

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0107.01
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הקמת 2 מגדלי מגורים דירות להשכרה. המגדלים בני 27 קומות מגורים (140 יח"ד) + 2 קומות מסחר + גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 280 יח"ד בשני המגדלים.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	אליהו גולומב 200, גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

דיון בבקשות 2023/107.1 ו 2023/107.2 מתקיים במאוחד

מדובר בבקשה להקמת 2 מגדלי מגורים עבור דירות להשכרה בתא שטח 1 עפ"י תכנית 101-0252379. המגדלים בני 27 קומות מגורים + 2 קומות מסחר + גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 280 יח"ד בשני המגדלים.

רקע לבקשות קודמות

קיים היתר חפירה בבקשה מספר 2023/107.00 - הופק היתר בתאריך 12.12.23.

כתובת: אליהו גולומב 200 - שכונת גוננים - פרויקט פינוי בינוי פת- מס' בקשה 2023/107.01

תב"ע שאושרה בשנת 2020 הינה 101-0252379 ומוצעים בה הריסת 61 יח"ד ובניית 2 מגדלים + 2 בניינים בשילוב פיתוח שטח וכביש וכן מבני ציבור עבור מעון יום, ביכ"נס ומעונות.

פירוט המוצע בבקשה:

מדובר בתא שטח 1 מוצע 2 מגלי מגורים משולבים 2 קומות מסחר/תעסוקה מעל 6 קומות חניון.

כמו כן פורסמה הקלה לתוספת - יח"ד סה"כ 280 יח"ד.

גרעין הבניינים מורכב מ-3 מעליות + מעלית אלונקה וגרם מדרגות. מוצעים ממ"דים לכל יח"ד.

מפלסי חניון: מוצעים 6 קומות חניון. מותרות 5. פורסמה הקלה לקומה נוספת.

מפלס קרקע תחתון- מסחר 5.29 גובה אבסולטי 959 מ'.

קומת קרקע המציגה את זיקת ההנאה ותנועה במגרש. מסחר, לובי מגורים.

בנין b-

מפלסים 1-9 - סה"כ 6 יח"ד המפלס לכל יחידה מרפסת וממ"ד.

מפלסים 10-20 סה"כ 6 יח"ד. מוצעת נסיגה.

תכנון עד קומה 26 צמצום הבינוי ויח"ד משולב מרפסת גג.

בנין a- מפלס 4-1- סה"כ 6 יח"ד המפלס לכל יחידה מרפסת וממ"ד.

מפלסים 20-10 סה"כ 6 יח"ד. מוצעת נסיגה.

תכנון עד קומה 26 צמצום הבינוי ויח"ד משולב מרפסת גג.

חניה

מוצע חניון משותף, חלקו בבקשה זו- פורסמה הקלה לתוספת קומת חניה.

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ובו מצוין כי: לטובת כלל השימושים מוצע 441 חניות לרכב פרטי לפי חלוקת טבלת מאזן החניה 21 חניות תפעוליות התוכנית תואמת תב"ע נקודתית 252379 בכפוף לאישור המחלקה. אישור החניון מותאם ל-3 הבקשות: 2023/107.02+2023/170.1, 2024/195.

זיקת הנאה:

מצוין בהוראות התכנית לענין זיקת הנאה - ארקדה.

פורסמה הקלה לשינוי גיאומטריה של זיקת הנאה ללא שינוי בשטחה- הבקשה אושרה ע"י אדריכל העיר.

מס' הקומות

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית: 30 קומות מעל הקרקע + 5 קומות תת"ק. מצוין בסעיף קטן 3 מתחת לטבלה: 29 קומות מגורים מעל 2-1 קומות מסחר במפלס הרחובות הסמוכים. פורסמה הקלה לתוספת קומת חניון- סה"כ 6 קומות עבור עמידה בתקן חניה.

מרפסות

מוצעות בהתאם לנספח הבינוי. בטבלה 5 מצוין כי מותרות 2784 מ"ר עבור מרפסות.

מס' יח"ד

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית לתא שטח 1: 232 יח"ד

פורסמה הקלה לשימוש בתקנת שב"ס להוספת 20%.

אחסנה

מוצעים מחסנים במפלסי החניון.

מי נגר

נדרשים לחלחול של 20%- פורסמה הקלה להקטין ל15%.

צוברי גז:

לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז. יידרש לקבל אישור יועץ גז למיקום אשר יוצע.

שילוט וסימון

בתא שטח 1 נדרש סימון המבנים לסימון לילה בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו תאורות.

שלביות ביצוע

על פי סעיף 7.1 – שלביות ביצוע:

שלביות:

1. תנאי להיתר מבנה מגורים ראשון: בכפוף למתן היתר לגני הילדים ומעון היום.
 2. קבלת היתר בניה- אישור תכנית פיתוח ואישורה ע"ח מהנדס העיר. הפיתוח המוצע יכלול גם את שטח זיקת ההנאה ואת השטחים הצמודים לתא השטח למבני ציבור באופן שיהיה חלק אינטגרלי מהשטח.
 3. קבלת טופס איכלוס- ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח שאושרה בשלב 1.
 4. תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון- יהיה מתן איכלוס לגני הילדים ומעון היום.
- עוד מצוין בסעיף 6.6: תנאי למתן איכלוס יהיה השלמת ביצוע המתואר בסעיף 6.12 סעיפים 2.3. תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון יהיה מתן היתר איכלוס לגני הילדים ומעון היום.

הקלות שפרסמו:

5. הקלה לתוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 20% באופן שיתקבלו 280 יח"ד במקום 232 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום. - סה"כ ניתן לאשר 278 יח"ד
6. שינוי גיאומטריה של זיקת ההנאה ללא שינוי בשטח.
7. תוספת קומת מרתף.
8. הקטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%)

התקבלו התנגדויות ומבאות לדיון התנגדויות לעניין הגדלת מספר יח"ד מכח תקנת שב"ס.

התקבלו 2 התנגדויות:

9. התנגדות מינהל קהילתי דרום- מתנגד לתוספת יח"ד לאור עומס בתשתיות ותכנון כולל בשכונה.
 10. התנגדות סגן מהנדס העיר- יוסי חביליו- מצטרף להתנגדות המנהל קהילתי לעניין הגדלת מספר יח"ד.
- לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, הוועדה דוחה את הבקשה להקלה לתוספת יחידות דיור.
- הוועדה התרשמה כי לפי הנתונים שהוצגו לה הרי שתוספת 54 יחידות דיור עלולה להעמיס על התשתיות באופן לא סביר וכי באיזון האינטרסים שבין הצדדים נכון לדחות את הבקשה לתוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתב"ע.
- הוועדה דוחה את הבקשה במתכונת המוצעת ומורה למבקשים לתקן אותה בהתאם להחלטה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0107.02
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת 2 בנייני מגורים דירות להשכרה. הבניינים בני 8 קומות מגורים (35 יח"ד)+קומת מסחר ותעסוקה +גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 70 יח"ד בשני הבניינים.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	אליהו גולומב 200, גוונים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הדיון בבקשות 2023/107.1 ו 2023/107.2 מתקיים במאוחד

רקע לבקשות קודמות

קיים היתר חפירה בבקשה מספר 2023/107.00 - הופק היתר בתאריך 12.12.23.

קיימת בקשה להקמת 2 מגדלים בתא שטח 1 – עבור 280 יח"ד בקשה מספר 2023/107.01

פירוט המוצע בבקשה :

מדובר בתא שטח 2 המיועד להקמת 2 בנייני מגורים דירות להשכרה. הבניינים בני 8 קומות מגורים (35 יח"ד כ"א)+קומת מסחר ותעסוקה +גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 72 יח"ד בשני הבניינים. פורסמה הקלה להגדלת כמות יח"ד מכח שב"ס. כמו"כ מימוש יח"ד ניתן גם למגדלים כחלק מהחלקה נשוא התכנית.

6 קומות חניון + 2 קומות מסחר ומעל קומות המגורים. מוצע גרעין עם מעליות ומעלית אלונקה.

חניה

מוצע חניון משותף- חלקו בבקשה זו- יש להציג תכנית מלאה של החניון עם הקשר וחיבור – במסגרת קו בנין.

פורסמה הקלה לתוספת קומת חניה.

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ובו מצוין כי : לטובת כלל השימושים מוצע 441 חניות לרכב פרטי לפי חלוקת טבלת מאזן החניה ו21 חניות תפעוליות התוכנית תואמת תב"ע נקודתית 252379 בכפוף לאישור המחלקה. אישור החניון מותאם ל-3 הבקשות : 2023/107.02+2023/170.1, 2024/195.

מס' הקומות

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית : 8 קומות מעל קומת מסחר (סעיף קטן 6) + 5 קומות תת"ק.

פורסמה הקלה לתוספת קומת חניון- סה"כ 6 קומות עבור עמידה בתקן חניה.

מרפסות

מוצעות בהתאם לנספח הבינוי

מס' יח"ד

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית לתא שטח 2 : 64 יח"ד

פורסמה הקלה לשימוש בתקנת שב"ס להוספת 20%, מוצע 72 יח"ד.

אחסנה

מוצעים מחסנים במפלסי החניון .

מי נגר

נדרשים לחלחול של 20%- פורסמה הקלה להקטין ל15%.

צוברי גז :

לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז. יידרש לקבל אישור יועץ גז למיקום אשר יוצע.

שילוט וסימון

בתא שטח 1 נדרש סימון המבנים לסימון לילה בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו תאורות.

שלביות ביצוע

על פי סעיף 7.1 – שלביות ביצוע :

שלביות :

תנאי להיתר מבנה מגורים ראשון : בכפוף למתן היתר לגני הילדים ומעון היום.

קבלת היתר בניה- אישור תכנית פיתוח ואישורה ע"ח מהנדס העיר. הפיתוח המוצע יכלול גם את שטח זיקת ההנאה ואת השטחים הצמודים לתא השטח למבני ציבור באופן שיהיה חלק אינטגרלי מהשצי"פ.

קבלת טופס איכלוס- ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח שאושרה בשלב 1.

תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון- יהיה מתן איכלוס לגני הילדים ומעון היום.

עוד מצוין בסעיף 6.6 : תנאי למתן איכלוס יהיה השלמת ביצוע המתואר בסעיף 6.12 סעיפים 2.3. תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון יהיה מתן היתר איכלוס לגני הילדים ומעון היום.

פרסום

הקלה לתוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 10% באופן שיתקבלו 70 יח"ד במקום 64 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום.

תוספת קומת מרתף.

הקטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%).

התקבלו 2 התנגדויות משמעותיות שהוגשו :

התנגדות מינהל קהילתי דרום- מתנגד לתוספת יח"ד לאור עומס בתשתיות ותכנון כולל בשכונה.

התנגדות סגן ראש העיר- יוסי חביליו- מצטרף להתנגדות המנהל קהילתי לעניין הגדלת מספר יח"ד.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, הוועדה דוחה את הבקשה להקלה לתוספת יחידות דיור.

הוועדה התרשמה כי לפי הנתונים שהוצגו לה הרי שתוספת 54 יחידות דיור עלולה להעמיס על התשתיות באופן לא סביר וכי באיזון האינטרסים שבין הצדדים נכון לדחות את הבקשה לתוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתב"ע.

הוועדה דוחה את הבקשה במתכונת המוצעת ומורה למבקשים לתקן אותה בהתאם להחלטה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0269.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים (שימור חזיתות) והקמת בנין בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף
מספר ועדה	2025/2
כתובת	יהודית 6, מחנה יהודה

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 ההתנגדות

הוועדה שמעה את המתנגד בקשב רב ועולה כי ההתנגדויות כולן הן בהיבט הקנייני והרושם הוא שאף בהיבט זה המתנגד אינו נפגע וכי מוצעת לו כניסה פרטית ודירה במיקום בו הייתה דירתו הקודמת ובתנאי בניה משופרים.

תנועה –

מוצעת מעלית רכב בחלק הצפון-מזרחי של החלקה עם מערכת אוטומטית עבור 9 מקומות חניה. על פי חו"ד תושי"ה יש להציע 18 מקומות חניה. חסר 9 מקומות – יש לנסות ולהוסיף חניות נוספות למתקן החניה לאחר הוספת מקומות החניה וככל שלא יתאפשר פתרון חניה מלא יש לשלם כופר חניה כללי עבור החניות החסרות בהתאם לתקן.

חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 . ובכפוף להערות כדלהלן :

מאפייני הבינוי והשימור וכן מרפסות היו נבחנו במחלקת השימור ובמחלקת התכנון ונמצאו מתאימים לאופי האזור.

מדובר בחצרות אנגליות מינמליות והוועדה סבורה כי ניתן לאשרן.

שטחים

שטחים עיקריים :

שטח עיקרי מותר לבינוי 1781.65 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 1760.03 מ"ר .

השטחים המוצעים עומדים בסך השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.

מוצע בינוי מעל מבנה לשימור בפינה דרום מערב מחוץ לקו בניין תמ"א 38 אשר מהווה סטיה ניכרת, יש לצמצם בינוי שלא חורג מקו בניין תמ"א.

שטחי שירות :

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

מוצעות 2 מעליות פנימיות – אין מניעה לאשר.

מוצע 2 מרפסות שירות בקומה א' – אין מניעה לאשר.

בקומת מרתף מוצעות ממ"דים ללא אוורור, יש לאשר ע"י פיקוד העורף.

מפלס קומה ב' חושבו 2 ממ"דים כשטחי מיגון לדירה אחת, יש לחשב שטח חדר אחד בלבד כשטח מיגון כל השאר כשטח עיקרי.

מחסנים

מוצע 34 חסנים בקומות מרתף, פורסמה הקלה עד 20 מ"ר למחסן – אין מניעה לאשר בכפוף ל :

יש למספר מחסנים בהתאם למס' המחסנים ולא לפי קומה.

יש לציין בכל מחסן את שטח המחסן.

יש לציין בכל המחסנים גובה עד 2.20 h.

לא ניתן להציע את שטחי המחסנים הצמודים לדירות המרתף, יש להציעם שלא בשטחי הדירות.

יש להציג קירות הפרדה בשטחי המחסנים כמוצע.

יש להציע 2 מחסנים נוספים, שיוצגו מחסנים עבור כל יח"ד.

בקומות מרתף הוצגו פתחי אוורור למחסנים אך לא מופיעות בתכנית קרקע, יש להציגם.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית מעל דרך – אין מניעה לאשר מרפסת מעל דרך בהתאם לתקנות עד ל- 0.50 מ' ללא פרסום הקלה, לא פורסמה הקלה, יש לצמצם מרפסות מעל דרך בחזית צפונית ל- 0.50 מ'.

מוצע שחזור מרפסת זיז בקומה א' בחזית קדמית בהתאם להנחיות מח' השימור, וכן מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג עוקבת מעל למרפסת היסטורית – אין מניעה לאשר.

מרפסות זיז המוצעות בתחום קו בניין ועד 2 מ' – אין מניעה לאשר.

מוצעות מרפסות זיז במבנה מערבי בחזית מזרחים עד 2 מ' – אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז המוצעת בחזית דרומית במרווח לא ניתן לאשר יש לבטלה.

מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר.

חזיתות

יש להציג בכל החזיתות שורות אבן וחומרי גמר.

תברואה

בהתאם לחו"ד תברואה, יתוכננו 2 מוטמנים ברחוב דוד ילין, תנאי לטופס 4 ביצוע 2 מטמנים.

עצים

חו"ד תכנון עיר לעניין עצים: יש להציע אפשרויות גינון משמעותיות יותר בחלקה וכלפי החזית הראשית במקום שטחים מרוצפים.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.

מי נגר

יש להציג פתרון חלחול מי נגר כנדרש בהתאם לתכנית 10038.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלה התנגדות אחת מדייר הבניין.

בעלי זכות בנכס בחלקה המוצעת ורואים עצמנו כנפגעים עיקריים מהשלכות של אישור התכנית, מתנגדים לביצוע תכנית מכוח תמ"א 38 אשר פוגעת בזכויות הבניה, קיימים בתכנית כשלים תכנוניים וזכויות בניה בנכס כולל מצגי שווא כגון 100% הסכמות.

ייתר התנגדותנו וההוכחות יוצגו במעמד הוועדה.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	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
	חוות דעת סופית מחלקת השימור
	תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נב, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0259.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים על פי תמ"א 38
מספר ועדה	2025/2
כתובת	שד לוי אשכול 8, 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 שמעה בקשב רב את התנגדות הצדדים ולכן החלטתה:

הוועדה עירה להפרעות הכרוכות במהלך הבניה, עם זאת כל בניה מלווה ברעש ולכלוך והוועדה מבקשת להקפיד על תקנות בזמן הבניה ועל שעות הבניה המותרות.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין הסיכון בזמן הבניה ומציינת כי הבניה מלווה ע"י מהנדס לאורך כל תקופת הבניה.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין התשתיות. בא כח היזם הצהיר כי כל התשתיות המשותפות יוחלפו תוך ביצוע הפרוייקט.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין שינוי הפרוייקט להליך של פינוי בינוי כיוון שמדובר בטענה בעלמא שלא מבוססת על הסכמות וכד'

הוועדה מקבלת את התנגדותה של משפחת חסידים לענין ביטול מרפסת הסוכה וקובעת כי תוצא למשפחת חסידים מרפסת סוכה בחזית בתיאום עם הצוות המקצועי.

הוועדה דוחה את ההתנגדותה של משפחת בראזני. הוועדה אכן התרשמה כי התכנון המוצע מושפע מאילוצי תכנון המחוייבים בבנין קיים. עם זאת מדובר ברוב דיירי הבנין המעוניינים בקידום הפרוייקט. עורך הבקשה הצהיר כי במידה ויורשה להכנס לדירת המתנגדים הוא יציע להם תכנון חלופי על מנת לפתור את הבעיות שיצרו אילוצי התכנון.

הוועדה אף דוחה את ההתנגדות לענין המעלית המוצעת וחסידת החלונות. בבקשה מוצעות 2 מעליות על מנת שכל הדירות בבנין תהיינה מונגשות.

חוו"ד הסדרי תנועה:

הוועדה מאשרת את פתרון החניה המוצע ובלבד שהחניות המוצעות תשמשנה את כלל דיירי הבנין על בסיס כל הקודם זוכה ותרשם הערת אזהרה המורה על כך.

הוועדה פוטרת מיתר מקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן בגלל קרבה לרק"ל

יתר החניות הנדרשת עפ"י תקן ינתנו הכופר חניה כללי

קווי בניין

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם :

קו בניין קדמי חזית צפונית 2 מ'

קו בניין צידי חזית מזרחית ומערבית 2 מ'

קו בניין אחורי חזית דרומית 3 מ'.

הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט עמודת ממ"דים ופינת חיזוקים בחזית מערבית.

לסדר קווי בנין בתוכניות, בכל מפלס נראה אחרת.

מעלית ומדרגות

מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל בניין בגישה ישירה לכל הדירות – אין מניעה לאשר.

ח"ד תכנון עיר : מוצעות 2 מעליות חיצוניות לכל מבנה (סה"כ 4 מעליות) ומהם מוצעת כניסה ישירה ליח"ד. מקובל. מצ"ב אישור יועץ בטיחות.

לסמן מידות מעליות ומדרגות.

לחשב את כל גרמי המדרגות בקומות קיימות כקיים ומוצעות כמוצע.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עמודות עד ל- 25 מ"ר כמותר ולהצגת טבלת שטחים מפורטת עבור כל יח"ד מוצע/קיים.

מוצעות 4 יח"ד בשטחי קומת עמודים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב כל הקומה כשטח עיקרי מוצע (למעט ממ"דים להשאיר כשטחי ממ"דים מוצעים)

הפיכת שטחי שירות לעיקרי – בבקשה מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי, אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת שטחי השירות אשר קיימים כשטחי שירות.

קומות חדשות

קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 6 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי :

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה, אך הוועדה מכירה בפרסום שבוצע ככולל בתוכו הקלה לענין הנסיגות הנ"ל.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" - המוצע עומד בדרישה.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר - המוצע עומד בדרישה - מוצעות 4 יח"ד בשטח של עד - 80 מ"ר בקומות הקרקע ודירות דופלקס.

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

חזיתות וחתכים

יש להציג חתך נוסף עבור מבנה מס' 8.

חוו"ד תכנון לעניין חזיתות : קומה ה', מפלס +14.00, יח"ד מוצעת מס' 45. מוצעת יציאה למרפסת יש לשנות את קונטור הדירה כך שהיציאה למרפסת הפונה לחזית ראשית לשד' לוי אשכול תהיה דרך ויטרינה זהה לעמודות בכל החזית. ניתן להציע ויטרינה נוספת ליח"ד מס' 44 והעיקר שתשמר אחידות ויזואלית בחזית זו.

מחסנים

מוצעים סה"כ 40 מחסנים בקומת עמודים.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

לציין גובה מחסנים עד 2.20 בתכניות וחתכים.

לציין גודל כל מחסן + למספר מחסנים בצורה ברורה.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיי 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.

חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות :

קיים חוסר תאום בין מרפסות בתכניות אל מול חזיתות וחתכים.

מדרגות ק"ק תחתונה לחזית צפונית.. לא מסומן בתכנית אך מסומן בחזית. יש להראות מפלסי פיתוח בחצרות

מרפסות יח"ד מס' 24 , 23 נראות בחזית מטפסות על חלון ואינן זהות לתכנית.

באופן כללי חזית צפונית אינה מתואמת עם מרפסות בתכניות. יש לסנכרן.

מוצעות רחבות מרוצפות במפלס ק"ק לחזית צפונית עם רצועת גינון ברוחב 1.2 מ', מקובל.

עצים

התייחסות תכנון עיר :

עפ"י סקר עצים מתאריך 17/3/2021 קיימים 13 עצים בתחום החלקה. 2 עצים מוצעים לשימור והיתר לכריתה.

עץ מס' 11 מסוג זית אירופי מוצע לכריתה אל אף התכנות העתקה גבוה. יש לסמנו להעתקה בתוך תחום החלקה. יש לשים לב כי בסקר עצים מתאריך 2/5/2019 העץ מופיע אך נעדר מן הסקר הנוכחי.

עץ מס' 15 מסוג רוביניה בת השיטה, נמצא בין שני המבנים על שביל מתוכנן ובקרבה משוערת של כ-2.5 מ' מבינוי מוצע (מרכז הגזע עד קצה בינוי מוצע). יש לנסות ולשמרו.

יש להציע נטיעת עץ בוגר על כל 100 מ"ר פנוי מבינוי. ולייצר רצועת גינון ונטיעות משמעותיות בגבול מגרש דרומי מעל חניון מוצע במפגש עם שד' לוי אשכול. יש לוודא מינימום של 1 מ' מילוי מעל תקרת החניון המוצע.

נגישות

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

חו"ד תכנון לנושא נגישות : מוצעת נגישות מלאה לכלל יח"ד, כמו כן ממגרש החניה הצפוני המשותף מוצעת רמפה נגישה ללובי שני המבנים - מקובל. עם זאת לאור תוספת גדולה של מס' יח"ד, יש לקבל חו"ד מח' נגישות.

פיתוח שטח

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

יש להציג מיקום בלוני גז וברז כיבוי אש.

חו"ד תכנון עיר :

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).

בקומת קרקע, יח"ד מוצעות מס' 52,42, מציגות משטח מרוצף פרטי בסמוך לשביל הכניסה

הציבורי למבנה בחזית הראשית הפונה לשד' לוי אשכול. מומלץ למצוא מקום חלופי לרחבות המרוצפות. באם לא מתאפשר, יש ליישם את הפתרון המוצע ליחיד מס' 52 גם ביחיד מס' 42 ולהסיט את שביל הכניסה לבנין מס' 10 כך שתיווצר רצועת חיץ מגוננת בין שביל הכניסה למבנה והחצר המרוצפת.

קיים הפרש מפלסים של כ-5 מטרים בין חזית קדמית לאחורית. יש להמנע מקירות תמך גבוהים ולהציע פרוק הפרש הגובה בחיבור בין המבנים ע"י מערך טראסות מגוננות.

יש לשים לב כי בחו"ד של חח"י מתאריך 18/05/2021, מותנית אספקת החשמל למבנה בבניית חדר טרנספורמציה ברחוב ששת הימים 3 גו"ח 30246/9. יש ליצור קשר עם יזמי התכנית ולתאם

ניקוז מי נגר

הוצג חישוב מי נגר בתכנית ללא פתרון מלא - 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, 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
	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
	תנאי להוצאת היתר בניה היינו ביצוע תאום תכנית פיתוח עם תכניות רכבת הקלה קו ירוק מול תכנית אב לתחבורה
	תנאי להיתר הגשת ערבות על סך 44,000 ש"ח לפיצוי נופי. עצים 7,8 יאושרו לעקירה רק תיאום ואישור המגרש השכן ובמידה וכן יתווספו לפיצוי הנופי עוד כ-3000 ש"ח
	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 העברת הבקשה לגורמים - מחיקת הקלה מטבלת הקלות עבור נסיגות אשר לא פורסם

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0551.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	מועדון רב גילאי
מספר ועדה	2025/2
כתובת	פישר מוריס 2, פת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המתנגדים לא התייצבו לדיון. מכתבי ההתנגדות הוקראו במעמד הוועדה:

1. עומס חניה - הוועדה דוחה את הטענה. בשעות שהמועדון לא יפעל החניות יהיו פנויות לטובת הדיירים.

2. הסתרת אושר ושמש - המרחק בין מבנה המגורים למבנה המוצע הינו 27 מ'.

המבנה המוצע הינו נמוך ממבנה המגורים.

3. צפיפות - הוועדה דוחה את הטענה. מדובר במבנה בן 2 קומות המוצע במרחק של כ- 27 מ' ממבנה המגורים.

4. רעש ולכלוך בזמן הבניה - הוועדה מבקשת שבזמן הבניה יש להקפיד על שעות עבודה מוסדית, כניסה ויציאה של כלים כבדים, מניעת אבק לעשות מאמץ מקסימלי לפגיעה וכן לעבוד עפ"י חוק.

הוועדה בחנה את הבקשה מצאה כי הבקשה ראויה תכנונית, הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה בתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר - בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	אישור משרד הבריאות
	אישור רשות העתיקות
	אישור חח"י בתוקף
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	היטלי סלילה
	אישור צו חניה מהלישכה המשפטית
	אישור חוזר דרכים
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0333.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה להיתר הריסה, חפירה דיפון וביסוס, להקמת מרתפי חניה עבור מתחם מגורים הכולל שטחי ציבור ומסחר במסגרת פרויקט התחדשות עירונית
מספר ועדה	2025/2
כתובת	סן מרטין , קטמון הישנה מגרש של שלושה מבני מגורים קיימים ברחוב יצחק שדה ובהמשך רחוב סן מרטין פינת רבי צדוק

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה .

ההתנגדויות הן לעניין העוגנים ולעניין מעבר אחורי לבניין השומר 21.

הועדה מחליטה לקבל את עיקרי ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

לטענה בעניין חסימת המעבר האחורי לבניין השומר 21 –

הוועדה קובעת כי תישמר גישה מלאה לחלק האחורי של הבניין, המעבר לא יחסם במשך כל תקופת הבניה .

לעניין חדירת העוגנים –

שיטת הדיפון השתנתה והעוגנים הוסרו מהבקשה, ולמעשה בכך מתקבלת ההתנגדות .

יש לתקן את התכניות כמפורט בתיאור הבקשה ובתאום עם בוחנת הרישוי

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

כ	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, ת"י 413
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	כתב התחייבות עבור עוגנים זמניים
	מילוי תנאים שנרשמו ע"י מחלקת דרכים/אישור מחלקת דרכים סופי
כ	מילוי תנאים אשר נרשמו ע"י מחלקת שפ"ע
	תנאי להעברה לגורמים- הצגת תוכנית ללא עוגנים החודרים לחלקות פרטיות
	התייחסות מחלקת שפ"ע לחפירה בשטח השצ"פ

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0275.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת שלושה בנייני מגורים בנו-6-קומות, סה"כ 47 יחידות דיור מעל קומת מסחר
מספר ועדה	2025/2
כתובת	טבליה 1, בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מאושרת בתנאים

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
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
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור תכנית הסדרי התנועה במלחקת תוש"ה לתכנון הדרך סביב לפרויקט
	יש לתאם תכנון פנים מול מבני ציבור ולחתום על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים כתנאי
	הריסת הבניה המסומנת להריסה בשטח הציבורי
	סקר זיהום קרקע יבוצע ויוגש למשרד להגנת הסביבה לקבלת הנחיותיו כתנאי לקבלת ההיתר
	החלטה סופית של מחלקת דרכים בנושא ביצוע דרך הגישה

	יש לקבל אישור אדריכל העיר לתכנית הפיתוח
--	---

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0148.00
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מבנה מגורים חדש עבור 37 יח"ד + ממ"דים + 2 קומות חניון תת קרקעי + פיתוח שטח וגדרות
מספר ועדה	2025/2
כתובת	גבעת המטוס 53 , גבעת המטוס

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה התרשמה שאין מספיק מרפסות סוכה בבניין וכי יש מקום לתכנן שטח משותף לדיירי הבניין למרפסות סוכה.

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה ומורה להקצות אזור משותף לסוכות בתחום השטחים המשותפים לדיירי הבניין ולבצע רישום הערת אזהרה מתאימה כתנאי למתן ההיתר.

תיקונים נוספים :

יש להנמיך את גובה מעקה הגג בהתאם לתקן.

יש להציג טבלת מאזן של גודל יח"ד ולהוכיח כי 20% מיח"ד אינן חורגות מ-100 מ"ר כנדרש בהוראות התכנית

חריגה בשטחי מרפסות - יש לצמצם ולהציג תמהיל המוכיח כי שטח מרפסת אינו עולה על 14 מ'

יידרש להציג תמהיל מרפסות סוכה המוכיח עמידה בתנאי סעיף מפרסות סוכה.

יידרש להוסיף פריסת גדרות המוכיח עמידה בהוראות התכנית לעניין קירות תמך.

אין להציע מחסנים יותר ממס' יח"ד, יש לצמצם.

יידרש אישור מח' מדיניות התכנון לעניין עמידה בסעיף שלביות ביצוע

יש להציג תמהיל מי נגר

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

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, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	רישום התצ"ר שהוכן ע"י רמ"י
	היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל
	הגשת אישור של מתכנני הכביש שהתכנון מתואם לתכנית של גבעת המטוס (מח' הס' תנועה)
	אישור סופי אד' העיר
	תנאי למתן היתר בניה לכל 10% מהמגרשים הוא קבלת אישור מעיריית ירושלים לפיו במקביל ננים מיבני ציבור ושצ"פים הנותנים מענה לצרכי התושבים העתידיים להתגורר באותם מגרשים
	אישור סופי מח' תברואה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0311.05
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ותוספת יח"ד.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	שרעבי שלום 24 , זכרון משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שימור :

המוצע בבקשה תואם את התבע החלה במגרש במדויק.

הוועדה דוחה את חו"ד מח' השימור ומאשרת את הבקשה בהתאם לתב"ע.

על עורך הבקשה לצרף נספח פרטי שימור.

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן את גבול המגרש כפי שמופיע בתיק המידע וכן קו בניין עילי.

שטחי בניה :

ש. שירות :

על עורך הבקשה להציג חישוב לעמידה בשטחי שירות חורגים מיתרת שטח עיקרי.

מרפסות :

על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז מוצעות.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן סגירת מרפסת קיימת להריסה בקומה ג' בחזית מערבית.

אישור הסדרי תנועה :

התיק לא הופנה לקבלת אישור מחלקת הסדרי תנועה בשלב פתיחת תיק. בבקשה מוצע פיצול יח"ד ואיחוד כך שמתווספת יח"ד לבניין אך לא מוצע מק"ח. ולכן נדרש בהשלמת אישור מחלקת הסדרי תנועה. על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי להפניה לגורמים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1994/0667.08
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה והרחבה ליח"ד קיימות בקומת הכניסה, ובניית מרפסות חדשות
מספר ועדה	2025/2
כתובת	רמבן 49, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה היא להרחבת בניה עבור 2 יח"ד קיימות בקומת הכניסה ובניית מרפסות זיז חדשות.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות המתנגדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בתנאים.

ההתנגדויות אינן טענות תכנוניות, המבקשים מנצלים זכויות בניה יחסיות ומבקשים בינוי ע"ג שטח המוצמד לדירתם.

הוועדה דוחה את הטענה כי לא בוצע פרסום – עפ"י נתוני המערכת נמצא כי בוצע משלוח הודעות למתנגדים ובכל מקרה הוגשה התנגדות כך גם שאם נפל פגם בפרסום הוא נרפא.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2004/0528.04
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים לדירות ותוספת קומה חדשה וקומה נוספת בנסיגה, תוספת יח"ד אחת
מספר ועדה	2025/2
כתובת	אבן עזרא 24 , רחביה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

נספח בינוי :

המוצע מבוקש בשונה מנספח מחייב. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש.

פורסמו הקלות בנוסח הבא :

"חריגה בקו בניין לצורך ממ"דים עד 1.5 מ' מקו מגרש אחורי – חיזוק המבנה ופתרון מיגון למבנה".

"חריגה בקו בניין לצורך מעלית ומבואת מעלית עד 3.5 מ' מקו מגרש קדמי לכיוון רח' אבן עזרא – פתרון נגישות למבנה".

חריגה בקו בניין תואם לקיים במבנה לשימור בחזית מערבית – עד 3.40 מ' מקו הבניין – בהתאם למדיניות מה"ע במבנה לשימור".

מרפסות בקומה ג' עוקבות לקיים בקומות השימור – בהתאם למדיניות מה"ע במבנה לשימור".

מובא להכרעת וועדה האם להכיר בפרסום שבוצע, גם לעניין הבנייה השונה מנספח בינוי מחייב.

התיק יובא להכרעת וועדה לעניין זה לאחר קבלת תכנית מתוקנת וניתן יהיה לאשרה תכנונית.

שטחי בניה :

לאחר חישוב באינטרפולציה : $159.9\% * 598 = 956.20$ מ"ר, מרביים.

מוצע :

שטח מרבי קיים(הנכלל בזכויות) 672.35 מ"ר.

שטח מרבי מוצע סך של 304.2 מ"ר.

$$672.35 \text{ מ"ר} + 304.2 \text{ מ"ר} = 976.55 \text{ מ"ר} < 956.2 \text{ מ"ר המותרים.}$$

בנוסף, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב 2 פרמטרים (מרפסת זיז שמתקרה וכן חלק ממרפסת גג שמקורה) נוספים למניין שטח עיקרי מוצע בסך של 18.6 מ"ר.

לאחר חישוב סופי נמצאה חריגה בשטחי הבנייה של 38.96 מ"ר.

על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לכדי השטח המרבי המותר בסך של 956.2 מ"ר.

מרפסות :

בחזית מערבית, צדית מוצעת מרפסת גג החורגת מקו בניין דרומי בשיעור של 1.20 מטר. לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו.

ניהול מי נגר :

עורך הבקשה אינו מציג חישוב מי נגר בהרמוניקה – על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר לשם ווידוא עמידה בסעיף זה.

אישור שימור :

תנאים הוספו למערכת.

מאחר והתכנית עברה מספר תיקונים, יש להמציא אישור שימור מחודש.

אישור הסדרי תנועה :

תנאים הוספו למערכת.

אישור מחלקת דרכים :

תנאים הוספו למערכת.

אישור שפ"ע :

תנאים הוספו למערכת.

אישור תברואה :

תנאים הוספו למערכת.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו שתי (2) התנגדויות, להלן תמציתה :

נטען כי לא ניתן להבין, האם מדובר בבקשה רגילה או בבקשה במסגרת תמ"א 38.

נטען כי החדר המחוזק וכן תכנית החיזוקים המוצעים למתנגדת מיח"ד מספר 1, תגרום לפגיעה קשה באפשרות השימוש בדירה.

נטען כי למתנגדת מתוכנן חדר מחוזק, כאשר ליתר יח"ד, מתוכנן ממ"ד.

נטען לאי התאמה בין המוצג לקיים בשטח.

נטען כי סימון החנייה המוצע מהווה הטעיה של הוועדה "לגבי השלכות מיקום מקומות החנייה על דירת המתנגדת".

מתנגדים למיקום החנייה המוצע.

מובע החשש כי יש כוונה ל"פרוץ" חלונות בפינה הדרום מערבית של הבניין.

מתנגדים למיקום המעלית מאחר ותהווה מטרד של רעש וקרינה. כמו כן מבקשים להקטין את שטח המעלית למינימאלי.

נטען להיעדר חו"ד שימור, בבניין לשימור.

נטען לחריגה מזכויות הבנייה המותרות.

נטען כי לא בוצע פרסום.

התייחסות האגף :

מדובר בבקשה תואמת תב"ע 9988 החלה בחלקה ובנוסף חיזוקים הנדרשים מכוח התב"ע.

מדובר בתוספת ממ"ד ומבואה וכן חיזוקים פנימיים בדירת המתנגד(יח"ד 1).

הוגשה תכנית מתוקנת בה מוצע למתנגדת ממ"ד כפי כולם, בעמודה.

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן מחלקת דרכים עבור החנייה המוצעת.

מוצע פריצת פתח עבור דלת למרפסת, המוצע קיבל את אישור מחלקת שימור וכן וועדת שימור.

מוצעת מעלית בשטח מינימאלי. המעלית המוצעת עומדת בהוראות תכנית וכן ממוקמת במיקום מיטבי ואף התקבל אישור שימור וועדת שימור.

הוגשה חו"ד מחלקת שימור הגם שהתקבל אישור וועדת שימור.

בחו"ד זו הוער לעניין החריגה משטחי הבנייה ועל כן מובאת לדחייה במתכונת, לתיקון התכנית.

עפ"י נתוני המערכת נמצא כי בוצע פרסום כהלכה.

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	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1988/0414.10
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות, תוספת ממ"דים ומרפסות
מספר ועדה	2025/2
כתובת	שד גבעת משה 2, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

התיק מובא לפרסום לעניין שלביות ביצוע מאחר וע"ב מציע בינוי בעמודה באופן לא מלא, כפי המתאפשר עפ"י נספח בינוי.

שלביות ביצוע:

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות הביצוע.

הריסות:

הוסף תנאי למערכת.

חוו"ד האדריכלית:

יש להטמיע פרט קונסטרוקטיבי וכן פרט מעקה למרפסות זיז.

אישור איכ"ס:

הוסף תנאי למערכת.

אישור שפ"ע:

כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שפ"ע.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות. להלן עיקרן :

נטען כי נעשה שימוש בזכויות בנייה השייכות לכל דיירי הבניין.

נטען כי המבוקש יחסום אוויר ואור.

נטען כי המוצע אינו תואם לתכנית החלה.

נטען כי התנגדו כבר בהליך הוצאת התב"ע.

נטען לעניינים קנייניים של הסכם שנחתם בין המתנגדים למבקשים – ניוד 60 מ"ר למתנגדי הבקשה.

התייחסות המחלקה :

נעשה שימוש בשטחי הבנייה אשר ניתנים מכוח תכנית עבור יח"ד אלו. כל אחת מיח"ד בבקשה מבקשת לממש את חלקה.

המוצע מבוקש בהתאם לתכנית מאושרת.

המוצע תואם תכנית מאושרת – תכנית מספר 657668.

התכנית קיבלה אישור ותוקף מיום 24.06.2023.

הוועדה כאמור אינה דנה בעניינים קנייניים אולם תינתן למתנגדים האפשרות להעלאת טענותיהם בפני הוועדה.

התיק מובא לפרסום לעניין שלביות ביצוע מאחר וע"ב מציע בינוי בעמודה באופן לא מלא, כפי המתאפשר עפ"י נספח בינוי.

שלביות ביצוע :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות הביצוע.

הריסות :

הוסף תנאי למערכת.

חוי"ד האדריכלית :

יש להטמיע פרט קונסטרוקטיבי וכן פרט מעקה למרפסות זיז.

אישור איכ"ס :

הוסף תנאי למערכת.

אישור שפ"ע :

כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שפ"ע.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 3 התנגדויות. להלן עיקרן :

נטען כי נעשה שימוש בזכויות בנייה השייכות לכל דיירי הבניין.

נטען כי המבוקש יחסום אוויר ואור.

נטען כי המוצע אינו תואם לתכנית החלה.

נטען כי התנגדו כבר בהליך הוצאת התב"ע.

נטען לעניינים קנייניים של הסכם שנחתם בין המתנגדים למבקשים – ניוד 60 מ"ר למתנגדי הבקשה.

התייחסות המחלקה :

נעשה שימוש בשטחי הבנייה אשר ניתנים מכוח תכנית עבור יח"ד אלו. כל אחת מיח"ד בבקשה מבקשת לממש את חלקה.

המוצע מבוקש בהתאם לתכנית מאושרת.

המוצע תואם תכנית מאושרת – תכנית מספר 657668.

התכנית קיבלה אישור ותוקף מיום 24.06.2023.

הוועדה כאמור אינה דנה בעניינים קנייניים אולם תינתן למתנגדים האפשרות להעלות טענותיהם בפני הוועדה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0745.01
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשת פיצול יח"ד עפ"י תב"ע+הוספת ממ"ד+מרפסת זיז 12 מ"ר.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	שרי ישראל 1, מקור ברוך

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, היות והמוצע בבקשה מרובה במצג שווא ובבינויים שלא נמצאו לגבם היתרים, מבחינה רישוית לא ניתן לאשר את פיצול יחידת הדיור מאחר ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ואף לא לאשר ממדים כי קיים עבור יח"ד מס' 23 פתרון מיגוני בהיתר קודם וגם שטחי הממדים נכללים בזכויות הבניה המותרים ואין שטחי בניה למימוש.

בנוסף לכל אלה, לא הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם ולא אישור בקרה הנדסית דיון ואף התקבלה התנגדות אחת שמתנהל בבניין פיגוי בינוי כאשר 80% מהשכנים חתמו.

המלצת הצוות המקצועי לא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת.

שטחי בניה:

- בבחינת הבקשה נראה כי לא מוצעים שטחים עיקריים אלא רק שטחי עבור ממ"דים המוצעים, בהוראות התכנית בטבלה 5 מצוין כי השטחים כוללים את שטחי המרחבים מוגנים.

- בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מראה תוספות וסגירות ומצינים כשטח כעיקרי קיים כאשר לא התקבלו היתר בניה לסגירות אלו.

- עורך הבקשה מראה הריסת מדרגות פנימיות בקומה רביעית מפלס +11.40 ואף אינו מחשב חלק זה במניין שטח עיקרי מוצע.

- עורך הבקשה מציג הרחבה לקומה רביעית במפלס +11.40 ללא חישוב שטח עיקרי עבורם.

- בבדיקת שטחים שבוצע בהיתרים קודמים בבניין לא נמצאו כלל זכויות בניה למימוש כך שגם אם עורך הבקשה יחשב פונקציות המופיעות לעיל במניין שטחים מוצעים כך שלא ניתן לאשרם היות ואין זכויות בניה כלל למימוש.

מכל הסיבות המפורטות לעיל – לא ניתן לאשר.

מס' יח"ד :

מותר עפ"י התב"ע : מס' יח"ד המירבי יהיה 23 יח"ד.

מס' יח"ד קיים : בסך של 23.

מס' יח"ד מוצע : ע"י פיצול בסך של 1, היות ומומשו כל יח"ד מכוח התבע ותוספת יח"ד זו מכח פיצול מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית - לא ניתן לאשר.

ממ"ד :

בבחינת הבקשה עבור פיצול יח"ד שלא ניתנות לאישור גם לא ניתן לאשר תוספת ממדים עבורם.

בבחינה נמצא כי יח"ד מס' 23 בה מוצע פיצול יח"ד כבר אושר בהיתר מס' 1955/71.01 תוספת חדר מחוזק, מכאן כי בכר קיימת ליח"ד מס' 23 מרחב מוגן בנוי בפועל.

בנוסף, שטחי בניה המוצעים עבור ממ"דים נכללים בסל הזכויות המותר לשימוש ולא מעבר.

מכל הסיבות המפורטות לעיל – לא ניתן לאשר.

מרפסת זיז/גג :

קומה שלישית , מפלס +8.55 :

חזית מזרחית, מוצעת מרפסת לא מקורה גג ע"ג בינוי המאושר בהיתר מס' 2017/748.03.

חזית מערבית, עורך הבקשה מראה מרפסת גג מאושרת כסגורה ומהווה הרחבה ליח"ד ללא היתר עבורה.

חזית דרומית

קומה רביעית, מפלס +11.40 :

חזית צפונית, עורך הבקשה מראה מרפסת זיז לא מקורה כקיימת ליח"ד כאשר אינה קיימת כלל.

חזית דרומית, עורך הבקשה מראה מרפסת גג לא מקורה כקיימת ליח"ד כאשר אינה קיימת כלל.

חזית מזרחית, מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.55 מ', רוחב של 4.97 מ' ובשטח של 12.57 מ"ר.

מרפסת זו מוצעת בניגוד למדיניות מהנדס עיר לעניין העומק.

חזית מערבית, מוצעת מרפסת גג לא מקורה על גבי בינוי, סגירת מרפסת ללא היתר.

קומה שלישית , מפלס +8.55 :

חזית מזרחית, מוצעת מרפסת לא מקורה גג ע"ג בינוי המאושר בהיתר מס' 2017/748.03.

חזית מערבית, עורך הבקשה מראה מרפסת גג מאושרת כסגורה ומהווה הרחבה ליח"ד ללא היתר עברה.

חזית דרומית, עורך הבקשה מראה מרפסת זיז שאינה מאושרת כסגורה ומהווה הרחבה ליח"ד ללא היתר עברה.

עורך הבקשה מראה בתכניות של המוצע מס' מרפסות זיז וגג אשר לא נמצאו עבורם היתרי בניה כלל, בנוסף לכך חלק ממרפסות אלו סגורות ומהוות הרחבה ליח"ד ללא הוכחת זכויות בניה עבורם – מכל הסיבות לעיל לא ניתן לאשר.

נוהל בקרה הנדסית :

עפ"י הוראות התב"ע יש להמציא נוהל בקרה הנדסית, עורך הבקשה אינו ממציא תנאי זה -לא ניתן לאשר.

אישור תברואה :

התקבלה דחייה ע"י שני מזרחי בתאריך 17/09/2024 בגין חוסר מסמכים נדרשים – לא ניתן לאשר.

אישור הסדרי תנועה :

התקבלה דחייה אוטומטית מהמערכת בתאריך 14/11/2024 – לא ניתן לאשר.

אישור מחלקת שפ"ע :

התקבלה דחייה אוטומטית מהמערכת בתאריך 14/11/2024 – לא ניתן לאשר.

דו"ח פיקוח :

בבחינת הבקשה נמצא כי לכאורה קיימים או מוצגים בתכניות פונקציות שלא נמצא לגבהים היתר, בעת בבחינת הבקשה התקבל דו"ח פיקוח מיום 26.12.2024, להלן :

לעניין החזיתות – "כפי שמופיעות בבקשה לא תואמות את המצב הבנוי (בלשון המעטה) מצג ההרמוניקה מהווה מצג שווא".

לעניין פיצול יח"ד - "לא פתחו את דלת היחידה לפיקוח".

לעניין סגירת מרפסות בדירת המבקש – במרפסת הגג המסומנת באות f קיימת סגירה כהרחבה לדירה שלא נמצא לגביה היתר.

"בצמוד ליחידה מס' 20 קיימת מרפסת כולל סגירה מחומר קל שלא נמצא לגביה היתר".

"על גג הבניין קיימת תוספת מחומר קל בשטח של כ-15 מ"ר שלא נמצא לגביה היתר".

עורך הבקשה מראה ע"ג ההרמוניקה שנבחנה מצג שווא .

התנגדויות :

* "מעבר ל-80% מדיירי הבניין חתמו עם יזם לפרוייקט פינוי בינוי, המבקש קנה את הדירה על דעת כך אחרי שהדיירים החליטו והתקדמו לפינוי בינוי, הבקשה שבנדון מהווה נטו ניסיון ליצור יצטרון כלכלי לשיפור עמדות במשא ומתן מול היזם לקראת פינוי בינוי. בנוסף, אנו חוששים שאישורים אלו יגרמו עיכוב או קושי בתכנית פינוי בינוי".

- אכן, ניתן לראות כי בחלקה ישנה תב"ע מס' 1317460 שמהותה פינוי בינוי מבחינת שלבי התוכנית נקלטו מסמכים מהמבא"ת היות וטרם התבצע פרסום 77-78.

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	29/01/2025 - כ"ט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0366.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מרכז מבקרים במתחם החומה הרחבה, הרובע היהודי, ירושלים
מספר ועדה	2025/2
כתובת	פלוגת הכותל 5, הרובע היהודי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להקמת מרכז מבקרים במתחם החומה הרחבה ברובע היהודי ירושלים.

הבקשה תואמת תב"ע וניתן אישור מחלקת נכסים על חריגה מהמגרש לשטח עירוני תת-קרקעי.

הוגשה התנגדות אחת, לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לשמן את הצדדים.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף.

לעניין החלון – הבקשה אינה נוגעת בחלון המתנגד, האזור תיירותי ומטבע הדברים עוברים תיירים.

לעניין הגשרון – הינו מבוקש מכוח התב"ע.

לטענה על היזק ראיה – כתוצאה מבינוי שאושר בתב"ע, המקום להתנגד היה במסגרת ההתנגדויות לתב"ע.

לטענה על בינוי אלמנטים שיפגעו באור ובנוף – מדובר בחלון שנמצא בגובה החומה מתחת לקרקע, כך שלא מובן על איזה פגיעה בנוף ומה גם שמדובר בבקשה תואמת תב"ע.

טענות המתנגד הן טענות נגד התב"ע, התבע אושרה והבקשה תואמת תב"ע.

הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

על עורך הבקשה לחשב את השטח מתחת למעלית במניין שטח עיקרי מוצע בסך של 17.50 מ"ר.

ש. שרות:

על עורך הבקשה לחשב את מבואת הכניסה מעל הכניסה הקובעת בסך של 10 מ"ר ואת מבואת היציאה מחדר המכונות בסך 15.77 מ"ר במניין שטחי שירות המוצעים.

מס' קומות:

על עורך הבקשה להעביר חתך נקודתי במבואת המעלית המוצעת בקומת הכניסה במפלס 0.00 ולוודא עמידה בגובה של 2.20 מ' שלא תיחשב כקומה.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה:

* לחשב (טכני) פונקציות נוספות כמפורט בסעיף שטחי בניה.

* העברת חתך נקודתי במבואת המעלית.

* להראות הרמוניקה dwfx ולא הטמעת pdf בקנ"מ 1:100.

* לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכנ
	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
	עפ"י אישור אדריכל העיר מתאריך 31/07/23: תיאום עיצוב חיפוי הקירות יתואם ויאושר ע"י
	שימור - עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום שאר התנאים המפורטים בהוראות תכנית המתאר 101-0841007
	שימור - במידה ויידרשו שינויים בתכנון (עקב דרישת גורמי תכנון, בקרה ופיקוח נוספים ו/או משפיעים) באופן ניכר במרכיבי השימור, יש להציגם שוב למחלקת השימור ולקבל
	שימור - יש להגיש לאישורה של מחלקת השימור תכנית שימור מפורטת, וזאת בהתאם לסעיף 9 להוראות תכנית המתאר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0794.04
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות קונזוליות
מספר ועדה	2025/2
כתובת	נבון 6, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שימור:

המוצע בבקשה תואם את התבי"ע החלה במגרש במדויק.

הוועדה דוחה את חו"ד מח' השימור ומאשרת את הבקשה בהתאם לתבי"ע.

קווי בניין:

על עורך הבקשה לסמן קו בניין עילי למרפסות כפי שאושר בתיק המידע בכל התכניות כנדרש – טרם טופל, על ע"י לבצע.

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	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0833.05
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות עפ"י תב"ע מספר 5112 א + תוספת ממ"ד ומרפסת זיז בהקלה.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	שדרות גולדה מאיר 5, סנהדריה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

בבקשה מוצעות הרחבות ליח"ד קיימות בקומות א' ו-ב', התואמות בחלקן את נספח הבינוי. לעניין המוצע בשונה מנספח פורסמו הקלות רלוונטיות. עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח עיקרי שלא חושב, ושטח שירות מוצע בקומת עמודים וכן בהצגת שטח עיקרי ושירות קיימים בקומות המוצעות ע"מ לוודא עמידה במותר ע"פ תב"ע. בנוסף נדרש לצמצם רוחב ממ"ד לחריגה המותרת בקו בניין צידי.

לא הושלמו תנאים נדרשים לבקרה מרחבית (שפ"ע ואיכות סביבה) שעורך הבקשה נדרש בהשלמתם טרם דיון נוסף.

נספח בינוי / מרפסות:

קומה א' מפלס +2.80:

עבור יח"ד מס' 1: חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת לא מקורה ע"ג עמודים – המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי, למעט גודל המרפסת שמשתנה אך באותו המיקום. על עורך הבקשה לחשב את איזור המרפסת התחום ב-3 קירות במניין שטח עיקרי.

קומה ב' מפלס +5.60: עבור יח"ד מס' 3:

חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת גג לא מקורה – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת גג לא מקורה.

מוצעת מרפסת גג לא מקורה נוספת – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי מאחר ומוצעת עבור יח"ד אחת בין 3 קירות.

קווי בניין:

על עורך הבקשה לסמן קו בניין וגבול מגרש במפלס קומת קרקע +0.00.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה להציג חישוב שטח עיקרי קיים בקומה כולה, וכן מרפסות מוצעות בסגירת 3 קירות שיש לחשבן כשטח עיקרי מוצע ולהציג חישוב מתוקן כדי לוודא עמידה במותר.

ש. שירות :

על עורך הבקשה להציג שטחי שירות קיימים בכל אחת מהקומות המוצעות וכן לחשב שטח קומת העמודים המקורה ע"י התוספת המוצעת בקומה א'.

ממ"ד :

על עורך הבקשה לצמצם את רוחב עמודת הממ"ד הבולט לחזית הצידיית מעבר לקו הבניין לכדי 3.12 מ' מקסימום על מנת שיעמוד במותר.

אישור איכות סביבה ואישור שפ"ע :

על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת איכות סביבה ושפ"ע כתנאי לדיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים בבקשה כפי המופיע בהרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1993/0329.01
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע הקלה לביצוע מרפסת זיז בעומק 2 מטר
מספר ועדה	2025/2
כתובת	הרב משה הרשור 4, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה וההתנגדות שהתקבלה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות שהוקראה מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה הועדה מחליטה לאשר דוחה את ההתנגדות.

בדיון הקודם ביום 29/09/2024 החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה בכדי להמציא פסיקה רלוונטית כפי שטען המתנגד ניסים סעדה שקיימת כזו.

לאחר מועדה זה של הוועדה התקבל מייל מאת המתנגד ניסים סעדה, ובו צורפו שוב עיקרי התנגדותו ופסק בית משפט לעניין הבינוי והחצר המוצמדת אליו.

המתנגד טוען כי החצר מוצמדת לדירתו ואינו מוכן לבניה, יש לציין שהוא אינו רוצה להשתתף בהיתר ולפיקד הדיירים מעל לא יכולים לממש בינוי ע"פ תב"ע ומבקשים רק מרפסות זיז זמניות עד למימוש התב"ע.

כלל המסמכים שנשלחו על ידו מתויקים בארכיב.

לאחר הקראת המסמכים שהוגשו על ידו, הוחלט לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדות. הבקשה מוצעת עתה עקב אילוצי המבקש כי אינו יכול לבנות לממש את בנייתו מאחר והמתנגד אינו מעוניין בבניה בשלב זה. הוועדה רואה לנכון לאשר את המרפסות הזמניות המוצעות וזאת בכפוף להגשת כתבי התחיבות מהדיירים על פירוק המרפסות בעת מימוש התב"ע, כתנאי לקבלת היתר.

בנוסף הוועדה הכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד לעניין בניה שלא בשלבויות ביצוע.

יש לתקן את הבקשה בהתאם לתיקונים הנדרשים על פי 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	

	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש להגיש כתבי התחייבות מהדיירים על פירוק המרפסות בעת מימוש התב"ע כתנאי לקבלת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כ"ט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1991/0934.01
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בנייה (ממ"דים, מרפסות, והתקנת מעלית חיצונית)
מספר ועדה	2025/2
כתובת	אלאסרא 7, שועפט

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה והתנגדות שהתקבלה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות שהוקראה מבלי לזמן את הצדדים.

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדות.

להלן פירוט התנגדות:

התקבלה התנגדות מדייר בדירה הצמודה.

עיקר ההתנגדות: הפרעה במשך הבנייה ועניין בעלויות.

הוועדה מאשרת את הבקשה,

הבקשה עברה וועדת בעלויות עדכנית והוחלט כי תנאי למתן היתר בניה: השלמת מס רכוש ישראלי/ירדני.

לעניין רשתות חשמל ומים יצוין כי במסגרת הבקשה מתקבל אישור חברת הגיחון.

לעניין ההנדסי, יצוין כי במסגרת הבקשה התקבלה הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים.

תנאי למתן היתר בניה:

אישור מח' דרכים -יש להגיש אישור נוסף כתנאי למתן היתר בניה

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור נוסף ממחלקת דרכים
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני
	השלמת מס רכוש ישראלי/ירדני

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0273.03
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	הנרי מורגנטאו 32, רמות

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקה מקצועית על מנת לשבת עם עו"ד אילנית מיכאלי לעניין התנגדות שהוגשה

בבקשה הנוכחית מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 6 מכח ניווד זכויות של שטחים לפי תב"ע במפלס הדירה לתת הקרקע.

התיק מובא להכרעת וועדה להכריע בשני עניינים :

1. מוצעת תוספת קומה תחתונה שלא בהתאם לתב"ע,

ע"פ התב"ע ניתן להתיר בניית 3 קומות,

מוצעת קומה רביעית תחתונה, לא פורסמה הקלה בגין קומה זו,

פורסמה הקלה : "הקלה בדבר ניווד שטחים עפ"י נספח בינוי לחלל שבקונטור הדירה"

נדרשת הכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו שפורסמה הכוללת גם לעניין זה

2. באם לזמן את המתנגד, התקבלה התנגדות אחת, מדייר דירה 8, להלן עיקרי הדברים :

מתנגד לחפירה מתחת לדירה, פוגע לו באור ואוורור וטוען כי ניסה להגיע להבנות עם המבקש אך לשווא,

התנגדות דייר זה הינה מאחר וישנו חלון מוצע מהמחסן לכיוון חצר ביתו – "פטיו" החלון המוצע הינו חלון עליון

המלצת האגף הינה לבטל חלון זה .

כאמור לעיל, לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק , מר צדוק

הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתב"ע להכשיר שטח זה,

וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה.

בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתיחת התיק (שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע)

עד לעת כתיבת שורות אלה, טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק ,

לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עולה לדיון נוסף וקבלת החלטה בעניין ההתנגדות.

בנוסף נדרשים התיקונים הבאים בבקשה :

מחסן מוצע :

למחסן מוצע חלון אוורור הפונה לחצר פרטית של דייר סמוך (מתנגד) יש לבטל חלון זה.

יש לצמצם את רוחב המעברים המוצעים למחסן למינימום הנדרש לרבות צמצום הפיר בחדר מדרגות.

ליקויים גרפים :

יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a

בבקשה הנוכחית מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 6 מכח ניווד זכויות של שטחים לפי תב"ע במפלס הדירה לתת הקרקע.

התיק מובא להכרעת וועדה להכריע בשני עניינים :

1. מוצעת תוספת קומה תחתונה שלא בהתאם לתב"ע,

ע"פ התב"ע ניתן להתיר בניית 3 קומות,

מוצעת קומה רביעית תחתונה, לא פורסמה הקלה בגין קומה זו,

פורסמה הקלה: "הקלה בדבר ניווד שטחים עפ"י נספח בינוי לחלל שבקונטור הדירה"

נדרשת הכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו שפורסמה הכוללת גם לעניין זה

2. באם לזמן את המתנגד, התקבלה התנגדות אחת, מדייר דירה 8, להלן עיקרי הדברים:

מתנגד לחפירה מתחת לדירה, פוגע לו באור ואוורור וטוען כי ניסה להגיע להבנות עם המבקש אך לשווא,

התנגדות דייר זה הינה מאחר וישנו חלון מוצע מהמחסן לכיוון חצר ביתו – "פטיו" החלון המוצע הינו חלון עליון

המלצת האגף הינה לבטל חלון זה.

כאמור לעיל, לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק, מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתב"ע להכשיר שטח זה,

וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה.

בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתחת התיק (שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע)

עד לעת כתיבת שורות אלה, טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק,

לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עולה לדיון נוסף וקבלת החלטה בעניין ההתנגדות.

בנוסף נדרשים התיקונים הבאים בבקשה:

מחסן מוצע:

למחסן מוצע חלון אוורור הפונה לחצר פרטית של דייר סמוך (מתנגד) יש לבטל חלון זה.

יש לצמצם את רוחב המעברים המוצעים למחסן למינימום הנדרש לרבות צמצום הפיר בחדר מדרגות.

ליקויים גרפים:

יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2013/0193.06
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מכח 5% השלמת קומת גג ותוספת חדר מחוזק
מספר ועדה	2025/2
כתובת	הרב פנחס א. וסרמן 4, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בתוספת השלמת דירה גג וחדר מחוזק לדירה 14

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג החרמוניקה a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2013/1029.01
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד לשתי דירות ומרפסת זיז
מספר ועדה	2025/2
כתובת	נרות שבת 613 , רמות

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

משלוח הודעות לפי תקנה 36 :

הממ"ד המוצע - אין מניעה לאשר בכפוף להגשת תוכנית הצל וחתומות שכנים/משלוח הודעות מרפסת זיז - אין מניעה לאשר בכפוף להגשת תוכנית הצל וחתומות שכנים/משלוח הודעות

חוות דעת תכנונית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0636.05
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה ומרפסות ע"פ תב"ע 4982
מספר ועדה	2025/2
כתובת	קמזון יעקב דוד 15 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע ע"פ נספח-אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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	29/01/2025 - כ"ט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0579.01
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, תוספת מחסנים ותוספת מרפסות.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	האדמו"ר מלובביץ 25, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת בכפוף להגשת תכנית צל והגשת החתימות הפוזיטיביות של בעלי הדירות – כל זאת באופן מסודר לידי הבוחן המטפל. [הוגש בסמוך למועד הוועדה אך לא בצורה מקוונת מסודרת]

טבלת שטחים- יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות מקורות ולא מקורות לכל יחיד לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל כדי לוודא שזה מתאפשר מבחינת השטחים.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כ"ט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1998/0832.04
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2025/2
כתובת	הרב מ.ל. רובין 37, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי, ממ"ד וריצוף חצר בקומת הקרקע
אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד
יש לקבל אישור פיקוח כתנאי לקבלת היתר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כ"ט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0509.00
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים
מספר ועדה	2025/2
כתובת	רוזנבלט 2, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

יש להציג את הסכמת משפחת אגסי – דירה מספר 10 לה מוצעת מעטפת ולהכניסה כבעל עניין התיק.

להוריד את הדרישה להוכחה בפני אגף הרישוי כי המעטפת עומדת ב70% קירות יורדים, וזאת בכפוף לאישור פיקוד העורף.

יש לבצע תיקונים על פי תכנית b

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0432.01
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בהתאם לתכנית 4535, תוספת פרגולה ושינויים בפתחים
מספר ועדה	2025/2
כתובת	הנרי מורגנטאו 41, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התוספת בינוי והמרפסת לסגירה המוצעים תואמים נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להסרת הפרגולה המוצעת ולבקשה ע"פ תקנות הפטור.

- יש לציין ע"ג ההרמוניקה את חומר הסגירה של המרפסת המוצעת בהתאם להוראות התבע.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

מרפסות :

ע"פ תבע 4535 סעיף 10 י" 3.-

"תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה בלבן וזכוכית בלבד בעמודות שלמות ותצוין בהיתר הבניה."

במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "סגירת מרפסת שלא בעמודות שלמות".

קומה קרקע מפלס +1.36 :

דירה מס' 7- מוצע תוספת מעקה למרפסת קיימת עם קירוי של פרגולה- אין מניעה לאשר יש להסיר את הקירוי פרגולה המוצע ולבקשו ע"פ תקנות הפטור.

מוצעת מרפסת לסגירה בשטח- 3.85 מ"ר – יש לציין ע"ג ההרמוניקה את חומר הסגירה של המרפסת בהתאם להוראות התבע.

בסמוך למועד הוועדה הגיעה פנייה ע"י מבקשת ההיתר אשר ביקשה להוסיף סגירת של המרפסת הדרומית וזאת לבקשתה ללא הליך של משלוח הודעות ו/או הליך פרסומי. פנייתה של המבקשת נבחנה והוחלט ע"י הוועדה כי ניתן יהיה לסגור רק את החלק היחסי המתאפשר לסגירה על פי מידות המרפסת כפי שמופיעות בנספח הבינוי – דהיינו 3 מ"ר בלבד. במידה ומבקשת ההיתר מעוניינת בסגירה חלקית זו יש להגיש הרמוניקה מתוקנת לבוחנת האחראית ולעדכן את השטח המוצע הנוסף בהתאם.

תנאים לקבלת היתר – בקרה תכן

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
	תנאים לקבלת היתר – בקרה תכן

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2003/0332.16
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבנין קיים
מספר ועדה	2025/2
כתובת	הרואה 19 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה והתנגדות שהתקבלה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות שהוקראה מבלי לזמן את הצדדים .

בתיק זה הגיעה פניה בסמוך למועד הוועדה לפיה מבקשים לשנות את מידות המרפסת, באמצעות הקטנת עומק המרפסות ל1.60 מ' והרחבת אורך המרפסת. ובכך על פי הפנייה יינתן מענה תכנוני למגיש ההתנגדות לבקשה.

הדרג המקצועי והוועדה בחנו את הפנייה והוחלט כי ניתן יהיה לאשר את השינוי המבוקש בכפוף לתנאים הבאים :

הצגת תכנית צל למרפסת לדייר בקומה העליונה.

חתימה פוזיטיבית של דייר הקומה העליונה.

טבלת שטח מרפסות כנדרש על פי מסמך מדיניות מהנדס העיר בנושא מרפסות זיז.

מעבר לכך, התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.

באשר לפרסום שבוצע במסגרת הבקשה :

במעמד פתיחת התיק פורסמה "הקלה מהוראות התבע ונספח בינוי" הבקשה הובאה להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה שלא בהינף אחד. הוועדה הכירה בפרסום שבוצע כמכסה בדיעבד את ההקלה החסרה.

תיקונים נוספים הנדרשים :

יש להציג בנוסף את קומת הגג של התוספות עם מרפסת תקינה לרווחת הדירה שמעל בהתאם להוראות התבע.

שלביות ביצוע :

תכנית 804096 סעיף 7.1-

תוספות בניה בחזיתות המבנה - "תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בעל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופה זמן קצובה שתבע ע"י הוועדה המקומית."

תוספות בניה בחזיתות המבנה – "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של בניה חלקית יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה כולל ריצוף וכו' לרווחת הדייר שמעליה".

ניחול מי נגר :

ע"פ תבע 804096 – סעיף 6.5 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "

-יש להציג חישוב כנדרש.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי 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	29/01/2025 - כ"ט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0599.01
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/2
כתובת	שד נוה יעקב 20, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

באישורו של מנהל האגף, ניתן לאשר את המרפסות בעומק של 2 מ"ר בנסיבות המיוחדות של הבקשה מכיוון שאושרו מרפסות דומות בחזית.

ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהיינה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- המרפסת עומדת בהוראה זו קיימות מרפסות זיז מאושרות בחזית המבוקשת.

-הוצג תוכנית צל חדשה כנדרש.

-יש להציג טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות זיז.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1997/0844.06
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, הרחבה לבנין קיים.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	הנרי מורגנטאו 27, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אחר שהוועדה בחנה את הבקשה וההתנגדות שהוגשה, הוועדה מחליטה לדון בבקשה מבלי לזמן את הצדדים. ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

להלן פירוט ההתנגדות:

התקבלה התנגדות אחת מאת דוד בלום, דייר בקומת הקרקע, הטוען כמפורט:

היות והבקשה מציעה בניה על הגג יחויב חיזוק לבניין ואינו רוצה שהחיזוקים ישפיעו באופן אסטטי על הבית, בנוסף אינו מוכן להיות שותף לתשלום עבור החיזוקים.

במענה על כך יובהר כי, הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי, ואינה דורשת נוהל בקרה הנדסית כיון שהבניין נבנה לאחר שנת 1980 ועל כן למעשה הטיעון של ההתנגדות אינו רלוונטי לבקשה.

ככל ואכן צריכים לבצע במסגרת הבקשה דגן חיזוקים כלשהם שיש להם ביטוי אדריכלי על עורך הבקשה ליידע זאת בפני הצוות המקצועי בכדי להביא את הבקשה לדיון נוסף כדי לבחון את האמצעים והתנאים הנדרשים לכך.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כ"ט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2010/0808.04
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מכח תב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, תוספת חדר מחוזק ומרפסת
מספר ועדה	2025/2
כתובת	משה סנה 5, נוה יעקב

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

לבקשת חבר הוועדה אריאל גולן על מנת לערוך בירור מקצועי.

באחריות עורכת הבקשה ליזום פגישה מול הבוחנת האחראית וככל שיידרש גם בהשתתפות ראש צוות האזור, לצורך הבירור המקצועי שהיא ביקשה.

המלצת הדרג המקצועי הנה לדחות במתכונת המוצעת :

סגירת מרפסת-לא ניתן לאשר סגירה קלה בבינוי זיזי ע"פ תוכנית 6373 בשטח עיקרי.

בנוי על הגג-5% השלמת דירת גג, לא מאושר ע"י מנהל המחלקה לעניין שיפור אדריכלי, יש להגיש תוכנית מתוקנת שתבחן מחדש.

התקבלו התנגדויות :

מכמה בעלי דירות בבניין התקבלה התנגדות עבור הבניה

1. בניה על גג משותף

2. הזזת שדודי שמש ובניין ישן דבר יפגע באינסטלציה בבניין

3. הרחבת זכויות בניה על חשבון דיירים אחרים

4. השתלטות על הגג.

התוכנית בשלב זה הורדה מסדר היום ועל כן התייחסות להתנגדויות יינתנו בהמשך ההליך ולאחר קבלת תכנית מתוקנת.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כ"ט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0718.02
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג ותוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2025/2
כתובת	משה סנה 31, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדויות.

להלן פירוט ההתנגדויות:

ההתנגדות הראשונה שהוגשה נענתה בהחלטת הוועדה מתאריך 01/07/2024

עפ"י נתוני המערכת לאחר משלוח הודעות החוזר התקבלו התנגדויות 2:

המתנגדים הם בעל ואישה שהגישו מסמכים בנפרד, משפחת שרביט.

הדירה היא בבעלות המתנגדים.

לטענתם: "הגג הינו משותף ושייך לכולם לא רק למבקש הבנייה".

החלטת הוועדה הנה לאשר את המרפסות המוצעות אשר נמצאו מקובלות מבחינה תכנונית, בנוגע לטיעון שהגג הנו משותף יובהר כי התקבל הרוב הקנייני הנדרש באמצעות חתימות פוזיטיביות של 66% מבעלי הזכות בנכס, כנדרש על פי הנוהל האגפי. לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

התקבל אישור מנהל האגף לבינוי המוצע על הגג.

הערות האגף:

יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסת זיז המוצעת לדירה מס' 60 בעת שבעלי הדירות בעמודה יהיו מעוניינים לממש את הזכויות ע"פ התב"ע + חתימה של בעל הדירה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1993/0465.04
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה הרחבה לדירה.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	חזון איש 50, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה וההתנגדות הוועדה, מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים בתנאים:

להלן פירוט ההתנגדות והתייחסות הוועדה:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה לבקשה התנגדות אחת, מאת דיין יוסף, כתובת המתנגד באותו הבניין בקומה מעל מגיש הבקשה.

לטענת המתנגד – "מגיש הבקשה מתכנן להרחיב את דירתו ולנו יש בקומה מתחת חלון יחיד של חדר המשמש אותנו לפי התוכנית שלהם- יחסום לנו את החלון לגמרי, דבר שיהפוך את החדר לחשוך וחנוק".

מבדיקה שנערכה אל מול הבקשה ונסח הטאבו של החלקה נמצא כי המתנגד גר בקומה שניה, דהיינו קומה מעל מגיש הבקשה ועל כן לא ברור איזו החשכה וחסימה של חלון מדובר. לאור מיקום דירתו נראה כי אינו הבין נכון את הבקשה ועל כן הוועדה אינה רואה מניעה כלשהי לאשר את הבקשה.

הערות האגף לתיקונים:

התוספת המוצעת תאומת נספח בינוי אך ישנו שטח שמוצג כקיים שיש להציגו כמוצע בהתאם לנספח הבינוי כנדרש.

נספח בינוי:

מוצע בבקשה:

קומה א' במפלס +1.48:

משי' חאי- מוצעת תוספת בינוי למגורים -תואם נספח בינוי-יש להציג את השטחים המותרים ע"פ נספח כמוצעים כנדרש- (ראה סעיף שטחים).

שטח בניה :

השטחים מבוקשים ע"פ לנספח הבינוי .

ע"פ נספח הבינוי לדירה המבוקשת אשרו שטחים בסך- 30.5 מ"ר.

מוצע בבקשה :

קומה א' במפלס +1.48 :

מש' חאי- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח-25.21 מ"ר.

-ישנו ששטח אשר מוצג כקיים יש להציגו כמוצע כנדרש בהתאם למותר ע"פ הנספח.

הריסות :

תבע 14000ז- סעיף 4.1.2 ד'-

מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרסו תנאי להוצאת היתר בניה של מבקש הבקשה להיתר.

תנאי להוצאת היתר בניה לכל יהא סימון כלל עבירות הבניה במסמכי ההיתר באותו בניין.

תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (7)-

"שינוי ההוראה בדבר החובה להריסת עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנת בהיתר, כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר".

ניהול מי נגר :

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

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

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

	סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.
	יש להציג מידות חוץ לפתחים כנדרש ע"ג ההרמוניקה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0407.00
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת ממ"ד ומרפסות זיז
מספר ועדה	2025/2
כתובת	תירוש 556 , גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תוקנה והתקבל אישור איכות הסביבה המקשה מובאת לאישור אך יש לבטל תכניות צל אשר לא נדרשות והוספת הסבר ע"ג ההרמוניקה המציג חישוב השטחים והיתרי שאושרו בתיק.

- יש לחשב באם נותר שטח עודף ורק באם נוצלו כלל הזכויות ניתן יהיה לבקש הקלה כמותית בתנאי שטרם נוצלה בהתאם לטבלה שתוצג- הוצג בפגישה מול בוחנת הרישוי על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כתנאי העברה לגורמים.

- עקב בניין מרובה דיירים ובינוי צפוף על עו"ב לבטל את תכניות הצל לעניין הממ"דים לכלל הדיירים שלא באותה העמודה.- בוטלו בכלל הקומות אך לא בוטל בקומת הקרקע יש לבטל, ראה הרמוניקה b.

- על עורך הבקשה להוסיף ע"ג התכניות את סוג החיפוי עפ"י התב"ע.- לא הוצג יש להציג כנדרש.

- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a- תוקן חלקית קיימת תכנית b אשר קיימים תיקונים קלים, יש לתקן.

שטחי בניה :

המוצע בבקשה לעניין שטחים עיקרים מכוח הקלה כמותית 6% להלן החישוב שהוצג ע"י עורכת הבקשה :

שטח המגרש- 2033 מ"ר

מס' הדיירים – 21 יח"ד (הבניין הצמוד תירוש 557 לא זכאי להקלה 6% כיון שהתב"ע החלה אחרי 1/8/1989 נבדק ע"י הבוחן ב- gis)

חישוב: 2033 * 6% = 121.98 מ"ר : 21 דיירים = 5.81 מ"ר.

מצד שני המותר ע"פ תכנית 2825 למגרש 17 הנו 11056.00 מ"ר שטח רצפות ו- 116.5% אחוזי בניה מרביים,

כאשר ע"מ לבקש קלה כמותית יש קודם כל להתייחס למגרש 17 ולהציג בטבלה כלל ההיתרים שהופקו, לחשב באם נותר שטח עודף ורק באם נוצלו כלל הזכויות ניתן יהיה לבקש הקלה כמותית בתנאי שטרם נוצלה בהתאם לטבלה שתוצג- הוצג בפגישה מול בוחנת הרישוי על עורך הבקשה להציג ע"ג הרמוניקה כתנאי העברה לגורמים.

חלוקת השטחים העודפים ו/או הקלה כמותית תתבצע ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף- חושב כחלק יחסי 21 דיירים.

בנוסף, המוצע גורם למרפסת בקומה א' להיות בין 3 קירות דבר שהופך אותה לשטח עיקרי שיש להוכיח מקור עבורו- חושב בבקשה שטח עיקרי כנדרש.

ממ"ד:

מוצע ממ"ד במפלס +2.83, +5.63 בחזית הדרומית.

עקב בניין מרובה דיירים ובינוי צפוף על עו"ב לבטל את תכניות הצל לעניין הממ"דים לכלל הדיירים שלא באותה העמודה- בוטלו בכלל הקומות אך לא בוטל בקומת הקרקע יש לבטל, ראה הרמוניקה b.

הוראות בניה:

ע"פ סעיף 8.8 ו' בהוראות התכנית: " קירותיהם החיצוניים של הבניינים יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת הקיים, בהתאם להוראות סעיף 8ט' בתכנית 1905.

על עורך הבקשה להוסיף ע"ג התכניות את סוג החיפוי עפ"י התב"ע.

יש לתקן את הליקויים המסומנים 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
	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה. (טופס 2)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כ"ט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2000/0798.12
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ממ"ד
מספר ועדה	2025/2
כתובת	יהושע בן נון 43, גוונים

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לעניין בינוי שלא בהתאם לנספח בינוי בחזית דרומית, השינוי המוצע דורש תוכנית צל והחתמות פוזיטיביות של הבעלים הרלוונטיים.

בנוסף, יש להציג את סימון קווי הבניין וההפקעה בצורה מדויקת כפי המאושר בתשריט התוכנית-לא ניתן להקטין מרווחים כיוון שמדובר בסעיף סטיה ניכרת, עפ"י סעיף 8 בתוכנית 3195.

הפרסום יבוצע לאחר ביצוע התיקונים כמפורט להלן ותוך ביצוע צמצום פרסום במידת האפשר.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/5710 שהוגש מיום: 23/05/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבקשה בתוך קווי הבניין בהתאם לתוכנית 3195- קו הבניין מסומן באדום.

לפי תיק המידע ישנה חריגה מקו בניין, על פניו נראה שקווי הבניין בתשריט התוכנית לא תואם לנספח בינוי. יש להתייחס באופן מדויק לקווי הבניין המאושרים בתשריט, לא ניתן לאשר חריגות מקו בניין בהתאם להוראות ההקלות- נדרש לצמצם לקווי הבניין המותרים.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3195

שטח המגרש הינו 989 מ"ר, השטח המסומן באדום מיועד לדרך, השטח הוא כ- 35 מ"ר מתוך שטח החלקה.

הבקשה מציגה תוספות בניה בהתאם לנספח בינוי- אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של תוכנית הבינוי.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$ -

במפלס זה מוצעת בניה בהתאם לנספח בינוי, נדרש להציג את קווי הבניין בהתאם לתשריט התוכנית כיוון שבהתאם להוראות התוכנית בסעיף 8 ישנה הוראה לעניין ההקלות- הקטנת מרווחים מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לצמצם את המרווחים.

התוספת כוללת בינוי בחזית דרומית- תוספת של כ- 5 מ"ר, כפי הוראות התוכנית השטחים שניתן לממש יהיו פועל יוצא של תוכנית הבינוי- יוצא מכך שנדרש להציג חישוב מסודר של שטחי בניה שניתן לממש בהתאם לנספח הבינוי ומתוכו להחסיר את השטח המאושר מנקודה 3, לאחר הבהרת זכויות הבניה ניתן יהיה לבחון האם ניתן לאשר את התוספת בהתאם לתשריט התוכנית ע"י בינוי שהינו עיקרי. כיוון שעפ"י הנספח מחצית משטח הבניה בחזית זו מיועד למרפסת על עמודים לעומת המבוקש בבקשה- לא ניתן בשלב זה לבחון כי אכן עומדים בוודאות בסך זכויות הבניה.

בנוסף, מוצע ממ"ד בחזית צפונית אשר הינו שטח שירות, כך שניתן לאשר שימוש בשטח זה באזור אחר לטובת דירה זו- לאחר תיקון והבהרת עניין השטחים יבחן הצורך לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, השינוי בתוספת הבינוי ידרוש הצגת תוכנית צל לשכנים מעל כולל החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטים.

בחזית מערבית תוספת חדר בשטח של כ- 13 מ"ר.

ובחזית צפונית תוספת של כ- 10 מ"ר וממ"ד בשטח של 9 מ"ר+ עובי קירות.

יש להציג כנדרש את קווי הבניין בהתאם לתשריט- לוודא כי לא קיימת חריגה מקווי הבניין, ולא מדובר בסטיה ניכרת.

עפ"י הוראות התוכנית נדרש להציג מרפסת כולל הריצוף לטובת השטח במפלס העליון- יש להציג את גג תוספת הבניה בהתאם להוראות התוכנית- נדרש להשלים.

שלביות ביצוע

עפ"י סעיף 10 ו' מצוין כי "תותר הוצאת ההיתר בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעליה"- פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד, ההקלה מיותרת בהתאם לסעיף זה ונדרש להסירה.

נדרש להשלים הצגת ריצוף עפ"י הוראת התוכנית לרווחת הדירה מעל.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1991/0449.13
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר בתיק מקורי 91/449.7
מספר ועדה	2025/2
כתובת	אנטיגנוס 30, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

רקע לתוכנית :

ב בקשה המקורית לתוספת בניה ת.ב. 191/449.07 בשכונת קטמון הופק היתר בניה מס' 115299 מיום 06/09/2020 ותוקפה היה יפה עד לתאריך 06/09/2023 - למשך 3 שנים מיום הפקת ההיתר.

בהתאם להוראת שעה סעיף 59 (א'1) : "תוקפו של היתר שפוקע בתקופה מיום 01/01/2020 עד יום 31/12/2020 או מיום 01/01/2021 עד יום 03/09/2021, יוארך לתקופה של שנה נוספת ממועד פקיעתו.

ולכן בבקשה זו התוקף הינו עד 06/09/2024, עפ"י תצהיר ע"ב הבקשה נשלחה לעירייה בתאריך 10/08/2024, בשעה שתוקפו של היתר הבניה טרם פג.

ע"פ תקנה 59, סעיף 60 מחוק התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר כהשלמה עד 6 שנים מיום שניתן, שזה אומר 06/09/2026.

בנוסף, ע"ב מבקש לבצע שינוי שם בעלי עניין של מבקש הבקשה בקומת הקרקע- תת חלקה 2.

ממזל סואם דהן אברהם לנועם כהן.

צורף נסח טאבו עדכני מתאריך 09/10/2024, וכן צורף תצהיר ע"ב לשינוי שם בעלים בהיתר בניה שניתן ככל שנדרש לשינוי זה- אין מניעה לאשר את השינוי בבעל העניין.

לחדש תוקף היתר הבניה הנדון לתקופה של עד 6 שנים דהיינו עד 06/09/2026 בתנאים, לעניין החיוב בתשלום 10% אגרה על ע"ב להוכיח כי הבניה החלה בפועל, במידה וטרם החלה הבניה יהיה נדרש להשלים את התשלום כתנאי לחידוש ההיתר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1988/0063.04
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק רישוי 88/63.3
מספר ועדה	2025/2
כתובת	אלכסנדריון 22, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע לתוכנית-

בבקשה המקורית לתוספת בניה ת.ב. 1988/63.03 בשכונת קטמון הופק היתר בניה מס' 116571 מיום 27.12.2021 ותוקפה היה יפה עד לתאריך 27.12.2024 - למשך 3 שנים מיום הפקת ההיתר.

ע"פ תקנה 59, סעיף 60 מחוק התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ל- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים מיום שניתן.

לחדש תוקף היתר הבניה הנדון לתקופה של שלוש שנים דהיינו עד 27/12/2027 בתנאים, לעניין החיוב בתשלום 10% אגרה על ע"ב להוכיח כי הבניה החלה בפועל, במידה וטרם החלה הבניה יהיה נדרש להשלים את התשלום כתנאי לחידוש ההיתר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1984/0369.05
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד + בניה בקומת קרקע ותוספת מחסן בקומת מרתף
מספר ועדה	2025/2
כתובת	רשב"ג 36, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 30/08/2023 וההחלטה הייתה לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

בעקבות כך שע"ב היה מעוניין לבקש בנוסף 6% הקלה כמותית התיק עבר פרסום נוסף לפי סעיף 149 לחוק.

שטחי בניה

ע"פ תכנית המתאר זכויות הבניה יהיו 25% בכל קומה סה"כ 50% בשתי קומות.

שטח מגרש רשום ע"פ תכנית מדידה 730 מ"ר.

$$730 * 50\% = 365 \text{ מ"ר.}$$

כעת לאחר בדיקה נראה שבהיתר 84/369.1 חושבו כלל שטחי המבנה הקיים, גם שטחים אשר לא יצא עבורם היתר.

ע"כ ע"ב התבקש לסמן את כל השטחים שאינם בהיתר בצהוב ולהחסירם מחישוב השטחים הקיימים.

שטחים שאושרו בהיתרים קודמים:

62/308 תוספת בניה לתת חלקה 1 בסך 26.9 מ"ר.

73/394 תוספת בניה לתת חלקה 4 בסך 52.05 מ"ק

84/369.1 תוספת בניה לתת חלקה 3 בסך 69.24 מ"ר.

תת חלקה 3 בנתה בפועל 61.35 מ"ר על אף שקיבלה בהיתר 69.24 מ"ר.

$$365-124.7 \text{ (שטח מבנה מקורי)} = 240.93$$

$$240.93/4 = 60.23 \text{ מ"ר}$$

$$730\% \text{ (לחלק ל-4 תתי חלקות שווים ע"פ נסח הטאבו)} = 10.95 \text{ מ"ר.}$$

$$60.23 + 10.95 = 71.18 \text{ מ"ר.}$$

למבקש יצא היתר מס' 62/308 אושר שטח עיקרי בסך 26.9 מ"ר.

אך כעת מבוקש מרפסת שירות באזור שטח עיקרי קיים.

$$\text{ע"כ סה"כ שטח מותר לבניה (למעט שטח דירה מקורי) הינו : } 71.18 = 60.23 + 10.95 \text{ מ"ר.}$$

שטח עיקרי מוצע ע"ג ההרמוניקה הינו 52.42 מ"ר

שטח עיקרי קיים בדירה ע"פ מדידה בהרמוניקה 19.06 מ"ר (מעט יותר מההיתר שיצא וזאת בעקבות מרפסת השירות המוצעת).

$$52.42 + 19.06 = 71.48 \text{ מ"ר, יש לדייק.}$$

כניסות לדירה

מבוקש חלונות ויטרינה גדולים כיציאה לחצר.

יש להראות שטח ריצוף חצר כנדרש ולקבל אישור ר"צ עבור הפתחים.

תנאים טרם דיון

חו"ד איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י שירה אדלר בתאריך 03/04/2023

חו"ד אגף שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י באיר ורה בתאריך 27/02/2023

ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור מחלקת השימור , לא התבקש בפתיחת תיק ויש להשלים כתנאי למשלוח הודעות.

התקבל פטור ע"י מחלקת השימור

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0248.04
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת מעטפת קיימת לדירה 1 בקומת הקרקע ע"פ תיק 248/02.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	נפתלי 14, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד ככולל הקלה לאי עמידה בשלביות ביצוע, מודגש כי המעטפת כבר נבנתה בהיתר וכעת רק מבוקש להציע בה שימוש.

שלביות ביצוע

ע"פ סעיף 9(ג) בהוראות התכנית החלקה בחלקה :

"הבניה תהיה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יינתן על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה"

מוצע תוספת בניה אשר הינה השמשת מעטפת קיימת אך ע"פ הנראה הקומה העליונה בעמודה טרם נבנתה.

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2024/5078 שהופק בתאריך 29/01/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

המוצע חורג מקו הבניין בחזית צידית (ע"פ מעטפת שאושרה בהיתר 248//2002)

ניתן לחרוג בחזית צידית קיר ללא פתחים ולהשאיר מרחק של 2.7 מ'.

מוצע חריגה של 1.56 מ' בקיר עם פתחים ומשאירה מרחק של 2.7 מגבול מגרש.

יש לבטל את החלון המוצע ובכך ניתן יהיה לאשר את החריגה מקו הבניין.

שטחי בניה

ע"פ עיון בהיתר 2002/248 השטח המבוקש כעת כבר חושב בשטחים המוצעים, ע"כ ככל הנראה השטח עומד במותר.

שטח מוצע הינו 26.77 מ"ר.

יש לצרף סכמה המראה את שטח התוספת המוצעת לדירה זו ע"פ נספח הבינוי ע"מ לוודא שהשטח המוצע תואם לשטח המוצע בנספח.

שימור

ע"פ תיק המידע הבניין סמוך לרחובות הכלולים הרשמית השימור.

יש לקבל את אישור מחלקת שימור לבקשה.

תיק לא הופנה בשלב פתיחתו יש להשלים תנאי, היות ומדובר בהשמשת מעטפות קיימות השלמת אישור שימור יהיה כתנאי לגורמים.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- נכתב כתנאי לא רלוונטי ע"י המערכת, היות ומדובר בתוספת בקומת קרקע נדרש להשלים.

כעת התקבל אישור א. סביבה מתאריך 08/01/2025

שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 11/09/2024

שימור- יש להשלים ולקבל את אישורם כתנאי לגורמים.

בכפוף לתיקון הערות שע"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	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0490.05
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת
מספר ועדה	2025/2
כתובת	רשב"ג 20, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור למעט חריגות מקו הבניין המהווה סטיה ניכרת – יש לבטל את הפתחים ולהציע תכנון פנים מחודש כך שיהווה חריגה בקיר ללא פתחים ויעמוד בתקנות סטיה ניכרת.

קווי בניין

ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 (ז):

המרווחים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ-6' מטר.

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 יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ)

על אף האמור בפסקאות ו (1 2 3) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו למעט תוספת החורגת מגבול החלקה לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין...

קווי בניין סומנו כנדרש ע"ג ההרמוניקה.

חזית דרומית- 6 מ' מחזית קדמית, התקבל קו בניין ממחלקת המידע.

חזית צפונית- 2 מ' משטח לבניני ציבור.

חזית מזרחית- 6 מ' מבניין סמוך.

חזית מערבית- 2 מ' חזית צידית דרך.

קווי הבניין סומנו כנדרש, יש לסמן את קווי הבניין בירוק למעט קו הבניין שהתקבל ממחלקת

המידע.

מוצע חריגות מקו הבניין המזרחי בכלל הקומות.

פורסמה הקלה והיא "הקלה בקו בניין צידי בחזית מזרחית בשיעור של 176 ס"מ העומדים במרווח נותר של 2.7 מ".

בחזית מזרחית צפונית המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 5.5 מ'.

ע"פ תקנות סטייה ניכרת בקיר צידי עם פתחים ניתן לחרוג עד 10% ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 עד לגבול מגרש.

לחילופין ניתן לבנות קיר ללא פתחים ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 עד לגבול המגרש.

המוצע חורג בכ- 174 ס"מ מקו הבניין.

החריגות המוצעות כוללות פתחים וע"כ הדבר מהווה סטייה ניכרת.

ניתן לחרוג עד 55 ס"מ בקיר עם פתחים ולחילופין לבטל את הפתחים ע"י חלוקה פנימית מחודשת של התוספות המוצעות.

בחזית מזרחית דרומית המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 3 מ'.

מוצע חריגה קטנה של כ-25 ס"מ מקו הבניין, עומד במותר.

מספר קומות

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

קיים בניין בן 2 קומות.

ע"פ תקנות סטייה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה.

פורסמה הקלה והיא "הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר לשתי הקומות המותרות".

בתיק 2012/490.3 ובתיק 2019/350 אושרו תוספות בקומת הגג לכיוון חזית צפונית.

ע"כ ניתן לאשר תוספת קומה בגג בהתאם לנ"ל.

כמו"כ מוצעת תוספת קומה בתת הקרקע אשר מבוקשת לכיוון חזית דרומית ואינה עולה על 3 קומות בחתך.

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 זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

עבור חישוב היתרה יש להחסיר מהשטח המתקבל בין קווי הבניין את שטח הבניין הקיים (*) 2 קומות)

ואת היתרה לחלק ע"פ החלק היחסי לכלל הדיירים.

מעבר לכך יש לבחון את ההיתרים שיצאו בחלקה ולוודא כי קיימת יתרה מספק עבור המבקש.

שטח חלקות הינו $223 + 860 = 1083$ מ"ר.

שטח הכלוא בקווי הבניין הינו 656 מ"ר.

$2 * 656 = 1312$ מ"ר.

שטח בניין מקורי $2 * 190 = 380$ מ"ר.

נסח הטאבו כולל 8 תתי חלקות השווים בחלק היחסי $2/16$.

$1312 - 380 = 932$ מ"ר.

$932 / 8 = 116.5$ מ"ר מותר מעבר למבנה המקורי לכל דירה.

6% הקלה כמותית.

$6 * 1083 = 64.98$ מ"ר.

$64.98 / 8 = 8.12$ מ"ר מכח הקלה כמותית.

2.5% תוספת קומה.

$2.5 * 1083 = 27.07$ מ"ר

$27.07 / 8 = 3.38$ מ"ר.

סה"כ $116.5 + 8.12 + 3.38 = 128$ מ"ר .

מבקש משפ' ברוס :

שטח דירה מקורי 47.5 מ"ר

ע"פ היתר מס' 66/124 אושר שטח 60.06 מ"ר, נבנה בפועל 41 מ"ר.

מוצע למבקש 48 מ"ר בקומת הקרקע + 35.69 מ"ר בתת הקרקע.

סה"כ $48 + 35.69 = 83.69$ מ"ר.

$87 = 128 - 41$ מ"ר.

מוצע 83.69 מ"ר, עומד במותר.

מבקש משפ' בן חמו :

שטח דירה מקורי 47.5 מ"ר

מוצע 75.11 מ"ר בקומה א' + 54.90 מ"ר בקומת המוצעת.

$130.01 = 75.11 + 54.90$ מ"ר.

יש לצמצם 2 מ' מהמוצע בדירה זו.

מוצע מרפסת גג בשטח של 75.67 מ"ר.

חצר אנגלית :

ע"פ תקנות בניה במרווחים מותרת חצר אנגלית כאשר מידותיה אינן עולות על רוחב 1.5 מ' ועומק/גובה של 1.5 מ'.

מוצע חצרות אנגליות אשר אינן עומדות בהוראות אלו, יש להתאים למותר.

ממדים

בקומת המרתף מוצע ממ"ד עבור משפ' ברוס ואילו בקומה א' מוצע ממ"ד עבור משפ' בן חמו.

בשיחה מול ע"ב מתברר שבטעות הציגו קיר בלוקים בקומת קרקע והכוונה להבטיח 70% קירות נושאים בקומת קרקע ע"מ שגם בקומה א' יהיה מדובר בממ"ד - יש לתקן בהתאם.

מחסן :

מוצע מחסן בתת הקרקע.

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

בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. מיקום המחסן בקומת המרתף בלבד וגובה המחסן לא יעלה על 2.20.

היות והתב"ע החלה בחלקה תאריך תוקפה הינו 31/05/1984 דהיינו טרם שנת 1989 ניתן לקבל מחסן בשטח של כ-8% עד 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה.

פורסמה הקלה בנושא בפתיחת הבקשה אודות מחסן עד 20 מ"ר, אין מניעה לאשר.

גישה למחסן מוצעת משטח הדירה.

לא מוצע תוכנית צל עבור מחסן עתידי לשכן. מכיוון שהשכן מעל הינו גם מבקש בבקשה זו יש להחתימו בכך שלא ירצה להציע מחסן בעתיד ולחילופין להציג תכנית צל לממ"ד עתידי + גישה.

חוות דעת תכנונית :

יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין.

חומרי בניה :

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

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

י) "לא תותר סגירתן של מרפסות אלא בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית"

החיפוי מוצע באבן פראית.

פורסמה הקלה והיא "הקלה מהוראות התכנית בגין חיפוי אבן מסותתת במקום אבן פראית"- לא ברור מדוע פורסמה הקלה זו.

פתחים+גישה לגג

יש לתקן ע"פ ההערות שמסומנות ע"ג ההרמוניקה לגבי הפתחים. יש לציין שמוצעים 4 כניסות לדירת ק. הקרקע יש לצמצם ל- 2 .

וכן להציג פתרון גישה לגג עתידי עבור המערכות (דודים).

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה אושרה בתנאים בתאריך 08/10/2024 ע"י בצלאל אורטל .

חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות

תנאי לטופס 2-אישור הטמנת לוחות אסבסט באתר מוסדר בין אם הפינוי נעשה ע"י בעל הנכס ובין אם בוצע ע"י קבלן- במקרה זה נדרשת תעודת אכלוס מהמשרד להגנת הסביבה .

אגף שפייע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 07/11/2024
אין נגיעה בעצים הוגשה התחייבות לשימור העצים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0568.01
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממדי"ם
מספר ועדה	2025/2
כתובת	מקור חיים 8 , מקור חיים

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש להגיש חתימה של "בעל מעטפת" הממ"ד הממוקם במפלס הקרקע, בנוסף, חסרה חתימה מתוך הבניין עצמו עבור עמידה ב- 1/3 מבעלי הבניין- חתימתו תמלא את הצורך בשלימותו לקידום הבקשה.

בנוסף, טרם התקבלה התייחסות אגף שפי"ע לבקשה, יש להשלים את הטיפול מולם.

זכויות הבניה המותרות בהתאם להוראות תוכנית המתאר

אחוזי הבניה המותרים יהיו 75% משטח המגרש, ב- 3 קומות, ניתן לאשר תוספת של 1% לקומה בגין מגרש פינתי.

שטח מירבי לבניה לא רלוונטי לבקשה זו כיוון שהבקשה הינה לתוספת ממ"דים בלבד בשטח של 27.22 מ"ר- +9 עובי קירות עבור 2 דירות ותוספת מעטפת בקומת הקרקע.

פרטי התוספת המוצעת :

תוכנית קומת מרתף מפלס -3.00

הבקשה מציגה יסודות ממ"ד בחזית אחורית צפונית- לא נדרש להציג הורדת 100% קירות, ניתן לצמצם ל- 70% קירות.

יש להציג מידות חוץ מלאות וגובה אבסולוטי.

הבקשה מציגה תוכנית צל לעמודה הסמוכה, בהתאם לנדרש.

תוכנית קומה א' מפלס +0.00-

במפלס זה מציגה מעטפת ממ"ד בחזית אחורית צפונית- יש לקבל חתימת בעל המעטפת כתנאי לדיון נוסף, לא התקבלה חתימתו בשלב פתיחת הבקשה.

יש להציג מידות חוץ מלאות וגובה אבסולוטי.

תוכנית קומה ב' מפלס +3.00

תוכנית קומה ג' מפלס +6.00

במפלסים אלו מבוקשים ממ"דים- עבור כל דירה ממ"ד בשטח של 13.61 מ"ר, 9 מ"ר+ עובי קירות.

הממ"דים ממוקמים בחזית אחורית צפונית- כאשר הפתח הינו לכיוון החלקה עצמה ולא לכיוון החלקה הגובלת, בהתאם לנדרש.

יש לבחון האם ניתן לצמצם את החריגה מקיר הבניין לשיעור מירבי של 3 מ' ע"י שינוי נפחי הממ"ד לרוחב ולאורך- לעמידה מלאה במדיניות האגף לעניין ממ"ד בחריגה אחורית.

נדרש להוסיף מידות חוץ מלאות וגובה אבסולוטי.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

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	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0245.03
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת לבניין קיים
מספר ועדה	2025/2
כתובת	תירוש 555 , גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע לתוכנית :

בבקשה המקורית לתוספת בניה ת.ב. 1988/63.03 בשכונת קטמון הופק היתר בניה מס' 116571 מיום 27.12.2021 ותוקפה היה יפה עד לתאריך 27.12.2024 - למשך 3 שנים מיום הפקת ההיתר.

ע"פ תקנה 59, סעיף 60 מחוק התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ל- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים מיום שניתן.

בבדיקת ההיתר המקורי מצוין כי בעלי ההיתר הינם סוראני ליאורה ו- 2 נוספים ובבקשה שהוגשה בנקודה 3 לחידוש ההיתר מצוין כי מבקשת הבקשה הינה סוראני ליאורה בלבד, נדרש לצרף תצהיר בהתאם להנחיות האגף לשינוי שם בעלי עניין בנוסף לבקשה שהוגשה לעניין "חידוש היתר".

לחדש תוקף היתר הבניה הנדון לתקופה של שלוש שנים דהיינו עד 27/12/2027 בתנאים :

-לעניין החיוב בתשלום 10% אגרה על ע"ב להוכיח כי הבניה החלה בפועל, במידה וטרם החלה הבניה יהיה נדרש להשלים את התשלום כתנאי לחידוש ההיתר.

-בבדיקת ההיתר המקורי מצוין כי בעלי ההיתר הינם סוראני ליאורה ו- 2 נוספים ובבקשה שהוגשה בנקודה 3 לחידוש ההיתר מצוין כי מבקשת הבקשה הינה סוראני ליאורה בלבד, נדרש לצרף תצהיר בהתאם להנחיות האגף לשינוי שם בעלי עניין בנוסף לבקשה שהוגשה לעניין "חידוש היתר".

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי
	השלמת מסמך של שינוי שמות בעלי עניין מהיתר הבניה המקורי מס' 2005/245.02.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1990/0355.02
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בנייה לפי תב"ע + ח.מחוזק
מספר ועדה	2025/2
כתובת	ברניקי 16, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

נדחה עקב אי הוכחת שטחים ע"ג ההרמוניקה, קונטור תוספת שלא מתיישר עם הבניין הקיים, סימון קו בניין נכון והשלמת תיקונים ע"פ המפורט להלן.

כעת הוצג חישוב שטחים עדכני והצגה נכונה של קווי הבניין.

כמו"כ הובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלות בקווי בניין וכן חיפוי מוצע בשונה מהמותר בתכנית.

הועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד לפרסום שנדרש.

יש לשנות את נוסח ההקלה לעניין חריגות מקווי הבניין ל"הקלה לחריגות מקווי בניין קיימים"

כיוון שהתיק נצרך לפרסום לגבי נושאים נוספים התיק הועבר לפרסום חוזר עבור כלל ההקלות הנדרשות- לא התקבלו התנגדויות.

שטחים

כעת הוצג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה, להלן פירוט:

השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 257.5 מ"ר.

$$515 = 2 * 257.5 \text{ מ"ר}$$

$$128.75 = 515 / 4 \text{ מ"ר. (נסח הטאבו שווה בין כל תתי החלקות)}$$

היות שבתכנית השטחים המותרים לבניה הינם 125 מ"ר או השטח הכלוא לפי הקטן, התיק מובא לפרסום חוזר והוא "הקלה לבניה מעל 125 ע"פ השטח המותר לבניה".- בוצע פרסום חוזר.

להלן חישוב 6% הקלה כמותית- בוצע פרסום חוזר.

$$37.8 = 6\% * 630 \text{ מ"ר}$$

$$37.8/4 = 9.45 \text{ מ"ר}$$

$$128.75 + 9.45 = 138.2 \text{ מ"ר שטח עיקרי מותר לבניה.}$$

שטח קיים לדירה ע"פ הרובוט הינו 70.62 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע 67.16 מ"ר

$$66.82 + 70.62 = 137.44 \text{ מ"ר, עומד במותר.}$$

מעבר לכך מוצע שטח שירות עבור חדר מחוץ.

חיפוי

כאמור יש לציין חיפוי באבן מסותת כדוגמת הקיים.

בכפוף לתיקון הערות שע"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
	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	ע"פ החלטת וועדה לציין סוג חיפוי ע"ג חזיתות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0602.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הבקשה מתייחסת לתוספת מרפסת זיזית בקומה ב", ופתיחת דלת גישה למרפסת במקום חלון.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	כרמיה 6, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

נדרש לפרסם את ההקלות הבאות

עומק מרפסת מוצעת הינה 1.7 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.

מרפסת זיז מוצעת בשונה מהמותר בתכנית.

התיק נידון ברשות הרישוי בתאריך 05/08/2024 ונדחה במתכונת המוצעת.

התיק מובא לדחייה עקב אי הוכחת תימוכין קניינים בבקשה וכן לא התקבל חו"ד מחלקת השימור.

כמו"כ התקבלו 2 התנגדויות במערכת.

כעת בוטל מרפסת הגג אשר היווה בינוי בשטח משותף, וע"כ לא נדרש לחתימות שכנים.

התקבל אישור שימור מעודכן לבקשה הנוכחית והיא מרפסת זיז בלבד, ראה פרוט בהמשך.

פירוט כדלהלן:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2023/6590 שהופק בתאריך 30/08/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

המוצע חורג מקו בניין קדמי בכ- 1.38 מ'.

לא ניתן לאשר את מרפסת הגג בצורה המוצעת אשר מהווה פגיעה חזותית למבנה.

יש לקבל חו"ד של מחלקת השימור ואזי ייבחן חריגות מקווי הבניין.
במידה ויוצע מחוץ לקווי בניין יידרש לפרסום הקלה בהתאם לתקנות.
כעת בוטל מרפסת הגג מהבקשה .
ומוצע מרפסת זיז בקומה העליונה של דירת המבקש.
מרפסת הזיז מוצעת בתחום קווי הבניין של התכנית בשטח של 6.8 מ"ר.
עומק המרפסת המוצעת הינו 1.7 מ' - בקשות עליהם חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה.
יש לפרסם הקלה על עומק מרפסת 1.7 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.
כיוון שהמרפסת קיבלה את אישור השימור נראה לנכון לאשר גם ללא תכנית צל.
ע"פ הוראות התכנית סעיף 11 (5) לא תותר בניה של מרפסות הבולטות מהקירות החיצוניים של הבניין.
היות ובבקשה זו מוצע מרפסת זיז נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בהוראות התכנית לעניין מרפסת הזיז המוצעת.

תנאים טרם דיון

התיק לא הופנה למחלקת שימור בפתיחת תיק.
יש לקבל את אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון נוסף.
כעת התקבל אישור שימור.
הרמוניקה שימור חתומה במערכת מתאריך 20/11/2024. וכן התקבלה השלמה במייל מאת אדר' קארין מהשימור בו היא מציינת שהתיאום בתיק זה נעשה בידיעה שמדובר במרפסת זיז יחידה בחזית קדמית, פשרה שעדיפה ביחס לתכנון המקורי ולצרכי המבקש. כן השגנו שיפור בפתח החזית שאינו אופייני, מצרפת צילום להתרשמות.
נבקש שהתכנית לא תכלול 'תכנית צל' למרפסות מאחר ונדרשת בדיקה פרטית כל בקשה לגופה לכשתתבקש.

הוראות

סעיף 11 (3) "תוספות הבניה תהיה בסגנון ובמרכיבים זהים לבניין הקיים (דהיינו התאמה לסוג הגג, סוג האבן, פתחים, סורגים גובה קומות וכד')
יש לעמוד בני"ל ולציין ע"ג ההרמוניקה .

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות במערכת.

מתנגד 1 – תת חלקה 1 עטרה קוטליאר.

"מדובר בגג משותף השייך לכל בעלי הדירות בבית המשותף. אינני מסכימה שבעל דירה יקח לעצמו חזקה בלעדית ברכוש המשותף השייך לי ויהפוך אותו למרפסת פרטית. בנוסף, הגג הינו בעל פוטנציאל בניה בעל ערך רב והפיכתו היום למרפסת גג יגרום לסכסוכים בעתיד. אני מתנגדת לכל בניה ברכוש המשותף ולכל שימוש ייחודי בגג ולהפיכתו למרפסת. אני מתנגדת לבניית המדרגות שיוצאות מהדירה לגג. אני מבקשת להזמין אותי לדיון שייקבע".

מתנגד 2- תת חלקה 4דורית טמפלהוף.

הגישה התנגדות ע"י עו"ד.

עיקרי ההתנגדות:

המבקשים אינם מתגוררים בישראל הגישו תכנית לבניית מרפסת פרטית על גג משותף.

אין תימוכין קנייניים בבקשה.

בניין יוקרתי וייחודי בעל אופי מיוחד של גגות רעפים. מגישי הבקשה מבקשים לשנות את אופי הבניין.

אין תוחלת בבקשה שאין מדובר בממ"ד שנועד לתת מענה בטחוני או להרחיב בניה אלא סיפוח גג משותף לשם יצירת מרפסת גג למבקש.

פגיעה תכנונית .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1993/0602.01
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית ושביל גישה
מספר ועדה	2025/2
כתובת	קורא הדורות 1, תלפיות

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

כאשר נדרש לבצע השלמת הליך משלוח הודעות לגובלים אשר לא יודעו בעניין הוספת המעלית- כרגע החלקות שלגביהן נדרש לבצע השלמת יידוע הינן 131 ו- 139.

לגבי זימון המתנגדים, הנושא יוחלט בוועדה רק לאחר השלמת משלוח ההודעות.

התקבלו הסכמות של 2/3 מהבעלים לבניה ברכוש משותף, ע"ב צרפה הסבר למיקום המעלית ואגף הרישוי שקל פתרונות אפשריים למיקום שונה למעלית- נראה כי במגבלות הקיימות התכנון המוצג הינו האופטימלי במקרה זה.

הגישה למעלית מוצעת ישירות לדירה לחדר שינה, מיקום המעלית אינה מהווה הנגשה כוללת לדיירי הבניין, בבדיקה מול ע"ב הוסבר כי אין אפשרות למקם את המעלית בתוך חלל המדרגות כיוון שקיים מפלס ללא גישה מחדר המדרגות- הדיירים בבניין משתמשים כאחסנה בשטח זה ובחלק מהקומות זה מהווה חלק מהדירה. בנוסף, קיימות מערכות גז ומים מצדו השמאלי של פיר המעלית כך שאין באזור השמאלי פתרון ישים- ע"ב צרפה הסבר ותמונות המציגות את הקיים ברחבת הכניסה כיום, קלוט בארכיב האופטי.

בנישה הימנית לא ניתן כיוון שקיימות מרפסות של השכנים- לא מעוניינים לפגוע בדירתם, מדובר בשני המקרים בחזיתות צידיות- אין משמעות עיצובית לבניין.

בנוסף ולטענת עורכת הבקשה, המיקום לתכנון המעלית נבחן מול יועצי מעלית והאילוצים הקיימים מגבילים את התכנון של הפיר כפי שהוגש לאגף הרישוי.

ע"ב מציינת שטרם הגשת הבקשה התקבל אישור עקרוני מהמתנגדת, בפועל, הוגשה ההתנגדות ע"י בתה של בעלת הדירה בקומת הקרקע- למתנגדת יש כניסה נגישה לדירה, לטענתה יש לה חלון צמוד והיא חוששת שיהיה רעש מהמעלית שיפריע לה, מדובר במרפסת שהמתנגדת סגרה.

המתנגדת מעוניינת שהמעלית תזוז שמאלה, בטענה כי המעלית במיקום המוצע תהווה רעש ומטרד משמעותי למתנגדת.

הוועדה החליטה שהנושא יידון לאחר השלמת ביצוע משלוח ההודעות לגובלים.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

קומת קרקע מפלס +0.00 -

במפלס זה מוצע שביל גישה למעלית כולל הריסת גדר קיימת בפיתוח השטח ע"מ לאפשר גישה נגישה למעלית המבוקשת בפינה הפנימית של הבניין.

השביל מוצג כ"מעברים ציבוריים" - לא נדרש להציג עם צביעה כשטח לחישוב, יש לתקן.

יש להציג חתך מקומי בשביל המוצע ע"מ לבחון את הגדרות המוצעים ואת החיבור עם פיתוח השטח הקיים כיום.

קומה ב' מפלס +4.68

מוצעת מעלית בחזית צידית- פיר מעלית בשטח של 2.70 מ"ר המחושב כמערכות טכניות.

במפלסים מתחת מוצע פיר ללא גישה לקומות עצמן- לא קיימת התייחסות תכנונית.

המעלית המוצעת הינה ממתכת וזכוכית בגודל של 150 x 180 ובחריגה מקו בניין צידי ובצמוד לבניין קיים.

ניתן לאשר תוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים בהתאם להוראות תוכנית 5022 כאשר המוצע עומד בהוראותיה מלבד יידוע הגובלים אשר נדרש להשלים כאמור תקנה 36 לחלקות 131, 139 אשר סמוכות למיקום המעלית בתכנון הנוכחי.

קומה ג' מפלס +7.65

יש להציג את השרטוט של מפלס הקומה מעל התוספת המבוקשת- נדרש להשלים.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/7240 שהוגש מיום : 15/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

יש להציג את מפת המדידה בהתאם לסימון מחלקת המידע.

הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין, לא בוקשו הקלות לבניה בחריגה מקו בניין- בהתאם לתוכנית 5022 לא נדרש לפרסם הקלות כשמבוקשת תוספת מעלית לבניין קיים.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כ"ט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2015/0311.01
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הצבת שני נגדרים לתחנת משנה, פיתוח המגרש, צנרת, גדרות ושערים, יסוד ושוחת ניקוז
מספר ועדה	2025/2
כתובת	דרך משה ברעם 1, רמות רחל, ארנונה החדשה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצעת בקשה להעתקת שני נגדרים לתחנת משנה באופן זמני של חברת החשמל בשל הקמת פרויקט "אמת המים" בדרך חברון בו בוצעו חפירות ונדרשת העתקה של המתקנים הקיימים למיקום זמני אחר, המיקום נבחר בצמוד לחניון אוטובוסים הקיים על דרך ברעם עד להקמת והצבת תחמ"ש קבוע אשר תכנית מס' 1095124 אושרה בתאריך 21.12.2024 בסמיכות למיקום בו יוצבו נגדרים הזמניים – הבקשה מוצעת בתחום דרך הבקשה תואמה עם אדריכל העיר ונראה כי אין מניעה לאשר מתקן זמני זה עד להקמת תחמ"ש קבוע ובכפוף לאישורי בטיחות הנדרשים.

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 ל"ת"י 413
	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 שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מכון התקנים
	הצהרת עורך הבקשה
	אדר' העיר - תנאי להעתקת המתקנים בפועל למיקומם החדש יהא אישור דוגמת אבן על ידי גל העיר.
	אדר' העיר - לאחר הקמת התחמ"ש יש להשיב את המצב לקדמותו. לרבות שתילת עצים אשר בהקמה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0055.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שביל אופניים ומדרכה
מספר ועדה	2025/2
כתובת	שד חיים ויצמן 1, מי נפתוח

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאים שהתקבלו :

חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- לאשר את הבקשה.

בקרה מרחבית אגף שפ"ע- לאשר ולהוסיף תנאים בהיתר.

חוו"ד אגף תברואה- לאשר את הבקשה.

וח"ד אדריכל העיר- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- לאשר את הבקשה.

חוו"ד מחלקת הדרכים- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

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

התקבלה חתימה של נכסים על טופס 1 לפתיחת התיק.

חוות דעת תכנונית :

בבקשה הנדונה מוצע שביל אופניים ברחוב שד' חיים ויצמן, מאחורי תחנות הדלק בכניסה לעיר , והתחברות לרחוב בגין.

במהלך העבודות יתבצע שדרוג מעברים ושבילי הליכה , קירות פיתוח חדשים, הסדרה מחדש של חניה קיימת לעסקים ובית הספר, טיילת, ריצוף , נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב ועוד...

התב"עות החלות במקום :

4930 א'- תכנית מתאר מקומית-כביש מספר 1 ארצי מחלף 1/9 עד הכניסה לעיר

הבקשה מבוקשת בייעודים :

דרך חדשה/קיימת.

דרך חדשה או הרחבה.

דרך/טיפול נופי.

דרך קיימת/חדשה + עיצוב נופי.

שימושים מותרים לפי תכנית 4930 א'

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.

גינון, פיתוח ומעבר תשתיות תת קרקעיות.

שביל אופנים.

טיילת נופית.

השימושים המוצעים תואמים לשימושים המותרים.

ישנה חדירה לשטח של תחנת דלק עם ריצוף, יש לצמצם עד לגבול ההיתר.

קירות תמך המוצעים בחלקם עולים על 3 מ' גובה.

יש להנמיך את הקירות לגובה 3 מ' מקסימום. או לחלופין לייצר הדרגה בקיר התמך במקומות שגובה הקיר עולה מעל 3 מ'.

או לפרסם הקלה לפי סעיף הגדלת סטיה מקווי בנין בתקנות סטיה ניכרת.

בבקשה הנדונה מוצע שביל אופניים ברחוב שד' חיים ויצמן, מאחורי תחנות הדלק בכניסה לעיר, והתחברות לרחוב בגין.

במהלך העבודות יתבצע שדרוג מעברים ושבילי הליכה, קירות פיתוח חדשים, הסדרה מחדש של חניה קיימת לעסקים ובית הספר, טיילת, ריצוף, נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב ועוד...

התב"עות החלות במקום :

4930 א'- תכנית מתאר מקומית-כביש מספר 1 ארצי מחלף 1/9 עד הכניסה לעיר

הבקשה מבוקשת בייעודים :

דרך חדשה/קיימת.

דרך חדשה או הרחבה.

דרך/טיפול נופי.

דרך קיימת/חדשה + עיצוב נופי.

שימושים מותרים לפי תכנית 4930 א'

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.

גינון, פיתוח ומעבר תשתיות תת קרקעיות.

שביל אופנים.

טיילת נופית.

השימושים המוצעים תואמים לשימושים המותרים.

אין מניעה לאשר.

ישנה חדירה לשטח של תחנת דלק עם ריצוף, יש לצמצם עד לגבול ההיתר.

קירות תמך המוצעים בחלקם עולים על 3 מ' גובה.

יש להנמיך את הקירות לגובה 3 מ' בלבד או לחלופין לייצר הדרגה בקיר התמך במקומות שגובה הקיר עולה מעל 3 מ'.

או לפרסם הקלה לפי סעיף הגדלת סטיה מקווי בנין בתקנות סטיה ניכרת.

אין מניעה לאשר הכפוף לשינויים ובתנאים.

תנאים מיוחדים :

תוואי שביל האופנים יקבע בעת הבקשה למתן היתר בניה ויחייב תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו

ישנה חדירה לשטח של תחנת דלק עם ריצוף, יש לצמצם עד לגבול ההיתר.

קירות תמך המוצעים בחלקם עולים על 3 מ' גובה.

יש להנמיך את הקירות לגובה 3 מ' בלבד או לחלופין לייצר הדרגה בקיר התמך במקומות שגובה הקיר עולה מעל 3 מ'.

או לפרסם הקלה לפי סעיף הגדלת סטיה מקווי בנין בתקנות סטיה ניכרת.

הערות גרפיות :

יש להוסיף על הרמוניקה מקרא.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור בטיחות
	אישור נגישות
	תנאי להיתר יהיה – תשלום היטל כספי בסך 4,098 ₪
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.
	אישור שפ"ע, בטיחות ונגישות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0370.00
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה עם שימור חזיתות
מספר ועדה	2025/2
כתובת	הקרן הקיימת לישראל 15, רחביה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

להשלמת איכות הסביבה ואישור הסדרי תנועה מעודכן

חוו"ד מח' הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית.

מוצע 11 מק"ח עבור 10 יח"ד בהתאם לדרישת התקן.

תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרור.

תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.

חוו"ד תכנון עיר לעניין חניה: הבקשה מציעה 11 יח"ד, 3 מעל 95 מ"ר ו- 8 מתחת ל 95 מ"ר. הבקשה מציעה 14 מקומות חנייה בהתאם לתקן חנייה גבוה, אך אין התייחסות להפחתה של 50% בהתאם למבנה שימור. בהתאם לכך יש להציע אך ורק 7 מקומות חנייה. בהתאם לכך יצומצמו קומות התת"ק. בתאום אגף תושי"ה.

מוצע 11 יח"ד ולא 10 כפי שצוין באישור מח' הסדרי תנועה

יש להגיש אישור הסדרי תנועה מעודכן

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה.

חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 עגלות בגודל 1100 ליטר.

חוו"ד תכנון לעניין תברואה: יש להראות פתרון תברואה בנגישות פנימית ע"פ הנחיות מרחביות.

חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל-9988

הבקשה חורגת בקומה אחת מתכנית מתאר 9988 ומציעה אחוזי בניה בחריגה גדולה ומשמעותית מתכנית 9988. מכיוון שמדובר במצב הנכנס בבניין קטן אין הצדקה לאשר חריגה גבוהה כל כך באחוזי הבניה וחריגה במס' קומות – אך מכיוון שהבקשה מציעה שטח מסחרי לחזית רחוב ומשמרת חזיתות לשימור (למרות שאין מדובר בשימור סטטוטורי י על פי תכנית מתאר רחביה)

ניתן לאשר חצי קומה לחזית אחורית במפלס קומה רביעית (קומת המגורים האחרונה) . בכך ייווצר ר' חתך של 4 קומות לחזית רחוב.

בנוסף לחריגה במס' הקומות. במפלס הגג מוצעת ברכה היוצרת הגבהה נוספת לגובה הבינוי. כאמור יש לצמצם מס' הקומות ולהציע הנמכת מעקה הברכה ליצירת חזות ראויה לחזית רחוב.

-יש להתאים את מס' הקומות לחו"ד מח' התכנון לעניין קומה חמישית.

שטחים

שטחים עיקריים :

שטח עיקרי מותר לבינוי 919 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 797.38 מ"ר.

השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.

חו"ד תכנון עיר :

הבקשה מציעה ממ"ד למסחר ויח"ד 1 במפלס תת"ק. ממ"ד למסחר אטום ללא אוורור וממ"ד ליח"ד 1 באוורור ע"י חצר אנגלית. אין סיבה תכנונית להציע שטחים אלה בתת הקרקע. יש להציע ממ"דים תחת עמודות הממ"ד המוצעות במפלס קרקע. על כן יש לבטל שטחים אלו המוצעים בתת הקרקע.

מחסנים

מוצעים 9 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר 10 מ"ר למחסן עבור כל יח"ד.

יש לציין שטח של כל מחסן (עד 10 מ"ר למחסן)

לציין גובה מחסנים 2.20 h.

לסדר מספור מחסנים בהתאם לתכנית.

מרפסות

מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב מרפסת גג כמוצע.

מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים ובעומק 1.60 מ' – נדרש לחשב שטחי מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי, אין מניעה לאשר שטחי מרפסות זיז מקורות בהתאם לתכנית 253286 ובכפוף לחישוב שטחי מרפסות מקורות כשטחי מרפסות זיז מקורות.

חו"ד מח' התכנון :

הבקשה מציעה שימור המרפסת המקורית לחזית רחוב ובשאר המפלסים מרפסות ארוכות. יש להמשיך קונטור מרפסת מקורית בשאר המפלסים. מרפסות צרות לכל רוחב כל קומה פוגם בחזות המבנה ומעמיס יתר על המידה, שבמקורו מנדטורי והיסטורי (לכל הפחות ניתן לבטל 3 מ' מכל צד של מרפסת מוצעת ובכך תינתן חזות יותר צנועה לרחוב מעל מרפסת השימור).

מוצעת מרפסת בודדת ויחידה ליח"ד 2 בחזית צידית מערבית. מרפסת זו חורגת מקו תמ"א. לא מקובל. יש לבטל מרפסת זו היוצרת בליטה מיותרת לחזית מערבית. כמו כן ליח"ד 2 מוצעת מרפסת לחזית מערבית ומרפסת קדמית לשימור.

תברואה

חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן 2 פחים אחד בנפח 0011 ליטר.

חו"ד תכנון: יש להראות פתרון תברואה בנגישות פנימית ע"פ הנחיות מרחביות.

יש לתכנן מתקן ני אשפה כנדרש בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב ובתיאום עם הצוות המקצועי.

עצים

חו"ד מח' התכנון: ישנם 3 עצים על פי מדידה. 2 קיימים בפועל. מסומנים לעקירה ואינם בעלי ערכיות גבוהה. יש לסמן שתילה חלופית של עצים בוגרים בחזית הפונה לרחוב.

עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גנות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע.

יש להציג שתילת עצים חלופיים בתחום החלקה.

התקבלה חו"ד שפ"ע לאישור.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, להציג מיקום גמל מים ופתרון גז. להוסיף פריסת גדרות ומפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח.

יש להטמיע סכמת חילחול. בהתאם לכך התכנית מציעה שטחי גינון כלואים בחזית אחורית לטובת יח"ד 1 וביתרת השטח ב 2 החזיתות וחזית קדמית שטחי ריצוף. יש להציע רצועת גינון המשכית לכל אורך החזית המערבית הן לטובת חילחול והן לטובת רווחת הדיירים.

מוצע חצר אנגלית לאוורור ממ"ד – לא ניתן לאשר בהתאם להוראות תכנית 9988 נדרש להתרחק 2 מ' מגבול חלקה.

גדרות: הבקשה מציעה כמצוין בבקשה "בולדרים" כאמצעי הפרדה ובטיחות בין רחבת המסחר לאזור המתנת רכב וכניסה לחנייה. יש להציע אמצעי הפרדה ובטיחות בצורה דקורטיבית כגון רצועות גינון רחבות.

מי נגר

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

חדר שנאים

מוצע חדר שנאים תת"ק בגישה פנימית ובתיאום עם אדר' העיר וחב' החשמל – אין מניעה לאשר, יש להגיש אישור סופי חב' החשמל עבור חדר שנאים.

יש להציג תכנון מלא של חדר השנאים כמאושר ע"י הגורמים הרלוונטיים.

נגישות

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

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0252.01
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימור חזיתות מבנה קיים ותוספת 3 קומות ע"פ תמ"א 38/2 הריסה ובניה
מספר ועדה	2025/2
כתובת	בן יפונה 11, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מפלס 4.32-: ביטול דירה, ביטול 2 מק"ח, שנוי מיקום מעלית וחדר מדרגות משותף, תוספת שטח עיקרי לדירה ע"י ביטול מחסן הצמוד לדירה ושינויים פנימיים לדירה –

שטחים: אין מניעה מלאשר את תוספת השטחים מאחר ולא נוצלו כל השטחים העיקריים שניתנו עבור התיק המקורי והתיק נשוא הבקשה נפתח לפני הריסת הבניין.

חניה: ביטול 2 מק"ח אושרו ע"י מחלקת הסדרי תנועה בעקבות ביטול סך הדירות מ- 7 ל-3

מפלס 0.00+: מוצע שינויים קלים בפיתוח שטח, הקטנת שטח הפח מ- 2 פחים של 1000 ליטר לפח 1 ושינוי מיקום הכניסה מיקום האשפה שיהיה בניצב לכניסה הראשית, ביטול דירה, שינוי מיקום מעלית וחדר מדרגות משותף, שינוי מיקום הכניסה הראשית לבניין והרחבת הלובי ושינויים פנימיים לדירה הכוללים ביטול ממ"ד בעקבות ביטול הדירה אין מניעה מלאשר

פחים: יש לקבל אישור ממחלקת תברואה על ביטול פח בנפח של 1000 ליטר בעקבות ביטול סך הדירות.

מפלס 4.08+: מוצע הנמכת המפלס, שינוי מיקום מעלית וחדר מדרגות משותף (מקומה זו ואילך מוצע שינוי במהלך המדרגות), ביטול דירה ושינויים פנימיים לדירה הכוללים ביטול ממ"ד בעקבות ביטול הדירה – אין מניעה מלאשר

מפלס 7.38+: מוצע הנמכת המפלס, שינוי מיקום מעלית וחדר מדרגות משותף ביטול דירה ושינויים פנימיים לדירה הכוללים ביטול ממ"ד בעקבות ביטול הדירה - אין מניעה מלאשר

מפלס 10.68+: מוצע הנמכת המפלס, שינוי מיקום מעלית וחדר מדרגות משותף תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 3 בעקבות ביטול הדירה ושינויים פנימיים לדירה הכוללים הרחבת פתח ים, ביטול ממ"ד בעקבות ביטול הדירה, ותוספת פתח בחדר המדרגות המשותף אין מניעה מלאשר

מפלס 13.27+: מוצע יציאה לגג טכני משותף.

מפלס 14.11+: יציאה למרפסת גג מוצמדת מתוך דירה מס' 3.

חוות דעת מחלקת שימור:

נדרש לבטל את המעלית העולה לגג שתגיע עד מפלס קומה ג' – 10.57 מ'. המעלית אל הגג לא

מאושרת בשל גובהה שאין לו הצדקה.

בהיתר המאושר חדר היציאה לגג הוא משותף ובנסיגה משמעותית מהחזיתות, בהיתר המבוקש חדר היציאה אל הגג הפך ממשותף לפרטי וחדר המדרגות הכללי הוסט לחזית המערבית ולכן לא ניתן להגביה אותו (יהפוך את המבנה ל-5 קומות. יש למצוא פתרון שלא יצפה מהחזיתות וללא הגדלה של השטח הבנוי על הגג, כמו כן יש לתכנן קירוי של חדר היציאה לגג בשיפוע כלפי הרחובות.

גובה הגג אושר בהיתר המקורי, חדר המדרגות המשותף הוזז לצד המערבי של הבניין הרחוקה ביותר מהחזית הקדמית.

גובה הקומה הינו 2.2 מ' – אשר לא מהווה קומה – כנדרש

להחלטת הוועדה לעניין זה

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2025/0037.00
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת מבנה מעלית פנימית למבנה ציבורי קיים המשמש למעונות יום- לצורך הנגשתו.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	אליעזר הגדול 2 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מוצע בבקשה תוספת מעלית פנימית למבנה עבור ספריה ללא תוספת שטח.

מעט תנאים לקליטת הבקשה טרם הושלמו.

לא נדרשים אישורי מחלקות טרם דיון.

חוות דעת אדריכלית :

- על עורך הבקשה לתקן את תיאור ומהות הבקשה עבור ספריה ולא מעונות יום וכן לתקן את מספרי החלקות.

- על עורך הבקשה להשלים תנאים לקליטת הבקשה.

-על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0174.01
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית גשר המקשר בין חניון בייט לגבעת מרדכי
מספר ועדה	2025/2
כתובת	שמואל (הנס) בייט , גבעת מרדכי בניית גשר המחבר בין חניון בייט והרק"ל הירוק לגבעת מרדכי דרך גן חנצ'ייה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאים שהתקבלו :

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה

בקרה מרחבית אגף שפי"ע

חוות דעת אגף תברואה

חוות דעת אדריכל העיר

חוות דעת מחלקת דרכים

חוות דעת מחלקת המאור באגף שפי"ע

כולם התקבלו בתיק 2021.174 ואושרו.

חוות דעת תכנונית :

בבקשה הנדונה מוצע גשר הולכי רגל, מעבר בין חניון בייט והרק"ל הירוק לגבעת מרדכי דרך גן חנצ'יה.

העבודה כוללת בניית גשר 2 מעליות ומדרגות עליה לגשר. עבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב , ועוד...

הבקשה נידונה בתיק 2021.174 בתאריך : 07/09/2022 אשר כללה את חניון חנה וסע בצומת בייט ואת הגשר להולכי הרגל. תיק 2021.174 אושר ללא הגשר, עתה מוגשת בקשה נפרדת לאישור הגשר.

התב"עות החלות במקום :

תכנית 101-0415976 מחלף בייט.

ייעודים :

הגשר מוצא בייעוד דרך מאושרת ומסומן בתשריט כגשר.

שימושים מותרים

: 4.1.1* דרך כהגדרתה לרבות מבני דרך ומתקני דרך ... הספּעפּוּיּוּת, מחלפים, גישור, פורטלים וקירוי מנהרות, מנהרות, מנהרות שירות, מעברים לרוכבי אופניים, להולכי רגל וכו..

בבקשה הנדונה מוצע גשר הולכי רגל, מעבר בין חניון בייט והרק"ל הירוק לגבעת מרדכי דרך גן חנצ'ה.

העבודה כוללת בניית גשר 2 מעליות ומדרגות עליה לגשר. עבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב, ועוד...

הבקשה נידונה בתיק 2021.174 בתאריך : 07/09/2022 אשר כללה את חניון חנה וסע בצומת בייט ואת הגשר להולכי הרגל. תיק 2021.174 אושר ללא הגשר, עתה מוגשת בקשה נפרדת לאישור הגשר.

התב"עות החלות במקום :

תכנית 101-0415976 מחלף בייט.

ייעודים :

הגשר מוצא בייעוד דרך מאושרת ומסומן בתשריט כגשר.

שימושים מותרים

: 4.1.1* דרך כהגדרתה לרבות מבני דרך ומתקני דרך ... הספּעפּוּיּוּת, מחלפים, גישור, פורטלים וקירוי מנהרות, מנהרות, מנהרות שירות, מעברים לרוכבי אופניים, להולכי רגל וכו..

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

הערות על גבי הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
	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
--	---------------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0321.01
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מוצעת הרחבה לפי תכנית 115ב: תוספת שטח עיקרי, 2 קומות, ממ"ד, מחסן, מרפסות.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	שדרות המאירי 18, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקרית משה רח' גת 8 תב"עכפופה למתאר, בתוקף מ 1988, אזור מגורים 2 נספח בינוי 115ב מפורט מחייב.

בבניין בן 4 קומות, בן 5 יח"ד קיימות.

מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת

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

2. תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד.

הקלות

הקלה בגין תוספת קומה בשונה מנספח בינוי.

הקלה בגין תוספת קומה בקומת עמודים מפולשת.

תוספת מחסן יותר מ - 8% משטח הדירה, עד 20 מ"ר .

הקלה מקו בנין המאושר לשם בניית מרפסת זיז

הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק של 1.50 מ'.

חצר אנגלית לאורור חדרי קומת המרתף

תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו

הסכמות וסימוכין קנייניים :

הבקשה חתומה ע"י 3/5 דיירי הכניסה מלבד המבקש. הרוב הקנייני עומד על 80%. לציין כי מדובר בבניין בן 5 דירות קוטזים

התנגדויות : לא התקבלו

לאשר את הבקשה בתנאים ומילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה :

להזיז מחסן לקיר חיצוני . ניתן לתכנן פתח אורור במידות מינימליות.

גובה מחסן יהיה עד 2,2 מ. לא תותר הנמכת תקרה.

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

	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי
	הצהרת עורך הבקשה
	תשלום אגרת רשום הערה לפי תקנה 27 לטאבו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0451.03
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לפי תב"ע + בניית מרפסות זיז
מספר ועדה	2025/2
כתובת	שטרן אברהם 18, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, פורסמו הקלות כנדרש, המוצע הינו הכשרה של עבירה קיימת, השולמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20.11.2024 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש להשלים תנאים טרם דיון ולתקן את המוצע, כעת הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו תנאים טרם דיון.

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	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1995/0872.07
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/2
כתובת	שחל 59 , גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

ביום 22/5/2024 התיק נדון בוועדה ואושרה בנייתם של 2 ממ"דים בעמודה.

התיק התקדם והועבר לגורמים.

כעת התקבל מכתב מהמבקש שלום שניר בו נאמר כי עקב פטירתו של המבקש השני נתן גובר, משפחתו מבקשת שלא להמשיך בהליך ההיתר,

וע"כ הם מסירים אותו מהבקשה.

הבקשה במקור נפתחה כבקשה לשני ממ"דים בקומה א' ובקומה ב' בעמודה, מעל ממ"ד קיים מאושר בהיתר.

כעת הוסר הממ"ד בקומה ב', ומבוקש ממ"ד אחד ע"ג ממ"ד קיים בהיתר.

אין מניעה לאשר זאת, לא נוצרת מעטפת בעקבות הסרת הממ"ד.

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

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כ"ט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1990/0079.03
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומחסן ליח"ד קיימת לפי תב"ע.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	שערי תורה 7, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע וממ"ד המחסן הוסר מהבקשה, הוסרה ההתנגדות, הוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לזמן מבקשים ומתנגדים", כמו"כ נדרשו תיקונים ע"ג התוכנית, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש, התקבלה הסרת התנגדות ואין מניעה לאשר את התוכנית.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0079.00
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח ליח"ד קיימת באמצעות תוספת קומה
מספר ועדה	2025/2
כתובת	הרב חיים חביב 9, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

מדובר בבקשה לתוספת בניה בגג דירה קיימת, התוספת מבוקשת מכוח הקלות עליהם פורסמה הקלה שחולקה באופן שווה בין הדיירים.

לטענה לליקויים בשרטוט ומצג שווא, עורך הבקשה בתכנית מתוקנת הציג את התוספת כאמור, אך יובהר כי ככל וישנם תיקונים נוספים שע"ב טרם הציג הוא יידרש לעשות זאת.

באשר לטענה לחישוב שטח וזכויות בניה וחישובי שטחים, בתכנית המתוקנת הציג ע"ב את שטחי הבניה בהתאם להיתר מקורי וחילק את השטחים המבוקשים ליתר בעלי הזכויות באופן שווה.

באשר לטענה להריסת מחצית מגג הרעפים, הוועדה בחנה את שינוי צורת הגג וראתה כי השינוי מהווה מפגע חזותי לאופי המבנה הקיים, הוועדה מקבלת התנגדות זו ומורה לעורך הבקשה לתקן את צורת הגג כך שיותאם לצורת הגג ואופי המבנה הקיים, הוועדה אינה מאשרת בניית גג שטוח.

לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לתיקונים כאמור.

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 רשות החניה
	אישור חברת חשמל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0477.01
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	?הכשרת חללים קיימים בבניין לשימוש עיקרי
מספר ועדה	2025/2
כתובת	המיסדים 4 , בית הכרם

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בחלקה זו מנהלים במקביל שני תיקי רישוי נוספים 2021/477.2, 2021/477.3

יש לערוך התאמה בין השטחים באופן שווה

בשכונת בית הכרם, רחוב המייסדים 4

מבוקשת תוספת בניה לדירה מס' 3 התוספת כוללת :

תוספת בניה בקומה חדש מפלס -3.00

תוספת בניה לדירה מס' 3 במפלס 0.00

בחלקה חלה תכנית 911 ותכנית מתאר הקובעות את זכויות הבניה.

התכנון נבחן בקפידה ונמצא כי לא ניתן לאשר את המבוקש במתכונת הנוכחית וכי יש לבצע תיקונים.

להלן בחינת מחלקת רישוי :

סך השטח המותר לבנייה :

41.5 מ"ר מכוח יתרה בתב"ע – מתוך 50% המותרים שלא מומשו בהיתר המקורי.

השטח המבוקש בסך : 78.83 מ"ר חורג מהמותר.

זאת ללא הוכחת שטחים, ללא הצגת מקור זכויות וללא פרסום הקלות.

יש לצמצם את השטח כנדרש ולהציג את מקור הזכויות לאישור התוספות, ולציין את מקור השטחים בתכניות לגבי כל קומה וקומה ולפרסם הקלות כנדרש.

יש לבטל את כל הפתחים החיצוניים המבוקשים בקומת המרתף שכן לא ניתן לאשר כניסה נוספת לדירה כאשר מדובר בדירה אחת ללא תוספת / פיצול יח"ד.

יצוין כי במידה שישנם עבירות בניה ובניה שהיא ללא היתר, על המבקש תחילה להוכיח כי עבירות אלו הוסרו, או לחילופין יש להציג אותן כמוצע במידה שאפשר לאשר אותן, שטחים אלו יוגשו במסגרת המותר, כך שהתוספת הכוללת והקיימת לא תחרוג מהמותר מהחישוב המצוין לעיל.

בנוסף לא התקבלו האישורים הנדרשים טרם דיון.

כתנאי לבחינת הבקשה בשנית יידרשו האישורים הבאים לתכנית המתוקנת :

- איכות סביבה

-תברואה

-הסדרי תנועה

-שימור

יצוין כי ייתכן שידרשו אישורים נוספים אחרי דיון.

התקבלו 4 התנגדויות להלן עיקרי ההתנגדות :

-בבקשה זו ישנם מצגים כוזבים, שטח מגרש שנכתב בבקשה אינו נכון.

-המבקשת מעלימה שטחים בנויים כמו קירוי גג מעל חצר בקומת הכניסה

-המבקש בנתה תוספות בניה ללא היתר, פיצלה א הדירה ל-3 דירות נפרדות המושכרות ב-airbnb.

-מטרת התכנית היא פיצול יחידות הדיור אך המבקשת מעלימה זאת.

-לא מבוקש בניית ממ"ד.

-אין הסכמת בעלי הזכויות בחלקה.

יש לזמן מתנגדים ולשמוע את טענות המתנגדים בשלושת התיקים המתנהלים במקביל.

יש לבצע את התיקונים כאמור, ובכפוף להערות שבתכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כ"ט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0665.01
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/2
כתובת	איסלנד 5, קרית מנחם

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, המוצע עומד במדיניות מהנדס עיר, פורסמה הקלה כנדרש, החתימה החסרה הושלמה והוגש אישור מח' איכות הסביבה, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 4.12.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש להשלים אישור מח' איכות הסביבה להשלים חתימה נוספת לממ"ד המוצע, כעת, הושלמו החוסרים, ואין מניעה לאשר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0815.02
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת מבנה דו משפחתי על פי תבע 2483 ממד ומחסן
מספר ועדה	2025/2
כתובת	הנרד 24 , עיר גנים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מחליטה לאשר את המרפסת כפי שהיא בתכנית המוצגת, ללא צורך בפרסום.

הוועדה מכירה בהקלה שפורסמה עבור חריגה מקווי בניין כהקלה שפורסמה לעומק העולה על 1.50 מ'.

קומה א', מפלס 3.15+, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של כ- 1.60 מ', ובשטח של 5.12 מ"ר במסגרת קווי הבניין,

לעניין החלל הכפול, עפ"י הנחית מנהל האגף ניתן לאשר חלל כפול בגובה שלא יעלה על 4.5 מ', המוצע חורג מהמותר - יש לצמצם את גובה החלל הכפול ל-4.5 מ' בלבד.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	שפ"ע: הגשת ערבות בנקאית על סך 11,298.48 ₪ בעבור שימור העצים ופיצוי נופי.
	אישור מח' דרכים
	להתאים חתך לתוכנית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0566.02
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים
מספר ועדה	2025/2
כתובת	הנרד 32 , עיר גנים

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד לבחינת ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה.

לאחר השלמת הנ"ל ע"י הצוות המקצועי התיק יובא לדיון לקבלת החלטה.

תנאי להפצת התיק לגורמים אישור מחלקת איכות הסביבה ואגף תברואה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0265.05
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"י תוספת קומה + תוספת מחסן
מספר ועדה	2025/2
כתובת	הרב צבי יהודה 13, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

את ההקלה : מחסן עד 20 מ"ר.

בתאריך 30/08/2023 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן :

בקרית משה רח' צבי יהודה 13

מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 אזור מגורים : 2

תכניות נוספות שחלות בחלקה : 115 תחילת תוקף : 10/03/2004

התכנית כפופה לתכנית מתאר

קיים נספח בינוי מפורט שותק 115 ב .

סעיף סטייה ניכרת : אין

הקלות :

הקלה בגין תוספת קומה מעבר ל-4 קומות המותרות. -

הקלה בגין חריגה מקו בניין אחורי בשיעור של 3.06 מ העומדים ב-10% המותרים. -

הקלה בגין בינוי שונה מנספח תוכנית בינוי

לא התקבלו התנגדויות.

המלצת המחלקה : לדחות במתכונת המוצעת

מבחינת זכויות הבנייה אין מניעה לאשר כי יתרת זכויות בשטח עיקרי מאפשרת ביצוע.

המחסן מוצע בהתאם לתכנית חלוקה עתידית לפי היתר 2014/0265.04 .

נמצאה חריגת התוספת מקווי הבניין המאושרים כ-50% מרווח אחורי , שהינם 3 מ מפני חזית דרומית אחורית. לציין כי החריגה נוגדת מדיניות תכנון הועדה במתחם גת שאוסרת חריגת שטחים מקוי הבניין והחתכים לפי נספח 115ב . וזאת למרות ש פורסמה הקלה מקו בניין.

: שטח המחסן המבוקש כ 20 מ"ר עולה על 8% שטח הדירה בניגוד לתקנון התכנון והבנייה. לא פורסמה הקלה כמותית לשטח המחסן .

מוצעת גישה למחסן דרך מדרכות פנים בדירה בניגוד למדיניות הועדה למחסנים . יש לתכנן דרך חדר מדרגות משותף .

בתאריך 13/01/2025 הוגשה תכנית מתוקנת לאחר סבבי תיקונים רבים מול ע"ב, ובה תוקנו הליקויים לעיל.

כמו"כ המחסן הוקטן ל-8% משטח הבניה, וכך לא נדרש פרסום נוסף.

ע"כ מובא התיק לוועדה לאישור.

ע"ב מציג כניסה למחסן חיצונית מחדר המדרגות המשותף לאחר שהסיר את המדרגות מתוך הדירה, אולם חדר המדרגות המשותף שאושר בהיתר קודם וכן המסדרון עד אליו מוצגים בקווקו כתכנית עתידית.

יש להציג את חדר המדרגות המשותף כקיים לפי היתר קודם, וכן את המסדרון כמוצג עבור המחסן.

בכפוף לתכנית b

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2010/0657.06
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת מרפסת.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	מבוא לבנה 1, סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת עפ"י תב"ע אין מניעה לאשר את התוספת המוצעת.

יש לתקן את שטח המרפסת לשטח קיים.

תיקון 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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2009/0366.09
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה - מרפסות
מספר ועדה	2025/2
כתובת	גת 25, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בתאריך 22/05/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן:

מוצעת תוספת שטח עיקרי.

אין מניעה לאשר את מרפסות השרות המוצעות לעיקרי, נדרש להסיר את השטח העיקרי המוצע במרפסות הזיז.

יש להציג את מרפסת השרות בדירה מס' 8 ולבקש להפכה לעיקרי.

אין מניעה לאשר את מרפסות הגג המוצעות- בתוך תחום קווי הבניין.

אין מניעה לאשר את מרפסות הזיז המוצעות.

לעניין התוספת- אין מניעה לאשר.

תיקון תכנית a

בתאריך 07/01/2025 הוגשה תכנית מתוקנת בה תוקנו כל התיקונים לעיל.

ע"כ מובא התיק לוועדה לאישור.

בכפוף לתכנית 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 אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2006/0042.05
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, חדרים מחוזקים, ומרפסות גג.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	מרץ דוד 14, רמת שרת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי על מרפסת גג השטחים עומדים במותר, אין חריגה מקווי הבניין, יש לתקן את הבינוי המוצע בכך שישמור על הנסיגות הקיימות.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +2.80, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל בינוי המוצע בקומת הקרקע, המרפסת המוצעת אינה שומרת על הנסיגות הקיימות - יש לשנות את מיקום המרפסת כך שתהיה בהתאם לנסיגות הקיימות.

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
	חווה דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1993/0810.01
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל 4 קומות חניה סה"כ 11 יח"ד+מסחר
מספר ועדה	2025/2
כתובת	, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא שיין גראח ירושלים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

מוצע מבנה חדש

שטחי בניה

שטחים עיקריים:

מוצע שטח עיקרי בסך: 1497.61 מ"ר

מותר 1560 מ"ר מתוכם 300 מ"ר למסחר, וכן 110 מ"ר למרפסות בנוסף לשטח העיקרי.

השטח המוצע כולל את שטחי המרפסות.

השטח המוצע עבור מסחר בלבד: 309.41 מ"ר, נדרש לצמצם ל-300 מ"ר בלבד, מאחר וצוין בסעיף סטיה נכרת כי לא ניתן לנייד שטחים בין השימושים.

שטחי שרות:

מוצע שטח שרות בסך: 2592.48 מ"ר.

כאשר מתוכם 2292.96 מ"ר שרות מוצע מתחת לקרקע, ו-299.52 מ"ר שרות מוצע מעל הקרקע.

מותר שטח בסך: 3020 מ"ר מתחת לקרקע, ו-252 מ"ר מעל הקרקע.

נדרש לצמצם את שטחי השרות מעל הקרקע, כאשר חישוב השטח לא בוצע במדויק וחלק מהדירות חושב כשרות, נדרש לחשב כעיקרי וכך יוסדר עניין השטחים- גם העיקרי וגם השרות.

מחסנים

מוצעים 4 מחסנים למבנה בכל קומת חניה, כאשר בתב"ע מדובר בחללים ללא כניסה.

ע"ב מציין בהקלה כי הוא נייד שטחי שרות מלמעלה ללמטה, אולם לא ברור מאיפה הוא לקח שטחים כאשר לכאורה שאר השטח שהוצע בתב"ע מוצע כעת בבקשה.

יש להבהיר מהיכן השטחים או לחילופין להסיר את המחסנים מאחר ותוספת שטח מהווה סטיה נכרת.

התקבל אישור ממחלקת הדרכים ע"י המערכת מתאריך 01/11/2021 - נדרש אישור מרפרנט בצוות.

תיקון 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
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	אישור מחלקת דרכים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0343.00
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הפעלת מעון יום
מספר ועדה	2025/2
כתובת	בית וגן 5 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה שימוש חורג מתוכנית 1042 עבור מעון ילדים עד 36 ילדים כאשר לא התקבל תיק מידע בפתיחת התיק.

מדובר בהליך מקוצר של בקשה לשימוש חורג עפ"י תקנה 151ב', תיקון 131 לחוק: "היתר להפעלת מעון", היתר לשימוש במבנה מגורים לשם הפעלת מעון יום לפעוטות.

הבקשה לקבלת היתר להפעלת מעון תכלול את אלה: (א) כתובת הדירה (ב) מס' מירבי של פעוטות שישוהו במעון (ג) הצהרה של המבקש על ביצוע פרסום (ד) רשיון או התחייבות של המבקש להגיש רשיון בתוקף 60 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר.

הוגשה בקשה הכוללת את כל התצהירים והמסמכים הנדרשים, הבקשה ברח' בית וגן 5, מס' הילדים שישוהו במעון עפ"י ההצרה שהתקבלה הינו עד 25 ילדים, בוצע פרסום- הדבקת מודעות ומשלוח הודעות כנדרש, במעמד פתיחת התיק התקבלה הצהרה מהמבקשת כי היא מתחייבת להמציא רישון הפעלת מעון בתוך 60 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר - תנאי לקבלת היתר יהא המצאת הרשיון עבור הפעלת המעון.

לאשר את הבקשה בכפוף להיתר בניה בתנאים:

מוצע בבקשה שימוש חורג מתוכנית 1042 עבור מעון ילדים עד 36 ילדים כאשר לא התקבל תיק מידע בפתיחת התיק.

מדובר בהליך מקוצר של בקשה לשימוש חורג עפ"י תקנה 151ב', תיקון 131 לחוק: "היתר להפעלת מעון", היתר לשימוש במבנה מגורים לשם הפעלת מעון יום לפעוטות.

הבקשה לקבלת היתר להפעלת מעון תכלול את אלה: (א) כתובת הדירה (ב) מס' מירבי של פעוטות

שישהו במעון (ג) הצהרה של המבקש על ביצוע פרסום (ד)רשיון או התחייבות של המבקש להגיש רשיון בתוקף 60 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר.

הוגשה בקשה הכוללת את כל התצהירים והמסמכים הנדרשים, הבקשה ברח' בית וגן 5, מסי' הילדים שישהו במעון עפ"י ההצרה שהתקבלה הינו עד 25 ילדים, בוצע פרסום- הדבקת מודעות ומשלוח הודעות כנדרש, במעמד פתיחת התיק התקבלה הצהרה מהמבקשת כי היא מתחייבת להמציא רישון הפעלת מעון בתוך 60 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר - תנאי לקבלת היתר יהא המצאת הרשיון עבור הפעלת המעון.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	תשלום אגרת בניה
כן	תנאי לקבלת היתר יהא המצאת הרשיון עבור הפעלת המעון

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	1972/1393.03
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסות זיז.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	קדיש לוז 10, רמת שרת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, הוועדה בחנה את טענות הצדדים ומחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מדובר בבקשה לתוספת 18 מרפסות זיז בעמודות ובניית 10 קורות למרפסות דמי. המבוקשות בחזית קדמית ובחזית אחורית, מרפסות אלה סומנו בתכנית צל בהיתרים קודמים.

לטענה לקבלת רוב קנייני וקבלת כתב שיפוי, לא נדרש השלמת רוב קנייני במרפסת זיז עוד יצוין כי המרפסות סומנו בתכנית צל שאושרה בהיתר קודם.

באשר לטענה לפגיעה חזותית, פגיעה באחידות המבנה ובאיכות המרחב הציבורי, מדובר בחזיתות בהן אושר תכנון כוללני למרפסות, כאשר כל היתר למרפסות כאלה משלימות את אחידות המבנה ואינן פוגעות במרחב הציבורי הקיים.

באשר לטענה להחשכת הדירות, עומק המרפסת צומצם מהתכנית שפורסמה בפתיחת תיק, כך שהטענה להחשכה מתייתרת.

באשר לטענה לפגיעה באפשרות לממ"דים בעתיד, על מנת לאשר ממ"דים יש להגיש תכנית אחידה לכלל הדיירים, במיקום זה הוצעו בעבר מרפסות זיז הן בהיתרים והן בתכנית צל וע"כ המיקום אינו מיועד עבור ממ"דים אלא עבור מרפסות זיז.

לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לתיקונים כאמור.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0501.03
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז לדירות 55+56
מספר ועדה	2025/2
כתובת	עץ הדר 6, שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

מוצעות מרפסות תואמות תב"ע עבור 2 דירות קיימות.

אין מניעה לאשר.

בכפוף לתכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כ"ט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0560.06
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסנים ומרפסת גג
מספר ועדה	2025/2
כתובת	הרב פרנק 27, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת מחסנים ומרפסת גג לא מקורה, הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת תנאים.

תנאי להוצאת ההיתר הוא אישור מחלקת פיקוח כי אכן מדובר במחסן.

תנאי היתר להוצאת המרפסת המבוקשת לבקשה הזו היא הוצאת היתר לבקשה מספר 2014/560.5

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	קבלת היתר בתיק מס' 14/560.5

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0439.01
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית בית ספר בן 4 קומות הכולל 18 כיתות ומרחבים מוגנים. בניית חדר שנאים.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	דובדבני ברוך , בית וגן רחוב דובדבני ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

יש לקבל אישור איכות הסביבה לחדר הטרפזי .

ו

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	אישור משרד הבריאות
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	אישור רשות העתיקות
כן	אישור בזק או חברת תקשורת אחרת בעלת רישיון מאת שר התקשורת למתן שירותי טלפון
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כן	אישור חברת החשמל
כן	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש
כן	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	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף

כ	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל, ת"י 413
כ	יש לשנות את כתובת האתר, מדובר במגרש הגובל עם שני רחובות והכניסה למבנה הינה ב דובדבני ולא ברחוב
כ	אישור בקשה 2019/439 (עפ"י הנחיה ממח' תנועה)
כ	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כ	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
כ	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כ	תיק מידע עדכני
כ	אישור פיקוד העורף עדכני
	אישור כבאות עדכני
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בועדה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2008/0643.03
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	שינויים בת.ב. מס" 02.0643/2008 לצורך הגבהת פיר מעלית לנגישות בחריגה מנספח בינוי מנחה.
מספר ועדה	2025/2
כתובת	הענ 9, מורשה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת את הבקשה וזאת לאחר דיון בו נשמעו דעות לכאן ולכאן הוועדה משנה את החלטתה הקודמת להתנות את מסירת ההיתר בהפקדת תכנית ומקבלת את עמדת מהנדס העיר המגובה בחו"ד הצוות המשפטי ונתמכת גם בידי מחלקת השימור, שלמרות שמדובר בתכנית שמטרתה קביעת הוראות לשימור הבניין ההיסטורי היות וההוראה בדבר אי הבלטת המעלית לגג -שנדרשה בזמנו ע"י מחלקת השימור- לא מוזכרת בסעיף השימור 4.1.2 (א), אלא בהוראות הבינוי בס"ק (ז) אין מדובר בהוראת שימור שסטייה ממנה נחשבת כסטייה ניכרת לפי התקנות אלא בהוראת בינוי ממנה ניתן לבקש הקלה, הוא הדין להוראה בסעיף השימור בפסקה הדורשת כי כל תוספת בינוי תעשה בהתאם לנספח הבינוי של התב"ע.

הוועדה דוחה את הדעה כי הנושאים דלעיל אינם בסמכותה במסגרת הקלה בבקשה להיתר ומחייבים הגשת תכנית חדשה. ומקבלת את עמדת כלל הגורמים המקצועיים הנ"ל כי הדבר נכון גם לגבי הוראת השימור הנזכרת בפסקה ג שלא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט מה שמתחייב מהתכנית. וכי ההגבהה לצורך המעלית איננה סותרת את הוראת הסטייה הנזכרת בנושא הגובה. - ס"ק טו (ב).

הוועדה מאשרת את הבקשה

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	כן

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י
כן	תעודת עורך בקשה בתוקף
כן	אישור יועץ מעליות שתכנון פיר המעלית עומדת בתקנות בטיחות אש
כן	בדף הראשון לעדכן כתובות
	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית
כן	אישור יועץ מעליות כי המעלית שתותקן עומדת בהנחיות התקן
	חוות דעת סופית מחלקת השימור
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0026.00
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה ציבור בן קומה אחת
מספר ועדה	2025/2
כתובת	משה אריה קורץ 12, רמות רחל, ארנונה החדשה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

להוציא את הבקשה מסדר היום, הבקשה שובצה בטעות הבקשה נדונה בוועדה ביום 15.1.2025

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	29/01/2025 - כט טבת תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0820.03
מספר סידורי	75

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מבנה בית כנסת
מספר ועדה	2025/2
כתובת	שמעון המכבי 7, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

כעת מוגשת הבקשה לאישור הוועדה המקומית והשלמת התנאים להיתר.

בקשה להקמת 2 כיתות גנ"י מעל ביי"כ במקור ברוך, רחוב שמעון המכבי 7, גוש 30076, חלקה 212, נדונה בוועדה בתאריך 05/07/2023 ואושרה לפטור מ-50% ממקומות החניה ובתנאי אישור הוועדה המחוזית לפטור מ-50% מקומות החניה הנותרים עבור בית הכנסת.

" לעניין חניה לבי"כ (ת.ב. 2018/820.3), בכפוף לתקן 6.2 ב תכנית 5166ב, הוועדה פוטרת מ-50% מקומות החניה וממליצה לוועדה המחוזית לפטור מ-50% החניות הנוספות .

מאחר ומדובר בבית כנסת אזורי שכונתי .

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה ללא זימון הצדדים .

בתאריך 16/01/2025 התקבלה התייחסות הוועדה המחוזית לפיה הוועדה פוטרת מ-50% מקומות החניה החסרים. לפיה :

לענין הצורך בפרסום , התקבלה הבהרה מהוועדה המחוזית לפיה :

כעת מוגשת הבקשה לאישור הוועדה המקומית והשלמת התנאים להיתר.

להלן המלצת המחלקה לוועדה הראשונה :

עבור גנ"י ובי"כ דרוש 6 מ"ח + מפרץ הורד תלמידים.

מוצע מ"ח 1 + 2 מפרצי הורדת תלמידים

מבוקש פטור מחניות לגנ"י, ע"פ סעיף 14.6.3 (ב) בתב"ע 5166 ב.

בסמכות הוועדה לפטור מחניות גנ"י בתנאי שמוצע מפרץ חניה..

בקשה להקמת 2 כיתות גנ"י מעל בי"כ במקור ברוך, רחוב שמעון המכבי 7, גוש 30076, חלקה 212.

על המקום חלה תוכנית 1730 משנת 71'. הקובעת ע"פ סעיף 7, כפיפות לתוכנית 62 בנוסף להוראות הכלולות בתוכנית 1730.

שימושים -

ס' 9 בתכנית – שטח לבניין ציבורי קובע שימושים לבי"כ ו-2 כיתות גנ"י.

תכנית בינוי - התכנית לא קבעה זכויות בניה.

בדבר כך, הוגשה תכנית בינוי מס' 406' ואושרה בוועדה בתאריך: 02/05/2022

שטחים-

עבור גנ"י :

עיקרי מוצע: 230.17 מ"ר

שירות מוצע: 32.28

סה"כ שטח מוצע 262.45 מ"ר

עבור בי"כ בת.ב 2018/820.3

עיקרי מוצע: 337.74 מ"ר, שירות מוצע : 83.38 מ"ר סה"כ 421.12 מ"ר

קומות- קומה 1 מעל 2 קומות בי"כ תת קרקעי

חניה-

הוצג נספח חניה לבי"כ ולגנ"י לפיו מוצעים 1 חניית נכה ו-2 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לחלקה, ברחוב יהודה המכבי.

גנ"י - סה"כ שטח ברוטו 128.00 מ"ר , שטח כיתת הגן נטו- 67 מ"ר.

עבור 2 כיתות גן סה"כ שטח 230 מ"ר התקן 1: 40 + מפרץ, דרוש עפ"י תקן 6+מפרץ, לא מתוכננות חניות לגנים, מוצע 2 מפרצים .

עבור ביי"כ בת.ב 2018/820.03 שטח של 337 מ"ר נדרש עפ"י תקן 1: 50 .

סה"כ נדרש 7 מ"ח מוצע מ"ח אחד לנכה.

חוו"ד מח' תנועה :

" להחלטת הוועדה-

נדרש עפ"י תקן 6 מ"ח + מפרץ.

מוצע מפרץ אחד בלבד.

לפי ס' 14.6.3 (ב) בתכנית 5166 רשאית הוועדה לפטור מחניות גנ"י.

מוצע ביי"כ נדרש עפ"י תקן 7 מ"ח , לא מוצע פתרון חניה כלל.

לפי ס' 6.2 (ב) בתכנית 5166 רשאית הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית לפטור מהתקנת מ"ח."

בסמכות הוועדה לפטור מחניות גנ"י בתנאי שמוצע מפרץ חניה..

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

"ליידוע הציבור לידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף של כ-260 מ"ר, בקומה אחת, במגרש למבני ציבור, המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור 2 כיתות גנ"י, בכפוף לתכנית בינוי, מס 406 באושרה ביום 2022/05/02 .
לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

הוגשה התנגדות בגלל הקצאה , עבור הבקשה לביי"כ שמתחת למבנה נשוא הבקשה.
ת.ב 2018/820.3,

תום התנגדויות : 17/01/2023

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים 04/12/2022.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	אישור משרד הבריאות
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	אישור רשות העתיקות ע"ג דף ראשון של ההרמוניקה
כן	לתקן את מפלס ה 0.00 בהתאם לבקשה 2018/820.02
כן	הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים
	הארכת תוקף הקצאה ואישור אגף הנכסים