים בוגרים – מחייב – נספח מס' 4
- (ב) סעיף 4.3 מבנים ומוסדות ציבור.
- (ג) סעיף 4.3.1 (ב) – שימוש לבי"ס ומעונות יום.
- (ד) סעיף 4.3.2 (א)(3) – "לא יותר בתא שטח מס' 4 שימושים ציבוריים המסתמכים באופן יומיומי על מע' הסעים של אוטובוסים. לא קיימת מניעה לשימושים ציבוריים המסתמכים על רכבי הסעות".
- (ה) סעיף 4.3.2 (א)(4) – "לעת מתן היתר בניה בתא שטח מס' 4 יבחן מהנדס העיר או מי מטעמו את הצורך בהרחבת והסדרת הרחוב, בהתאם לשימושים שיהיו בתא שטח מס' 4".
- סעיף 4.3.2 (ב) – הנחיות מיוחדות: "השטח המסומן כהנחיות מיוחדות יישאר פתוח למעבר ושימוש הציבור בשעות בהן המוסד הציבורי איננו פעיל".
- (ו) סעיף 5 – טבלת זכויות: תא שטח 4
- מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 6,000 מ"ר שירות - 0
- מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 1,000 מ"ר שירות - 5,250 מ"ר.
- סה"כ שטח בניה: 12,250 מ"ר.
- קומות: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת
- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- גובה: 16 מ'
- תכסית: 45% מתא השטח.
- הערות טבלת 5:
- * סעיף 5(3) – גובה המבנה יהיה כמצויין בנספח הבינוי "כמפלס הגג". מעל גובה מבנה מירבי המפורט בתא שטח מס' 4-1 תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכונות למעלית ומדרגות תקניים בלבד".
- * סעיף 5(4) – "אחוזי התכסית המפורטים הינם התכסית העילית המקסימלית המותרת".
- * סעיף 5(6) – "שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת יהיו תת קרקעיות במלואן, שטחים אלה מיועדים לחניה ומחסנים בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים. כל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.
- * סעיף 5(7) – "לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועה אל מעליה, וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת".

* סעיף 5(8) - שטח השירות התת קרקעי המוקצה בתא שטח מס' 4 הינו עבור חניה תת קרקעית בלבד.

(ז) סעיף 6.1- הוראות בינוי : סעיף 6.1(ג) קירות תומכים-

סעיף 6.1(ג)1 - "תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד. לא יותר שימוש במסלעות או קירות בטון שאינם מצופים אבן".

סעיף 6.1(ג)2 - קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רח', שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלו על 1.5 מ' גובה...במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה מגבלות הגובה שפורטו לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.5 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות".

סעיף 6.1(ג)4 - כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית..."

סעיף 6.1(ג)6 - "בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים..."

(ח) סעיף 6.41 - חניה - "מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה..."

(ט) סעיף 6.8 סטיה ניכרת :

סעיף 6.82 - קווי הבניין כפי שמופיעים בנספח הבינוי, לכל קומה הינן מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטיה ניכרת".

(י) סעיף 6.9(ג) תנאים למתן היתר בתא שטח 4 :

סעיף 6.9(ג)2 - תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס' 4...הבטחת דרך גישה...לתא מס' 4..."

לעניין זה, בתכנון ניתן פתרון בנספח התנועה .

סעיף 6.9(ג)4 - תנאי לאיכלוס מבנה ציבור...בתא שטח מס' 4, יהיה ביצוע כל דרישות תושביה ומהנה"ע בהקשר נגישות כלי רכב והולכי רגל..."

(יא) סעיף 6.104 - "הקמת חדר שנאים תותר כמבנה תת קרקעי, כחלק מהבניין בלבד...וכן

אישור חח"י לגבי מיקום חדר השנאים..."

שטחים :

הערה : בבקשה שפורסמה השטחים המוצעים על סך 5,941.37 מ"ר חולקו בין שירות לעיקרי עם חלוקה שגויה ולא עפ"י התכנית החלה במקום.

הוגשה טבלת שטחים מתוקנת שתוטמע בהרמוניקה כחלק מתנאים לדיון.
תכנית 250563 :

מעל הכניסה ה הקובעת : עיקרי - 6,000 מ"ר שירות - 0

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 1,000 מ"ר שירות - 5,250 מ"ר

מוצע :

מעל הכניסה ה הקובעת : עיקרי - 4,095.05 מ"ר שירות - 0

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 1,846 מ"ר שירות - 0

סה"כ מוצע : 5,941.37 מ"ר.

ניוד שטחים :

לאור הוראות סעיף 5 – טבלת שטחים, פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים 846.32 מ"ר ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת

הערה חשובה!

הייתה טעות מספרית, בטבלת ניוד השטחים, נרשם ניוד של 873.85 מ"ר

במקום 846.32 מ"ר.

כחלק מתנאים להיתר נדרש הטמעת טבלת ניוד שטחים מתוקנת.

חניה : מוצעת חניה מצידה הצפוני לחלקה מחוץ לגבולות החלקה.
מוצעים 19 מ"ח, 2 נכה, 3 מפרצי העלאה והורדה ו-39 חניה לאופנים.

מאזן חניה :

שימוש :בי"ס יסודי כמות : 16 כיתות תקן : 1:1+ מ. הורדה דרוש : 18 + מפרץ הורדה מוצע : 18 מ"ח+2 מפרצים

שימוש : מעון יום כמות : 3 כיתות תקן : 40:1 / 1:1 + מפרץ הורדה דרוש : 3 מ"ח מוצע : 3 מ"ח + מפרץ
סה"כ מוצע : 21 מ"ח כולל 1 נכה רגיל, 1 נכה גבוה + 3 מפרצי הורדה + 39 מקומות לאופניים

התקבל אישור תנועה בתאריך 01/12/2024 : אין התנגדות לתכנית. "עבור בי"ס ומעון יום דרוש 21 מ"ח מוצע 21 מ"ח מתוכם 2 נכים בזכות הדרך במסגרת הסדרת רח' רבי חלפתא. בנוסף מוצעים חניות הורדה והעלאה ברחובות מעלה זאב, דוסתאי ובכיכר המתוכננת החדשה בכניסה לבי"ס. תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה מצורפת וסרוקה בארכיב. תנאי טופס 4 – אישור רשות תמרור לתכנית".

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל:
(א) הקלה מהוראות תכנית 250563 סעיף 5 בדבר ניווד שטחים עיקריים מעל ה-0.00 אל מתחת ל-0.00
(ב) הקלה מהוראות תכנית 250563 סעיף 5(3) בדבר הגבהת המבנה עד לגובה 22.05 מ' לעומת 16 מ' המותרים.
(ג) הקלה מקו בניין קדמי בשיעור של 3.25 ס"מ להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטיה ניכרת.
(ד) הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת לפני תכנית 30169
(ה) יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף של 5,867.82 מ"ר שיבנה ב-6 קומות במגרש למבנה ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור בי"ס 18 כיתות, מעון יום 3 כיתות, אולם ספורט ומגרש ספורט בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 459ב' שאושרה ביום 23/08/2023.
(ו) הקלה מהוראות תכנית 250563 בדבר שימוש בזכות דרך לטובת שימוש חצר בית ספר.
תום התנגדויות : 27/08/2024
לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

תכנית בינוי : תכנית בינוי 459ב', אושרה בוועדה המקומית ב-23/08/24 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת פרסום הבקשה שלפנינו.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות
	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 חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	אישור רשות העתיקות
	הצהרת עורך הבקשה
	אישור אייכות הסביבה
	מח' דרכים - יש להגיש תכנון פיזי מפורט למח' דרכים לצורך בקרתו ואישור - התכנון הפיזי בהתאם לתכנון הסדרי התנועה המאושרת עבור דרכי הגישה - התכנון הפיזי יכלול כבישים מעלה ורבי חלפתא והגישה למתחם הציבורי עם מפרץ הורדה וסובה -
	מח' דרכים - יש לקבל אישור מח' דרכים הסופי כתנאי להוצאת היתר הבניה.
	אישור מח' דרכים (ניתן אישורם רק לדיון בוועדה)
	הטמעת טבלת ניוד שטחים מעודכנת, שטח ניוד של 846.32 מ"ר
	הטמעת טבלת ניוד שטחים מתונת על סך 846.32 מ"ר ניוד שטחים ממעל כ.קובעת אל מתחת
	תיקון טבלת השטחים עפ"י חלוקת שטחי עיקרי ושירות תואם לתכנית 250563

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2025 - טו טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0379.00
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לגני ילדים 7 כיתות. ת"ת 12 כיתות ותיכון 16 כיתות
מספר ועדה	2025/1
כתובת	י.ב. אפשטיין 5, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה לשנתיים, עד לתאריך 31/12/2026, בתנאים.

הבקשה הובאה לדיון פנימי לקבלת החלטה, לאחר מילוי הוראות הוועדה מתאריך 03/06/2024.

הוועדה שקלה בכובד ראש ובהתחשב בעובדה כי מבני החינוך כת בבניה מקודמת בנית מבנים וקובעת לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

באם לא הסתיימה הבניה עד לסיום השימוש החורג

השימוש החורג הינו למוסדות הקיימים בלבד.

ובאם רוצים להכניס מוסדות אחרים יש לבקש את אישור הוועדה.

פטור מחניה- בהתאם לשימושים

גנ"י – פטורים בסמכות הוועדה לפי סעיף 14.6.3 בתכנית 5166ב'.

ת"ת-אין דרישה למ"ח עפ"י תכנית 5166ב'

בי"ס תיכון- הוועדה מפנה לאישור הוועדה המחוזית לפטור מ-2 מקומות חניה.

דרוש 8 מ"ח, מוצעים 6 מ"ח, בלבד.

אלא אם התיכון ייצא מהמבנה.

פטור ממפרץ-

נדרש 2 מפרצי אוטובוסים, מוצע מפרץ אחד.

הוועדה מסתפקת במפרץ אחד לאור זאת שישנה רכבת קלה פעילה בסמיכות למבנה.

קיימת תחבורה ציבורית בסמיכות (אוטובוס).

ורוב התלמידים מגיעים מהשכונה.

הוועדה קובעת שימוש חורג לשנתיים, עד לתאריך 31/12/2026

ט

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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
	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
	הצהרת מהנדס וחשובים סטיים
	הסכם מעבדת בטון
	אישור חברת חשמל
	אישור פקע"ר