

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0420.24
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בנייה על הגג ומרפסות.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	יוסף צבי הרץ 36, רמות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ה

הבקשה היא לתוספת בניה על הגג ומרפסות.

המתנגדת לא התייצבה לדיון וההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

על פי דברי עורכת הבקשה המייצגת את מבקש ההיתר, המתנגדת מתגוררת בקומת קרקע בכניסה הסמוכה.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים והערות הדרג המקצועי היא מחליטה כמפורט:

טענות המתנגדת הם כלליות ונוגעות לחשש מעומסים על הגג ושימוש בגינה המשותפת, כמו כן טוענת המתנגדת לתוספת יחידות דיור על הגג ולפגיעה בדודי השמש.

הוועדה סבורה כי באיזון האינטרסים שבין הצדדים ניתן לאשר את הבקשה.

יש להציג פתרון למיקום חלופי לדודי השמש, ככל והבניה המוצעת פוגעת במיקומם הנוכחי.

בנוגע לחשש מיחידות דיור נוספות, מובהר כי התוספת המוצעת מאושרת לצורך הרחבה ליח"ד הקיימת ואינה תהווה יח"ד נוספת / או נפרדת ותירשם על כך הערת אזהרה.

הוועדה קובעת תנאי כדלקמן: על עורכת הבקשה להגיש את מצב התמונה המלאה של כל ההיתרים שבהליך וההיתרים שהופקו כ

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי לקבלת היתר הפקת היתר בנייה בתיק רישוי 2002/420.22

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1987/0501.01
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מרפסת על גג קיים.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	מרדכי אלקחי 11, תלפיות מזרח

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הנה לפריצת דלת ושימוש בגג קיים כמרפסת גג.

התקבלה חו"ד משפטית שהבקשה היא לשימוש בלבד, ולכן ניתן לדון ולאשר אותה במידה והועדה תחליט על כך.

לאחר שהועדה שמעה את טענות הצדדים מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענות הקנייניות

יש תימוכין קנייניים לבקשה, הוגשו חתימות 2/3 שכנים בהתאם לנדרש לבניה בשטח משותף.

הוועדה דוחה את הטענה כי יש צורך בהסכמת כל בעלי הדירות בחלקה.

הוועדה אינה עוסקת בטענות קנייניות והדרך פתוחה לצדדים להתדיין בענין זה בפני הערכאות המוסמכות.

לטענה להיזק ראייה - הוועדה קובעת כי על המבקשים לבנות מחיצה מזכוכית חלבית לכוון בית המתנגד בגובה 1.80 מ'.

יצוין כי המרחק בין קיר סלון המתנגדים למרפסת המוצעת הינו כ 6 מ' וכי יש מרפסת קרובה יותר לבית המתנגד, אף צמודה בפינה.

הוועדה דוחה את ההתנגדות חלקית ומאשרת את הבקשה,

הוועדה מורה למבקש לבנות מחיצה מזכוכית חלבית בגובה של 1.80 מ' כדי ליצור מראה אסטטי יותר ולמנוע היזק ראייה למתנגדים.

תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה והסרוקה בארכיב האופטי.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1997/0593.04
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת שני מרפסת
מספר ועדה	2025/30
כתובת	ישראל אלדד שייב 27, רמות רחל, ארנונה החדשה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

טרם הדיון התבקלה בקשה עי המתנגד לדחות את הדיון בבקשה

הוועדה מאשרת את דחיית הדיון ועל מועד חדש תשלח הוועדה כנדרש

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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1979/0884.05
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	שינוי ייעוד מאחסנה למגורים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	אביעד 4, גבעת מרדכי

החלטת הוועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הבקשה היא לשינוי יעוד מאחסנה למגורים עבור שטח עיקרי בקומה התחתונה של הבניין.

השימוש מותר בהתאם לתכנית 2021ב' החלה בחלקה, השטח המוצע תואם לנספח הבינוי ועל כן הוועדה מאשרת את המוצע.

במהלך הדיון הובהר למתנגד כי זכויותיו אינן נפגעות כתוצאה מאישור הבקשה, כמו גם תכנון המחסן שהוצג בפתיחת התיק, הוסר מהבקשה.

לעניין הריסת המדרגות :

המבקשים הציגו את בקשתם במעמד הדיון שלא להרוס בשלב היתר זה את המדרגות המסומנות להריסה בתב"ע מאחר ולטענתם זו הגישה היחידה הקיימת בדירה נכון להיום.

(יצוין כי מבדיקה שנעשתה עלה כי לא מדובר בגישה יחידה לדירה שכן קיימת גישה נוספת כיציאה מהסלון).

בקשתם זו של המבקשים מהווה שינוי משלכיות ביצוע הריסות שנקבעו בהוראות התכנית סעיף 4.1.9.

לא ניתן לאשר את ההקלה שפורסמה לעניין הריסת המדרגות שכן עפ"י סעיף 145ג' לחוק התכנון והבניה, הסמכות לאשר שינוי שלכיות ביצוע היא של הוועדה שאישרה את התכנית, ובמקרה הנדון הוועדה המחוזית. המבקש רשאי לפנות בבקשה מתאימה לוועדה המחוזית.

תנאים למתן היתר בניה :

הוועדה מחליטה כי המדרגות יסומנו להריסה בהיתר זה, ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה ויידרש דוח פיקוח על הריסתם.

כאמור המבקש רשאי לפנות בבקשה מתאימה לוועדה המחוזית.

בנוסף, הריסת הפרגולה והסגירות המסומנות בצהוב בבקשה להיתר יהרסו כתנאי להיתר בניה ויידרש דוח פיקוח על הריסתם.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0613.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה ובנייה במסגרת תמ"א 38-2 פינוי בינוי
מספר ועדה	2025/30
כתובת	אברהם לינקולן 8, טלביה/המוגרבים

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

המתנגדים לא השתתפו בדיון והתנגדותם הוקראה בפני הוועדה.

הוועדה דוחה את התנגדויות מאחר ומדובר בבנין להריסה ובניה מחדש אשר אינו חורג מהמאוסר בסביבתו, תואם את המלצת הדרג המקצועי ומציע תקן חניה מלא תוך הצעה של פתרון חיזוק ומיגון של הריסה ובניה ל-23 יחידות קיימות.

לענין התשתיות - בבקשה מוצג צובר גז, פתרון אשפה וכן קיים אישור מורשה נגישות לתכנון החדש.

אין בסמכות הוועדה לדון בעניין התמורות עם זאת היזם הצהיר במעמד הוועדה כי לגברת אורלי שלם מוצעת מרפסת סוכה וזאת למרות שבדירתה הנוכחית לאקיימת מרפסת סוכה.

לענין הגינה ההקפית – מוצעת גינה הקפית בדומה לקיים כיום.

לענין גובה הקומה – גובה הקומות בבנין החדש לא יפחת מגובה הקומות הקיים.

לענין העצים – הבקשה אושרה ע"י מחלקת שפ"ע ותואמה תכנית נטיעות במקום העצים המיועדים לעקירה.

להלן התיקונים לבקשה:

המבנה המוצע יושב על 2 חלקות – התקבל אישור במייל של מח' המידע ולאחר קבלת ייעוץ משפטי כי לא נדרש להגיש תצ"ר וניתן להתקדם עם הליך הרישוי (אישור נסרק לא. אופטי)

שטחים

שטחים עיקריים :

שטח עיקרי מותר לבינוי 3107.4 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 3134.08 מ"ר .

השטחים המוצעים חורגים ממסגרת השטחים המותרים ע"פ תכנית 10038, יש לצמצם שטחי בניה עיקריים לסך השטחים המותרים מכוח 10038.

במידה וסל השטחים ישתנה בתאם עם מחלקת התכנון הוועדה מאשרת את הבנין כפי שפורסם ללא צורך בצמצום השטחים.

שטחי שירות :

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

לא ניתן להציע יציאה למרפסות זיז מתוך מרפסות השירות, יש לתקן.

מחסנים

מוצעים 38 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר בכפוף ל :

יש לציין בתוכנית את גודלם של המחסנים במ"ר.

מוצע מחסן מס' 11 (תת"ח מס' 1 בנסח טאבו) בשטח של 51 מ"ר בהתאם לתמורה לשטח הקיים. הוועדה מאשרת להחזיר את מחסן בדומה לשטח המחסן הקיים כיחידה רישומית נפרדת בהתאם לחוות הדעת המשפטית בבקשה 2022/507

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום 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 וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

להוסיף מפלסי גובה מעקות במרפסות ובפתחים בתכניות חתכים וחזיתות.

יש להציג הפרדה בין מרפסות בחזיתות כולל לציין גובה הפרדה שלא יעלה על 1.80 מ'.

יש לציין בתכניות גובה הפרדה בין מרפסות ושלא יעלה על 1.80 מ'.

לבטל קורות דקורטיביות בחזית מערבית.

תברואה

חוו"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר.

עצים

הוועדה מאשרת את עקירת העצים עפ"י חוות דעת מחלקת שפ"ע על מנת שלא יפריעו ליצירת החניון.

פיתוח שטח

יש לציין פתרון הגז המוצע בבקשה.

נגישות

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

הוועדה מאשרת את השארת המסלעה במקומה על מנת לאשר את החניה.

לתקן לפי 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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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
	שפ"ע - תנאים להיתר - 1. הגשת ערבות בנקאית על סך 50,476 ש"ח בעבור שימור העתקה נופי (שימור - 15,438 ש"ח, העתקה - 18,038 ש"ח, פיצוי נופי - 17,000 ש"ח) 2. תשלום היטל על סך 6,784 ש"ח
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	אישור תצ"ר לאיחוד חלקות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2008/0761.09
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים עבור קומות החניה ותוספת של 5 יח"ד, גן ילדים ובית כנסת.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	0 , רמות מתחם שכטר שכונת רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר הבקשה כולל שינוי השלביות בכפוף לתיקונים והשלמת התנאים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי להעברה לגורמים יהיה תיאום התכנון סופית מול מבני ציבור
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנון פיזי על סמך תכנית תנועה מאושרת ע"י מחלקת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0205.01
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	2 בניני מגורים, מסחר ו-2 גנ"י, 26 קומות מעל 5 קומות חניה משותפת. סה"כ 213 יח"ד
מספר ועדה	2025/30
כתובת	שטרן אברהם 29, 31, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להעברה לגורמים- אישור מחלקת הסדרי תנועה לתכנית מעודכנת.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	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
	רישום תצ"ר
	תכנון פנים בתאום עם מחלקת מבני ציבור
	חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים
כן	אישור אדריכל העיר סופי

	מילוי תנאים אשר נרשמו ע"י מחלקת איכות הסביבה
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור
	החלטת מחלקת דרכים סופי בנושא ביצוע דרך הגישה
	100% חתימות
	התחייבות היזם לרשום הערה לאחר רישום בית משותף חדש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0051.00
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בינוי קיים ושמירת חזית צפונית, תוספת 2 קומות ותוספת 23 יח"ד עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	בן יהודה 31, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה 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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	פיתרון האשפה שימוש בדחסנית ברחוב ההסתדרות פינת הלל בתשלום כופר אשפה כפוף בתחייבות
	יש להציג מיקום חדש לרכיבי המעלית שישמרו בתיאום עם אדריכל שימור
	שימור כלוב המעלית או חלקים ממנו על אף שחדר המדרגות והמעלית נבנים מחדש. כתנאי
	במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור חוזר. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. נספח השימור

	פירוט של שימור כלוב המעלית או חלקים ממנו ומיקומם החדש, מיקום ריצוף היסטורי, פתחים סות לשימור, פרטי ברזל, פרטי בניין מוצעים ועוד ככל שיידרש
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, מינוי חתום ע"י אדריכל
	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף יים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור
	יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור. נדרשות השלמות לצורך קבלת האישור.
	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור
	יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית שרת. יש לסמן תשתיות.
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, מינוי חתום ע"י אדריכל
	תברואה - פתרון האשפה שימוש בדחסנית ברחוב ההסתדרות פינת הלל בתשלום כופר אשפה למכתב התחייבות
	אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1970/1060.09
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי שימוש ממשרדים למגורים.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	בן יהודה 34, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבדיקה שנעשת במהלך הדיון עבור 2 תיקים נמצא כי המרת שטחי המסחר ליח"ד הינו נמוך מסך תמהיל של 50% מסך השטחים עבור שימושים שאינם למגורים (מסחר, משרדים ומלונאות).

לאחר התייעצות עם הממונה על מידע תכנוני אזור מגורים למסחר גם למגורים, על כן הועדה מאשרת שימוש חורג לצמיתות.

גודלם של חלקי בניין :

במפלס +12.95 מוצעת יח"ד קטנה מ- 33 מ"ר ועומדת על 30 מ"ר. הדבר כאמור מהווה סטיה מנוהל מחלקתי לעניין גודל יח"ד. על עורך הבקשה להציע יח"ד שלא תפחת מ- 33 מ"ר.

איכות סביבה :

טרם דיון חוזר ימצא עורך הבקשה אישור נקודתי של מחלקת איכות הסביבה לעניין אוורור חלקי הבניין, שכן עפ"י תקן נדרש ב- 8% אוורור. יובהר, באישור מחלקת השימור נרשם מפורשות כי מדובר בחלונות בפתחת "קיפ" בלבד.

קווי בניין :

סומנו קווי בניין בצורה שגויה ובשונה מזה שהתקבל ע"י מחלקת מידע תכנוני. על עורך הבקשה לסמן קווי בניין כפי שהתקבל מהמחלקה למידע תכנוני, במדויק.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור חוזר
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבנייה
	יש להגיש תיעוד צילומי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0507.03
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע, ותוספת ממדים ומרפסת.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	קב ונקי 5, מקור ברוך

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

נספח בינוי :

הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי לא פורסמה כפי המתבקש.

שטחי בנייה :

על עורך הבקשה לחשב חלקי שירות ולוודא עמידה במותר.

בחינת ממ"דים :

שטח :

מוצעים ממ"דים בשטח שעולה על 9 מ"ר. הגם שחורג מה – 12 מ"ר, המותרים.

על עורך הבקשה לצמצם שטח ממ"דים וכן עובי קירות, לשטח המותר.

עומק :

חזית מערבית קדמית :

מוצעת עמודת ממ"דים הבולטת 3.5 מטר מקיר הבניין הקיים.

מרווח קיים של 4 מטר * 50% = 2 מטר. מוצעת כאמור בליטה של 3.5 מטר החורגת מהמותר.

על עורך הבקשה לבצע עבור עמודת הממ"דים המערבית תיאום תכנון מחודש מול ראש הצוות וכן בכפוף לאישור מחלקת שימור.

על עורך הבקשה לשנות מיקום חלונות עמודת ממ"דים לחזית צפונית, כפי המסומן בהרמוניקה.

חזית מזרחית :

מוצעת עמודת ממ"דים הבולטת 3.3 מטר מקיר הבניין הקיים.

על עורך הבקשה לצמצם בליטת עמודה לכדי 3 מטר במדויק.

על עורך הבקשה לשנות מיקום חלונות עמודת ממ"דים לחזית דרומית, כפי המסומן בהרמוניקה.

בחינת מרפסות זיז :

שטח :

על עורך הבקשה להציג בטבלה שטח ממוצע של כל מרפסות הזיז בבניין לפי מספר הדירות בבניין, שאינו עולה על 12 מ"ר.

עומק :

מוצע : עבור יח"ד מספר 3 מוצעת מרפסת זיז בעומק של 1.97 מטר, כאשר לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש.

על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת זיז לכדי 1.5 מטר או לחילופין לבצע פרסום לעניין עומק מרפסת הזיז.

מרווח :

מוצע : מרווח קיים של 2.5 מטר * 10% = 0.25 מטר. מוצעת כאמור בליטה של 1.97 מטר

כאשר עפ"י תקנות מתאפשרת מרפסת זיז בחזית צדית בעומק של 10% מהמרווח היינו 0.25

מטר. מכאן כי מרפסת הזיז המוצעת חורגת מהמותר וכן מהווה סטיה מתקנות – לא ניתן

לאשר.

בחינת מרפסת גג :

מרפסת הגג מוצעת ע"ג ממ"ד בחזית קדמית, בחריגה מלאה מקו הבניין. עפ"י מדיניות האגף לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל ממ"ד, מעבר לקו בניין – לא ניתן לאשר.

אישור שימור :

טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת השימור.

אישור איכ"ס :

תנאי הוסף למערכת.

חו"ד אדריכלית :

- על עורך הבקשה לשנות מיקום חלונות של עמודות הממ"דים, כפי המסומן ע"ג ההרמוניקה.

- בחזית צדית מתקבלת מרפסת זיז בעומק של 0.25 מטר. יש להסירה מהבקשה.

- מוצעת מרפסת זיז בודדה בחזית הגם שלא הוצגה תכנית צל עבור יתר יח"ד בבניין – לא ניתן לאשר.

הערות גרפיות :

יש לתקן עפ"י המסומן בתכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה :

אינו מתנגד לבנייה עצמה אלא למיקום חלונות הממ"ד בעמודה המזרחית.

התייחסות האגף :

בהערות הצוות המקצועי נדרש עורך הבקשה בשינוי מיקום חלונות העמודה המזרחית וכן בעמודה המערבית.

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.

נספח בינוי :

הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי לא פורסמה כפי המתבקש.

שטחי בנייה :

על עורך הבקשה לחשב חלקי שירות ולוודא עמידה במותר.

בחינת ממ"דים :

שטח :

מוצעים ממ"דים בשטח שעולה על 9 מ"ר. הגם שחורג מה – 12 מ"ר, המותרים.

על עורך הבקשה לצמצם שטח ממ"דים וכן עובי קירות, לשטח המותר.

עומק :

חזית מערבית קדמית :

מוצעת עמודת ממ"דים הבולטת 3.5 מטר מקיר הבניין הקיים.

מרווח קיים של 4 מטר * 50% = 2 מטר. מוצעת כאמור בליטה של 3.5 מטר החורגת מהמותר.

על עורך הבקשה לבצע עבור עמודת הממ"דים המערבית תיאום תכנון מחודש מול ראש הצוות וכן בכפוף לאישור מחלקת שימור.

על עורך הבקשה לשנות מיקום חלונות עמודת ממ"דים לחזית צפונית, כפי המסומן בהרמוניקה.

חזית מזרחית :

מוצעת עמודת ממ"דים הבולטת 3.3 מטר מקיר הבניין הקיים.

על עורך הבקשה לצמצם בליטת עמודה לכדי 3 מטר במדויק.

על עורך הבקשה לשנות מיקום חלונות עמודת ממ"דים לחזית דרומית, כפי המסומן בהרמוניקה.

בחינת מרפסות זיז :

שטח :

על עורך הבקשה להציג בטבלה שטח ממוצע של כל מרפסות הזיז בבניין לפי מספר הדירות בבניין, שאינו עולה על 12 מ"ר.

עומק :

מוצע : עבור יח"ד מספר 3 מוצעת מרפסת זיז בעומק של 1.97 מטר, כאשר לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש.

על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת זיז לכדי 1.5 מטר או לחילופין לבצע פרסום לעניין עומק מרפסת הזיז.

מרווח :

מוצע : מרווח קיים של 2.5 מטר * 10% = 0.25 מטר. מוצעת כאמור בליטה של 1.97 מטר

כאשר עפ"י תקנות מתאפשרת מרפסת זיז בחזית צדית בעומק של 10% מהמרווח היינו 0.25

מטר. מכאן כי מרפסת הזיז המוצעת חורגת מהמותר וכן מהווה סטיה מתקנות – לא ניתן

לאשר.

בחינת מרפסת גג :

מרפסת הגג מוצעת ע"ג ממ"ד בחזית קדמית, בחריגה מלאה מקו הבניין. עפ"י מדיניות האגף לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל ממ"ד, מעבר לקו בניין – לא ניתן לאשר.

אישור שימור :

טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת השימור.

אישור איכ"ס :

תנאי הוסף למערכת.

חוו"ד אדריכלית :

- על עורך הבקשה לשנות מיקום חלונות של עמודות הממ"דים, כפי המסומן ע"ג ההרמוניקה.

- בחזית צדית מתקבלת מרפסת זיז בעומק של 0.25 מטר. יש להסירה מהבקשה.

- מוצעת מרפסת זיז בודדה בחזית הגם שלא הוצגה תכנית צל עבור יתר יח"ד בבניין – לא ניתן לאשר.

הערות גרפיות :

יש לתקן עפ"י המסומן בתכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה :
אינו מתנגד לבנייה עצמה אלא למיקום חלונות הממ"ד בעמודה המזרחית.

התייחסות האגף :

בהערות הצוות המקצועי נדרש עורך הבקשה בשינוי מיקום חלונות העמודה המזרחית וכן בעמודה המערבית.

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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1981/0451.08
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה +ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2025/30
כתובת	פישל אהרון 19 , בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בעקבות הסיור בהשתתפות יו"ר הוועדה מר אליעזר ראוכברגר, חבר הוועדה מר ישראל קלרמן וראש צוות האזור מני רחימוף הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענה כי הבניה תחסום אור ושמש – בסיור במקום נמצא כי קיימים בינויים עד לגבול חלקה של המתנגדים, במיקום המוצע (בין 2 בניינים) מדובר במקום מוצל ברוב הזמן.

לטענה כי הבניה תיכנס לתוך חדרי המתנגדים – עורך הבקשה נדרש לצמצם את הממ"ד בעומק, לאחר בינוי הממ"ד יישאר מרווח של 2 מטר.

חלון הממ"ד לא יפנה לכיוון חלקת המתנגדים.

לטענה להורדת ערך הדירה – הוועדה אינה דנה בעניינים קנייניים, מה גם שלא הוצג בפני הוועדה סימוכין לכך.

לטענה כי יש מקלט תקני בבניין מבקשי ההיתר – בסיור שהתקיים, ראש הצוות בדק את כל קומות המרתף של הבניין בכל כניסותיו ולא נמצא כלל מקלט או ממ"ק.

ממ"ד:

על עורך הבקשה לצמצם לעומק 2.86 המהווה 2/3 מעומק החלקה ואת חלון הממ"ד יש להציע לצד הממ"ד שלא יפנה לחלקת המתנגדים.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה להוסיף סימון קו בניין בקומת הקרקע.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1988/0283.06
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות יח"ד קיימות, תוספת קומה ו-6 יח"ד, תוספת מעלית.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	יהודה המכבי 4, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שלביות ביצוע:

סעיף שלביות ביצוע 7.1.3 "תוספת מחסנים תבוצע בהינף אחד, בכפוף לבדיקת ואישור הנדסי".

טרם הדיון הומצא בפני ראש הצוות מכתב מפורט של מתכנן השלד בו מוסבר מדוע לא ניתן לבצע את כל בינוי קומת המחסנים לפי התבע מבחינות הנדסיות, בנוסף התקבל מכתב של הבעלים בו הוא מצהיר כי הוא יודע ומסכים שלא יוכל לממש את קומת המחסנים במלואה בהיתרים אחרים.

מהכתוב לעיל, המוצע בבקשה לעניין סעיף שלביות ביצוע עבור המחסנים עומד בהוראות התכנית ולכן לא נדרש בהקלה לשלביות הביצוע.

שטחי בניה:

מעל הכניסה הקובעת:

- על עורך הבקשה לחשב את הפודסטים כניסה למעלית מכוח שטחים למבואות וחדרי מדרגות

על עורך הבקשה לחשב את הקירות כנדרש עפ"י המפורט בטבלה 5 בהוראות התוכנית ולוודא עמידה במותר

גג רעפים:

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה גישה לכלל דיירי הגג לחלל הגג

הריסות:

על עורך הבקשה לסמן הריסות ע"ג ההרמוניקה בצהוב ההריסה כתנאי למתן היתר בניה.

אישור הסדרי תנועה:

יש להמציא אישור הסדרי תנועה מעודכן ומדויק

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0252.00
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת מעלית
מספר ועדה	2025/30
כתובת	צפניה 56, כרם אברהם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

נספח בינוי / מעלית פנימית :

על עורך הבקשה להציג תכנית מפלס חדר מערכות ויציאה לגג, וכן מפלס גגות בהתאם והריסת מדרגות. כמו כן להמציא אישור יועץ נגישות ואישור כיבוי עבור המעלית המוצעת כתנאי להפניה לגורמים.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב שטח חדר יציאה לגג במניין שטחי שירות ולהציג עמידה במותר ע"פ תב"ע.

הריסות :

עבור מבקשי הבקשה שהינם בעלים של כל הדירות בבניין, קיים בינוי שלגביו לא הוצג היתר - על עורך הבקשה להציג בינוי/ סגירות בכל הבניין ולהראותם "להריסה בהיתר זה" בהתאם לקיים בפועל ולנספח הבינוי.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה 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 שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0421.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לדירה קיימת באמצעות תוספת קומה והרחבת קומה קיימת, תוספת ממד.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	גדרה 10, רוממה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

טרם פרסום, על עורך הבקשה להגיש לצוות המקצועי הרמוניקה מתוקנת הכוללת את כל המפורט בהחלטת הועדה.

אישור הועדה המחוזית:

מובהר כי אין צורך באישור הועדה המחוזית לעניין השימור.

גובה בניה:

מותר עפ"י תב"ע 4168 סעיף 8(ה): גובה בניה המירבי יהיה בהתאם למסומן בתשריט

דהיינו גובה קומה קרקע במפלס אבסולוטי של +777.00

גובה קומה א' במפלס אבסולוטי של +780.00

מוצע בבקשה:

גובה קומה קרקע במפלס אבסולוטי של +777.50

גובה קומה א' במפלס אבסולוטי של +780.00

המוצע בבקשה בחריגה מהגובה המותר עפ"י הוראות התוכנית (התשריט)

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר חריגה מגובה המותר עפ"י התשריט (חריגה של 50 ס"מ).

שטחי בניה / ממ"ד:

על עורך הבקשה להתאים את התוכניות למאושר ע"י מחלקת שימור ולחשב את השטחים בהתאמה

קווי בניין:

הממ"ד נבחן עפ"י מדיניות מהנדס העיר חריגה מקו בניין צדי ונמצא עומד במותר, אך עורך הבקשה נדרש להציע את הממ"ד כפי המאושר בשימור ניתן להציע את הממ"ד תוך קונטור הבניין

(עפ"י תוכנית מתוקנת באישור שימור) - על ערוך הבקשה לתקן את ההרמוניקה כפי שתוכנית המאושרת ע"י מחלקת שימור.

אישור מחלקת שימור :

על ערוך הבקשה לתקן את ההרמוניקה כפי שתוכנית המאושרת ע"י מחלקת שימור

חוות דעת אדריכלית :

על ערוך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0521.07
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש במעטפת קימת לחדר מחוזק, מחסן תת קרקעי
מספר ועדה	2025/30
כתובת	מנחם (אורבוך) 2, מקור ברוך

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לאחר תיקון התכנית, במידה ולא יתקבל אישור מחלקת השימור יש להביא את התיק לדיון נוסף עם דחיית מחלקת השימור.

הבקשה מבואת לדחייה לצורך השלמת תנאים לדיון היות והמוצע בבקשה עפ"י נספח הבינוי כאשר חדר המחוזק מוצע בתוך מעטפת מאושרת בתיק 2002/521.01 כשיש לחשב את כל השטחים כנדרש, אך לא התקבל אישור מחלקת שימור כתנאי לדיון.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את המדרגות המוצעות לקומת המחסנים כנדרש

ממ"ד :

על עורך הבקשה להציע ממ"ד במקום חדר המחוזק המוצע וקירות בטון בהתאמה

מחסן :

על עורך הבקשה לחשב את המדרגות המוצעות כנדרש במניין השטחים

הריסה :

על עורך הבקשה לסמן את הבינוי המסומן בתשריט בצהוב להריסה כתאני לתחילת עבודות

אישור שימור :

הבניין עם נקודה אדומה מס' 3196 ברשימת השימור.

התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת ממחלקת השימור – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

- להראות ע"ג ההרמוניקה את החזית כפי שהיא קיימת בפועל.

- לבצע תיקונים המופיעים בתכנית 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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2006/0487.02
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת
מספר ועדה	2025/30
כתובת	פנים מאירות 10 , הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה מרפסת בשונה מנספח בינוי מחוץ לקווי בניין כאשר קווי הבניין הינם סטיה נכרת וע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת

באפשרות המבקש לקדם תבע נקודתית בסמכות מקומית (תיקון תבע) בעניין סעיף סטיה ניכרת בקווי הבניין ובניה במרווח.

מרפסות זיז :

קומה ד', מפלס +13.50 :

לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת היות ומהווה סטיה נכרת לקווי בניין

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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2009/0081.05
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה לבניין קיים, שינוי מחנויות ליח"ד ותוספת מעלית חיצונית.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	אלקנה 7, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מבואת דחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה שימוש חורג מתוכנית ממסחר למגורים וכן תוספות בינוי לדירות קיימות כאשר ישנן חריגות מקו הבניין כאשר לא סומנו קווי הבניין ע"ג התוכנית וע"כ עורך הבקשה נדרש לסמן את קו הבניין ולוודא עמידה במותר עפ"י תקנות וכן לא ניתן להציע שטחי בניה בבקשה לשימוש חורג

שימוש חורג:

המוצע בבקשה כולל שימוש חורג מתוכנית.

עפ"י מדיניות האגף לא ניתן להגיש בקשה לשימוש חורג הכוללת תוספת שטחים ע"כ הבקשה לשימוש חורג לא נבחנה – על עורך הבקשה להגיש בקשה נפרדת לשימוש חורג ולכן לא ניתן לאשר שימוש חורג בבקשה זו

קווי בניין:

קומת קרקע, מפלס +0.00, קומה א', מפלס +3.00, קומה ב', מפלס +6.00, קומה ג', מפלס +9.00:

- על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה במותר לעניין חריגה מקו בניין צידי 10% בקיר עם פתחים או 30% בקיר ללא פתחים

קומה ד', מפלס +12.00:

- על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין ע"ג התוכנית עפ"י תיק המידע

- על עורך הבקשה לוודא עמידה במותר לכלל המרפסות עפ"י תקנות להלן כאשר חזיתות צפונית

ומערבית הינן קדמיות וחזיתות דרומית ומזרחית הן צידיות :

קו בניין קדמי – ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח לפי הקטן

קו בניין צידי – ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש

נספח בינוי :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי

מרפסות זיז :

קומה א', מפלס +3.00 :

חזית צפונית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו המוצעת מחוץ לקו בניין קדמי

חזית מזרחית - על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה בחריגה המותרת לקו בניין צידי

קומה ב', מפלס +6.00 :

חזית מזרחית - - על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה בחריגה המותרת לקו בניין צידי

קומה ד', מפלס +12.00 :

חזית דרומית – על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית ולוודא עמידה בחריגה המותרת לקו בניין צידי

חזית מזרחית - - על עורך הבקשה לוודא עמידה בקו בניין צידי למרפסת המוצעת

חזית מערבית - - על עורך הבקשה לוודא עמידה בקו בניין קדמי למרפסת המוצעת

מעלית :

– יש לפרסם את התוכנית לאחר עדכון התוכנית לעניין מיקום המעלית ומרפסת זיז

מחסן :

לא ניתן לאשר מחסן עילי – על עורך הבקשה להסיר את המחסן המוצע או לחילופין להציע את הבינוי מכוח המותר עפ"י התב"ע

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2007/0411.21
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דירה 12 בחדר נוסף
מספר ועדה	2025/30
כתובת	סולם יעקב 32, רמות

החלטת הועדה

להתלות את היתר הבניה

ביום 23/05/2023 הופק היתר בניה לתיק הנדון, לאחרונה התברר כי לעת הוצאת ההיתר בוצע שינוי במידות שאושרו על ידי הוועדה. הדרג המקצועי איפשר לעורך הבקשה להגיש תיקון כנדרש, וזאת טרם הבאת תיק זה לדיון בוועדה אולם המבקש לא תיקן את התוכניות כפי שנדרש ועל כן הובאה הבקשה עתה בפני הוועדה.

הוועדה מחליטה על התליה זמנית של היתר הבניה החל מיום 25/02/2025 וזאת במידה ולא תתוקן ההרמוניקה של ההיתר כנדרש וכפי שאושרה בוועדה במסגרת הליך הרישוי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2013/0695.07
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות ושינויים בפתחים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	צפרירים 14, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלה המרכזת חישוב שטחי המרפסות זיז המקורות ולא מקורות.

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

מרפסות:

מוצע בבקשה:

קומה ב' במפלס +7.25:

דירה מס' 14- מוצעת מרפסת חורגת מקו בניין לתוספות זיז

בשטח- 7.20 מ"ר- עומק במותר.

בעומק-1.10מ'- בבקשות בכפפות למתאר ניתן לבקש מרפסות זיז בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש- עומק המוצע לא מקובל מבחינה תכנונית.

- יש להציג עומק 2.00 מ' בהתאם לקומות מתחת כדי ליצור חזית אחידה.

במרווח- קו בניין מאחורי- ניתנת חריגה של עד 2.00 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר.

קומה ג' במפלס +10.15:

דירה מס' 14- מוצעת מרפסת זיז בתחום קווי בניין למרפסות בשטח- 4.38 מ"ר- אין מניעה לאשר.

ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- המרפסות עומדות בהנחיות המחלקה.

-יש להציג חישוב ממוצע מרפסות זיז מקורות ולא מקורות.

-המרפסות זיז המוצעות בחזית הדרומית/ אחורית – יש להציג קיר הפרדה חלבי בתוך המרפסת כדי למנוע היזק ראיה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2013/0641.01
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תב"ע, מחסנים, חדרים, ממ"ד, מרפסות, סגירת מרפסת
מספר ועדה	2025/30
כתובת	צפרירים 13, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה להכרעת וועדה לעניין הפרסום, חסרה הקלה לעניין שלביות ביצוע. הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד.

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים:

ממ"ד: התקבל אישור מנהל האגף לאישור, אין מניעה לאשר בכפוף לתוכנית צל ולתימוכין קנייניים הנדרשים. יובהר כי הרוב הקנייני הנדרש הנו 1/3 חתימות מבעלי הזכויות במגרש ו2/3 חתימות מהעמודה

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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2016/1323.02
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג , ע"י העברת זכויות מהצד אל הגג , וכן ע"י השלמת גג 5% , ומעלית
מספר ועדה	2025/30
כתובת	לואי ליפסקי 39 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

התוכנית המוצעת מקובלת תכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת דירת גג

התקבלה תוכנית צל וחתומות בעלי הגגות- אין מניעה לאשר.

תנאי למתן היתר בניה :

מתן תוקף לתוכנית 1207158

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2003/0171.11
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ממ"ד ומרפסת.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	קרני יהודה 135, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

המרפסות בתחום קווי בניין לתוספות ע"פ התבע יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסות ע"ג ההרמוניקה כנדרש + חתימה של בעל הדירה.

קומה א' במפלס +2.80 :

מש' אריה- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות.

הוצגו תוכנית צל כנדרש.

אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.

מרפסות :

קומה א' במפלס +2.80 :

מש' אריה- מוצעת מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין לתוספות ע"פ תבע.

בשטח- 11.45 מ"ר.

בעומק- 1.50 מ'.

המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן :

מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר.

תהא כחלק מצמד אנכי- מוצעת בקומה מעל מרפסת זיז נוספת.

יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה.

קומה ב' במפלס +5.60 :

מש' אריה- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין לתוספות ע"פ תבע.

בשטח- 11.46 מ"ר.

בעומק- 1.50 מ'.

המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן :

מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר.

תהא כחלק מצמד אנכי- עומד במותר.

יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה.

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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1988/0569.03
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, חדר מחוזק ומרפסות
מספר ועדה	2025/30
כתובת	סולם יעקב 1, רמות

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

באשר להתנגדות שהתקבלה הנה נוגעת למרפסת מוצעת אשר גם כך אינה ניתנת לאישור והיא מבוקשת להסרה מהבקשה כמפורט בהמשך ההחלטה ועל כן בזאת ההתנגדות התקבלה.

אין מניעה לאשר את הבקשה כמפורט להלן:

מרפסות:

תבע 5062 סעיף 9 ט"ו-3. "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד בעמודות שלמות, פרט הסגירה יצוין בהיתר הבנייה".

מוצע בבקשה:

קומה ב' במפלס +5.60 :

דירה מס' 15 - מוצע סגירת מרפסת קיימת ומרפסות.

סגירת מרפסת גג- המרפסת אינה תאומת נספח בינוי ע"כ לא ניתן לאשר סגירה המוצעת- יש להסירה מהבקשה.

מרפסות זיז :

מרפסת מערבית/ חזית דרומית- מוצעת הרחבה של מרפסת גג למרפסת זיז צידית לא מקורה.

בשטח- 5.32 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 1.55 מ' - תוכנית שכפופות למתאר ניתן לאשר מרפסת מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה – במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש.

במרווח- בתחום קווי בניין.

ע"פ מדיניות של מהנדס העיר סעיף 9- "לא תאושר מרפסת זיו בהמשך למרפסת גג- ע"כ לא ניתן לאשר את ההרחבה של המרפסת גג המוצעת – יש להסירה מהבקשה.

שלביות ביצוע:

תכנית 5062 סעיף 9(ז) – "תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה.

במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף וכו' לרווחת הדייר שמעליה".

-יש להציג מרפסת תקינה לרווחת הדירה שמעל בהתאם להוראות התבוע.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

תנאים לקבלת היתר – בקרה 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

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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0333.01
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז וסגירת מרפסת מקורה קיימת
מספר ועדה	2025/30
כתובת	כף החיים 3, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הסגירה של המרפסת בחזית מזרחית- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסת זיז המוצעת הינה בהתאם לתוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2023/333.00 מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות המקורות והלא מקורות לכל יחיד.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1973/0558.12
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה + בנית ממ"ד+בניית מרפסת זיז לדירות מס 3,5,7 ובניית ממ"ד לדירה מס 1
מספר ועדה	2025/30
כתובת	מאיר בלבן 15 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התוספת עומדות בהוראות התבע ותואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.

הממ"ד עומד בהנחיות מהנדס העיר ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

המרפסות המוצעות בבקשה חורגות מקווי בניין אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות יש להסיר מהבקשה.

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סטייה ניכרת :

תבע 11636 מפרטת את סעיפי סטיה ניכרת הבאים :

* קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקווי בניין לתוספות-(ראה סעיף מרפסות)

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6049.00 שהוגש מיום 23.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המאושרים.

הממ"ד המוצע חורג מתחום קווי בניין מאושרים –(ראה סעיף ממ"ד).

המרפסות חורגות מתחום קווי הבניין המאושרים – (ראה סעיף מרפסות)

-יש לסמן קווי בניין בהתאם לתיק מידע כנדרש ע"ג התוכניות.

מרפסות :

קומה א' במפלס +1.37 :

דירה מס' 3- מוצעת מרפסת זיז בתחום קווי בניין בשטח- 11.00 מ"ר, חצי מקורה וחצי לא מקורה.

בעומק 2 מ'.

קומה ב' במפלס +4.12 :

דירה מס' 5- מוצעת מרפסת זיז בתחום קווי בניין בשטח- 11.00 מ"ר, חצי מקורה וחצי לא מקורה.

בעומק 2 מ'.

קומה ג' במפלס +6.87 :

דירה מס' 7- מוצעת מרפסת זיז בתחום קווי בניין בשטח- 11.00 מ"ר, לא מקורה.

בעומק 2 מ'.

המרפסות המוצעות בבקשה חורגות מקווי בניין אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות יש להסירם מהבקשה.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

עדיין לא התקבל אישור – יש להמציא תנאי זה.

אישור שפ"ע :

עדיין לא התקבל אישור – יש להמציא תנאי זה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0428.00
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה זכויות תב"ע ממ"ד מרפסת מחסנים.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	גדליה בובליק 2, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע בשונה מנספח בינוי, ומוצע ממ"ד בנוסף, התקבל אישור מנהל האגף- אין מניעה
לאשר.

חצר, מרפסת זיז ומחסנים- אין מניעה לאשר.

סגירת מרפסות :

לפי התוכנית שהוגשה נראה בניה רגילה- יש להציג ולציין בתוכנית סגירה קלה כנדרש.

אחידות בבניה :

עפ"י תב"ע: היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת
התחישות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לבצוע בו זמנית של התוספות בכל
העמודה..

-תנאי זה יהווה מתן להיתר בניה

חוות דעת תכנונית :

על עורך הבקשה 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 שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי להיתר – תשלום היטל כספי על סך 9,293 ₪

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1980/0793.06
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דיור, תוספת קומה ומרפסות מכח תב"ע 927939
מספר ועדה	2025/30
כתובת	אהרון אשכולי 110, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התוספת בחזית הדרומית ועל הגג תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשרם.

התוספות המוצעות לחזית הצפונית בנישה- תואמות נספח בינוי אך מכיוון שהינן מוצעות על עמודים מגובה 5.60+ לא ניתן לאשרם מכיוון שמהוות מפגע חזותי ואדריכלי .

קומה ג' המרפסות זיז המוצעות לא עומדות בהנחיות המחלקה ע"כ לא ניתן לאשרם.

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

נספח בינוי :

מוצע בבקשה :

קומה א' במפלס +80.2 :

דירה מס' 1- מוצעים עומדים להרחבות- בשונה מנספח בינוי- ע"פ נספח ההרחבות לחזית זו הינם על עומדים עד לגובה 2.80+, בבקשה זו מוצעים עומדים עד גובה 5.60+ אשר מהווים פגיעה חזותית ואדריכלי למבנה הקיים ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה.

- יש להציג מעטפות מלאות תואמות נספח בינוי לדירות בקומה 2.80+ ובקומה 5.60+.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומה ב' במפלס +60.5 :

מש' כהן-מוצעת מרפסת דמה- המיקום של המרפסת ע"פ הנספח, אך המרפסת הינה גדולה מהמותר-יש לציין כי התקבלה התנגדות של בעל הדירה לבקשה.

קומה ג' במפלס +40.8 :

מש' הרשלר- מוצעות שתי מרפסות זיז :

חזית צפונית-(קדמית) :

בשטח- 5.70 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 2.00 מ' - בקשות שמבטלות את תוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק גדול יותר מ- 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה- עומד במותר.

במרווח- קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר.

צמד- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהינה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצעות צמד מרפסות אך מכיוון שהמרפסת במפלס +8.40 מקרה את מרפסת הדמה אשר ע"פ נספח היא מרפסת סוכה, ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת.

חזית דרומית-(אחורית) :

בשטח- 5.50 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 1.76 - בקשות שמבטלות את תוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק גדול יותר מ- 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה- עומד במותר.

במרווח- קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר.

צמד- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהינה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- המרפסת המוצעת לחזית הדרומית הינה בודדת, ע"כ לא ניתן לאשרה.

ניהול מי נגר :

-יש להציג חישוב כנדרש.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדות 1, לטענתם :

התקבלה התנגדות - מאת כהן נעמי, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש .

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

"המרפסת המתוכננת לצד החניה בקומה השלישית היא מעל המרפסת שלנו בקומה השניה והיא על חשבון מרפסת הסוכה שלנו וסוגרת לנו את כל הסוכה. "

יש לציין כי ההתנגדות הינה של הדירה לה מוצעת מעטפת ומרפסת דמה.

יש לזמן מתנגדים ומבקשים.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0517.01
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש במעטפת מאושרת בהיתר, בית מחסן, בניית מרפסת.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	מעגלות הרב פרדס 404, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

במעמד הדיון בוועדה הובהר כי התקבל אישור איכות הסביבה.

התוספות המוצעות תואמות נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר.

המחסנים המוצעים מקובלים מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסות המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות 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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0314.00
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח המחסנים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	גינאו מאיר 44 , רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התקבלה בתאריך 14/02/2024 פנייה מהשלכה המשפטית מעו"ד לימור בן חיים,

לאחר שהומצא לי תוכנית מתוך תיק העבירה של המבקש במקום.

נמצא כי הבקשה שמקודמת כעת איננה תואמת את המצב הקיים בפועל ואת כל החריגות שבוצעו בקומת המרתף.

כמו כן בשטח המחסן שמופיע בבקשה כמצב קיים מבוצע בו שימוש למגורים .

לאור כל האמור ומאחר שהבקשה שהוגשה איננה תאומת ומשקפת את המצב הקיים.

הבקשה חוזרת לדיון נוסף וזאת לדחיית הבקשה במתכונת שהוגשה עד להמצאת תוכנית מתוקנת ואישור אגף הפיקוח על הבנייה.

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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2007/0428.03
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות יח"ד חדשות ע"פ שיתוף הכוללות ממדים, מרפסות, מחסנים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	יהושע בן נון 31, המושבה היוונית

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

יש להבהיר את עניין ההסכמות שהוגשו בפתיחת הבקשה לגבי הבניה ע"ג רכוש משותף.

לא הוכח מקור זכויות מדויק לאופן חישוב כלל תוספות הבניה המוצעות, הבקשה כוללת "מרפסות שירות" המתכוננות בשונה מהנחיות אגף הרישוי- לא ניתן לאשר את השטחים באופן זה,

לא התקבלו כלל האישורים הנדרשים מהמחלקות השונות כתנאי לדיון בוועדה- איכות הסביבה, שפ"ע, שימור.

נדרש להוסיף הקלה לעניין עומק מרפסת זיז, ולהסיר את ההקלות שלא ניתן לאשרן במסגרת בקשה זו- כפי שיפורט.

הבקשה כוללת תוספת בריכה פרטית- לא בטוח שאכן הגדרה זו מתאימה לבריכה המוצעת וכן, יש להציע בהתאם להנחיות מהנדס העיר, כפי שיפורט- בנוסף יש לשקול להחליף את המיקום בין מקומות החניה המוצעות לבריכה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית מתאר

שטח המגרש הינו 573 מ"ר, ניתן לאשר 78% אחוז ב- 3 קומות- 446.94 מ"ר.

מוצג שטח כולל של הבינוי הקיים- יש לדייק את השטחים בהתאם להיתר קיים, מס' בקשה 2007/428.02.

הבקשה כוללת הקלות כמותיות לתוספת שטחים, ע"מ להגדיל את נפח הבינוי שניתן לאשר, פרוט השטחים המבוקשים מכוח הקלות כמותיות:

$$-573 \times 78/2 = 223.47 \text{ מ"ר.}$$

$$-573 \times 3\% (\text{מחצית מהקלה של } 6\%) = 17.19 \text{ מ"ר.}$$

$$-573 \times 2.5\% = 14.32 \text{ מ"ר, ניתן לאשר הקלה לעניין תוספת קומה מקסימום תוספת של } 5\%, \text{ ההקלה מציגה תוספת שטחים כפולה.}$$

$$-573 \times 5\% = \text{עבור מעלית, לא ניתן לאשר תוספת מעלית כיוון שמסגרת בקשה זו לא מוצעת}$$

מעלית, ובמסגרת תוספת בניית מעלית השטחים שניתן לאשר אמורים להיות מיועדים למעלית בלבד ולא להגדלת נפח הבינוי באופן כללי, נדרש להסיר מהבקשה את השטח שנוסף על חשבון הקלה זו.

573-x 5% להשלמת דירת גג- 28.65 מ"ר, הבקשה לא מציגה השלמת דירת גג אלא תוספת בניה מסיבית על הבניין, לא ניתן לאשר ויש להסיר ממניין השטחים המוצעים, וכן לא ניתן לבקש בפעימה אחת, יש לבטל

סה"כ שטחי הבניה שניתן לאשר בבקשה זו הם: $223.47 + 14.32 + 17.19 + 14.32 = 269.30$ מ"ר, יש לארגן את החישוב כך שיהיה ניתן לבחון בהתאמה לשטח המאושר, כרגע לא ניתן לוודא עמידה בזכויות הבניה, אולם על פניו נראה שהבקשה צומצמה באופן די משמעותי, ויש לתקן.

נראה שסה"כ ניתן לאשר במסגרת בקשה זו כ- 510 מ"ר- בשתי הבקשות, יש לתקן כנדרש ולעשות סדר בהקלות המוצעות כיוון שחלקן מבוקשות באופן מלא וחלקן יחסית לחצי מהמבנה שבו מבוקשת הבניה בבקשה זו.

מדרגות משותפות :

המדרגות במפלסים הקיימות מחושבות כ"עיקרי" בהתאם לנדרש, נדרש להציג את חישוב שטחי הפודסטים כניסה לדירות כ-"עיקרי".

מרפסות שירות-

בנוסף, מבוקשות מרפסות שרות בהיקף נרחב מאד אשר מתבססות על המרת שטחים עיקריים ובכך לייצור עודף שטחים לתוספת יח"ד במבנה הקיים, התכנון המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית ומבחינה עיצובית.

מטרת מרפסות השירות נועדה לסייע לחדרים עיקריים במבנה ולא כהגדלת נפח המבנה- יש להציג תכנון התואם לנוהל המחלקתי עבור מרפסות שרות והוא :

1. זכויות הבניה שניתן לממש מכוח תוכנית המתאר- עומדים בדרישה.

2. המרחק לקיר החיצוני לא יעלה על 1.50 מ'- לא עומדים בדרישה זו לאורך כל המרפסות.

3. הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן- נדרש לתקן ולהציג לאורך כל הקירות בהן נדרש להציג את חיפוי האבן.

4. פתח הדלת מבפנים אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרטי של 0.80 עד 0.90 מ'- יש להוסיף מידות ודלתות ע"ג ההרמוניקה.

5. שטח המרפסות בהתאם לחדר ממנו מגיעים אליהם- לא עומדים בדרישה, יש לתקן ולעמוד בדרישות עבור סלון, מטבח וחדר רחצה/ שירותים.

6. על החלון החיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן- לא עומדים בדרישה, יש לתקן זאת ע"ג ההרמוניקה.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומת מרתף מפלס 3.10-

במפלס זה מוצעים 5 מחסנים בשטח של 85.71 מ"ר, יש להציג חישוב של כל מחסן ביחס לדירה המוצעת, בוקשה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% מגודל דירה.

הבקשה מציגה הורדת עובי קירות בשטח 2.90 מ"ר- לא ניתן לאשר הורדת עובי קיר, נדרש לתקן.

יש לחשב עובי קיר בין 27 ס"מ ל- 29 ס"מ- תלוי בסוג הבניה.

מפלס זה כולל מבואה ומדרגות בשטח של 8.13 מ"ר, מחושב כנדרש.

מוצעים 2 חצרות אנגליים בחזית צפונית בעומק של 80 ס"מ ובחזית מערבית בעומק של 120 ס"מ, ניתן לאשר את האיוורור המוצע.

כלפי חזית דרומית מוצעות 4 דלתות אש, 2 דלתות מכל מחסן- מחסן מס' 2 ומחסן מס' 9.

לא ניתן לאשר יציאות נוספות ממחסן- אולם בחלקו הבנוי של הבניין כן אושר פתרון זהה אשר היציאה הינה לחצר שירות. בחלקו השני של הבניין הכניסה למחסן הינה מבחוץ ואין כניסה פנימית – כך שלא מדובר במקרה זהה ולכן בבקשה זו נדרש לבטל את היציאות החוצה והכניסה תהיה מבפנים. כמו"כ, חלק מהמחסנים עם 2 חלונות, יש לחדד כי ניתן לאשר לכל מחסן דלת פנימית אחת וחלון אחד 80/60, יש לתכנן פתרון של חצרות אנגליות בחזית לכיוון דרום.

יש להציג ניקוזים ושיפועים לקליטת מי נגר במפלס זה.

גובה חלל המחסנים הינו 220 ס"מ, ניתן לאשר.

קונטור קומת המחסנים חורגת מקו הבניין כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין", ניתן לאשר החריגות המוצעות.

תוכנית קומת קרקע ופיתוח- מפלס 0.60-

במפלס זה מבוקשת תוספת בניה של ממ"ד בחלקו הדרומי של המבנה, מדובר בתוספת ושינוי למבנה קיים- מוצעת סככה קיימת להריסה, הממ"ד במיקום זה מהווה תחילת עמודה לממ"דים עבור תוספת יח"ד המבוקשות מעל הקומה הקיימת- ניתן לאשר.

בנוסף, מוצע תוספת של 12.33 מ"ר עיקרי ו- 11.79 מ"ר עבור מרפסות שירות שמקוזזות משטח עיקרי קיים- לא ניתן לאשר את המרפסות השירות כפי שמבוקשות, ראה פרוט "מרפסות שירות", יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינן.

בנוסף מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן.

הבקשה מציגה תוספת בריכה החורגת מקו בניין קדמי, הבריכה כוללת חדר מכונות שאין פרוט מספק לגביו- יש להוסיף חתך מקומי המציג את הגובה המוצע ביחס למפלס הקרקע, יתכן כי תדרש תוספת הקלה לגבי מיקומו.

לעניין בריכת שחיה-

הבריכה המוצעת בשטח של 8.681 מ"ר, ממוקמת מחוץ לגבולות קווי הבניין בצידו הצפוני של המגרש

אישור בריכת שחיה מצריך אישורים מסוימים, גידור תקין- ע"ב מציג את פרט גידור כנדרש וכן הוגש תצהיר מהנדס קונסטרוקציה כפי הנדרש.

עפ"י הוראות התקנות בריכת שחיה פרטית הינה עבור שימושם של לא יותר מ- 4 יח"ד, הבקשה

הינה סה"כ עבור 5 יח"ד- יש לקבל הבהרה האם הבקשה עומדת בתקנה זו, במידה ולא, הגדרת הברכה אינה "פרטית" ויש לפעול בהתאם לשינוי הגדרתה.

הברכה ממוקמת בחזית הקדמית של המבנה בחזית קדמית ובחריגה צידית- חריגה בחזית קדמית הגובלת בדרך ניתן לאשר תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1.00 מ' מגבול המגרש- המרחק המוצע מגבול מגרש הינו 1.4 מ', עומדים בדרישה.

לגבי חזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה- יש להציג מיקום שונה ביחס לחזית הצידית אשר תציג את מיקום הברכה בגבולות קווי הבניין- ניתן לשקול להחליף את מיקום הברכה עם החניות המוצעות ע"מ לעמוד במדיניות אגף הרישוי לעניין בריכה פרטית.

תוכנית קומה א'- מפלס +3.60

במפלס זה מבוקשת תוספת יח"ד, דירה מס' 4, ניתן לאשר את תוספת הדירה אולם נדרש לתקן את התכנון המוצע לגבי "מרפסות שירות" כפי שפורט בסעיף הרלוונטי, יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינן.

בנוסף מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן.

בחזית הקדמית מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 12.00 מ"ר ובעומק העובר את 1.5 מ' שניתן לאשר, יש לפרסם הקלה לעומק מרפסת בהתאם לנדרש.

המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קדמי- קו הבניין הינו 6 מ', והמרפסת מוצעת בחריגה של 2 מ', ניתן לאשר חריגה עד 1/3 מהמרווח הקדמי ללא פרסום הקלה- המרפסת עומדת בהוראה זו, ניתן לאשר.

אולם, מיקום המרפסת הינו בחלקו לאחר מרפסת שירות- לא ניתן לאשר תכנון של "שטח עיקרי"- "מרפסת שירות"- "מרפסת זיז"- יש להציג תכנון שונה בהתאם למדיניות אגף הרישוי.

תוספת הקומה ממוקמת בחריגות קלות מקווי הבניין בהתאם למותר במסגרת המותר- פורסמו הקלות מתאימות לעניין זה- ראה פרוט ב"קווי בניין".

תוכנית קומה ב'- מפלס +06.7

במפלס זה מבוקשת תוספת יח"ד, דירה מס' 6, ניתן לאשר את תוספת הדירה אולם נדרש לתקן את התכנון המוצע לגבי "מרפסות שירות" כפי שפורט בסעיף הרלוונטי, יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינן.

בנוסף, מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן.

בחזית הצידית מבוקשת מרפסת גג בשטח של 13.25 מ"ר, בעומק של 2.14 מ', ניתן לאשר, אולם, יש לבטל את החפיפה בין מרפסת הגג ומרפסת השירות, לא ניתן לאשר כך.

תוכנית קומה ג'- מפלס +09.8

במפלס זה מבוקשת תוספת יח"ד, דירה מס' 8, ניתן לאשר את תוספת הדירה אולם נדרש לתקן את התכנון המוצע לגבי "מרפסות שירות" כפי שפורט בסעיף הרלוונטי, יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינן.

בנוסף, מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן.

בחזית הקדמית מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 12.03 מ"ר ובעומק העובר את 1.5 מ' שניתן לאשר, יש לפרסם הקלה לעומק מרפסת בהתאם לנדרש.

המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קדמי- קו הבניין הינו 6 מ', והמרפסת מוצעת בחריגה של 2 מ', ניתן לאשר חריגה עד 1/3 מהמרווח הקדמי ללא פרסום הקלה- המרפסת עומדת בהוראה זו, ניתן לאשר.

אולם, מיקום המרפסת הינו בחלקו לאחר מרפסת שירות- לא ניתן לאשר תכנון של "שטח עיקרי"- "מרפסת שירות"- "מרפסת זיז"- יש להציג תכנון שונה בהתאם למדיניות אגף הרישוי.

תוספת הקומה ממוקמת בחריגות קלות מקווי הבניין בהתאם למותר במסגרת המותר- פורסמו הקלות מתאימות לעניין זה- ראה פרוט ב"קווי בניין".

תוכנית קומה ד'- מפלס 12.90+

במפלס זה מבוקשת תוספת יח"ד, דירה מס' 9, ניתן לאשר את תוספת הדירה אולם נדרש לתקן את התכנון המוצע לגבי "מרפסות שירות" כפי שפורט בסעיף הרלוונטי, יש לתקן בהתאם או להסיר את השטח המבוקש בגינן.

בנוסף, מוצע הורדת עובי קירות בהיקף הבניין כולו, כולל הבניה המאושרת- לא ניתן לבצע הורדת עובי קירות, נדרש לחשב את עובי הקירות בהתאם לנדרש- 27 ס"מ עד 29 מ"ר בהתאם לבניה המוצעת, נדרש לתקן.

בחזית הקדמית מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 5.98 מ"ר ובעומק העובר את 1.5 מ' שניתן לאשר, יש לפרסם הקלה לעומק מרפסת בהתאם לנדרש.

המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קדמי- קו הבניין הינו 6 מ', והמרפסת מוצעת בחריגה של 2 מ', ניתן לאשר חריגה עד 1/3 מהמרווח הקדמי ללא פרסום הקלה- המרפסת עומדת בהוראה זו, ניתן לאשר.

בחזית צידית, דרומית, מבוקשת מרפסת גג בשטח של 2.57 מ"ר, ניתן לאשר.

תוספת הקומה ממוקמת בחריגות קלות מקווי הבניין בהתאם למותר במסגרת המותר- פורסמו הקלות מתאימות לעניין זה- ראה פרוט ב"קווי בניין".

תוכנית קומת גג מפלס 15.97+

במפלס זה מוצגים המערכות הטכניות לשימוש הדירות בחלק זה של הבניין, ניתן לאשר.

הערה כללית למרפסות-

בהסתכלות על החזית הצפון מערבית הסופית לא נמצא שיש שפה עיצובית משותפת אשר משלימה את התכנון בין המרפסות המוצעות בבקשה הנוכחית למאושר בחלקו השני של הבניין כך שבכל צד המרפסות הן בשפה אחרת שונה.

יש לתכנן בצורה שתתאים לקיים ותדבר בשפה אחידה במיוחד שמדובר בחזית קדמית- לאחר ביצוע שינויי התכנון ועיצוב החזיתות יש לקבל את אישור ר"צ לשינויים המוצעים.

תימוכין קנייניים

מדובר בבניה בשטח משותף לרבות החניה והבריכה , הבקשה כוללת הסכם בת משותף הכולל פרוט לגבי החלוקה הקניינית בין כלל הבעלים, יש להבהיר את הנושא הקנייני לבוחנת הרישוי ולוודא שהכל מוסכם והוגשו החתימות הנדרשות לפתיחת הבקשה כיוון שמדובר בבניה ע"ג רכוש משותף ודורש 2/3 חתימות של בעלויות.

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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0890.02
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על פי תב"ע + ממ"ד
מספר ועדה	2025/30
כתובת	פישר מוריס 24 , פת

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

לעניין השלמת הצגת תוכנית צל ע"ג ההרמוניקה בהתאם לסיכום מול מנהל אגף הרישוי- מוצג ע"ג ההרמוניקה של הדיון.

לאחר אישור השינויים ע"י ר"צ יידרש לבצע יידוע או החתמה פוזיטיבית לבעלים הרלוונטים.

יתכן כי במהלך הליך הרישוי תתקבל הבהרה מהקונה החדש ותוסר ההתנגדות.

התוכניות החלות: הבקשה מבוקשת מכוח תמ"א 40 א' 1/1

תוכנית תמ"א א' 1/1 באה להקל על התושבים בכל רחבי הארץ בהקמת מרחב מוגן דירתי ומרחב מוגן למבני ציבור, בעקבות המצב הבטחוני.

הוראות תמ"א א' 1/1

-תוכנית זו תחול על מגרשים שבהם קיימות יח"ד למגורים, אחת או יותר, שנבנו כדין, שאין להן מרחב מוגן דירתי.

-התוכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה עפ"י תוכנית או עפ"י צו סופי של בית משפט.

- התוכנית לא תחול במגרש שנכלל כאתר המיועד לשימור בתוכנית מאושרת או מופקדת, או שנכלל ברשימת אתרים לשימור מאושרת לפי התוספת הרביעית או שהוא מיועד לשימור כאמור בהודעה על הכנת תוכנית שפורסמה לפי סעיף 77 או בתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק.

הגדרת זכות מוקנית- אפשרות להקמת מרחב מוגן ללא שקול דעת למוסד תכנון וללא תנאים או מגבלות למעט תנאים שעניינם אישור גורם מאשר, ככל שנקבעו לפי כל דין.

פרק ב'- הוראות לעניין בניית מרחב מוגן :

סעיף א'-

תותר חריגה בקווי בניין עד לקו בניין של 2 מ' מגבול מגרש- על אף האמור, תותר חריגה בקו הבניין של 2 מ' ועד לקו בניין של 1 מ' מגבול המגרש. וזאת בתנאי שר"ר השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקים את המרחב המוגן אלא בחריגה כאמור- הממ"ד המוצע ממוקם במרחק של 102 ס"מ מגבול מגרש. ולא נראה כי קיימת אפשרות סבירה למיקום אחר לממ"ד.

על אף האמור, חריגה מקו בניין קדמי, תותר רק אם ר"ר השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקמת המרחב המוגן לצד המבנה או מאחוריו- הממ"ד המוצע בקו בניין קדמי, לא נראה קיים מיקום טוב יותר לממ"ד.

סעיף ה'-

הקמת מרחב מוגן דירתי מכוח תוכנית זו, ליח"ד שיש מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת, תתאפשר רק אם המרחבים המוגנים הדירתיים יהיו רציפים לכל גובהו של הבניין כמגדל ממ"דים, אין בהוראה זו כדי לחייב את בניית המרחבים המוגנים הדירתיים בהינף אחד- הבקשה כוללת מגדל ממ"דים רציף הכולל 4 ממ"דים, עומדים בדרישה זו.

סעיף ו'-

הוספת מרחב מוגן דירתי לא תחשב תוספת בניה, לעניין סעיף 4.2 לתמ"א 38, וזאת ככל שלא חלה חובה לחיזוק המבנה כולו כתנאי להוספת המרחב המוגן הדירתי לפי כל דין.

סעיף ז'-

הוראות סעיף זה הינן מחייבות, וחלה עליהן הוראות סטיה ניכרת- הבקשה עומדת בהוראות כנדרש.

פרק ג'- תוקף התוכנית, תחילה והוראות מעבר

סעיף 12- א' :

הוראות תוכנית זו יחולו על בקשה להיתר שהוגשה לאחר תחילתה של תוכנית זו- התוכנית אושרה בתאריך 05/12/2023, והבקשה הוגשה במאי 2024, כנדרש.

מדיניות פקע"ר בנושא אישור מבואה למרחב המוגן הדירתי

ב- 26.10.10 נכנסה לתוקף הוראת שעה לשנה במסגרת התקנות הנדונות, לפיה הקמת ממ"ד יהיו פטורים מהיתר, בהתאם לתנאים המפורטים בתקנות.

לאור ריבוי בקשות להקמת ממ"ד במבנה קיים תוקנו תקנות התגוננות האזרחי, כך שיקבעו הוראות בעניין הקמת מבואה שתאפשר את החיבור וההגנה על דלת הממ"ד במבנה קיים.

בהתאם לתקנות המפורטים, מבואה מוגדרת כ"שטח הנדרש לשם חיבור תקין של המרחב המוגן למבנה קיים ולשם קיום הוראות תקנות אלה בעניין מיקום והגנה על דלת המרחב המוגן".

בהתאם לתקנה 202 (ג') לתקנות המפרטים "בתכנון והקמת מרחב מוגן דירתי במבנה קיים, רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו".

להלן כללי המדיניות לפיהם תדרוש הרשות המוסמכת הקמת מבואה, בהתקיים כלל התנאים יש לאשר הקמת מבואה:

1. מדובר בתוספת מרחב מוגן דירתי בלבד למבנה קיים בלבד - עומדים בדרישה זו.
2. המבואה המבוקשת מהווה חלק בלתי נפרד מהמערך הכניסה לממ"ד וצמודה אליו - עומדים בדרישה.
3. המבואה נדרשת לטובת הגנה על דלת הממ"ד בהתאם לעקרונות המפורטים ב"מפרט לבחינת פתרונות להגנה על דלת המרחב המוגן" יולי 2020 המפורסם באתר פקע"ר או לשם הבטחת פתיחת דלת המרחב המוגן בהתאם לרוחב הדלת - עומדים בדרישה.
4. רוחב המבואה לא יעלה על 130 ס"מ אלא אם רשות מוסמכת אישרה זאת - הרוחב המוצע הינו 125 ס"מ, עומדים בדרישה.

הערה: יש לשים לב ששטח המבואה המותרת היא עד 5 מ"ר ברוטו כולל קירות המגן המקיפים אותה.

עפ"י סעיף 3 של מדיניות פקע"ר: "אבקש להקפיד על הכללים בכל בקשה המגיעה, חריגה מסעיף 2 ג' תתאפשר באישור רע"ן הנדסה בלבד".

התייחסות לתוספות המוצעות:

- מדובר בבקשה בשכונת גוננים, ברחוב פישר מוריס 24.
- בקשה לתוספת עמודת ממ"ד + מבואת חיבור ל- 4 דירות, אחת מעל השניה.
- שטחי הממ"דים הינם 9 + עובי קירות, סה"כ כ- 13.08 מ"ר.
- בנוסף, מוצעת מבואת גישה מהדירה עצמה בשטח של 4.80 מ"ר, בהתאם לתקנות.
- המבקשים מהווים עמודה שלימה בדירות הפנימיות של המבנה.
- בבחינה מול מנהל אגף הרישוי ניתן לאשר את המבואה עד קו ממ"ד, ע"ב הציג חישוב סכמטי כי שינוי תכנון המבואה עד גבול הממ"ד עומד בהוראות התמ"א ואין חריגה ב- 5 מ"ר.
- לכן, יש להציג את תכנון הממ"ד והמבואה הסמוכה לה באותו קו בינוי ע"מ לקבל חזית ישרה ונאה כלפי רחוב.
- בנוסף, נבחן מיקום מיטבי לבניין לעניין מיקום הממ"ד כיוון שמלכתחילה האפשרות למיקום עמודת ממ"דים בחזית קדמית הינה האפשרות האחרונה - במקרה זה לא נראה כי קיים מיקום נכון תכנוני ועיצובי יותר בהתאם לבינוי הקיים, ולכן מנהל אגף הרישוי אישר את התכנון באופן זה - האישור מתווק בארכיב האופטי.

בנוסף, הבקשה לא כוללת התייחסות עתידית למיקום עמודה לחלקו השני של הבניין- נבחן מיקום אופטימלי מול מנהל האגף, כך שתיווצר סימטריה בין הכניסה לממ"דים משני הצדדים- יש להשלים את הצגת תוכנית הצל ע"ג ההרמוניקה המתוקנת, לקבל אישור ר"צ ולאחר מכן נדרש להשלים יידוע בעלים והחתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטים בהתאם לשינוי.

יש להציג פרוט נרחב יותר לגבי הייעודים של החדרים בתוך המבנה, מידות מלאות ופרוט לגבי הבינוי שאושר לאורך השנים.

קיימים מס' היתרי בניה בבניין זה אשר לא מוצגות במלואם ע"ג ההרמוניקה- מס' הבקשות של ההיתרים הם 2014/890.00, 2014/890.01, 1989/789.01, 1984/753.00.

בבקשה מס' 2014/890.01 אושרה מעלית אשר נראה כי בפועל לא נבנתה המעלית בבניין ולכן יש להציג בהרמוניקה כי היתר זה לא בוצע בפועל.

יש להציג מידות חוץ מלאות, מידות פנים, ריהוט בסיסי וחיבור בין הממ"ד המוצע לדירות עצמן- יש להציג את החיבור באופן מפורט יותר את החיבור בין המוצע לקיים לכלל הקומות.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1981/0261.09
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד
מספר ועדה	2025/30
כתובת	אנטיגנוס 24 , גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

כיוון שנדרש להשלים ע"ג ההרמוניקה חישוב בהתאם למדיניות של תב"ע נפחית את זכויות הבניה האפשריות-

הצגה ברורה של המרווחים ע"ג מפת המדידה ובקומה בה מבוקשת תוספת הבניה ובהתאם לכך לבקש את תוספת הבניה, וכן יש להציג תוכנית צל עבור תוספות בניה עתידיות לדירות במפלס קומה א'.

בנוסף, יש להבהיר לבוחנת הרישוי כי הוגשו החתימות הנדרשות לתוספת בניה מבחינת רוב קנייני- 2/3 מכלל הבעלים- 6 חתימות סך הכל מתוך 8. כרגע יש 4 חתימות והמבקש, נדרשת חתימה נוספת, כולל הבהרה מול טופס 1 מי הבעלים שחתם מול תת חלקה בנסח הטאבו.

לאחר תיקון ההרמוניקה בהתאם לכלל הערות הבדיקה יהיה נדרש להשלים את הפרסום הנדרש למוצע.

ניוד זכויות מותרות עפ"י תב"ע לקומה העליונה- פורסמה הקלה לעניין תוספת קומה.

חיפוי שונה מהוראות התוכנית- עניין החזיתות יבחן מול הבקשה שאושרה לא מזמן בנקודה 8 וכן ע"י הצגת תמונות משימות של המבנה ע"י ע"ב.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734

זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים.

הבקשה לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה שיויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד.

יש להציג חישוב גרפי מפורט יותר של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל

יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול.

חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה.

קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, יש להציג חישוב גרפי נכון.

המרווחים הנדרשים בהתאם למדיניות תבעו"ת נפחיות אינם מסומנים ע"ג תוכנית המדידה, נדרש להשלים את הסימון.

וכן, יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס.

ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה בחלקה זו- נדרש להשלים.

לגבי ההיתרים שיצאו בנקודה 5 ו-6 יש לדייק את הבינוי המאושר לבינוי המוצג בהרמוניקה.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומה א' מפלס 3.00 + (739.91)

במפלס זה מבוקשים תוספת שטחים עיקריים בשטח של 62.99 מ"ר, ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות מתחת לממ"ד המאושר בנקודה 8.

בנוסף, מבוקש מרפסות גג לא מקורות בשטח של 28.69 מ"ר.

בחזית מערבית מבוקשת מרפסת גג בסמיכות לקונטור הקיים לשכן לא בהתאמה לקונטור הבינוי שאושר בנקודה 8, יש לדייק את השרטוט- ולהגדיל מעט את קונטור מרפסת הגג המוצעת.

כרגע לא ניתן לאשר את השטחים העיקריים המבוקשים בהתאם לתוכנית הנפחית- נדרש להשלים את החישוב ע"ג ההרמוניקה.

ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות במפלס זה עבור יתר דירות במפלס קומה א'- נדרש להשלים, במידה ובעבר אושרה "תוכנית צל" לבניין זה בהיתרים קודמים יש לציין זאת בהרמוניקה ולהשלים כנדרש.

תוכנית קומה עליונה מפלס 6.00 + (736.76)

מבוקשת תוספת בניה בשטח של 71.96 מ"ר עבור הדירה הקיימת- מבוקש מהלך מדרגות אשר מחושב במפלס התחתון כעיקרי ובמפלס מוצג כ"הורדה"- מפלס זה כולל 3 חדרי שינה, חדר שירותים ומקלחת ומבואה לקומה החדשה.

בנוסף, מבוקשת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 39.69 מ"ר, ניתן לאשר.

אולם, יש להשלים הצגת תוכנית צל מעודכנת לבחינת אופן התוספת במפלס העליון בהשוואה לדירות הנוספות במפלס זה, על פניו, הבינוי שניתן לאשר אמור להיות מצומצם יותר- הוא נגזר מסך אפשרויות הבניה מעקבות מגבלות המרחקים שיש לבצע מגבול המגרש- לא ניתן בשלב זה לאשר את היקף הבינוי ללא הצגת סכמת חישוב שטחי בניה אפשריים וחלוקה שיוויונית ליתר הדירים, וכן, השלמת תוכניות צל במידה ואושרו בהיתרים קודמים, לאחר השלמת המידע הנדרש לבחינת זכויות הבניה ומיקומם בפועל ניתן יהיה לבחון את שטח התוספת שניתן לאשר.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/5142 שהוגש מיום: 30/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בהתאם לסימון המרווחים בתב"ע נפחית, מדובר במגרש הגובל בבניינים נוספים ובשצ"פ ולכן המרחקים שניתן לאשר הם 3 מ' ו-2 מ', יש להציג את מרחקי קווי בניין מגבול המגרש בהתאם למדיניות אגף הרישוי, ע"ג מפת המדידה ובקומות הרלוונטיות בהן מבוקשת תוספת הבניה, היות והשטחים שניתן לאשר נגזרים מחישוב נכון של אפשרויות בניה.

חיפוי

קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ז'- לא בוקשה הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן טלטיש במקום פראית, על סמך הצילומים שצורפו לא ניתן לראות בברור מהו החיפוי הקיים בכל חזית וכן עניין החיפוי יבחן מול החיפוי שאושר בהיתר מס' 1981/261.08 - יש להשלים את האינפורמציה לבחינת החיפוי האופטימלי.

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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1979/0667.06
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה השלמת גג
מספר ועדה	2025/30
כתובת	אסא 8, המושבה היוונית

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

עניין השטחים לא ברור דיו- יש לצמצם את הבינוי בהתאם לפרוט המוצג בסעיף של שטחי הבניה שניתן לממש בחלקה זו, בפועל לא ניתן לאשר את מסת הבינוי המוצעת- יכול להיות שלאחר תיקון הבקשה יהיה צורך בפרסום נוסף בהתאם להוראות התוכנית.

בנוסף, יש להבהיר את עניין הסכמות הבעלים הנוספים לעניין בניה ברכוש המשותף.

אישור שימור כולל הסתייגויות מהתכנון המוצע- יש להשלים את התאום מולם.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3695, בהתאם להוראות לגבי אזור מגורים 1 בתוכנית המתאר של ירושלים

שטחי הבניה הינם 97% כמצוין בסעיף 8 ב' בתקנון תוכנית 3695.

$$97\% \times 592 = 574.24 \text{ מ"ר.}$$

הבקשה כוללת מס' הקלות כמותיות ע"מ לאפשר בינוי רחב יותר בבניין :

-בוקשה הקלה של החלק היחסי מכוח תוספת של 6%- 1.2% מחמישית מהשטח שניתן להוסיף- שטח התוספת מכוח הקלה זו הינו 7.10 מ"ר.

-5% השלמת דירת גג- בהתאם להתייחסות מנהל אגף הרישוי לא ניתן לאשר את השטח המוצע מכוח הקלה זו- 29.60 מ"ר לטובת מימוש שטח זה בקומות התחתונות, נדרש להסיר.

הבקשה מציגה סה"כ תוספת של 16.48 מ"ר, תוספת שטח בדירת גג מכוח 5% השלמת דירת גג, לא ניתן לאשר שימוש בשטח זה למיקום אחר, וכן, לא ניתן להגדיל את נפח הקומות העליונות מעבר למאושר בתוכנית- ראה פרוט סעיף "קומות"- נדרש לצמצם.

לאחר תיקון הבקשה מכלל הבחינות עניין ההקלה של השלמת דירת גג יבחן לאחר תיקון כלל הערות הבדיקה.

-2.5% הקלה בגין תוספת קומה- הבקשה לא מציגה תוספת קומה, לא ניתן לאשר תוספת שטח במקרה זה.

-3% הקלה לשיפור אדריכלי- לא ברור מכוח מה מבוקשת הקלה זו, כיוון שקיימת תוכנית מאוחרת מתוכנית המתאר ולכן נדרש להסיר.

יוצא מכך, שהשטח שניתן להוסיף מכוח ההקלות שניתן לאשר הינו 36.7 מ"ר וזאת בכפוף לאישור מנהל אגף הרישוי שאכן תוספת השטח מהווה שיפור אדריכלי ותעמוד בהוראות התוכנית או בהוספת הקלה לבניה בקומות העליונות בשטח נרחב יותר ממה שדורשת התוכנית.

בנוסף, הבקשה מציגה קיזוז עובי קירות והורדת מהלך מדרגות אחד מהקומות הקיימות- בהתאם למדיניות אגף הרישוי בקשה להיתר בניה שבמסגרתה נעשה חישוב קודם של עובי קירות חיצוניים לגביו מבקשים קיזוז, שאושרה לפני יום 23/2/1992- לא יבחן שחרור שטחים ביחס לבקשה להיתר בניה שאושרה לפני מועד זה, בו הותקנו תקנות חישוב השטחים.

הבקשה מציגה שטח של 53.69 מ"ר להורדה מהשטחים הקיימים, לא ניתן לאשר זאת, כיוון שמדובר במרפסת בין 4 קירות בקומת הגג אשר מהווה שטח עיקרי- נדרש לתקן את חישוב השטחים בהתאם.

בנוסף, עפ"י הוראות תוכנית 3695 בקומה השלישית+ רביעית לא יעלה על 119 מ"ר- השטח הקיים בקומות אלו הינו 132.44 מ"ר ומבוקש להוסיף 91.89 מ"ר = 224.33 מ"ר מבוקש בשתי קומות אלו, חורגים מהוראה זו, יש לפרסם הקלה להוראה זו.

-5% לתוספת מעלית-

ההרמוניקה מציגה הקלה לעניין תוספת 5% לזכויות הבניה בשל בניית מעלית מעבר לקו הבניין- עפ"י מסמכי הפרסום שקלוטים בארכיב האופטי לא פורסמה הקלה זו בפועל- במידה ומעוניינים בהקלה זו נדרש להשלימה.

אולם, בפועל לא ניתן לאשר תוספת שטחים מכוח הקלה זו כיוון שבהתאם לתקנות ניתן לקבל את תוספת השטחים מכוח הקלה זו במקרים שהחוק מחייב את הנגישות- בהתאם לסעיף 158 א', בכל בניין גבוה תותקן מעלית לנשיאת בני אדם ולא ינתן היתר לבניית בניין גבוה שאין בו תנאי המחייב התקנת מעלית"- בניין גבוה כהגדרתו הינו בניין בו מפלס הרצפה העליונה יהיה לפחות 13.00 מ' מעל פני מפלס הכניסה- בבקשה זו מדובר בבניין פרטי שאין בו חובת הנגשה וממילא אין מקור לתוספת השטח המוצע, מה גם, ששטח זה הינו מיועד לצורכי המעלית עצמה ולא לתוספת רגילה של בינוי והגדלת נפח בניין- יש להסיר את השטח המבוקש מכוח 5% מכלל חישוב השטחים המוצע לתוספת הבניה.

חישוב עובי קירות-

בהתאם להוראות המתאר בעמ' 21 סעיף 2, ניתן לבצע חישוב קיזוז עובי קירות כפי המפורט לעיל, וזאת מטעמי שימור לקירות קיימים לפני 62- "בשעה שמחשבים את האחוז המקסימלי של בתים, שנבנו לפי שטח הבניה הערבית המסורתית, אין להביא בחשבון כל עובי יתר של הקירות החיצוניים העולה על 40 ס"מ".

ולכן, ניתן להציג הורדה של השטח העודף בעובי הקירות מ- 40 ס"מ וזאת רלוונטי רק לבינוי הקיים בהיתר המקורי, כפי המפורט.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00-

תוכנית קומה א' מפלס +4.20

בקומות אלו מוצג קיזוז עובי קירות והפחתה אחת של גרם מדרגות- כפי שפורט בסעיף זכויות הבניה.

לעניין חישוב שטחי הקירות- ראה פרוט בסעיף "עובי קירות".

בנוסף, מוצע שטח להריסה בקומת הקרקע בחזית צפונית מזרחית- לא מצוין למי הבינוי שייך והאם ההריסה כלולה בפועל בהיתר זה, בנוסף, יש לציין האם מדובר בעבירת בניה לאחר 1967 או מדובר בבינוי ישן יותר- יש להשלים.

כמו כן, ישנו בינוי קיים בפינה הצפון מערבית של המגרש אשר אין התייחסות לגביו גם לא מחושב בשטחי הבניה ולא ברור למי שייך- יש להשלים את ההתייחסות לגבי בינוי זה.

בנוסף, קיימות מרפסות אשר לא מחושבות במניין כלל שטחי הבניה- נדרש להשלים.

קומת הקרקע כוללת בניה נוספת של גדרות, קירות, וכדו'- נדרש לדייק את השרטוט ובמידה ויש לסמן בינוי נוסף להריסה שכלול/ לא כלול בהיתר זה יש לדייק את ההרמוניקה בהתאם.

יש להציג מידות חוץ מלאות.

תוכנית קומה ב' מפלס +8.20

במפלס זה מוצע הרחבת דירה קיימת, דירה מס' 5 בהתאם לקונטור בניין קיים- בוקשה הקלה בהתאם,

שטח התוספת הינה 75.41 מ"ר- יש להציג כנדרש את השינויים המבוקשים בהתאם להיתר קיים, כרגע נראה שיש להציג שטחים נוספים כ"מוצעים" ולא כ"קיימים".

במפלס זה מוצגת מרפסת בשטח של 38.45 מ"ר- אשר כלואה ב-4 קירות, יש לחשב את השטח כ"שטח עיקרי".

לעניין חישוב שטחי הקירות- ראה פרוט בסעיף "עובי קירות".

במפלס זה מבוקשת מבואה מפיר המעלית בשטח של 2.45 מ"ר- שטח שירות, יש לסדר את עניין השטחים בהתאם למפורט, לגבי החריגה מקו בניין- ראה פרוט בסעיף "קווי בניין", לגבי שטח הפודסט המחובר בין המדרגות לפיר המעלית תוכנית 5022 כוללת תוספת שטח לפודסט זה- יש לבחון האם שטח זה הינו "עיקרי" או "שרות".

יש להציג מידות חוץ מלאות ע"ג ההרמוניקה.

תוכנית קומה ג' מפלס +11.00

במפלס זה מבוקש הרחבת קונטור קומה, בבדיקה של היתר בניה ישן במערכת- מס' בקשה 1979/667.00 לא נמצאה קומה זו, יש להבהיר לבוחנת הרישוי מתי אושרה קומה זו ולהציג בהתאם להיתר ככל שימצא.

מפלס זה כולל תוספת של 16.48 מ"ר עיקרי, וחדר מחוזק בשטח של 8.34+ עובי קירות- לא ניתן לאשר פתרון מיגוני חלקי לבניין אשר יפגע בעתיד בדירות הנוספות, וכן עפ"י אישור מחלקת שימור לא ניתן לאשר את תכנון החדר המחוזק מעבר לקונטור קיים- יש לבחון מולם פתרון תכנוני למיגון הדירות וזאת בכפוף להוראות התוכניות החלות ומדיניות אגף הרישוי.

במידה וקיים פתרון מיגוני ליתר הדירות בקומות התחתונות נדרש להבהיר לבוחנת הרישוי, ועניין זה יבחן מול ר"צ.

לעניין חישוב שטחי הקירות- ראה פרוט בסעיף "עובי קירות".

בהתאם להוראות התוכנית יש למקם את הקומה מתחת לגג הרעפים- כרגע הקומה גלויה בחזית צפונית מזרחית.

יש להציג את מפלס זה בצורה יותר מפורטת ע"מ לקבל הסבר יותר מפורט לבינוי הקיים והמוצע בהתאם למוצג ע"ג ההרמוניקה.

יש להציג מידות חוץ מלאות.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

תנאים טרם דיון

-חוו"ד איכות הסביבה- ההפניה לבחינתם בוטלה כיוון ששטח התוספת קטן או שווה ל 80 מ"ר, לא נדרשת התייחסותם, בפועל השטח המוצע הינו כ- 90 מ"ר, אין נגיעה בקרקע.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנא ב- 22/08/2024.

-חוו"ד מחלקת שימור- נפתח תיק שימור, התקבלה התייחסות מפורטת לתוספת המוצעת בתאריך 05/01/2025, האישור כולל תנאים והערות לתכנון כגון הצורך בהטמעת חדר מחוץ בתוך המבנה הקיים ולא מעבר לקונטור קיים.

נספח בינוי

תוכנית 3695 כוללת נספח בינוי שותק ומחייב, היות והבניה שונה מנספח הבינוי ישנו צורך בהשלמת הקלה לבניה בשונה מנספח.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/5949 שהוגש מיום: 02/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- בוקשה הקלה לתוספת בניה מעבר לקו בניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים- קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מספר 2878- מוצג באדום ותוכנית 3695- מוצגת בקו בניין בירוק.

הבניין הקיים בחלקה והמסומן במעוין אדום הוא בניין אופייני ולא ייהרס בשום מקרה ראה סעיף 9 א' 2 וסעיף 10 בתקנון תוכנית 2878.

התייחסות לחריגה מקווי הבניין:

-קוו ירוק לתוספות בקומה הרביעית- בקומה הרביעית מבוקשת חריגה בקו הבניין עד גבול מגרש, בחזית צידית לתוספת מעלית, ראה פרוט בסעיף "מעלית" לעניין החריגה המותרת ומגבלותיה.

ניתן להוסיף מעלית בהתאם לתוכנית 5022.

-קוו אדום לתוספות בקומות הקיימות, תוספות אלו נבחנות בהתאם לסעיף של "בניה בקונטור בניין קיים" המופיע בתוכנית 2878 בסעיף 10- פורסמה הקלה לעניין זה לגבי התוספת המבוקשת בקומה השלישית, הבינוי המוצע ממוקם ע"ג קונטור הבניין הקיים, ניתן לאשר.

תוספת מעלית מעבר לקו בניין בבניין לשימור- ההרמוניקה עם המעלית לא נבחנה מול מחלקת שימור, ולכן, מעבר להוראות תוכנית 5022 יש לקבל את התייחסות ואישור השימור לתכנון המוצע:

ניתן לאשר תוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים בהתאם להוראות תוכנית 5022-

רשות הרישוי המקומית או וועדת המשנה המקומית רשאית להתיר בניית מעלית חיצונית לבניין קיים בכפוף לתנאים הבאים:

א. המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ' - לא עומדים בדרישה זו, המרווח שנוטר עד גבול מגרש הינו 0.

ב. התכנון האדריכלי טעון חו"ד מהנדס העיר- יש לקבל את התייחסותו לתכנון המוצע.

בהתאם להוראות תוכנית 5022 א' קיימת הרחבה לדרישה זו- "בכל סעיף בהוראות תוכנית מס' 5022 לפיו נדרשת חו"ד מהנדס העיר או נדרש תאום עם מהנדס העיר יתווסף- או מי שהוסמך לכך מטעמו"- יש לקבל את חו"ד הנדרשת מהגורם המוסמך לכך.

ג. בבניינים שהוגדרו בתוכניות כבניינים לשימור או בבניינים אופייניים תותר בניית המעלית החיצונית בתנאים מסוימים- הבניין מסומן כמבנה "אופייני", ונכלל כבניין לשימור.

ולכן תותר בניית מעלית חיצונית בתנאים הבאים:

-המעלית החיצונית תיבנה בצמוד לחזית האחורית, או הצידית של הבניין- המעלית לא מבוקשת בסמיכות לבניין אלא מוצע פודסט ואחריו מעלית אשר מגיעה עד גבול מגרש, לא עומדים בדרישה.

בהתאם לתוכנית 5022 א' בסעיף ב' מצוין כי בבניין בו לא מתאפשרת, מבחינה אדריכלית, הצמדת המעלית החיצונית לחזית האחורית או הצדדית של הבניין, תותר הרחבת המעלית מחזית הבניין וחיבורה באמצעות גשר אל הבניין, ובלבד שהתקיים האמור בסעיף 5 א' לעיל, שבהוראות תוכנית 5022, הפתרון האדריכלי טעון אישור מהנדס העיר, או מי שהוסמך לכך מטעמו ואישור רשות התכנון, המוסמכת עפ"י החוק.

- בבניינים שלא ניתן להוסיף את המעלית כאמור בסעיף 1 לעיל יינתן פתרון בתאום עם מהנדס העיר- יש לקבל את האישור כפי המצוין.

ד. קודם הדיון בבקשה להיתר, בדבר הקמת המעלית תמסור או תשלח הוועדה המקומית על חשבון מבקש ההיתר הודעה המפרטת את מהות הבקשה:

-לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה- בוצע משלוח הודעות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות מצד הבעלים בחלקה.

-לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין אשר לדעת הוועדה ייפגעו, או עלולים להיפגע מאישור הבקשה- נשלחו הודעות לגובלים, קיים פרוט לחלקות שנשלחו, חלקות 37, 38, 39, 40, 41, לא התקבלו התנגדויות לתכנון המוצע.

מספר קומות

מס' הקומות המירבי 4 קומות כמצוין בסעיף 6 ג' בתקנון תוכנית 3695- לא מבוקשת תוספת קומה, יש להציג התאמה להיתר קיים, סה"כ מוצע בבניין 4 קומות.

בהתאם להוראה 6 ג' - "הגדלת מס' הקומות מ- 3 קומות ל- 4 קומות, הקומה הנוספת מובלעת בחלל גג הרעפים" - תוספת הקומה המוצעת מובלעת בגג הרעפים כפי המצוין בהוראות התוכנית, למעט חדר המדרגות והחדר המחוזק המוצעים מתחת לגג שטוח, כפי הערות מחלקת שימור לא ניתן לאשר חדר מחוזק מחוץ לקונטור בניין קיים - לכן, בשלב זה התכנון במפלס העליון אשר נדרש להיות מובלע בגג הרעפים טרם מוצג באופן סופי, ככל ותהיינה הערות בהתאם לשינוי בתכנון תוספת קומה זו תבחן שוב לגבי אופי ועיצוב גג הרעפים מעל קומה זו.

הוראות לגבי אופן חיפוי הקירות

חומר הבניה על הקירות החיצוניים הוא אבן תלטיש בהתאם לבניין הקיים - יש לציין סוג חיפוי אבן.

גובה גובה פני המעקה לא יעלה על 11.50 מ' מפני הקרקע הסופיים, גובה גג קיים 15.60 + ומוצע גובה 15.80 +, יש להתאים לגובה הקיים.

גגות

בהתאם להוראות התוכנית יש להציג את הקומה העליונה כמובלעת בגג הרעפים - נדרש להציג את תוספת החדר המחוזק, חדר המדרגות והמעלית בתוך חלל גג הרעפים - במידה ומבחינה בטיחותית ותפקודית אין אפשרות, הנושא יבחן לגופו, בנוסף, לא התקבל אישור שימור לתוספת חדר מחוזק מעבר לקונטור בניין קיים וההרמוניקה אשר הוצגה בפניהם לא כללה כלל את תוספת המעלית והמעבר המוצע מחדר המדרגות למפיר המעלית - התכנון טרם הושלם ויבחן במקרה של שינוי ככל שיידרש.

עצים לשימור

בכל בקשה להיתר בניה הן לתוספות בניה והן לבניה חדשה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה.

לא תותר עקירת עצים למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר ואין כל אפשרות אחרת לבניה בחלקה, והכל באישור המחלקה לשימור פני העיר - יש להציג בהרמוניקה את העצים לשימור בהתאם לאישור שפ"ע.

תימוכין קניינים -

לגבי הסכם בית משותף, קיים בארכיב האופטי הסכם ותשריט אשר לפיו הגג מוצמד למבקש הבקשה - טופס 1 חתום ע"י המבקש בלבד, נדרשת הבהרה מדוע אין הסכמות של 2/3 לבניה על רכוש משותף בקרקע החלקה כיוון שמבוקשת תוספת מעלית ברכוש המשותף.

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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1980/0903.07
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים פנימיים, תוספת בניה, ממ"דים ובניית מרפסת.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	תל חי 17, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כאשר נדרש להסיר את מרפסת הגג המוצעת.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5872 שהוגש מיום 19/05/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עבור ממ"ד ומרפסת גג.

מרפסת גג :

מוצעת מרפסת גג ע"ג הממ"ד החורג מקו הבניין לתוספות.

לא ניתן לאשר את מרפסת הגג היות ואין עמידה בתקנות סטיה ניכרת ובמדניות מהנדס העיר.
יש להסיר מהבקשה.

הוראות בניה :

ע"פ הוראות תכנית 5917 :

"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת..." – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1976/0536.07
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/30
כתובת	אפרתה 32, ארנונה

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

עבור תזוזת תכנית צל, מפורט מטה.

כאשר ע"פ מסמכי הפרסום שהתבצע, החלקה הדרומית לא קיבלה הודעות והממ"ד המוצע ותכנית הצל חורג לכיוונה. נדרש להדביק מודעות גם לחלקה זו.

כמו כן באם תכנית הצל של הדירות הפנימיות תחרוג מקו בניין מערבי, נדרש להדביק מודעות גם להן אודות החריגה העתידית.

ממ"ד - תכנית צל :

תכנית צל עבור הדירות הפנימיות יוצרת מצב של אטימת חלון אצל הדייר הסמוך ואין עמידה ב-0.08 אוורור הנדרש ע"פ החוק.

ע"ג הרמוניקה a ניתנה אופציה לתזוזת הממ"ד בכפוף לביצוע תקנה 36 / 100% חתימות.

תכנית הצל עבור הדירות החיצוניות מוצעת כהמשכית למרפסת שירות.

יש לוודא כי קיימת עמידה ב- 5 מ"ר המותרים מכח מבואה לממ"ד.

יצוין כי תכניות הצל והממ"ד המוצע כפוף לאישור מחלקת שימור.

תנאים לדיון :

איכות הסביבה - התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 18/12/2024 ע"י המערכת, יש להשלים

שימור- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1981/0860.04
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת ממד
מספר ועדה	2025/30
כתובת	יצהר 16, גילה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

כאשר נדרש להוכיח מקור זכויות למוצע וכן לתקן ע"פ המפורט מטה

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

מס' קומות:

ע"פ סעיף 8.6 גובה הבנינים בכל המגרשים לא יעלה על 4 קומות

ע"פ טבלה מצורפת בהוראות התב"ע מגרש מס' 27 – נשוא הבקשה, 3 קומות במדורג.

ע"פ היתר מקורי לבניין בתיק מס' 1981/860.00 אושרו 4 קומות.

כעת בבקשה מוצעת קומה נוספת במפלס 9.36-, עבור קומה נוספת נדרש לפרסם הקלה.

ע"פ המוצג בהרמוניקה וב-gis מדובר בהכשרת עבירה אשר מבוקשת בחלל / קומה קיימת עוד מזמן בניית הבניין.

לא פורסמה הקלה בנידון אך המוצע מפורט בחזיתות ובחתיכים וכאמור מבוקש בחלל קיים, אין שינוי במס' הקומות הקיימות.

נושא ההקלה החסרה ייבדק לאחר תיקון הבקשה והוכחת מקור זכויות לקומה המבוקשת.

שטחי בניה:

ש.עיקרי:

סה"כ שטח מוצע: ע"פ טבלת השטחים מוצע 4.34 מ"ר אך קיימת הורדה לא מובנת של שטח עיקרי לממ"ד. לתושמת לב ע"ב.

מחישוב גס של השטח העיקרי המוצע מתקבל כי מוצע כ- $10.21 < 6.40$ מ"ר, ניתן לראות שקיימת חריגה במוצע.

מעבר לכך יצויין כי הצגת הבית הקיים לא תואם היתר מקורי אך כן תואם תשריט בית משותף /

טאבו

ולכן יש להמציא היתר לתוספת החלק המערבי של הבית .

במידה ונמצא היתר לשינוי זה נדרש לצמצם את התוספת בקומה התחתונה או לחילופין להשיג ויתורי זכויות.

במידה ולא נמצא היתר יש להסיר את השטח העיקרי המוצע ולהגיש ממ"ד + מבואה בלבד ולהסיר תכנית צל עתידית 6% לכלל הדיירים.

ממ"ד :

ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטיה ניכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה. כמו כן מיקום הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית.

מוצע ממ"ד הפונה לחזית מזרחית - חזית אחורית ופורסמה הקלה בתהליך פתיחת התיק.

כאמור הממ"ד מבוקש בחלל קיים בתחום קו הבניין.

שטח הממ"ד כ-9 מ"ר, השטח עומד בתקנות הג"א.

מבואת ממ"ד :

מוצעת מבואת גישה לממ"ד.

ע"פ תקנות התכנון והבניה פרק ג' תכנון מרחב מוגן דרתי : "בתכנון והקמה של ממ"ד במבנה קיים רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו."

לפי תקנה זו תוספת שטח של עד 5 מ"ר ברוטו מבואה הנדרשת כגישה לממד המבוקש פטורה מהוכחת מקור זכויות ומתאפשרת בכפוף לאישור פיקוד העורף .

תוספת זו הינה למבואה בלבד ולא כחלק אינטגרלי של גודל חדר המדד שקבוע בחוק ל- 9 מ"ר + עובי קירות .

נדרש להגיש הוכחה מפורשת של פקע"ר לצורך במבואה.

תכנית צל :

היות ומדובר בממ"ד המוצע בשטח קיים ללא שינוי חיצוני לבניין, והיות ומדובר בבניין מדורג אשר אין התכנות לעמודת ממ"דים, לא נדרש להגיש תכנית צל וכל ממ"ד אשר יבוקש בעתיד יבחן בצורה עצמאית.

נדרש להסיר את תכנית הצל שהוצגה למפלס 6.12-

מרפסת :

קיימת מרפסת בהיתר מס' 1981/860.04 אשר מהווה צמד למרפסת הנוכחית.

תכנית צל :

הוצגה תכנית צל עבור הדירות במפלס 3.06 - בלבד.

יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים ולקבל את אישור המחלקה. לאחר מכן נדרש לצאת לתקנה 36 / 100% חתימות.

תימוכין קנינים :

עבור שימוש בשטח משותף נדרשים 2/3 הסכמות.

נושא התימוכין נבחן ע"י דסק שירות הלקוחות.

בבניין קיימות כאמור 8 תתי חלקות דהיינו $2 \times \frac{8}{3} = 5.3$ התקבלו 3 חתימות.

במידה ומבוקש שטח עיקרי יידרש להשלים את החתימות החסרות היות והתשריט לא נותן התיחסות להצמדת המרתף.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0288.00
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת ממד, מרפסת מקורה והנמכת חצר
מספר ועדה	2025/30
כתובת	המחברות 7, תלפיות מזרח

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה במתכונת היות ומבוקש שימוש בשטח משותף כאשר לא התקבלו התימוכין הקניינים הנדרשים.

מוצע ממ"ד בת הקרקע ללא התייחסות לתכנית צל והסכמת בעלי העמודה.

מוצעת מרפסת מקורה וחצר אשר לא ניתן לאשרם.

מוצע מחסן אשר אינו עומד בהנחיות לענין גובה וגישה.

מוצעת מבואת ממ"ד אשר נדרש לקבל הוכחה לדרישתה מפקע"ר

מעבר לכך נדרש להשלים אישור איכות הסביבה שנדחה אוטומטית.

כמו כן יש להסדיר קו בניין כתום מול מחלקת מידע.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5666 שהוגש מיום 07/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

במחינה גסה ניראה כי התוספות מבוקשות בחללים קיימים ובהתאם לקונטור התוספות המאושרות בנספח הבינוי אך היות ולא התקבל קו בניין לא ניתן לאמת זאת.

יש להסדיר קו בניין כתום מול מחלקת מידע ולהטמיע ע"ג כלל תכניות הקומות.

ש.עיקרי:

בבקשה לא מוצעים שטחים עיקריים.

יצויין כי פורסמה הקלה עבור תוספת שטח הקלה כמותית, לא מובן מהות ההקלה היות וכאמור לא מוצעים כלל שטחים עיקריים.

על ע"ב לתת התיחסות לנושא זה.

ממ"ד / חדר מחוזק :

ע"פ מדיניות מהנדס עיר יש לתת עדיפות להקמת ממ"ד ע"פ ח. מחוזק.

לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום הקלה.

הממ"ד מוצע בתחום קונטור הבניין הקיים בהיתר ומבוקש בשטח של כ- 12 מ"ר. פורסמה הקלה בנושא.

מיקום הממ"ד מונע אפשרות של עמודת ממ"דים עתידיים לכלל הדירות העליונות.

נדרש לקבל הסכמת הפוזיטבית של הדיירים אשר התכנון נוגע אליהם.

מבואה לממ"ד :

ע"פ תקנות התכנון והבניה פרק ג' תכנון מרחב מוגן דרתי : "בתכנון והקמה של ממ"ד במנה קיים רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו."

לפי תקנה זו תוספת שטח של עד 5 מ"ר ברוטו מבואה הנדרשת כגישה לממד המבוקש פטורה מהוכחת מקור זכויות ומתאפשרת בכפוף לאישור פיקוד העורף .

תוספת זו הינה למבואה בלבד ולא כחלק אינטגרלי של גודל חדר הממד שקבוע בחוק ל 9 מ"ר + עובי קירות .

יודגש כי זכות זו מוקנת כאשר יש בכך צורך אמיתי בכדי לאפשר גישה לממ"ד המוצע .

יש להוכיח כי המבואה נדרשת מפורשות מפק"ע. ככל ולא התקבלה הוכחה לא ניתן לאשר את המבואה.

תימוכין קנינים :

שימוש בשטח משותף עבור ממ"ד נדרשות 1/3 הסכמות מבעלי הכניסה נשואת הבקשה.

כפי המפורט מטה בסעיף תימוכין קיימות 10 תתי חלקות, דהיינו $10/3 = 3.3$, התקבלו 4 חתימות. קיימת עמידה עבור התימוכין הנדרשים לממ"ד אך יש להשלים חתימות בהתאם למפורט מעלה.

עבור ממ"ד המתוכנן בעמודה נדרשים 2/3 הסכמות מבעלי העמודה.

הממ"ד המוצע מבוקש כעצמאי בחלל קיים בתת הקרקע, נתנה התיחסות למעלה.

תכנית צל :

יש להגיש תכנית צל לכניסה נשואת הבקשה ולבצע תקנה 36 / 100% חתימות אודותיה.

מרפסת שירות :

מוצעת מרפסת מקורה בשטח של כ- 10 מ"ר.

ע"פ נספח בינוי מס' 1 לבניין מס' 352 קיימת תוספת מרפסת בקומות א, ו- ב' ואפשר להשלים לכל הגובה.

אמנם המרפסת מבוקשת מכח נספח זה ותואמת במיקומה את נספח הבינוי אך אינה צמודה לדירה נשואת הבקשה, וכן הגישה למרפסת מבוקשת משטח שירות דבר אשר לא ניתן לאשר.

כמו כן כפי שiorחב בהמשך לא ניתן לאשר את החצר ושטח זה הינו שטח מילוי והמרפסת המוצעת הינה תת קרקעית, דבר אשר לא עולה בקנה אחד עם הגדרתה.

יש להסיר את המרפסת מהבקשה.

חצר:

מוצעת הנמכת קרקע עבור חצר.

החצר כלואה בן 4 קירות, לא ניתן לאשר

כמו כן חלק מהחצר מוצע מחוץ לגבול חלקה. לא ניתן לאשר

עבור שימוש בשטח משותף כאמור נדרשות הסכמות של 2/3 מבעלי כניסה נשואת הבקשה, לא התקבלו התימוכין, ראה הרחבה מטה.

מחסן:

מוצע מחסן בשטח של כ- 13 מ"ר.

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% עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. מיקום המחסן בקומת המרתף בלבד וגובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'.

התכנית החלה בחלקה נידונה להפקדה בתאריך 08/11/1988 והינה זכאית להקלה זו.

פורסמה הקלה למחסן עד 20 מ"ר, המחסן מוצע בקומת המרתף.

ע"פ החתך גובה המחסן עולה על 2.2 המותרים והגישה אליו מוצעת מהחצר.

ראשית הגישה למחסן צריכה להיות מתוך הדירה ולא מחצר, כמו כן נדרש לצמצם את גובה המחסן עד לגובה 2.2 מ' ולבצע הפרדה מפלסית ע"י מדרגות.

כמו כן כפי שיפורט מטה עבור שימוש בשטח משותף נדרשות 2/3 הסכמות, לא התקבלו התימוכין הנדרשים. יש להשלים.

תימוכין קנינים:

התוספת מבוקשת בשטח משותף כאשר נדרש להגיש 2/3 הסכמות מבעלי החלקה / הכניסה.

ע"פ נסח הטאבו בכניסה נשואת הבקשה קיימות 10 תתי חלקות.

דהיינו $2 \times 10/3 = 6.6$ נדרשות 7 חתימות עבור עמידה ב-2/3 הנדרשים.

ע"פ טופס 1 חתום הסרוק בא.א של הבקשה התקבלו 4 הסכמות בלבד.

לא ניתן לקדם את הבקשה ללא השלמת התימוכין הנדרשים.

תנאים לדיון :

איכות הסביבה – התקבלה דחיה מתאריך 31/12/2024 ע"י המערכת

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0153.02
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/30
כתובת	תירוש 557, גילה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

נדרש להשלים אישור שפי"ע

וכן להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :

הרחבת מעבר – תזוזת גדר פיתוח :

בשל מיקום הממ"ד המוצע ע"ג שביל גישה לכניסה הסמוכה מוצעת הריסת גדר פיתוח והרחבת המעבר.

עבור כל נגיעה בשטח משותף נדרש 2/3 הסכמות מכלל בעלי החלקה או מכניסה נשואת הבקשה בבניין מרובה כניסות.

בשיחה עם ע"ב הרחבת הדרך מבוטלת ואינה מבוקשת בבקשה זו.

יש לתקן הרמוניקה בהתאם.

חומרי בנייה :

ע"פ הוראות תכנית סעיף ו : "קירותיהם החיצוניים של הבנינים יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסותתת..." את התוספת יש לבנות בהתאם לקיים.

על ע"ב לציין חיפוי ע"ג החזיתות.

תנאים לדיון :

שפי"ע – התקבלה דחייה מתאריך 24/12/2024 ע"י המערכת

התנגדויות :

יצוין כי דירת נשואת הבקשה הינה ברחוב תירוש 557.

להלן פירוט תמצית ההתנגדויות :

מתנגד 1 : גב' איזיגון טליה ת.ז. 310668801

דירת המתנגדת הינה בתירוש מס' 556 במרחק של כ-8 מ' מהממ"ד המוצע.

הממ"ד מתוכנן בדיוק מול המרפסת היוצאת מהסלון. כרגע ממרפסת זו המתנגדת נהנת משבילים יפים, עץ ברוש וגינות מטופחות, אישור הממ"ד ישנה את הנוף לקיר בטון.

יתרה מזו המתנגדת חוששת מרעש מזגנים במידה ויתלו ע"ג קיר הממ"ד המתוכנן.

קיים חשש מירידת ערך הדירה.

מתנגד 2 : אוזן מורן ת.ז. 305743957

דירת המתנגדת הינה בתירוש מס' 556 במרחק של כ-8 מ' ממרפסת המתנגדת ועד מהממ"ד המוצע וכ-10 מ' מסלון המתנגדת.

המתנגדת חוששת מחסימת אור ושמש לסלון, ממפגע רעש בבנית ממ"ד סמוך למרפסת, חסימת נוף, פגיעה בפרטיות, פגיעה בזרימת האויר, פגיעה בשטח המשחקים לילדים במיקום המתוכנן ליסודות הממ"ד, פגיעה בגישה לחניה, פגיעה בצמחים ופגיעה כללית בנראות הבניין והרחוב.

קיים מקלט לבניין דירת נואת הבקשה.

מתנגד 3 : גרוסי יפה ת.ז. 017137993

המתנגדת חוששת לפגיעה בפרטיות עקב תכנון חלון הממ"ד הפונה לדירתה במרחק של כ-2 מ'.

פגיעה באור נוף ואויר, המיקום המתוכנן של הממ"ד אין פתרון לריחות שירותים הצמודים לביתם של המתנגדים...פגיעה בערך הדירה ובאיכות החיים.

קיים ממ"ד בכניסה נשואת הבקשה.

מתנגד 4 : מנשורי אתי ת.ז. 308043314

התכנון המוצע פוגע בפרטיות, באור ובאויר וכן פוגע בנוף.

קיימת פגיעה בחזית הבניין, קיימת פגיעה בפקטיות בשל תכנון חלון הממ"ד הפונה ישירות לסלון המתנגד

חסימה של נוף וצמחיה וירידה משמעותית באיכות החיים, הגברת רעש מהשכנים\ פגיעה בנראות הבניין וירידה בערך הדירות.

קיים מקלט בכניסה נשואת הבקשה.

מתנגד 5 : קנדי שולמית ת.ז. 014210199

נימוקי ההתנגדות :

צפיפות בניה

היזק ראיה

היזק שמיעה

קיים מקלט בבניין

אסטיקה ואיכות החיים – הורדת עץ ברוש בשל הבניה.

בניית סוכה- במיקום המתוכנן נבנות כל שנה סוכות

השבחת דירת המבקש מול הפחתת ערך דירת המתנגד

מניעת הטעה- תכנית צל אינה בידיעת ואישור המתנגד

מתנגד 6 : שינוולד חנה לאה ת.ז. 58478702

חוששים מחסימת אור ושמש, מפגע רעש, חסימת נוף, פגיעה בפרטיות פגיעה בזרימת האוויר, פגיעה בשטח המשחקים, פגיעה בגישה לחניה, פגיעה בצמחייה, פגיעה כללית בנראות הבניין והרחוב.

לאחר השלמת התיקונים הנדרשים יש לזמן מבקשים ומתנגדים לוועדת התנגדויות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0516.00
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש למגורים במסגרת תכנית 10038.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	רבי חייא (הגדול) 1, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוו"ד מח' הסדרי תנועה – דחייה אוטומטית

חוו"ד הנדסית – אין צורך בחוות דעת הנדסית מאחר ומדובר בהריסה ובניה

חוו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה.

חוו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה .

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית

חוו"ד מחלקת שפ"ע - דחייה אוטומטית

חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה .

חוו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה מהווים חריגה ביחס למדיניות שנקבעה לאזור אך ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובהתייחס לנפחי המבנה ומספר יח"ד במצב הנכנס. ובכפוף להערות כדלהלן :

יש להנמיך את מפלס הכניסה לבניין כך שיהיה בהתייחסות למפלס רחוב רבי חייא.

יש לבטל את הנסיגות בבינוי בחזית הצפונית ולהציע קווי בניין נרחבים כלפי חזית זו וכן להציע נסיגה בקומה העליונה.

יש לצמצם את הבינוי התת קרקעי ולבחון שימור של העצים הבוגרים בחלק המזרחי של המגרש וכן להציע נטיעת עצים בוגרים כלפי החזית הצפונית בתיאום אגף תכנון עיר.

החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה- כן יבוטל שער הכניסה המבונה.

המרפסות המוצעות יהיו רגולריות ובעומק שלא יעלה על 1.50 מ'

יש לצמצם את גובה חדר המדרגות והמעלית בגג המבנה

החלטת הוועדה המחוזית מובאת להכרעת הוועדה

חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות - התוכנית חורגת ממדיניות תוכנית האב למושבות, הן בגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבנייה. מותר 110% ב-4 קומות ומוצע 159% ב-5 קומות

קווי בניין

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט

קומות החנייה אשר חורגות מקווי הבניין, עפ"י הוראות התמ"א אין מניעה מלאשר חניון תת קרקעי מעבר לקווי הבניין.

פירים עבור שחרור עשן עפ"י הוראות בניה מותרת במרווח סעיף 4.09 (3) אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום רוחב וגובה הפיר הנדרש בהוראות או לחילופין לצמצם לתחום קווי הבניין.

מרפסת קדמית בחזית מערבית, החלק שחורג מקו הבניין הוסב לאדנית – לא ניתן לאשר יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בתחום קווי הבניין.

מדרגות המשמשות לתפעול מעלית הרכב - עפ"י הוראות בניה מותרת במרווח סעיף 4.09 (9) אין מניעה מלאשר

מחסנים

מוצע 14 מחסנים עבור 14 יח"ד – שטחי המחסנים עומדים במותר עפ"י התכנית החלה באיזור אין מניעה מלאשר

במפלס 3.50 - קיימים 5 מחסנים עיליים – לא ניתן לאשר מחסניים עיליים עפ"י התכנית החלה, כמו כן יש לבטל את הכניסה החיצונית למחסן מס' 7.

מרפסות

מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר

- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מקורות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

- מרפסת קדמית בחזית מערבית, החלק שחורג מקו הבניין הוסב לאדנית – לא ניתן לאשר יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בתחום קווי הבניין.

גג המבנה :

מפלס 17.50+ קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות.

עצים

יוצעו עצים בוגרים כלפי חזית צפונית וקדמית לטובת רצועה ירוקה כלפי הרחוב. יש לסמן עצים לשימור/עקירה/חדשים גם בקומת המרתף.

מי נגר :

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 - הוצגה סכימת חלחול וחישוב מי נגר בסך 28.88% אין מניעה מלאשר.

נגישות : הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות.

יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרה :

המתנגדת הינה דיירת מהבניין הסמוך.

חסימת אויר ואור

פגיעה פוגעת בדירות ובחנויות שבחלקה הגובלת.

חריגה מתכנית האב של השכונה

מצוקת חניה למרות שיש חניון לבניין

פגיעה באיכות החיים ע"י רעש ולכלוך וכד'.

לא עודכנו בכל התכנון.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0401.03
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה בן 6 קומות מגורים מעל מחסנים וחניה עפי תמא 38 ו10038
מספר ועדה	2025/30
כתובת	הרב עוזיאל 1, בית וגן

החלטת הועדה

לסגור את תיק הבנין

לסגור את תיק הבנין :

הבקשה היא לחידוש היתר עבור תיק מס' 2020/401, תיק תמ"א 38, מבדיקה שבוצעה במערכת נמצא כי יצא היתר לחידוש בתיק מס' 2020/401.2, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב נראה כי בטעות ישנה כפילות תיקים במערכת ולכן התיק מובא לסגירה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2016/1149.01
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר מס' 116530
מספר ועדה	2025/30
כתובת	חרלפ 18, קריית שמואל

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 28.11.2027

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0422.00
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש במקומו
מספר ועדה	2025/30
כתובת	ישא ברכה 21, בוכרים

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 החניה

הוועדה מאשרת בהתאם להמלצת המחלקה ופוטרת מ- 3 מקומות חניה.

תנאי לתעודת גמר הינו אישור רשות התמרור.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין

קווי בניין ע"פ 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית.

בבקשה הנ"ל ישנן 2 חזיתות קדמיות, חזית מזרחית לרחוב דוד חזן וחזית דרומית לרחוב יישא ברכה.

קו בניין קדמי לכיוון רחוב יישא ברכה סומן ברחק 3 מטרים. כנדרש.

קו בניין קדמי לכיוון רחוב דוד חזן הינו בקו 0 עם גבול המגרש וזאת בהתאם להקלה שפורסמה לבינוי בקו 0 בהתאם לרוב הבניינים ברחוב.

חזיתות צידיות סומנו כנדרש במרחק של 2 מטרים מגבול מגרש והבינוי המוצע בחזיתות אלו הינו בתחום קו בניין.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי 876.5 מ"ר, מוצע 847.06 מ"ר. מוצע כמותר.

מחסנים

מוצעים 9 מחסנים בקומת המרתף (2-). המחסנים הינם בתחום קו בניין תמ"א בחזיתות הצידיות. בחזיתות הקדמיות הינם בהתאם לבינוי המוצע ובהתאם להקלה שפורסמה לעניין קו בניין 0 בחזית קדמית לכיוון רחוב דוד חזן.

שטחי האחסנה המותרים לשימוש הינם 76.54 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים בבקשה הינם 188.90 מ"ר. פורסמה הקלה למחסנים מעבר ל-8% המותרים.

יש להציג על גבי ההרמוניקה את שטחי המחסנים ולהראות כי שטח כל מחסן אינו עולה על 20 מ"ר בהתאם להקלה שפורסמה.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז מעל דרך בחזית מזרחית קדמית לכיוון רחוב דוד חזן. עומק המרפסות אינו עולה על 1.2 מ' בהתאם להקלה שפורסמה למרפסות המוצעות הנ"ל.

אין מניעה לאשר את המרפסות זיז המוצעות.

מוצעות מרפסות שירות בבקשה. מרפסות שירות ליח"ד בצידו המזרחי של הבניין הינן בגר "מעבר" למרפסת זיז. לא ניתן לאשר יציאה למרפסת זיז ממרפסת שירות אלא אם מרפסת השירות הנ"ל מחושבת כעיקרי.

את המרפסות שירות אשר מהן ישנה יציאה למרפסת זיז, יש לחשב כעיקרי.

תברואה

ע"פ דרישת מחלקת תברואה, בשלב קבלת תעודת גמר, יש לשלם 25% ממחיר המוטמן.

עצים

הבינוי המוקף חצרות וצמחיה בתחום המגרש/חלקה מאפיין את האזור. לפי תיק התיעוד בתחום התכנית קיימים עצים צעירים ועץ זית בוגר המיועד להעתקה. יש להעתיק את עץ הזית בקרבה למיקומו המקורי במידת האפשר ושתול לפחות 2 עצים בוגרים בחזיתות לרחוב.

תשתיות

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות

שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל.

מי נגר

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

נגישות

נדרש להנגיש את הבניין החדש. מדובר על מבנה חדש ללא מגבלות שימור ובו מוצעות תוספת של 6 יח"ד חדשות כאשר במצב נכנס היו 3 יח"ד ע"פ תיק התיעוד.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	. 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.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0444.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2025/30
כתובת	ראשית חכמה 17, גאולה

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

בקשה זו נבחנת בהתאם לקווי בניין מכוח תכניות החלות ולא מכוח קו בניין תמ"א 38 היות ונתקבלה תעודת גמר לבניין (נתקבל בשנת 2017), במגרש חלות תכניות 2874 ו- 2874' הכפופות לתכנית המתאר, אשר מגדירות את החלקה לאזור מגורים מיוחד, תכנית 2874 מגדירה קו בניין כך שניתן בהתאם לתקנות להציע מרפסות במרווח עד 40% או 2 מ' הקטן מבניהם. מרפסות זיז המוצעות חורגות מקו הבניין קדמי בחריגה של יותר מ- 40% המותרים ומ- 2 מ' עומק המותרים, ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0557.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים תוך שימור חזיתות ובניית מבנה חדש מכוח תמ"א 38
מספר ועדה	2025/30
כתובת	שבזי 21, נחלאות

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.

חו"ד הועדה המחוזית

נמצא כי נתוני הבקשה אינם חורגים באופן משמעותי מעקרונות התכנון אשר נקבעו לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 בכפוף להערות הבאות:

הבקשה חורגת מהוראות השימור של תכנית דרום נחלאות לעניין שימור החזיתות: לא ניתן לפרק או להעתיק את החזית הקדמית ויש לשמרה במקומה. - הוועדה מאשרת את פירוק והרכבת הקיר בהתאם לאישור מחלקת שימור.

יש לבטל את מהלך המדרגות החיצוני לקומה למפלס +2.85 ולהמשיך את המדרגות הפנימיות לכל הגובה. הוועדה מאשרת את המדרגות החיצוניות בהתאם לאישור מחלקת שימור ובהתאם לתקנות.

מרפסת הגג תהיה בהתאם להנחיות תכנית דרום נחלאות.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 11.12.2024:

מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 5 יח"ד. עפ"י תקן דרוש 2 מקומות חניה לאחר הפחתת שימור. בתכנית לא מוצעים מקומות חניה כלל.

יש לשלם כופר עבור 2 מקומות חניה. קיימים מספר חניונים המציעים קרן חניה: מנורה, השוק, הגימנסיה, לוד).

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי 490.5 מ"ר, מוצע 194.87 מ"ר. מוצע כמותר.

את שטח מרפסת הגג המקורה יש לחשב כשטח עיקרי.

מרפסות

מוצעת מרפסת זיז בחזית קדמית לכיוון רחוב שבזי החורגת מקו בניין תמ"א. לא ניתן לאשר מרפסת זו. יש לבטל.

מרפסת הגג המוצעת בחזית זו הינה בתחום קו בניין והינה בהתאם להנחיות שימור לייצר נסיגה בבינוי הקומה זו. יש לחשב מרפסת זו כשטח עיקרי. ניתן לאשר.

מחסנים

מוצעים 7 מחסנים חדשים במפלס 2.70-. מספר המחסנים עולה על מספר היחיד המוצעות. יש לצמצם 2 מחסנים. בנוסף, ש להראות כי שטח כל מחסן אינו עולה על 20 מ"ר בהתאם להקלה שפורסמה.

תשתיות

מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.

תברואה

מוצע פתרון אשפה בניצב לרחוב שבזי בנדרש בהתאם להנחיות מרחביות ובהתאם לדרישת מחלקת תברואה. אין מניעה לאשר.

מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית.

סימונים גרפיים

יש לתקן 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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף ימים מיום הגשת הערבות
	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מח' השימור, יש לסמן אלמנטים ר הנדסיים בתכנ
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור ס מינוי חתום
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תשלום כופר חניה בהתאם להחלטת הועדה
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0107.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק והרחבת יח"ד לפי תמ"א 38 ותוספת שתיים וחצי קומות.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	הרב הרצוג 83 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0207.01
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים ותוספת מרפסות
מספר ועדה	2025/30
כתובת	דוד ילין 21, זכרון משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לענין ההתנגדות:

נתקבלה התנגדות ע"י דיירת מוגנת אשר נשמעה התנגדותה במעמד הוועדה בתיק מקורי בתאריך 06.10.2021 ונדחתה ההתנגדות ע"י הוועדה, כעת התוספת המוצעת כולל המרפסות שפורסמו לא מוצע במפלס דירת המתנגדת אשר ציינה בהתנגדותה כי מוצע שינויים פנימיים/חיצוניים בדירתה ע"מ להצדיק גישה לדירה ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מבקשים/מתנגדים.

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 את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

יתר החלטת הוועדה בהתאם להחלטה מתאריך 18.12.2024

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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0252.01
מספר סידורי	50

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	2025/30
כתובת	בן יפונה 11, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מפלס 4.32-: ביטול דירה, ביטול 2 מק"ח, שני 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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0185.00
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הנגשת מעבר הולכי רגל באמצעות גשרים ומעליות מרחוב הרב חיים חביב לרחוב אולסובנגר
מספר ועדה	2025/30
כתובת	אולסובנגר , קרית היובל מדרגות חיים חביב לאולסובנגר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אושרה תכנית נקודתית להנגשה, על כן הבקשה תואמת תב"ע ניתן לאשרה.

תנאים שהתקבלו :

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה.

בקרה מרחבית אגף שפ"ע- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר .

חוות דעת אגף תברואה -לאשר את הבקשה .

חוות דעת אדריכל העיר- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר .

חוות דעת מחלקת דרכים- לאשר ויש להוסיף תנאים להיתר .

חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר .

התקבלה חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק.

חוות דעת תכנונית :

בבקשה הנדונה מוצע שדרוג מעבר בין רחוב חיים חביב לרחוב אולסובנגר בקריית יובל , והנגשתו למעבר לרכבת הקלה ע"י הקמת גשרים הולכי רגל, הוספת 3 מעליות ושדרוג מעברים ושבילי הליכה . וחדרי תפעול ומערכות טכניות תת קרקעיים .העבודה כוללת עבודות חפירה, בניית גשרים להולכי רגל, 3 מעליות עבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב , ועוד ...

הבקשה נידונה ב31/07/2024 והחליטה להוריד מסדר היום לאחר ששמעה את המבקשים וקראה את ההתנגדויות כדי לבחון מקצועית פעם נוספת לעניין התכנון של בניית מעליות על שטחי שצ"פ.

לאחר בחינה מחדש נמצא כי יש תכנית נקודתית מספר 678920 - התחדשות עירונית, רחוב ברזיל 4-12, ירושלים.

בה השטח המבוקש מוגדר כדרך מוצעת ושביל. בתאי שטח 8-12 ו14 ו15.

השימושים המותרים על פי תוכנית זו בייעוד שביל :

4.5.1. מעברים, מדרגות, דרגנועים או מעליות, גשרים.

תאי שטח מס': 9-11 חיבור השבילים בתאי שטח אלו יתואם ויבוצע בתיאום עם תכנית אב לתחבורה .

המלצה :

הבקשה נידונה ב-31/07/2024 והחליטה להוריד מסדר היום לאחר ששמעה את המבקשים וקראה את ההתנגדויות כדי לבחון מקצועית פעם נוספת לענין התכנון של בניית מעליות על שטחי שצ"פ.

לאחר בחינה מחדש נמצא כי יש תכנית נקודתית מספר 678920 - התחדשות עירונית, רחוב ברזיל 4-12, ירושלים.

בה השטח המבוקש מוגדר כדרך מוצעת ושביל. בתאי שטח 8-12 ו-14 ו-15.

השימושים המותרים על פי תוכנית זו בייעוד שביל :

4.5.1. מעברים, מדרגות, דרגנועים או מעליות, גשרים.

תאי שטח מס': 9-11 חיבור השבילים בתאי שטח אלו יתואם ויבוצע בתיאום עם תכנית אב לתחבורה .

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

הערות על גבי הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות
	חוצה 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
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שפ"ע-יש להגיש התחייבות בהצהרת חשב
	אישור סנפי של אדריכל העיר
	יש לאשר תכנון הסדר י התנועה באגף תושי"ה + בכפוף לאישור המח' לתחברה ציבורית בנושא
	ת האוטובוס .

	תיאום וקבלת אישור הגורמים הרלוונטיים לצורך ביצוע העבודה כגון אישור מהנדס העיר, אישור מבנה ציבור ואגף רשות החניה.
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0507.00
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה ובניית בניין חדש במסגרת תמ"א 38-2 פינוי בינוי
מספר ועדה	2025/30
כתובת	אברהם לינקולן 10, טלביה/המוגרבים

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 19.07.2023 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים,

בתאריך 29.01.2024 בקשה הועברה לאישורי גורמים, בעת הגשת תנאים לקראת מתן היתר נדרש ממבקש הבקשה להציג חדר משאבות ומאגר כמים בדרישת רשות מסומכת, ע"ב הגיש תכנית מתוקנת בהתאם לדרישה.

בעת הגשת התכנית המתוקנת בוצעו שינויים במערך החניות ובחמסנים ללא שינויים בשטחים וכן בוצע שינוי בשטח החלחול ע"י פתרון מכני.

אין מניעה לאשר את שטחי השירות המוצעים בהתאם לדרישת רשות מוסמכת ואת השינויים במערך החניה ומחסנים ובפתרון החלחול המכני וזאת בכפוף לתיקונים כדלקמן:

שטחי מעברים יש לחשב בקוד הנדרש (שטחי מבואות וחדרי מדרגות)

כתנאי להיתר להציג אישור הסדרי תנועה מעודכן עבור השינויים.

כתנאי להיתר אישור איכ"ס עבור הפתרון חלחול המכני המעודכן.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
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, 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
כן	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	סקר מקובל לקידום התיק. יש להגיש ערבות עבור פיצוי נופי ע"ס המצויין בסקר המאושר ה חילופית 30,000 ש"ח
	אישור תברואה עבור חדר אשפה
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
כן	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע ב
	אישור חב' הגז עבור מיקום צובר גז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0231.00
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים (שימור חזית) והקמת בניין בן 4.5 קומות מעל קומת מחסנים.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	רש"י 2, זכרון משה

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 החניה

הוועדה פוטרת מהתקנת 2 מקומות חניה מאחר ומדובר בבנין לשימור הקרוב לציר רק"ל וזאת מכח תכנית 5166ב

מעלית

מוצעת מעלית פנימית – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 5022 .

יש לחשב מעלית כמערכות טכניות.

שימור

הוועדה מאשרת את פירוק הקיר המזרחי והרכבתו מחדש בליווי אדריכל שימור.

מחסנים

מוצע 4 מחסנים בקומות מרתף, פורסמה הקלה עד 20 מ"ר למחסן –הוועדה מאשרת מחסנים עד 20 מ"ר לאחר התייעצות עם היועמ"ש עו"ד אילנית מיכאלי.

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

הוצג חישוב מי נגר המהווה 17.73 מ"ר כאשר נדרש ב- 20% 21.84 מ"ר – צוין ע"י התכנית כי ינתן פתרון מלא כנדרש באמצעות פתרון מכני – תנאי לקבלת היתר אישור מח' איכ"ס לפתרון.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
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
	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
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה עבור פתרון טכנולוגי לפתרון מי נגר
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	חוות דעת סופית מחלקת השימור
	יש לשלם קרן חניה עבור 2 מק"ח - חניון השוק/שנלר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0370.00
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה עם שימור חזיתות
מספר ועדה	2025/30
כתובת	הקרן הקיימת לישראל 15, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

לענין החניה

חו"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.

חו"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

מספר קומות

הוועדה מאשרת את מספר הקומות המוצע בחריגה מתכנית 9988 מהטעם שהבקשה מציעה שטח מסחרי לחזית רחוב ומשמרת חזיתות לשימור (למרות שאין מדובר בשימור סטטוטורי י על פי תכנית מתאר רחביה) ומהסיבה שמדובר בתמ"א של הריסה ובניה המאפשרת בניין בסטנדרט ראוי עם פתרונ חניה מלא.

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.

חוו"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.

חוו"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).

יש לתאם את המרפסות עם הצוות המקצועי

תברואה

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

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

עצים

חוו"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 גננות. 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.

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	אישור משרד הבריאות
	תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.
	חוות דעת סופית מחלקת השימור
	דרכים - תנאי להיתר בניה הינו הנפקת אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת ת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר דיפון.
	אישור סופי של מח' דרכים
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	הצהרת עורך בקשה עבור בניית בריכת שחיה
	תנאי להיתר יהא תיאום מול מח' השימור והצוות המקצועי מיקום מתקן האשפה בכפוף לאישור

אח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0057.00
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש במסגרת תמ"א 38
מספר ועדה	2025/30
כתובת	אברבנאל 26, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31.12.2024 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים, כעת נדרש ממבקש הבקשה להציג חדר משאבות ומאגר כמים בדרישת רשות מסומכת, ע"ב הגיש תכנית מתוקנת בהתאם לדרישה ותיקונים הנדרשים בהתאם להחלטת וועדה. ע"כ אין מניעה לאשר את שטחי השיות המוצעים בהתאם לדרישת רשות מוסמכת.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
כן	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	תנאי לקבלת היתר: הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל

	נ"ם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	חוות דעת סופית מחלקת השימור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2003/0351.04
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מקומות חניה בקרוסלות חניה אוטומטיות במגרש חניה קיים של בית החולים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	קרית הדסה 0, מרכז רפואי הדסה עין כרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

על המקום חלה תכנית 3931 משנת 1992 ו-3931ב' משנת 2003. הבקשה הינה על חלקה 17 בגוש 30391 אשר ייעודה ע"פ התכנית הינה דרך זמנית.

חלקה זו משמשת כיום בפועל עבור חניות לשימוש באי בית החולים.

במסגרת הבקשה מבוקש הקמת 10 מתקני חניה אוטומטיים עיליים בגובה של 18 מטרים.

מטרת תכנית 3931ב בין היתר הינה שינוי יעוד משטח מוסד ומשטח פתוח ציבורי לדרך פרטית וכן שינוי יעוד שטח לדרך ציבורית לשטח לדרך פרטית.

בהמשך לחוות דעת מחלקת הסדרי תנועה, אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקני חניה בת"י ישראלי וכן בכפוף להצהרת מודד כי המוצע בבקשה הינו בתחום דרך בהתאם לתשריט התכנית.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
תשלום אגרת בניה	
הגשת ערבות בנקאית עבור פיצוי נופי בסך 58,434 ש"ח (שיפוי נופי, במקום היטל כספי ערבות)	
הגשת ערבות עבור שימור העצים בסך 29,971 ש"ח	
כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקני חניה בת"י ישראלי	
הצהרת מודד כי המוצע בבקשה הינו בתחום דרך בהתאם לתשריט התכנית.	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0153.00
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 ב' הריסת מבנה קיים ובניית בנין בן 6 קומות עם 2 קומות תת קרקעיות
מספר ועדה	2025/30
כתובת	חרלפ 33 , קריית שמואל

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0068.02
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויי דיירים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	קורא הדורות 6 , תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

טרם התקבל אישור שימור. הוועדה דוחה את קבלת אישור השימור לשלב קבלת ההיתר.

להלן התיקונים לבקשה:

קומת מרתף 1-:

שינויים בחלוקה פנימית ותוספת קירות יורדים של ממ"ד - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

שינויי פנים של דירה מאושרת ותוספת שטח עיקרי לדירה - לא ניתן לאשר תוספת שטח במסגרת שינויים לתמ"א. מדובר בבקשה לשינויים בתיק 18/68 אשר מהות הבקשה שלו הינו תמ"א 38/2, הריסה ובנייה. לאחר שנהרס המבנה לא ניתן לאשר תוספת זכויות מכוח תכנית 10038, אין מניעה לאשר שינויים פנימיים. יש לבטל את ההרחבות המוצעות.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.

קומת קרקע:

שינויים בחלוקה פנימית ותוספת ממ"ד בעקבות פיצול דירה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. שטח הממ"ד הינו על חשבון שטח עיקרי שאושר בהיתר מקורי.

שינויי פנים של דירה מאושרת ותוספת שטח עיקרי לדירה - לא ניתן לאשר תוספת שטח במסגרת שינויים לתמ"א. מדובר בבקשה לשינויים בתיק 18/68 אשר מהות הבקשה שלו הינו תמ"א 38/2, הריסה ובנייה. לאחר שנהרס המבנה לא ניתן לאשר תוספת זכויות מכוח תכנית 10038. יש לבטל את ההרחבות המוצעות.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.

שינויים במתקן אשפה – חדר אשפה המוצע אינו תואם את הנחיות המרחביות, המוצע מחוץ לקו בנין חורג מהגובה המותר ולא מקובל תכנונית ע"כ יש להחזיר את האשפה כפי שאושר בהיתר מקורי או לחילופין לתאם תכנון מחודש בתיאום אל מול הצוות המקצועי.

קומה א':

שינויים בחלוקה פנימית וביטול ממ"ד בעקבות פיצול דירה ותוספת שטח עיקרי – ניתן לאשר חלקית. את החלוקה הפנימית ניתן לאשר. את תוספת השטח לא ניתן לאשר. לא ניתן לאשר תוספת שטח במסגרת שינויים לתמ"א. מדובר בבקשה לשינויים בתיק 18/68 אשר מהות הבקשה שלו הינו תמ"א 38/2, הריסה ובנייה. לאחר שנהרס המבנה לא ניתן לאשר תוספת זכויות מכוח תכנית 10038. יש לבטל את ההרחבות המוצעות.

שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב הפיכת שטחים שאושרו כשטחי שירות לשטח עיקרי (כמסומן בתכנית a)

ביטול פיר ותוס' שטח עיקרי לדירה - *אין מניעה לאשר.

שינוי תצורת פרגולה מאושרת – אין מניעה לאשר.

קומה ב':

שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר.

שינוי חיפוי חזית מזרחית מזכוכית לאבן – אין מניעה לאשר.

ביטול פיר ותוס' שטח עיקרי לדירות – *אין מניעה לאשר.

קומה ג':

שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר.

שינוי חיפוי חזית מזרחית מזכוכית לאבן - אין מניעה לאשר.

ביטול פיר ותוס' שטח עיקרי לדירה – *אין מניעה לאשר.

קומה ד':

שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר.

שינוי חיפוי חזית מזרחית מזכוכית לאבן – אין מניעה לאשר.

ביטול פיר ותוס' שטח עיקרי לדירה – *אין מניעה לאשר.

פיצול דירה ל- 2 יח"ד כולל תוס' ממ"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

קומה ה':

שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר.

שינוי חיפוי חזית מזרחית מזכוכית לאבן – אין מניעה לאשר.

איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת ותוספת שטח עקרי ליח"ד הנ"ל – *אין מניעה לאשר את איחוד הדירות כולל שטחים שהפכו משירות לעיקרי אך ישנה מניעה מלאשר שטחים מחוץ לקונטור המבנה לאחר שנהרס המבנה. ע"כ יש לבטל את הרחבת השטחים המוצעים לצד מערב.

תוספת של בריכה ליח"ד המאוחדת – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת אישור מהנדס תמ"א.

קומת גג:

שינויים בפתחים בחדר המדרגות ביציאה לגג – מקובל.

שינויים בחלוקה בפיר המעלית – מקובל.

*נושא שטחי הבניה:

סך שטחי הבניה המותרים מכוח תכנית 10038 בהריסה ובניה בהיתר מקורי: 1174 מ"ר עיקרי. נוצלו סך שטחי הבניה עיקריים המותרים בהיתר מקורי.

כעת בבקשה זו מוצעים שינויים בין שטחי הבניה העיקריים לבין שטחי שירות המאושרים, אין מניעה לאשר את שינויי השטחים בין הדירות אך בבקשה זו מוצעים 12 מ"ר עיקרי נוספים אשר לא ניתן לאשרם – ע"כ יש לצמצם את שטח בניה העיקרי בבקשה לסך שטחי בניה המותרים מכוח 10038 אשר הינם 1174 מ"ר, ייתר שינויים בשטחי הבניה ניתן לאשר בכפוף להוכחת קיזוזי השטחים בין שירות לעיקרי ושלא נוצרת חריגה מהשטחים המותרים.

נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a

יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להיתר

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	חוזר 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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1983/0109.03
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה ע"פ תב"ע מספר 2771
מספר ועדה	2025/30
כתובת	ישראל זנגויל 19, 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, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבקשה היא לתוספת בניה לדירה מס' 4, הבינוי מבוקש מכוח תכנית 2771 ותואם לנספח בינוי, המבקש מממש את השטח המאושר לו בתב"ע. על כן הטיעון הנוגע לעניין בינוי בשטח משותף וחסירת גישה לחצר משותף אינו רלוונטי.

לטענה כי המבקש מתכנן להוסיף יח"ד בתת הקרקע, מדובר בתוספת בניה במפלס הדירה הקיימת ומיועדת עבור דירה זו, יובהר כי אישור תוספת זו אינה מהווה אישור לפיצול ו/או תוספת יח"ד.

באשר לטענות כי מדובר בבניין ישן אשר תוספות בניה יהוו סכנה, הבניה תלווה ע"י מהנדס מוסמך שילווה את הבניה המוצעת ויגיש מסמכים נדרשים לצורך כך.

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

ובכפוף להערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1981/0206.02
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות ממדים ומרפסות.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	החידא 9 , בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בבית וגן רח' החיד"א 9 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 6 יח"ד קיימות.

מוצע :

עמודת ממ"דים ל 3 דירות

תוספת מרפסות זיז עבור 3 דירות בחזית צדדי ת צפונית

שינויים בפתחים בחזית צדדי ת צפונית

תב"ע

כפופה למתאר , אזור מגורים 1

בתוקף מ 1979,

אין נפסח מפורט,

ס.ס.נ.אין

הקלות

הקלה עבור תוספת ממ"ד עבור תוספת מיגון

הקלה כמותית 6%

המלצת המחלקה : לדחות במתכונת המוצעת :

מפאת סטייה ניכרת . נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

-מרפסות בחזית צפונית 37,5% מרווח צדדי

-מרפסת בחזית דרומית 47,5% מרווח צדדי

לא פורסמה הקלה מקוי בניין. המרפסות המוצעות מהוות סטייה ניכרת ונוגדות הנחיות מדיניות הועדה לבניית מרפסות,

כאשר במקרה חלות תכנית מתאר ללא נספח ניתן לאשר מרפסות בחריגה מקו בניין צדדי עד 1 מ. בלבד.

כ"כ סך שטח המרפסות בכל דירה הנדונה (קיים+ מוצע) עולה על 14 מ"ר . קיימות מרפסות וסגירות מחומר קל שלא נמצאו להן היתרים.

לא הוצגה הסכמת רוב דיירי הבניין למיקום ממ"דים בחצר משותפת

לא מקובל פתרון המיגון המוצע שכולל פינת ממ"ד תלוי ללא תמיכה בהיקף חיצוני. ייתכן שיש התנגדות למיקום מצד הדיירים מבניין מס' 7 (לא נמצאו סרוקות במערכת).

התקבלו 6 התנגדויות.

קיים מתנגד אחד בין דיירי הבניין. 3 מתנגדים מבניין מס' 7 הגובל עם הנדון, ועוד אחד לכאורה אינו בעל עניין בכתובת הנדונה. בחומר התיק לא נמצאו טענות המתנגדים, אם היה מקום בקיום שאר התנאים לאשר את הבקשה אזי חובה להשמיען.

הסכמות וסימוכין קנייניים :

אין רוב קנייני לבקשה.

כי הבניין בן 6 דירות. אין הצמדות שטח לדירות, לכן כל שטח החצר הינו רכוש משותף ומחייב הסכמת לפחות $\frac{2}{3} = 4$ דיירי הבניין, והסכמה זו לא הוצגה.

תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1990/0912.07
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הרחבה לבנין קיים ובניית מרפסות עפ"י תב"ע מספר 3194
מספר ועדה	2025/30
כתובת	וולטה העלית 7 , קרית היובל

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תואמת תב"ע

המרפסות הוסרה מהבקשה

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים :

הבקשה תוקנה וכעת מוצעת תוספת בינוי התואמת במדויק את הנספח, מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים.

הבקשה המוצעת תואמת לנספח הבינוי במדויק, המוצע אמנם חוסם גישה לחצר משותפת, איך ניתן לראות כי הדייר השכן בנה וביצע חסימה חלקית לשכן, כעת המבקש מציע לממש את זכויות הבניה בהתאם לנספח הבינוי.

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות, המרפסת בחזית הצפונית הוסרה מהבקשה התקבל אישור מח' איכות הסביבה, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 3.12.24 והוחלט "להוריד סדר יום", וזאת בהתאם לבקשת ע"ב, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון ואין מניעה לאשר.

התנגדויות :

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

*בניה מאחור - יש לבצע העתקת מנול קיים באזור הבניה המוצעת

*בניה מהצד - על הבונה לבנות שביל גישה המצד האחורי של הבנין הכולל תאורה

*בניה מהצד - המרפסת תהווה מטרד לשכנים מעל

*מתנגדים להרחבה המערבית שתהרוס שימוש בגינה קיימת המשמשת ילדים בשעות אחה"צ.

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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0251.03
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה/הרחבה לבניין קיים + תוספת ממ"ד + תוספת מחסנים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	א.ד. גורדון 5, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד ומחסנים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש להשלים חתימות שכנים למוצע,

לצמצם את שטח המחסנים ל-8% המותרים

להציע פתרון גישה לגג עליון,

ולהשלים תנאים טרם דיון.

נספח בינוי :

בתב"ע 4782 חל נספח בינוי שותק (מחייב).

מוצע בבקשה תוספת מחסנים בנוסף למאושר בנספח הבינוי, בניה בקומת הקרקע בשונה מנספח עקב תוספת ממ"ד ובנית גג שטוח במקום גג רעפים המוצע בנספח, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, השינוי המוצע אינו כולל גישה לגג עליון - יש להציע גישה לגג עליון או להתאים את המוצע במדויק לנספח הבינוי.

ממ"ד :

חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד במסגרת קווי הבניין, הממ"ד יוצר בניה בשינוי מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח ולעניין חריגה מקו הבניין. לא התקבלו 2/3 חתימות שכנים - יש להשלים 2/3 חתימות שכנים לממ"ד המוצע.

מחסנים :

יח"ד מס' 3 : מוצע תוספת מחסן בשטח של 8.80 מ"ר, מוצג בבקשה ליח"ד מס' 3 קומה נוספת בתת הקרקע, לא נמצא כי הקומה מאושרת בהיתר ונדרש להכשיר את המוצע, בהתאם לנספח הבינוי הקומה הינה מיועדת לאחסנה ולכן לא ניתן להציע מחסן נוסף ליח"ד זו - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

יח"ד מס' 6 : מוצע תוספת מחסן בשטח של 8 מ"ר, שטח הדירה הוא 68.69 מ"ר, $8\% = 5.49$ מ"ר - יש לצמצם את שטח המחסן ל-8% המותרים.

יח"ד מס' 9 : מוצע מחסן בשטח של 10.15 מ"ר, שטח הדירה הוא 92.25 מ"ר, $8\% = 7.38$ מ"ר - יש לצמצם את שטח המחסן ל-8% המותרים.

יח"ד מס' 10 : מוצע מחסן בשטח של 10.54 מ"ר, שטח הדירה הוא 91.88 מ"ר, $8\% = 7.35$ מ"ר, חורג - יש לצמצם את המחסן המוצע ל-8% המותרים.

אישו רי גורמים :

א.סביבה - חסר, יש להשלים.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספת מחסנים על שטח משותף, נדרש 66% חתימות שכנים, מוצע ממ"ד, נדרש 2/3 חתימות שכנים לממ"ד המוצע, התקבלו 66% חתימות שכנים אך לא 2/3 חתימות מעמודת הממ"ד - יש להשלים 2/3 חתימות שכנים לעמודת הממ"ד המוצע.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגדת :

*אין מדובר בהתנגדות להיתר, ההערות מתייחסות לתרשימים,

-הבינוי המוצע על הגג חורג מהגג השכן ועולה על גג הדירה שלי,

-הבינוי סוגר את האפשרות לעליה לגג עליון.

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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0358.00
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה בן שתי קומות, סה"כ יחדת דיור אחת
מספר ועדה	2025/30
כתובת	מוניר חסאן , אל-עיסוויה .

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

בשכונת אל – עיסוויה מבקשים הקמת בניין חדש בן 2 קומות +עלית גג מבנה זה מבוקש בקו 0 עם המבנה הקיים בחזית מזרחית וכן וחורג מקווי הבנין אשר הוצגו בתיק מידע אשר הוגש טרם פתיחת הבקשה

יובהר כי עורך הבקשה הגיש תיק מידע מיום 14.11.2022 הכולל התייחסות לתב"ע הראשונית אשר הייתה חלה על החלקה - תב"ע 2316 .

למרות שידע כי קיימת תב"ע בהליך אישור אשר מסדירה את כל שכונת עייסוויה וזאת כי מדובר בשכונה המאופיינת בצפיפות רבה כאשר מרבית שטח השכונה הינו קרקע שאינה מוסדרת ואופי הבנוי בלתי אחיד לכן קודמה תוכנית אשר מסדירה מתווה המסדיר שכונה זאת .

התב"ע המדוברת היא 790758 ואושרה מיום 22.7.2023 .

מעיון בתב"ע זו ניתן לראות כי החלקה עליה מבקשים את הקמת המבנה החדש נופלת על שטח עירוני מעורב .

כאשר עורך הבקשה לא נתן את הדעת על המבנים הקיימים בצידי החלקה וכן לא עדכן את התצ"ר אשר הוגש טרם אישור התב"ע הנקודתית .

וכן בהעדר תיק מידע נכון הכולל התייחסות לתב"ע 790758 לא ניתן לקדם את הבקשה ויש לפתוח בקשה חדשה עם תיק מידע הכולל התייחסות לתב"ע החלה על אזור השטח .

עוד ניתן לראות בהוראות התב"ע (790758) לפי סעיף 4.1(ג) כי יש להגיש תוכנית בינוי עבור אזור עירוני מעורב הכולל מבנים קיימים להכשרה ויש לתת התייחסות למבנים אלו ביחס למבנים חדשים .

ולכן עורך הבקשה היה צריך להגיש טרם דיון תכנית בינוי מפורטת אשר מאשרת ע"י מחלקת תכנון .

בהעדר תנאים בסיסיים אלו , לא ניתן לבחון את הבקשה ולכן נדרשים לפתוח בקשה חדשה אשר תכלול אישורים המתייחסים למצב הנכון הקיים בשטח ובכפוף לתב"ע אשר אושרה .

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0656.02
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול יח"ד קיימת לשתי יח"ד + תוספת ממדי"ם
מספר ועדה	2025/30
כתובת	מדבר סיני 74 , גבעת המבחר

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בחינת הבקשה לפיצול יח"ד על פי תיקון 155 לחוק.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1991/0473.12
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , בניית ממ"ד ומחסן.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	הסביון 9 , עיר גנים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת בינוי בקומה הקיימת ובינוי בקומת מרתף עבור מחסן וממ"ד.

הבינוי בקומת קרקע תואם נספח.

קומת המרתף מיועדת למחסנים עבור שני הדיירים בעמודה.

הממ"ד המוצע מבוקש ע"י שטח מחסן, בכך נמנעת מהדייר הנוסף בעמודה לקבל את המחסן המגיע לו מכוח תכנית 12097.

יתירה מכך, מיקום הממ"ד עבור דייר אחד בקומת מרתף, ימנע את האפשרות לקבלת עמודת ממ"דים, המשמעות היא כי הדייר הנוסף בעמודה יאלץ לבנות חדר מחוץ בתוך השטחים המותרים לו עפ"י תב"ע.

הוועדה בחנה את תכנון הממ"ד ביחס לדירת המבקש סבורה כי תכנון הממ"ד ראוי ונחוץ ומאשרת את הבקשה.

כתנאי להפצה לגורמים,

יש להגיש הצהרה של הדייר הנוסף בעמודה, בה יציין כי הוא מודע לכך שלא תתאפשר לו בניית ממ"ד אלא חדר מחוץ בתוך שטחי וקווי הבניה המותרים לו עפ"י תב"ע ונספח.

וכן חתימה על כתב התחייבות כמופיע במסמכי העירייה הנוגעים למחסנים.

זאת ועוד, על עורך הבקשה להציג תמונת מצב לעניין קומת המחסנים בבניין כולו.

בנוסף לתקן את ההערות המופיעות ע"י תכנית a.

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

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי להפצה לגורמים הסכמה מפורשת ע"ג תכנית בה הדייר הנוסף בעמודה מציין, כי הוא מודע שלא תתאפשר
	תנאי להפצה לגורמים חתימה על כתב התחייבות כמופיע במסמכי העירייה הנוגעים למחסנים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2015/0032.03
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת הרחבה לדירה קיימת, תוספת ממ"ד ומחסן.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	קליינמן 12, קרית היוכל

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

יש לבצע פרסום חוזר מאחר ומוצע שטח עיקרי בקומת המרתף המהווה קומה נוספת.

כמו"כ נדרש לתכנן את הכניסה למחסן מתוך גרעין חדר המדרגות המשותף כפי שהוצע לשאר הדיירים, אחרת יש לבטלו.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1982/0512.10
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י תבע מרפסות ושינויים פנימיים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	בית וגן 73 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה בינוי בשונה מנספח, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה
לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13.10.2024 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש להסדיר את חישוב השטחים בבקשה ולהסיר את מרפסת הגג המוצעת המהווה סטיה ניכרת מתקנות, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש ואין מניעה לאשר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0663.04
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הכוללת: שטח עיקרי, ממ"ד, ריצוף חצר, מרפסת ומחסן
מספר ועדה	2025/30
כתובת	ישראל זנגויל 9, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ריצוף חצר ומחסנים, פורסמו הקלות כנדרש, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להשלים חתימות שכנים למוצע

ולהציע חלוקה שוויונית למחסנים.

קווי בניין:

קומה א' תחתונה, מפלס -2.80, חזית צפונית מערבית: מוצע ריצוף חצר בשטח של 57.21 מ"ר, המוצע שימוש בשטח משותף, נדרש 66% חתימות שכנים לא הוצגו חתימות שכנים כנדרש - יש להשלים 66% חתימות שכנים כנדרש.

מחסנים:

קומת כניסה, מפלס +0.00, חזית צפונית מערבית: מוצע מחסן מעל הבינוי המוצע, אושרו מחסנים נוספים בקומה ולכן ניתן לאשר זאת למרות שמדובר במחסנים עיליים, פורסמה הקלה בגין תוספת מחסנים עיליים, אך חלוקת המחסנים אינה שוויונית בין דיירי העמודה בנוסף גובה המחסנים המוצעים +2.60 - יש להציג חלוקה שוויונית לכל 4 דיירי העמודה ולהציג חתימות של כל בעלי העמודה למחסנים המוצעים וכן להציע הגבהת רצפה בכך שגובה המחסן המוצע לא יעלה על +2.20 מ'.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספת מחסנים וריצוף חצר בשטח משותף, הוצגו 29/86 חתימות שכנים כאשר 9/18 חתימות מבעלי הכניסה המוצעת, המוצע אינו עומד ב-66% נדרש בבניה בשטח משותף - יש להשלים 66% חתימות לבניה המוצעת בשטח המשותף.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1992/0515.04
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	שטרן אברהם 22, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח וממ"ד, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.05.2024 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש לתקן את התוכנית, לצמצם את חריגות הבניה ולהציע ממ"ד בהתאם למדיניות מהנדס עיר, כעת, התוכנית יצאה למשלוח הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0413.04
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, בנית וסגירת מרפסת
מספר ועדה	2025/30
כתובת	בורוכוב 47 , קרית היוכל

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

יש להתאים את הבקשה ושטחי הבניה בהתאם לתב"ע הקובעת כי "לא תותר סגירת מרפסות אלא במסגרת מתכת וזכוכית".

לחילופין ניתן לבצע פרסום לבניה שלא עפ"י נספח.

לאחר שתוגש תכנית כאמור היא תובא לדיון או פרסום בהתאם לאמור.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0568.00
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנית מחסנים, תוספת בניה לבנין/ הרחבה קיים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	החיל 22, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום עבור הקלה בגין " תוספת קומה " כאשר הקלה זו לא פורסמה בפתיחת התיק וייתר ההקלות לא מתייחסות לנושא הקומה הנוספת ולכן יש לבצע פרסום חוזר וזאת כי בהתאם לסעיף 10.2.1 (ו) האומר שהאגף הקרוב לדרך לא יעלה על 2 קומות

טרם פרסום יש לקבל אישור שפי"ע ולהגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תוכנית a והצגת חצר אנגלית לפי תקנות החוק וכן הצגת טבלה מסודרת בה ניתן לראות מה השטח המותר לכל דירה וכן החלונות יתוכננו באופן התואם לפתחים הקיימים וכן הצגת כל שינוי מהיתר הבניה המקורי שניתן למבנה .

להלן הבינוי המבוקש לדירה מספר 1 ויש לתכנן התאם למפורט :

קומת מרתף

מבקשים קומה חדשה לדירה הקיימת במפלס קומת הקרקע .

קומה זו מהווה תוספת קומה היות ומדובר בבניין על דרך המוגבל ל2 קומות ותוספת קומה ו היא קומה שלישית – יש לפרסם הקלה בדבר " תוספת קומה "

וכן ניתן לראות כי הקומה החדשה חורגת מהשטח המוצמד למבקש ובשטח העולה על השטח המותר לכל יחידת שיור במתחם .

יודגש כי השטח כולל שטח עיקרי מכוח ייתרת שטחים ו6% הקלה כמותית וכן תוספת מחסן הקומה תאושר בתנאים הבאים :

פרסום הקלה לתוספת קומה

צמצום הבינוי לקו החלוקה בין הדירות ובהתאם לתשריט בית משותף .

צמצום שטח הבניה העיקרי המבוקש למותר לפי הפרוט בשטחי הבניה וזאת כי עורכת הבקשה הציגה ייתרת שטח באופן שגוי

תכנון המחסן לפי הנחיות המחלקה האומרות כי הגישה מדירת המבקש בגובה שלא יעלה על 220 ובשטח של 8% כאשר ניתן לראות שבבקשה זו ביקשו הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר מכיוון והתב"ע אושרה מיום 7.9.1983 ניתן לאפשר הקלה זו אך יש להציג תוכנית צל זהה לשכן למימוש

אוורור קומה זו ע"י חצר אנגלית אשר מתוכננת בשונה למותר בתקנות החוק - יש להוסיף פרט בהתאם לפרט המאושר ע"י המחלקה והכפוף לתקנות החוק ולתת אוורור נכון לכל היעודים בהתאם לחוק .

הצגת תוכנית צל לשכן הצמוד המאפשרת ניצול זהה של השטחים ועבור כך ידרשו הסכמתו או משלוח הודעות יש לשים לב כי שכן זה מתנגד ולכן תישקל האפשרות לקבל התייחסות במעמד הוועדה .

קומת קרקע

בקומה זו קיימות תוספות בניה ללא היתר יש לתת עליהן את הדעת או להציג היתר בניה באם לא יש להציג להריסה וכתנאי להיתר לקבל דוח פיקוח עבור הריסתן .

מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית בעומק של 290 ס"מ עבור כך פרסמו הקלה בדבר " הקלה בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר " לא ניתן לאשר הקלה זו מהסיבות הבאות :

לא עומדים במדיניות מהנדס העיר בדבר מרפסות בצמד יש לצרף את השכן לבקשה וזאת כי מדובר בבניין בן 2 דירות בלבד

מבקשים מרפסת זיז בעומק של 2 מטר וזאת ממרפסת גג קיימת בעומק של 90 ס"מ כך שלפי המדיניות לא ניתן לאפשר מרפסת זיז כהמשך של מרפסת גג.

וכן מבקשים שינוי בפתחים יש להתאים את הפתחים החדשים לפתחים הקיימים

לאחר הפרסום תובא הבקשה לאישור ושמיעת טענות המתנגד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0354.00
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסת במסגרת של השלמת גג
מספר ועדה	2025/30
כתובת	צור יעקב 16 , גבעת משואה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

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

מוצע בבקשה בינוי במרפסת גג קיימת מכח 5% השלמת קומת גג, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע אינו בקומה העליונה ולא עומד במדיניות 5% ולכן לא ניתן לאשר.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

*"עד כה לא ניתן אישור לסגירת מרפסות בדירות העליונות, אם ניתן אישור כזה בעלי דירות נוספים ירצו לעשות זאת והדבר יכער את המראה החיצוני של הבניינים ברחוב"

*"לא מוכן שיהיה תקדים לאחרים לבנות חריגות, אז כל הסביבה תיהפך לאתר בניה, גם הבניה תגרום הפרעה לחיים תקינים היומיומיים, רעש חול ואבק, יש בעיות בריאותיות, אינו מוכן לשנות את אופי השכונה..."

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.

לדחות במתכונת המוצעת :

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

מוצע בבקשה בינוי במרפסת גג קיימת מכח 5% השלמת קומת גג, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע אינו בקומה העליונה ולא עומד במדיניות 5% ולכן לא ניתן לאשר.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

"עד כה לא ניתן אישור לסגירת מרפסות בדירות העליונות, אם ניתן אישור כזה בעלי דירות נוספים ירצו לעשות זאת והדבר יכער את המראה החיצוני של הבניינים ברחוב"

"לא מוכן שיהיה תקדים לאחרים לבנות חריגות, אז כל הסביבה תיהפך לאתר בניה, גם הבניה תגרום הפרעה לחיים תקינים היומיומיים, רעש חול ואבק, יש בעיות בריאותיות, אינו מוכן לשנות את אופי השכונה..."

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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1982/0272.02
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הכוללת ממ"דים ומרפסות זיז
מספר ועדה	2025/30
כתובת	מעגלי הרים ליון 47 , סנהדריה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בחינה מקצועית.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0411.01
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית ע"פ תב"ע מספר 971796. הכשרת מצב קיים, סגירת מרפסות, גשר, מערכות טכניות ומדרגות. תוספת שטחי בנייה, מרפסות ומעלית.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	מעגלי הרים לזין 25, סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, פורסמה הקלה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 22.09.2024 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", עבור ניווד זכויות מת"ק לע"ק, התוכנית פורסמה כנדרש וזאת בהתאם לצמצום פרסום שהתקבל, תום מועד להתנגדויות בתאריך 24.12.2024 ולא התקבלו התנגדויות.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2013/0424.03
מספר סידורי	75

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ע"פ תב"ע + ממ"דים + מחסן ותוספת בנייה בקומת מרתף + מרפסות
מספר ועדה	2025/30
כתובת	הרב צבי יהודה 9, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקריית משה רח' צבי יהודה 9

בבניין בן 5 קומות, בן 18 יח"ד קיימות. 3 כניסות.

מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת מחסן לדירה נוספת .

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

2. תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד, מחסן לדירת השכן בקומה י'א

תב"ע

נספח בינוי 115ב מפורט מחייב.

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- מילוי הערות האגף שנתנו ע"ג התכנית שנבדקה

-יש לבטל את החדר המחוזק בקומת קרקע ולהציע בניית ממ"ד בקומת קרקע כך שתתאפשר עמודת 2 ממ"דים ולא חדר מחוזק.

הסכמות וסימוכין קנייניים

הבקשה חתומה ע"י כל דיירי הכניסה. אין מתנגדים.

לעניין המחסן,

בהתאם להנחיית המחלקה נדרש להציג מחסן לדייר בקומה האמצעית, כך שהדייר בקומת קרקע רשאי לבקש מחסן בקומת מרתף והדייר בקומה העליונה יכול לבקש את המחסן בגג.

נתונים אלו הוצגו אף בוועדת הערר בתיק 2023/473 מס' תיק בערר 1099-24, וועדת הערר הסכימה עם הנחיה זו והורתה בתיק כי יש להציג מחסן בשטח של 20 מ"ר עבור הדייר האמצעי.

כך גם מבקשים בתיק הנוכחי.

למען הסר ספק נציין כי בעל הדירה בקומת קרקע לא מעוניין במחסן ולכן לא מבקש אותו – לטענתו יש לו שטחים עיקריים והוא מממש אותם. נדגיש כי כל עמודה רשאית לתכנן את המחסנים תחת עמודה זו בלבד וע"כ במידה שהמבקש לא מותיר שטח מחסן, לא תתאפשר לו בניית מחסן בעתיד, על עורכת הבקשה לציין זאת בתכנית.

בעל דירה בקומה העליונה, הוא יכול להשתמש בעליית גג.

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
	תשלום היטל כספי בסך 341.63 ש"ח לשפ"ע
	יש להעביר חתך דרך המחסן

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0257.01
מספר סידורי	76

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2025/30
כתובת	מח"ל 22 , מעלות דפנה

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0404.00
מספר סידורי	77

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים ומרפסות.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	שמעון הצדיק 28, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

מוצעת עמודת ממ"דים ומרפסות עבור דירות קיימות.

ממדים

מוצעת עמודת ממ"דים – מיקום עמודת הממ"דים הינו המיקום המיטבי בבניין.

יסודות הממ"ד מוצעים במיקום של יציאת החרום מהמקלט, ע"כ ניתן לאשר רק בכפוף לסימון יציאת החרום מהמקלט עפ"י אישור הג"א, כיוון שכעת זה לא מסומן.

שטח הממ"ד המוצע הינו 9.01 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ: 13.80 מ"ר, מאחר וכעת לא מוצעים כלל שטחים עיקריי, השטח העיקרי המוצע לשטחים העודפים על הנטו המותר מהווים סטיה נכרת, ע"כ נדרש לצמצם את השטח של נטו ממ"ד בכדי שלא לבקש כלל שטח עיקרי בבקשה.

מוצעת מבואה בשטח של 1.75 מ"ר, אין מניעה לאשר את המבואה, המותרת עפ"י תקנות "חרבות ברזל" עד 5 מ"ר, אולם נדרש לחשב אותה כשטח ממ"ד נטו.

מרפסות זיז

מוצעת מרפסת זיז בחזית המבנה, בעומק של 2.00 מ'.

החזית הזו מהווה חזית קדמית.

ע"ב הגיש חוות דעת ממחלקת מידע ע"י רויטל טבדי מתאריך 20/01/2025 המאשר שמדובר בחזית קדמית לעניין מרפסות בלבד- וע"כ ניתן להגדיר את החזית כקדמית ולהציע מרפסת עד 2.00 מ' / 40% הנמוך מביניהם.

עומק המרווח- 6.6 מ' * 40% = 2.64 מ', ע"כ לא תהיה מניעה לאשר עומק של 2.00 מ'.

מיקום המרפסת בצמוד לממ"ד המוצע.

המרפסות מקורות אחת את השניה ע"כ מותר שטח מרפסות מקורות של עד 12 מ"ר לדייר, זוהי המרפסת המקורה היחידה לדיירים אלו ושטחה הינו 5.20 מ"ר.

ע"כ מאחר והשטח אינו עולה על המותר אין מניעה לאשר

תיקון תכנית a

חוות דעת אדריכלית

מוצעת עמודת ממ"דים ומרפסות עבור דירות קיימות.

ממדים

מוצעת עמודת ממ"דים – מיקום עמודת הממ"דים הינו המיקום המיטבי בבניין.

יסודות הממ"ד מוצעים במיקום של יציאת החרום מהמקלט, ע"כ ניתן לאשר רק בכפוף לסימון יציאת החרום מהמקלט עפ"י אישור הג"א, כיוון שכעת זה לא מסומן.

שטח הממ"ד המוצע הינו 9.01 מ"ר נטו + קירות, סה"כ: 13.80 מ"ר, מאחר וכעת לא מוצעים כלל שטחים עיקריי, השטח העיקרי המוצע לשטחים העודפים על הנטו המותר מהווים סטיה נכרת, ע"כ נדרש לצמצם את השטח של נטו ממ"ד בכדי שלא לבקש כלל שטח עיקרי בבקשה.

מוצעת מבואה בשטח של 1.75 מ"ר, אין מניעה לאשר את המבואה, המותרת עפ"י תקנות "חרבות ברזל" עד 5 מ"ר, אולם נדרש לחשב אותה כשטח ממ"ד נטו.

מרפסות זיז

מוצעת מרפסת זיז בחזית המבנה, בעומק של 2.00 מ'.

החזית הזו מהווה חזית קדמית.

ע"ב הגיש חוות דעת ממחלקת מידע ע"י רויטל טבדי מתאריך 20/01/2025 המאשר שמדובר בחזית קדמית לעניין מרפסות בלבד - וע"כ ניתן להגדיר את החזית כקדמית ולהציע מרפסת עד 2.00 מ' / 40% הנמוך מביניהם.

עומק המרווח - 6.6 מ' * 40% = 2.64 מ', ע"כ לא תהיה מניעה לאשר עומק של 2.00 מ'.

מיקום המרפסת בצמוד לממ"ד המוצע.

המרפסות מקורות אחת את השניה ע"כ מותר שטח מרפסות מקורות של עד 12 מ"ר לדייר, זוהי המרפסת המקורה היחידה לדיירים אלו ושטחה הינו 5.20 מ"ר.

ע"כ מאחר והשטח אינו עולה על המותר אין מניעה לאשר

תיקון תכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2010/0505.04
מספר סידורי	78

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	השלמת 5% גג בפעימה שניה
מספר ועדה	2025/30
כתובת	הקבלן 29, הר נוף

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

בהר נוף רח' הקבלן 29

מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת 5% להרחבת דירת גג

תבע בתוקף מ 2012 מבטלת מתאר

נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין : מספר יח"ד, מגובה בנייה לפי נספח 1, קוי הבניין

פורסמה הקלה

השלמת 5% גג בפעימה שניה .

לא ניתן לאשר את הבקשה לתוספת 5% השלמת דירת גג כי תב"ע החלה במקום מבטלת את תכנית המתאר

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

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	הצהרת עורך הבקשה
	חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו להשלמת דירת גג - כתנאי לדיון
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת"י 413
	תשלום אגרת רשום הערה לפי תקנה 27 לטאבו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1970/0581.07
מספר סידורי	79

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , בנית מרפסת זיז וממ"ד
מספר ועדה	2025/30
כתובת	אצ"ל 4 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

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 את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מדובר בבקשה לבניית עמודת ממד"ים עבור 5 דירות בחזית מערבית וכן ריצוף חצר וארבע מרפסות זיז בעמודה בחזית הצפונית.

לטענת המתנגד כי חלק מהדירות גובלות בדירתו, וכי הבניה תחסום לו את האור והאוויר, הדבר יפגע באיכות החיים ויוריד מערך הדירה. מדובר בטענה ללא יסוד שכן דירתו ממוקמת בדילוג של עמודה אחת בינו ובין דירות המבקשים וע"כ טענות אלו אינן רלוונטיות לגביו.

באשר לטענה כי התוספות אינן אחידות ומהוות פגיעה חזותית, מדובר בבינוי לעמודת ממד"ים המתיישרת עם קיר המבנה הקיים אשר אינה פוגעת חזותית בבניין. זאת ועוד, המרפסות מבוקשות אף הן כחלק מעמודה ובחזית בה קיימות מרפסות, כך שמדובר בתוספות אחידות וע"כ התנגדות זו נדחית.

באשר לטענה כי המבנה מיועד לפינוי בינוי ולכן אין סיבה לתת להם את התוספות, לא נראה כי קיים הליך כשלהו במערכות העירייה באשר לכך.

לאור האמור הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים כדלקמן :

יש להותיר אפשרות למרפסות סוכה לכל בעלי העמודה והמבקשים, תכנון זה יובא לאישורה של ראש צוות.

יש להציג תכנית צל לממ"דים ליתר בעלי העמודה.

באם ריצוף החצר כולל גם גדרות לסגירת השטח עבור הדייר בלבד, נדרשות חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה כולה. יש להציג בברור את פרוט הגדרות, ו/או את החתימות.

תיקון ההערות המסומנות בתכנית a

תנאי להפצה לגורמים – השלמת אישור איכות סביבה .

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0376.02
מספר סידורי	80

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים תוספת יח"ד , תוספת מחסנים מרפסות וממ"ד
מספר ועדה	2025/30
כתובת	ברוך רפפורט 29 , בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה הכוללת בניית 2 קומות ותוספת שתי יח"ד נוספות מעבר לשתי יח"ד הקיימות.

התכנון תואם לנספח הבינוי למעט שינויים בבניית מרפסת במקום בינוי המופיע בנספח ושינוי בחדר המדרגות המשותף בכך שהחזיתות שלו פתוחות בחלקן, לשינוי זה בוצע פרסום לבנייה שלא עפ"י נספח וכן אין חריגה ואו שינוי מגבולות הקונטור המותר.

מחלקת השימור דחתה שינויים אלו בטענה כי לא ניתן להציע מהלך מדרגות פתוח שאינו אופייני לאזור.

הוועדה בחנה את השינוי ואת השפעתו על הסביבה, סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומחליטה לאשר את הבקשה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0365.00
מספר סידורי	81

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יחידות דיור ותוספת קומות
מספר ועדה	2025/30
כתובת	החידא 15 , בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית

הוגשה בקשה שאינה ראויה לבחינה, ולא ברור מה מוצע בה ולמה, ע"כ רק לאחר הגשת בקשה ראויה ניתן יהיה לבחון את הבקשה ולהתייחס להתנגדויות שהוגשו, וכן לבחון האם נדרש אישור ממחלקת איכות הסביבה.

הוראות תכנית 821744 קובעות הוראות לחיזוק מבנים בסעיף 6.2 בתקנון.

תנאי זה הינו תנאי לדיון אך לא התקבל.

תנאי להמשך הטיפול בבקשה ולדיון הבא יהיה קבלת נוהל בקרה הנדסית כאמור.

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	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0284.01
מספר סידורי	82

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, בניית מחסנים, מרפסות זיז
מספר ועדה	2025/30
כתובת	קרל נטר 12, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לבטל החלטת ועדה

חוות דעת אדריכלית

בבקשה מוצעת תוספת עבור 2 עמודות.

מאחר והתיק נתקע, חלק מהמבקשים פתחו תיק חדש לעמודה שלהם בלבד, והבקשה אושרה להם בוועדה.

כעת הם מבקשים לצאת מבקשה זו בכדי להתקדם עם התיק המקביל.

לכן מובא לביטול ההחלטה הקודמת בתיק, ולהסרת המבקשים הבאים:

משה עקיבא גרבוז

הרצוג זכריה

ישראלי מיכל

לוי מלכה

באם ע"ב והמבקשים שנותרו יהיו מעוניינים להתקדם עם הבקשה יידרשו להגיש תכנית מתוקנת ללא המבקשים שהוסרו.

הוגש תצהיר ע"י המבקשים הנ"ל שהם מעוניינים לצאת מן הבקשה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0500.01
מספר סידורי	83

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות+ החלפת שטח שירות לעיקרי
מספר ועדה	2025/30
כתובת	קהתי פנחס 14 , גבעת שאול

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה תובא לדיון הבא .

ח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0106.02
מספר סידורי	84

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת מרפסת
מספר ועדה	2025/30
כתובת	רמת מוצא 5, רמת מוצא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת מדרגות וגשרון ומרפסת זיז לא מקורה, הגשרון הוסר מהבקשה, התיק הופנה לפרסום ללא קבלת התנגדויות, התקבל אישור מח' השימור, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 06.11.2024 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", נדרש להסיר את הגשרון ולפרסם הקלה בגין המרפסת המוצעת, התוכנית תוקנה, בוצעה הפניה לפרסום לפי סעיף 149 לעניין חריגת המרפסת מקו הבניין ולא התקבלו התנגדויות למוצע.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2011/1066.03
מספר סידורי	85

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מחסנים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	מבוא תמנע 4 , רמת אשכול

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה תובא לדיון הבא

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2013/0060.11
מספר סידורי	86

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת ממ"מ"ד מרפסות ומחסנים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	שחל 55 , גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בתוך מעטפת שאושרה בעבר בתיק קודם.

המוצעת תואם את המותר אין מניעה לאשר.

מרפסת הזיז חושבה בטעות גם באזור המסתור למזגן- יש להתאים את חישוב השטח לשרטוט.

שרטוט קווי הבניין בוצע בפונט לא מתאים- יש להתאים את הפונט כדי שיהיו במקומם.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2011/1066.05
מספר סידורי	87

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות, חצר ומחסנים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	מבוא תמנע 4 , רמת אשכול

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0155.00
מספר סידורי	88

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים מעלית מרפסות זיזיות ושינויים בחזיתות הבניין.
מספר ועדה	2025/30
כתובת	הרב חיים הלר 16 , גבעת מרדכי

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0002.00
מספר סידורי	89

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניה חדשה 1 קומה מסחרים ו3 קומות מגורים לסה"כ 7 יחד"ה מעל קומה חניה
מספר ועדה	2025/30
כתובת	אלסהל אלאח'דר , ראס אל עמוד ראס אל עמוד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתיק זה הוגש ערר אך לאחר מכן התקבלה החלטה כי בהינתן הסכמה בין הצדדים הערר נמחק לצורך הגשת תוכנית התואמת להוראות התכנית במדויק.

לאור זאת ניתנה אורכה בתיק לצורך הגשת תכנית כאמור.

כעת משהוצגה ע"י עורך הבקשה, הרמוניקה התואמת להוראות התכנית החלות בחלקה, בה גם החניה אינה חורגת מקווי הבניין ניתן לאשר את הבקשה.

תנאי להפצה לגורמים הגשת תכנית כאמור, וקבלת הבהרה ו/או אישור ממחלקת הסדרי תנועה לפיה צמצום קומת החניה מאושרת במתכונת זו.

רק

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
--	---------------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0277.01
מספר סידורי	90

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2025/30
כתובת	הקבלן 12, הר נוף

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 את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מדובר בבקשה לבניית מרפסת זיז התואמת במיקומה לנספח בינוי, על כן הטיעונים אינם רלוונטיים לעצם הבקשה.

אך נדרש להתאים את שטח המרפסת לשטח המסומן בנספח במדויק.

כמו כן, על המבקש להתאים את עצמו להיתר המקורי בכך שתוצג דלת מהסלון למרפסת שירות וביטול הדלת ממרפסת שירות למרפסת זיז היות ושינוי מהיתר מחייב הוכחת שטחים לשינוי משירות לעיקרי.

לחילופין ניתן להציג את הקיר בין מרפסת שירות לזיז כמוצג כמסומן בנספח בינוי.

בנוסף, נדרש תיקון ההערות המסומנות בתכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	טרם גורמים - להתאים את המרפסת לתב"ע ואורך מרפסת ל810 כולל קירות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1994/0025.10
מספר סידורי	91

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	אברהם אידלזון 30, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוגשה התנגדות אחת והוסרה.

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג ל- 5 שנים

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0515.00
מספר סידורי	92

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הגבהת 2 חדרי מדרגות ושינוי פתחים בחזיתות (ת.ר. 2016/581)
מספר ועדה	2025/30
כתובת	מנחת יצחק , רוממה מנחת יצחק 23, רוממה, ירושלים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 0995א הקובעת בס' 8 שטח להקמת בנייני ציבור. (בתי ספר).

התכנית לא קבעה שטחי בניה.

כעת מוגשת בקשה להגבהת שני פירי מדרגות במבנה הצפוני.

פיר המדרגות בצידו המזרחי של המבנה, הכולל מעלית, מוצע להגבהה בגלל דרישת יועץ המעליות.

ופיר המדרגות המערבי מוצע להגבהה לצורך חיבור לרחבת הכניסה הראשית של בית הספר.

אין חריגה מקווי הבנין.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0150.01
מספר סידורי	94

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	נתיב המזלות 26 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה מאשרת שימוש חורג ל- 5 שנים

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1991/0036.04
מספר סידורי	95

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	נתיב המזלות 45 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה מאשרת שימוש חורג ל- 5 שנים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	הצהרת מהנדס על יציבות ותקינות המבנה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מח' תנועה בנושא תחנות להעלאת והורדת ילדים
	אישור מטעם משרד החינוך לעניין בטיחות הפעלת הגנים
	צילום תעודת עורך בקשה
	צילום תעודת מהנדס
	רישיון משרד החינוך להפעלת הגן
	פת בניה ללא היתר בחצר להריסה, לא כלולה בבקשה סימון תוס

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0787.01
מספר סידורי	96

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	, נחלאות, שערי חסד קק"ל 43, שערי חסד, ירושלים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה מאשרת שימוש חורג ל- 5 שנים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	הצהרת מהנדס על יציבות ותקינות המבנה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מח' תנועה בנושא תחנות להעלאת והורדת ילדים
	אישור מטעם משרד החינוך לעניין בטיחות הפעלת הגנים
	צילום תעודת עורך בקשה
	צילום תעודת מהנדס
	רישיון משרד החינוך להפעלת הגן
	סימון תוספת בניה ללא היתר בחצר להריסה, לא כלולה בבקשה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0571.00
מספר סידורי	97

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים ל- 2 גני ילדים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	יהודה 16, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה מאשרת שימוש חורג ל- 5 שנים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	הצהרת מהנדס על יציבות ותקינות המבנה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מח' תנועה בנושא תחנות להעלאת והורדת ילדים
	אישור מטעם משרד החינוך לעניין בטיחות הפעלת הגנים
	צילום תעודת עורך בקשה
	צילום תעודת מהנדס
	רישיון משרד החינוך להפעלת הגן
	סימון תוספת בניה ללא היתר בחצר להריסה, לא כלולה בבקשה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/02/2025 - יד שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0056.00
מספר סידורי	98

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים
מספר ועדה	2025/30
כתובת	ישא ברכה 21, בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה מאשרת שימוש חורג ל- 5 שנים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	תעודת מהנדס
	תעודת עורך בקשה
	לתקן בטופס 1 את התוכנית שחלה במקום: 3276