

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0577.00
מספר סידורי	1-

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר לשימוש במבנה מגורים לשם הפעלת מעון יום לפעוטות דירה 1 ו-4
מספר ועדה	2025/31
כתובת	הרב שך 31, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה שימוש חורג מתוכנית 1042 עבור מעון ילדים עד 36 ילדים כאשר לא התקבל תיק מידע בפתירת התיק.

טרם דיון הוסרה התנגדות שהתקבלה לבקשה, כעת אין התנגדויות לבקשה הנ"ל

מדובר בהליך מקוצר של בקשה לשימוש חורג עפ"י תקנה 151ב', תיקון 131 לחוק: "היתר להפעלת מעון", היתר לשימוש במבנה מגורים לשם הפעלת מעון יום לפעוטות.

הבקשה לקבלת היתר להפעלת מעון תכלול את אלה: (א) כתובת הדירה (ב) מס' מירבי של פעוטות שישוהו במעון (ג) הצהרה של המבקש על ביצוע פרסום (ד) רשיון או התחייבות של המבקש להגיש רשיון בתוקף 60 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר.

הוגשה בקשה הכוללת את כל התצהירים והמסמכים הנדרשים, הבקשה ברח' הרב שך 31, מס' הילדים שישוהו במעון עפ"י ההצרה שהתקבלה הינו עד 36 ילדים, בוצע פרסום- הדבקת מודעות ומשלוח הודעות כנדרש, במעמד פתיחת התיק התקבלה הצהרה מהמבקשת כי היא מתחייבת להמציא רישיון הפעלת מעון בתוך 60 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר - תנאי לקבלת היתר יהא המצאת הרשיון עבור הפעלת המעון.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	תשלום אגרת בניה
	תנאי לקבלת היתר יהא המצאת הרשיון עבור הפעלת המעון.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0124.02
מספר סידורי	0

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר שינויים לתיק 2020/0124.01
מספר ועדה	2025/31
כתובת	קמפוס גבעת רם 0 , גבעת רם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

זיקת הנאה- יש להציג ע"ג התכניות בהתאם למוצע בתשריט

חללים קיימים המוצעים כמופעי- יש להציג כקיים

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

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

	חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות.
--	--

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0228.00
מספר סידורי	0

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה ציבורי חדש המשמש לישיבה ובית כנסת.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	דרך השופט מאיר שמגר 15, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה מחליטה לפטור מקומות חניה בהתאם לסעיף 14.6.3 שבתב"ע 5166ב'.

כיוון שמדובר בית כנסת ובית מדרש שרוב המתפללים מגיעים רגלית.

ניתן לפטור 50% ממס' החניות הנדרשות לבית הכנסת בלבד.

נדרש לבית מדרש 5 מקו"ח ולבית כנסת 9 מקו"ח, סה"כ 14 מקו"ח

ניתן לפתור מ-50% מ-9 הנדרשים לבית כנסת שהם- 4.5 מקו"ח

בבקשה מוצעים 5 מקומות חניה (לבית מדרש- כנדרש) +5 לבית כנסת ובסה"כ 10 מקו"ח

תנאי להפצה לגורמים- אישור מחלקת איכות הסביבה.

תיקונים והתאמת הבקשה בהתאם לתכנית a ובתיאום עם בוחנת הרישוי

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	הפקדת ערבות בנקאית וקבלת התייחסות של מחלקת דרכים סופית
	תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית בסך 3,646 ש"ח ותוכנית נטיעות לאישור שלמה דניאל
	תנאי להפצה לגורמים- אישור מחלקת איכות הסביבה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0759.01
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה+מרפסות +תוספות יחידות דיור
מספר ועדה	2025/31
כתובת	ארזי ראובן 1, פסגת זאב

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הבקשה נידונה ע"י הוועדה, הוועדה שמעה את הצדדים והורתה על תיקון התכנית.

הוגשה תכנית מתוקנת ופורסמה הקלה וזומנו הצדדים להתנגד להקלה זו.

בתכנית המתוקנת לא נוגעים בדירת מר נסימיאן.

נוספו 5 מתנגדים לפרסום הנוסף, ומר נסימיאן מיוצג עי עו"ד עדו שפיצר.

המעלית הוסטה, היא משרתת את כל הדיירים.

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה.

לשם בדיקת הנושא הקנייני וההסכמות שהוגשו

הבקשה תחזור לדיון פנימי לקבלת החלטה..

יצוין כי הבקשה הוגשה גם בשם משה מזרחי אשר אינו בין החיים. על כן, על המבקש להסדיר את שמות המבקשים בבקשה בצווי ירושה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1999/0858.07
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2025/31
כתובת	הפלמח 47, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה המתוקנת היא לתוספת מרפסת זיז אחת בחזית משנית עבור דירה שאין לה מרפסת.

המיקום המוצע הנו בתוך נישא בחזית שהנצפות שלה נמוכה יחסית וממוקמת מעל רמפת כניסה לחניה.

לפי מחלקת שימור, בתחום החלקה מצוי בנין מגורים משותף בן 3 קומות וגג רעפים המהווה הרחבת בניה למבנה חד-קומתי היסטורי שנבנה במקור בחלק הדרומי בחלקה.

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

לטענה לאי עמידה בתנאי סף קנייניים - לפי מדיניות הועדה, אין צורך בהסכמות פוזיטיביות של 2/3 מהכניסה בהתאם לטענת המתנגדים כאשר מרפסת זיז דינה אינו כדין הרחבת חדר.

לטענה להחריגה מקו בנין המהווה סטיה ניכרת - הנושא נבדק באופן מדויק ע"י הצוות המקצועי והחריגה מוגבלת לעד 1.0 מ' מקו בנין צידי כמותר ע"פ מתאר.

לטענה להחשכה - עומק המרפסת המוצעת צומצם מפתיחת תיק וכיום הנו 1.35 מ' ומקובל כי מרפסת בעומק כזה אינה גורמת להחשכה.

לטענה למצג שווא - החלון מוצג בבקשה כמוצע, כך שאין מצג שווא והדבר נבדק במעמד הוועדה.

לטענה לפגיעה בשימור ובחזית - מחלקת השימור אינה מתנגדת לבקשה וכן ציינו בחוות דעתם שהמרפסת מבוקשת בתוך נישא בחזית צידית באופן יחסי ולא תפגע באופי השימורי.

יצוין כי המיקום המבוקש הוא המיקום היחיד האפשרי מבחינת דיני הרישוי כיוון שבחזית מזרחית, המיקום שבו התבקשה מרפסת בפתיחת התיק היווה סטיה ניכרת כולל מבחינה עיצובית ולא נמצאה כראויה תכנונית ולכן בוטלה מהבקשה.

וכן אין אופציה למרפסת בחזית המערבית היום ושם ממוקם ממ"ד ומדרגות משותפות.

הוועדה מורה כי יש לצרף לבקשה פרט חיבור מסודר לרבות הפרטים השימוריים, סוג האבן וכד' ואשר יאושר ע"י מחלקת השימור ובתיאום עימם כתנאי להיתר.

הוועדה מייחסת חשיבות גדולה לבנות מרפסת לדירה שאין בה מרפסת כלל. הוועדה התרשמה מהמבקשת המבוגרת כי קיימת חשיבות גדולה מבחינתה לבניית המרפסת שתאפשר לה לנשום אויר.

יש לציין שהדירה מעל למבקשים הנה האופציה היחידה לצמד מרפסות, והיות והבעלים מתנגדים לבקשה מצד אחד ומצד שני התקבלה חו"ד משלימה ממחלקת השימור כאשר קיימת מרפסת יחידה בחזית הראשית בבנין.

לפי החו"ד המשלימה של מחלקת שימור, מדובר במרפסת הממוקמת בחזית פנימית באופן יחסי, בניה מעל שטח רמפת ירידה לחניה, ואין בבקשה שינו מהותי באופיו האדריכלי של הבנין הקיים למרות שמדובר במרפסת יחידה. יצוין שאין לדירה נושאת הבקשה מרפסת, להבדיל מיתר הדירות בבנין (צמודות קרקע/גג) וניתן כאמור שיקול דעת בהחרגה ממדיניות מהנדס העיר לנושא צמד מרפסות.

הוועדה סבורה כי באיזון האינטרסים שבין הצדדים נכון לאשר את הבקשה המתוקנת המבוקשת אשר נידונה בוועדה.

הוראות בניה:

ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י':

"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית ובכפוף לאישור שימור.

תיקונים ע"פ הרמוניקה שנידונה בוועדה והסרוקה בארכיב האופטי.

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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הוועדה מורה כי יש לצרף לבקשה פרט חיבור מסודר לרבות הפרטים השימוריים, סוג האבן אשר יאושר ע"י מחלקת השימור ובתיאום עימם כתנאי להיתר.
	לתקן הרמוניקה להדפסה: מהות הבקשה מרפסת זיז (לא מרפסות) לתת מידות מלאות לתכנית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0045.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	בניית בריכה פרטית בשיטה מתועשת בחצר הבית הפרטית.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	שמי יצחק 1, נוה שאנן/נאות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה היא לבניית בריכה פרטית בשיטה מתועשת בחצר הבית הפרטי

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה במתכונת המוצעת.

הוועדה התרשמה כי הבריכה תהווה מטרד מעבר לסביר, והיא מקבלת את הטענה לקרבה של המתנגדים לבריכה באופן שתהווה מטרד של

יתושים, רש וכו'..

מאחר שמדובר בפרוייקט חדש יחסית בשכונה שקטה ובחריגה למדיניות מהנדס העיר הועדה דוחה את הבקשה.

ככל שהמבקש יציע מיקום אחר התואם את מדיניות מהני"ע ויקטין את עומצת המטרד הצפוי למתנגדים הבקשה תבחן כמקובל.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2004/0391.03
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	בניית מחסנים במעטפת קיימת בקומת קרקע ותוספת בניה.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	מעגלי הרים ליון 138 , סנהדריה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לבניית 4 מחסנים במעטפת קיימת בקומה התחתונה של המבנה ותוספת בניה מעבר לממ"ד עבור דירה מס' 22, וכן הצגת מחסן עתידי לדירי הנוסף שבעמודה.

המבקשים התייצבו לדיון המתנגדים לא הגיעו וע"כ התנגדותם הוקראה בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה

לטענה לחשש המתנגדים שהמחסנים יהפכו ליח"ד נוספת או משרדים - עורך הבקשה הצהיר בפני הוועדה כי אין כוונה כזו. הבקשה המוצעת כעת הינה עבור בניית מחסנים ואינה מהווה הכשרה של תוספת יח"ד.

באשר לטענה כי יש לאפשר בניית מחסן לכולם הוצג פתרון למחסן גם לדירה החמישית בעמודה זו. יודגש כי תחת כל תוספת בניה בעמודה מתאפשרת בניית מחסנים עבור דייריה.

הוועדה בחנה וראתה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאפשרת לממש מחסנים המותרים אף בתב"ע בתחום שטח זה, ומאשרת את הבקשה בכפוף לרשימת תנאים המצורפת להיתר.

יש להותיר פתח אחד בקומת המחסנים המוצעת.

יש לתקן את ההערות המסומנות 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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0559.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות לבניין קיים ברח" נוף הרים 6 במסגרת תמ"א 38
מספר ועדה	2025/31
כתובת	נוף הרים 6, בית הכרם

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.

הועדה האזינה בקשר רב להתנגדויות שהושמעו. להלן התייחסותה:

לנושא התנגדותו של אדון טל שחר לעניין היזק ראייה, פגיעה בנוף ובחסימת אוויר עקב הבינוי המוצע ותוספת הקומות אשר תגביה את המבנה – הועדה דוחה התנגדות זאת. הנוף אינו זכות מוקנית באזור אורבני. בנוסף, גם במידה ומספר הקומות יופחת, הדבר לא יסייע למתנגד עקב מיקום דירתו ביחס למבנה נשוא הבקשה. המרחק בין הבניינים יעמוד על כ-6 מטרים לאחר תוספת הבינוי המוצע. כמו כן, הועדה רואה בחיזוק המבנה ובתמ"א 38 כערך נעלה.

לעניין התנגדות בנושא החניה וטענה למצוקת החניה – הועדה דוחה התנגדות זו. הבקשה מציעה 7 מקומות חניה כאשר התקן מחייב 8 מקומות. כמו כן, המרחק מציר רק"ל עומד על כ-170 מ'.

הועדה מורה לשלם כופר חניה עבור מקום חניה אחד.

במעמד הועדה עו"ד מטעם המבקשים ביקש להתייחס למספר דרישות שעלו בהמלצת המחלקה – ביטול חזק מחוזק, ביטול בינוי בזיז ולהציע רוחב שביל רחב יותר.

לעניין ביטול חדר מחוזק – הועדה מחליטה לאשר את החדר המחוזק ולא לבטלו וזאת בכפוף לאישור הג"א.

לעניין ביטול בינוי בזיז – הועדה מורה להציג בתכניות קיר היורד מהבינוי בזיז מהקומות העליונות אל מפלס הפיתוח אשר יהווה פתרון אסתטי וזאת לשם נראות בינוי למלוא גובה האגף כנדרש כך שהבינוי לא יהיה בזיז.

לעניין דרישת הרחבת שביל הגישה לבניין - המבקשים הציגו בפני הצוות המקצועי תכנית ובה הם מראים כי הדרישה הנ"ל כבר בוצעה במסגרת אישור של מחלקת תברואה וכי הנושא יעודכן בתכניות לאחר הועדה כתנאי להפצה לגורמים.

בהתאם לאמור, הועדה דוחה את ההתנגדויות ומחליטה לאשר את הבקשה.

להלן התיקונים לבקשה:

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה ואין מניעה לאשר

מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר.

מוצעת דירה חדשה בשטח קומת עמודים כולל הנמכת רצפה – אין מניעה לאשר בכפוף להנגשת דירה זו ולהתאימה לבעלי מוגבלויות בכפוף לאישור מורשה נגישות.

עמודת התוספות המוצעות בצד דרומי מוצע בינוי בזיז, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להציג בינוי למלוא גובה האגף. – על כן, יש להציג פתרון אסתטי ולהוריד קיר מהתוספות המוצעות אל מפלס הפיתוח.

מחסנים

מוצע הרחבת 2 מחסנים קיימים וכן מוצעים 8 מחסנים נוספים בשטחים המתייתרים וקירות יורדים – סה"כ בבקשה 11 מחסנים.

לציין גודל כל מחסן בתכנית.

להציג בשטחי מחסנים גובה 2.2 מ'.

למספר מחסנים.

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 מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

תברואה

מוצע חדר אשפה מקורה בגובה 2.20 מחוץ לקו בנין – פורסמה הקלה אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 2300, התכנון מקובל ע"י מח' התכנון.

חוו"ד תכנון לנושא תברואה : בשל תנאי המגרש, ניתן לקבל את פתרון התברואה בתכנון של ביתן אשפה מקורה בסמוך לבינוי. יש לבחון חלופה ל"עידון" מופע הביתן לחזית הרחוב, ע"י הזזת הביתן לתוך עומק המגרש ובמקום שהתייטר בין מקום החנייה לקונטור הביתן, יש לשתול עץ. פתרון התברואה בתאום מול אגף תברואה (ראה סקיצה בחו"ד מח' התכנון)

יש להציג בכל המפלסים בתכניות את גג מבנה חדר האשפה.

נגישות

חוו"ד תכנון עיר : שביל הנגישות מהרחוב ברוחב 1.28 מ'. יש לצמצם רוחב חנייה בפינת המגרש (דרום מזרח) לרוחב 2.30 מ' ולהזיז את כל מתחם החנייה בהתאם ובכך ליצור שביל נגישות רחב ותקין על פי תקנות רישוי.

יש להגיש אישור מורשה נגישות הכולל אישור הנדרש עבור דירה מונגשת המוצעת בשטח קומת עמודים.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צובר/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'.

להציג מיקום גמל מים.

ניקוז מי נגר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול – יש להציג חישוב מי נגר.

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

	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח 1 - חניון שע"צ

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1991/0033.02
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה, ח. מחוזקים ומרפסות
מספר ועדה	2025/31
כתובת	מזל טלה 10, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספות בניה, חדרים מחוזקים ומרפסות.

לאחר שהוועדה שמעה אתה הצדדים מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענה לדודי השמש והמתקנים הטכניים - תבוצע העתקה לגג החדש ע"י המבקשים ועל חשבונם כולל גישה ראויה לגג.

עורך הבקשה יראה ע"ג ההרמוניקה חתך נקודתי ופרט לסולם עלייה לגג החדש.

לטענה לחישוב השטחים ולקיחת זכויות הבניה - הבקשה נבחנה ע"י אגף הרישוי ונמצא שהחישובים נכונים.

המתנגד הבהיר כי אינו מתנגד לבניה אך לא מוכן שהבניה תבוא על חשבוננו - חלוקת הזכויות היא יחסית כך שהמתנגד לא נפגע.

לטענה לשטח חדר מחוזק בגג ועומסים – חדר מחוזק נחשב כממ"ד לצורך חישוב השטחים בהתאם להוראת החוק. (המתוקנת)

עורך הבקשה ימציא הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים עדכניים ביחס לבינוי ולחדרים מחוזקים המוצעים כתנאי להיתר.

לעניין גגות משותפים – הגגות המסומנים כגגות לא לשימוש ירשמו בהערת אזהרה כשטח משותף עם סימון ייעודי כתנאי להוצאת היתר בניה.

לעניין המרפסת - המיקום המבוקש הוא המיקום היחיד האפשרי למרפסת כאשר לשאר הדירות יש גינות מוצמדות.

מדובר בחזית צפונית ולכן לא תגרם החשכה כנטען, לכן הוועדה דוחה את הטענות בעניין ומאשרת את המרפסת

לטענה לתחילת הליך של התחדשות עירונית – בבדיקת המערכת לא נראה כי ישנו הליך שהחל.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקון לפרט הקונסטרוקטיבי למרפסות זיז בהרמוניקה a שיהיה קריא.

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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1965/0886.01
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים
מספר ועדה	2025/31
כתובת	אולסבנגר 114, קרית היובל

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים.

לאחר שהוועדה שמעה את המתנגדים ובחנה את טענות הצדדים, מחליטה הוועדה לאשר את

השימוש חורג ל-3 שנים.

עוד קובעת הוועדה:

1. במידה ויתעורר צורך לשם מימוש בפועל של תכנית פינוי בינוי יש לפנות את הדירה

והשימוש החורג יפקע תוך 60 יום ממתן ההודעה והגן יפונה.

יכתב תנאי בהיתר: "בעת פינוי בינוי מימוש בפועל יש לפנות את הדירה תוך 60 יום

ממתן ההודעה".

2. גישה לחצר משותפת ולשעוני המים - המבקש הצהיר בפני הוועדה כי החצר תהיה פתוחה

אחריצ ובחופשים לשימוש בעלי הדירות בבניין וכן תהיה גישה לשעוני המים.

3. רעש ולכלוך - המבקש הצהיר בפני הוועדה כי מספר הילדים בגניי הצטמצם מ-24 ילדים

ל-17. הוועדה מורה למבקשים למזער את הרעשים וכל מטרד לדיירים.

מובהר כי, במעמד הוועדה הוגשה הסרת התנגדות של משפחת בארי והתנגדותו של מר קלנג אינה

רלוונטי, אינו עוד הבעלים של הדירה.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
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
	הצהרת מהנדס וחשובים סטאטיים
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מח' תנועה בנושא תחנות להעלאת והורדת ילדים
	אישור מטעם משרד החינוך לעניין בטיחות הפעלת הגנים
	תעודת עורך בקשה
	רשיון מהנדס

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0514.02
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר שינויים לתיק 00.514/2019, התאמות תכנון תוספת מחסנים ושטחי שירות
מספר ועדה	2025/31
כתובת	סן מרטין , קטמון הישנה רחוב סן מרטין פינת רבי צדוק

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור סופי מטעם אדריכל העיר בהתאם להערות תכנוניות המופיעות בחו"ד מיום 13.2.25
	אישור רמ"י - בהתאם לנסח בו מופיעים גם בעלים רמ"י

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0107.02
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	הקמת 2 בנייני מגורים דירות להשכרה. הבניינים בני 8 קומות מגורים (35 יח"ד)+קומת מסחר ותעסוקה +גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 70 יח"ד בשני הבניינים.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	אליהו גולומב 200, גוונים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהתקיים דיון בבקשות שבנדון בתאריך 29.1.2025, התקבלה פניה ממהנדס העיר בה הוא מבקש לקיים דיון חוזר בבקשה מאחר שלדעתו הוועדה לא בחנה את כל השיקולים הרלוונטיים לבקשה, כאשר שיקולים אלה, לדעתו, מצדיקים את אישור הבקשה.

הבקשות 2023/107.01 - 2023/107.02 הובאו לדיון פעם נוספת עפ"י בקשת מה"ע ואישור יו"ר הוועדה, אשר מבחיר כי החליט להעלות את הבקשה לדיון נוסף בלב כבד, משום כבודו של מהנדס העיר שביקש זאת ולאחר שבחן וראה כי ישנה, לכל הפחות, טענה אחת משמעותית שלא עמדה בפני הוועדה בדיון הקודם - הטענה לעניין הריביות.

לאחר שמיעת טיעונים משפטיים ותכנוניים רבים הוחלט להביא את הבקשה לדיון חוזר.

במסגרת הדיון הקודם, הביע יו"ר הועדה דעתו לפיה המבקשים זכו במכרז וידעו את זכויות הבניה המותרות ולכן אין מקום להקלות המבוקשות.

המבקשים הסבירו כי הזכיה במכרז היתה בשנת 2021, כאשר שיעור הרבית במשק היה שונה לחלוטין והשינוי הגדול בשיעור הריבית מהווה נימוק מרכזי לבקשתם לתוספת יח"ד.

המבקשים חזרו והדגישו כי בקשתם אינה לתוספת שטח או להגבהת הבניינים אלא לתוספת יח"ד בתמהיל התפלגות נכון יותר של גודל הדירות ככל הניתן בהתאם להנחיות מסמך המדיניות ולצרכי השכונה.

יו"ר הוועדה ציין כי השתכנע שהדירות המבוקשות מתאימות יותר לאופי השכונה והצרכים העתידיים כאשר מובהר כי לא מבוקשת הגבהה או תוספת שטחים בפרויקט. בנוסף הובהר שייבנו חניות בהתאם לנדרש ולאישור מחלקת הסדרי תנועה.

על כן שוכנע יו"ר הועדה כי תוספת של 54 יח"ד לא תשנה באופן מהותי את העומס בשכונה.

בהקשר זה מקובלים דוחות יועץ התנועה המלווה מטעם היזם.

התקיימה הצבעה: הצעת החלטה - לאשר את התוספת 54 יח"ד

כל החברים שהשתתפו בדיון מצביעים בעד הצעת ההחלטה מהנימוקים שפרט יו"ר הועדה.

לאור האמור הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתיקונם לרבות תוספת 54

יח"ד בהתאם להמלצת האגף.

תנאים לקבלת היתר – בקרה תכן

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
	אישור משרד הבריאות
	שפ"ע- תנאי להיתר -אישור תוכניות סופיות לשצ"פ
	אדריכל העיר- הפקדת תכנית 101-1219609 שטרם אושרה, מתוקפה ניתן יהיה לאשר את י המבוקש בזיקת ההנאה. סיום תיאום החזיתות ותכנית הפיתוח מול צוות אדריכל העיר, בהתאם מים. תיאום מול צתא"ל לעניין ממשק עם הרכבת הקלה. אישור שפ"ע לתכנון השצ"פ לרבות ת עצים בוגרים. מתן היתר בנייה לגני הילדים ומעון היום.
	הסדרי תנועה- תנאי לטופס 4- אישור ועדת רשות תמרור
	יש להציג חישוב ולהפיד שטח דירות להשכרה לעניין חישוב אגרות- וכתנאי להפצת גורמים
	רישום דירות להשכרה ברשם הבתים המשותפים כנדרש.
	קבלת תיק מידע מעודכן הכולל הפקדת תב"ע ועדכון קוי בנין וזיקת הנאה
	להצגה בעמידה כוללת שטחי החלקות הכלולות בתכנית. יש להציג תמהיל שטחים כולל עבור שטחי התכנית ולהציג עמידה בחלוקת השטחים המוצעים.
	אישור חוזר של איכות הסביבה לענין הקטנת פתרון חלחול מי נגר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0107.01
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	הקמת 2 מגדלי מגורים דירות להשכרה. המגדלים בני 27 קומות מגורים (140 יח"ד) + 2 קומות מסחר + גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 280 יח"ד בשני המגדלים.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	אליהו גולומב 200, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהתקיים דיון בבקשות שבנדון בתאריך 29.1.2025, התקבלה פניה ממהנדס העיר בה הוא מבקש לקיים דיון חוזר בבקשה מאחר שלדעתו הועדה לא בחנה את כל השיקולים הרלוונטיים לבקשה, כאשר שיקולים אלה, לדעתו, מצדיקים את אישור הבקשה.

הבקשות 2023/107.02 - 2023/107.01 הובאו לדיון פעם נוספת עפ"י בקשת מה"ע ואישור יו"ר הוועדה, אשר מבהיר כי החליט להעלות את הבקשה לדיון נוסף בלב כבד, משום כבודו של מהנדס העיר שביקש זאת ולאחר שבחן וראה כי ישנה, לכל הפחות, טענה אחת משמעותית שלא עמדה בפני הוועדה בדיון הקודם - הטענה לעניין הריביות.

לאחר שמיעת טיעונים משפטיים ותכנוניים רבים הוחלט להביא את הבקשה לדיון חוזר.

במסגרת הדיון הקודם, הביע יו"ר הועדה דעתו לפיה המבקשים זכו במכרז וידעו את זכויות הבניה המותרות ולכן אין מקום להקלות המבוקשות.

המבקשים הסבירו כי הזכיה במכרז היתה בשנת 2021, כאשר שיעור הרבית במשק היה שונה לחלוטין והשינוי הגדול בשיעור הריבית מהווה נימוק מרכזי לבקשתם לתוספת יח"ד.

המבקשים חזרו והדגישו כי בקשתם אינה לתוספת שטח או להגבהת הבניינים אלא לתוספת יח"ד בתמהיל התפלגות נכון יותר של גודל הדירות ככל הניתן בהתאם להנחיות מסמך המדיניות ולצרכי השכונה.

יו"ר הוועדה ציין כי השתכנע שהדירות המבוקשות מתאימות יותר לאופי השכונה והצרכים העתידיים כאשר מובהר כי לא מבוקשת הגבהה או תוספת שטחים בפרויקט. בנוסף הובהר שייבנו חניות בהתאם לנדרש ולאישור מחלקת הסדרי תנועה.

על כן שוכנע יו"ר הועדה כי תוספת של 54 יח"ד לא תשנה באופן מהותי את העומס בשכונה.

בהקשר זה מקובלים דוחות יועץ התנועה המלווה מטעם היזם.

התקיימה הצבעה: הצעת החלטה - לאשר את התוספת 54 יח"ד

כל החברים שהשתתפו בדיון מצביעים בעד הצעת ההחלטה מהנימוקים שפרט יו"ר הועדה.

לאור האמור הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתיקונים לרבות תוספת 54 יח"ד בהתאם להמלצת האגף.

תנאים לקבלת היתר – בקרה תכן

לא

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
	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
כן	אישור משרד הבריאות
	תנאי שפ"ע - אישור תוכניות סופיות לשצ"פ
	אדריכל העיר: 1. הפקדת תכנית 101-1219609 שטרם אושרה, מתוקפה ניתן יהיה לאשר ה. של קונסטרוקציית המרפסות לזכות הדרך, בחריגה מגבול החלקה בחזית הצפון מזרחית, וכן שינוי המבוקש בזיקת ההנאה. 2. סיום תיאום החזיתות ותכנית הפיתוח מול צוות אדריכל העיר, גם להוראות התכנית ולסיכומי הפגישות. 3. תיאום מול צתא"ל לעניין ממשק עם הרכבת הקלה. 4. שפ"ע לתכנון השצ"פ לרבות נטיות עצים בוגרים. 5. מתן היתר בנייה לגני הילדים ומעון היום. הסדרי תנועה- תנאי לטופס 4- אישור ועדת רשות תמרוז
	אישור מאור מהוראות התב"ע- בתא שטח 1 נדרש סימון המבנים לסימון לילה בכל פינות ה. בקומות הביניים יותקנו תאורות.
	רישום דירות להשכרה כנדרש מול רשם הבתים המשותפים
	יש להציג חישוב ולהפיד שטח דירות להשכרה לעניין חישוב אגרות- וכתנאי להפצת גורמים
	קבלת תיק מידע מעודכן הכולל הפקדת תב"ע ועדכון קוי בנין וזיקת הנאה

	להצגה בעמידה כוללת שטחי החלקות הכלולות בתכנית. יש להציג תמהיל שטחים כולל עבור שטחי התכנית ולהציג עמידה בחלוקת השטחים המוצעים.
	אישור חוזר למחלקת איכות הסביבה לענין צמצום פתרון מי נגר מ-20% ל-15% בכפוף לאיור ההקלה ע"י הועדה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0483.00
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, מעלית ומרפסות.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	האמרכלים 2, זכרון משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה הרחבת קומות קיימות בהתאם לנספח הבינוי הכולל גלריה כאשר יש לחשבה במניין שטחים המוצעים וכן יש להוסיף הערה מתחת טבלת השטחים לעניין שימוש בשטחי ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת.

שטחי בניה :

מעל הכניסה הקובעת :

ש. עיקרי :

מגורים :

-על עורך הבקשה לחשב את הגלריה המוצעת בסך השטחים המוצעים

מתחת הכניסה הקובעת :

ש. עיקרי :

משרדים :

-על עורך הבקשה לוודא עמידה במותר בסך השטחים המותרים מתחת הכניסה הקובעת למשרדים

-על עורך הבקשה לציין הערת מתחת לטבלה 5.

גלריה :

קומת גלריה , מפלס +1.54 :

על עורך הבקשה לחשב את הגלריה בסך השטחים המוצעים

אישור שימור :

על עורך הבקשה להתאים את קומת המרתף לאישור מחלקת שימור

אישור מחלקת שפ"ע:

בפתיחת התיק סימנו כי לא נדרש להמציא אישור מחלקת שפ"ע – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי להיתר.

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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מחלקת שפ"ע או סימון לא שייך

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1994/0191.03
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה חדש בן 2 קומות מעל קומת מחסנים חלקית.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	קאפח 1, בית ישראל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

שטחי בניה :

חישוב : 57.62 מ"ר(עיקרי מוצע) + 43.44 מ"ר(שירות מוצע) = 101.06 מ"ר.

101.06 מ"ר < 100.8 מ"ר המותרים. על עורך הבקשה לצמצם את הבקשה למותר.

גבהים :

רום קומת כניסה עומד על 3.12 מ'. רום קומה א' עומד על 3.42 מ'.

המוצע בבקשה חורג מהמותר – על עורך הבקשה להנמיך את רום הקומות לכדי 2.80 מ', מרצפה לרצפה.

אישור אגף תברואה :

תנאי הוסף במערכת.

אישור איכות סביבה :

טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכות סביבה.

הערות גרפיות :

יש לתקן ליקויים כפי המסומן 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	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1999/0676.03
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז עבור ארבעה מבקשים
מספר ועדה	2025/31
כתובת	גרשון מאיר 50-52 , פסגת זאב

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

חו"ד האדריכלית:

תכנית הצל שונתה מעת פתיחת הבקשה. על עורך הבקשה לבצע לתכנית הצל משלוח הודעות.

הערות גרפיות:

ע"ג מרפסות הזיז המוצעות יציין עורך הבקשה שיפועים וניקוזים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0092.02
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד 1 על ידי הוספת קומה לבניין קיים + ממ"ד ומעלית
מספר ועדה	2025/31
כתובת	משמרות 7, מורשה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה מהווה סטיה מהוראות התוכנית לעניין גובה בניה ושטחי בניה וכן מס' יח"ד כמו"כ לא התקבלו תנאים טרם דיון וכן יש להמציא תוכנית צל לממ"דים ופתרון למעלית לכלל הדיירים

נספח בינוי :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה לעניין שונה מנספח בינוי

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לצמצם את גובה המוצע ובהתאם לצמצם את חישוב השטחים

מס' קומות/ גובה בניה :

-על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות לכדי 1.75 מטר עפ"י המותר בתוכנית

-על עורך הבקשה להמציא הוכחה מאמי ארבל לעניין גובה קומות הקיימות

-על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור

שיפוע הגג :

על עורך הבקשה להציג שיפוע הגג עד 30 מעלות

ממ"ד :

-על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור הכולל את הממ"דים המוצעים

-על עורך הבקשה להציג תוכנית צל לכלל הדירות בחלקה ולהמציא חתימות פזיטיביות או לחילופין משלוח הודעות

מעלית :

על עורך הבקשה להציע מעלית שמהווה פתרון לכלל הדיירים בבניין בתאום עם מחלקת השימור

מס' יח"ד :

-על עורך הבקשה להבהיר כמה יח"ד קיימות ובאיזה היתרים אושרו כמו"כ על עורך הבקשה להבהיר כמה יח"ד מוצעות

לאחר המצאת הבהרה לעניין מס' יח"ד הקיימות תוספת יח"ד ייבחנו עפ"י התקנות

שימור :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כתנאי לדיון

מחלקת שפ"ע :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון

חוות דעת אדריכלית :

- על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה 2 התנגדויות להלן :

"מבנה עתיק וחוששים ליציבות המבנה ולגרימת סדקים

ניכר מהתוכנית כי מבוקש יחידות אירוח להשכרה ולא למגורים

ישנו חלל המשמש לאחסון שנקנה מעמידר בשנות ה-70 והגישה לכניסה לקומה המוצעת הינה מהמדרגות המובילות

התכנון אינו מציג פתרון עבור דודי השמש והקולטים

פגיעה בשווי ערך הדירה והשלכות כלכליות, הנובעות מכל הכתוב לעיל, ובנוסף העדר הכנסה מהשכרת הדירה משך כל זמן הבנייה "

ההתנגדות לא נבחנה לעומק היות והתיק מובא לדחיה במתכונת

לאחר תיקון התוכנית נושא ההתנגדויות ייבחן לעומק בשנית

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת

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	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1996/0510.06
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים במחסנים קיימים ותוספת מחסן ומרפסת לדירה 10
מספר ועדה	2025/31
כתובת	שמחה הולצברג 7, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.

לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	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
	חרות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0201.01
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דירה קיימת במפלס הקיים ותוספת קומה להרחבה, מרפסות גג וחדר מחוזק.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	הרב מ.נ. ולינשטין 51, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התאמת הבקשה להוראות התכנית ולחוק התכנון והבנייה :

מפלס +8.40 תכנית קומה ג': מוצעת תוספת של שטח עיקרי בסך 31.90 מ"ר לדירה באמצעות סגירת מרפסות (מוצע להכשרה), תוספת בניה על גג קיים והגדלת מרפסת בשטח 2.07 מ"ר בחלק הצפון מזרחי והמערבי של הבניין. הבנוי המוצע הינו בתחום קונטור הבניין הקיים.

התכנית החלה בחלקה אוסרת על סגירת מרפסות קיימות (סעיף י), פורסמה על כך הקלה.

מפלס +11.20 קומה ד': מוצע תוספת קומה הכוללת שטחים עיקריים בהיקף כולל של 35.50 מ"ר וכן תוספת של חדר מחוזק בחלק המערבי של הדירה בשטח של 9 מ"ר נטו, בחזית צפון מזרחית מוצעת מרפסת גג בשטח של 24.69 מ"ר.

פורסמו הקלות בגין תוספת קומה ותוספת חדר מחוזק.

התוספת על הגג מהווה פגיעה חזותית שכן מציעה הרחבה יחידה על גג המבנה ללא צמד של הרחבות נוספות. מאחר והשטח לא ניתן בשלב זה למימוש כפי המפורט בנושא 'שטחי בניה' בהחלטה להלן, העניין החזותי ייבחן לאחר הסדרת שטחי הבניה. שכן בכל מקרה יש לצמצם את השטח לחלק היחסי המתאפשר ולנצלו בקומת מלס הדירה. ככל ויומצאו כתבי ויתור נוספים למימוש בניה נוספת כפי המוצעת על הגג התכנון יובא בפני מנהל האגף לחוות דעתו.

שטחי בניה :

במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשים 79.24 מ"ר שטחי בניה [כאשר שטח הדירה הקיים הנו כ-58 מ"ר]. בעקבות רוח פסיקות שונות בוועדת ערר הנוהל הוא כי לא ניתן לאשר שטחים בדרך זו, מה גם שהייתה כאן הסתמכות על חו"ד ישנה מאוד שכבר אינה נהוגה כיום. ועל כן, ניתן לאשר רק עפ"י חלוקה שוויונית יחסית של השטחים הנוותרים, זאת עפ"י הנחיית מנהל האגף בהתאם כאמור לרוח הפסיקות והנוהל כיום.

עוד יצוין כי מסת שטחים שכזו לדירה בודדת אשר מכפילה ויותר את שטח הדירה, יוצרת מסת בינוי שהדירות האחרות לא בהכרח יוכלו לנצל שטח דומה והדבר אף מהווה חוסר איזון תכנוני.

לאור האמור, על עו"ב להציג חישוב מדויק של יתרת הזכויות בניה, וכן חישוב של החלק היחסי המותר לכל דירה לאחר חלוקת היתרה במספר הדירות. ניתן יהיה להמציא ויתור זכויות בהתאם

מדיירי הבניין, באמצעות כתב ויתור מסודר וחתום, בכדי לשקול תכנונית את הקף השטח המוצע.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0381.00
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2025/31
כתובת	טרומן הרי 19, רמות

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת המבקש

לבקשת עורכת הבקשה ומבקש ההיתר הבקשה הורדה מסדר היום.

באחריות עורכת הבקשה ליזום פגישה עם הדרג המקצועי לצורך קידומה.

למען הסדר הטוב להמשך ההליך, תובא להלן המלצת הדרג המקצועי כפי הבחינה האחרונה שנעשתה:

התיק מובא לדחייה להשלמת אישור איכ"ס, להגשת תיק מידע מתוקן

ובמתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים:

תנאים טרם דיון

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה - הבקשה בוטלה ע"י המערכת (תוס' עד 80 מ"ר) – הבקשה המוצעת הינה בתת הקרקע ע"כ נדרש להציג אישור איכ"ס.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מס' 3 (c) לבניין 443.

הבקשה לא תואמת את נספח הבינוי כמפורט:

מפלס 3.57 - קומת מרתף:

מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 5.73 מ"ר, תוספת מבואות בשטח של 5.23 מ"ר, תוספת מחסן בשטח של 11.82 מ"ר ותוספת ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר נטו, בנוסף מוצעת חצר אנגלית לאזורור השטחים, התוספת מבוקשת באמצעות תוספת קומה בתת הקרקע לדירה קיימת.

שטח עיקרי – 5.73 מ"ר = בהתאם להוראות התכנית ונספח בינוי דירה מס' 14 ניתן להציע 24 מ"ר עיקרי ע"כ אין מניעה לאשר.

מבואות – 5.23 מ"ר = אין מניעה לאשר עד 5 מ"ר מבואות לממ"ד בהתאם לתקנות בנוסף בהתאם לתכנית מתאר ניתן להציע מבואות מינימליות גישה למחסנים ע"כ אין מניעה לאשר.

מחסן – 11.82 מ"ר = סה"כ שטח עיקרי + ממ"ד 144.33 מ"ר * 8% = 11.56 מ"ר, המחסן מוצע

בשטח קומת המרתף ע"כ אין מניעה לאשר שטח מחסן מוצע בכפוף לצמצום לשטח המותר – 11.56 מ"ר.

ממ"ד – 9 מ"ר נטו (12.18 מ"ר ברוטו) = ממ"ד המוצע היינו תחת קונטור דירה קיימת בשטח קומת מרתף ע"כ אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות.

מפלס 0.00 קומת קרקע:

מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 16.46 מ"ר באמצעות הרחבת דירה קיימת שטח המוצע כהכשרת עבירה ומוצעות מדרגות בשטח קיים ירידה לקומת מרתף מוצעת.

שטח עיקרי – 16.46 מ"ר = בהתאם להוראות התכנית ונספח בינוי דירה מס' 14 ניתן להציע 24 מ"ר עיקרי, השטח המוצע עומד בסך השטח המותרים וכן בהתאם להוראות התכנית סעיף 9.ב. החלוקה בהתאם לנספח אינה מחייבת ואין מניעה לבצע שינויים פנימיים בשטחים ע"כ אין מניעה לאשר את שטחי הבניה אך בהמשך הסעיף צוין שהשינויים מנספח הבינוי מותרים בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין ע"כ יש לצמצם את המוצע במפלס זה בהתאם למסומן בתכנית a.

מפלס +2.80 קומה א':

מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 3.54 מ"ר אשר 2.40 מ"ר מתוכם הפיכה משטח שירות לעיקרי וכן מוצעת הוזזת מרפסת שירות לטובת תוספת השטח המוצע באמצעות הרחבת דירה קיימת שטח המוצע כהכשרת עבירה – בהתאם להוראות תכנית 4956 סעיף 9.ב. לא ניתן לחרוג מקונטור קיים ע"כ לא ניתן לאשר הרחבה מוצעת והוזזת חדר השירות יש לצמצם הרחבה בהתאם למסומן בתכנית a.

סך שטחים שנותרו למימוש במפלס זה הינם 1.81 מ"ר (5.73 מ"ר + 16.46 מ"ר = 22.19 מ"ר) בנוסף לא ניתן לממש זכויות שלא נוצלו בהיתר מקורי (תכנית 4956 ביטלה את הזכויות מתכניות קודמות) ניתן להציע שטחים להשלמה במפלס זה עד לעומק המותר בהתאם לקונטור קיים לאחר ביטול השטחים הנדרשים לצמצם במפלס קומת הקרקע.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5732.00 שנמסר בתאריך: 03.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו בכתום ע"י עורך בקשה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 01.10.2020, קו הבניין לא נבדק ע"י מח' המידע ונראה כי קו הבניין שסומן לא תואם לקונטור קיים בהתאם להיתר מקורי, כמו"כ קו הבניין המופיע במפת מדידה בארכיב של תיק המידע סומן באפור ולא בכתום יש לסדר מול מח' המידע:

לסדר קו בניין לצבע כתום.

להתאים קו בניין לקונטור קיים.

שלבי ביצוע

תוספות שנמצאות אחת מתחת לשניה יבנו בהינף אחד בלבד.

תוספות שאינן נבנות מעל תוספת בקומה שמתחת יבנו בנפרד.

ליקויים גרפים

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0345.02
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לעמודה
מספר ועדה	2025/31
כתובת	מעגלות הרב פרדס 51, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התב"ע, אין מניעה לאשר

חיזוק מבנים:

יש לתקן תצהיר מהנדס נכון כתנאי למתן היתר בניה.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

	יש לתקן תצהיר מהנדס נכון כתנאי למתן היתר בניה.
	תנאים להיתר - 1. יש להגיש התחייבות לשימור העץ בסך 2,308 ש"ח 2. תשלום היטל כספי 8,355 ש"ח
	הבניין/הגדר/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מיועדים להריסה ויהרסו למתן היתר בניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0484.02
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, חדר מחוזק ומרפסות
מספר ועדה	2025/31
כתובת	צוקרמן ברוך 12, נוה יעקב

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התוכנית המוצעת אינה מאושרת במתכונת זו.

יש לבטל שטחים מכוח 2.5% הקלה תוספת קומת גג, היות ומוצעת קומת גג 25 מ"ר מכוח תוכנית 3907.

ולהגיש תוכנית מעודכנת ולאחר מכן ייבחן עניין 5% השלמת דירת ע"י מנהל המחלקה.

מרפסת זיז-אין מניעה לאשר.

חוו"ד תכנונית:

-יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0831.01
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד אחת לבניה 2 קומות עם מרתף ממשך לתיק 831/14
מספר ועדה	2025/31
כתובת	אלמרוחה סמטה 10 , בית חנינה .

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע מקובל תכנונית אך אינו עומד בהוראות התב"ע -יש להגיש תוכנית מתוקנת כנדרש

ולהשלים תנאים טרם דיון.

אישור איכות הסביבה

אישור מח' הסדרי תנועה

אישור מח' דרכים

אישור מח' תברואה

שטחי בניה :

קומת המרתף מוצע שטחים עיקרים כשטח שרות(חניה)- לא ניתן לחשב מגורים כשטח חניה, יש להציג שטחי שרות בלבד בקומה זו. ובמיוחד שגובה קומה זו 2.20 מ'.

חניה :

לא התקבל אישור מחלקת תנועה- יש להציג אישור מחלקת תנועה ותוכנית קומת חניה.

מס' קומות :

מוצע 2 קומות מעל קומת מרתף, מוצעים שטחי מגורים בקומת המרתף, לא ניתן- יש להציג קומת מרתף כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0546.00
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, מרפסת, ריצוף חצר.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	שד נוה יעקב 79 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 04/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת, מהנימוקים להלן :

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה ברחוב : שד' נווה יעקב 79, שכונת נווה יעקב.

קיים בניין מגורים מרובה כניסות בן 5 קומות ו 47 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעות הרחבות דיור בבניין הכוללות :

תוספת שטח עיקרי וממ"ד לדירה 41 בקומת הקרקע

מעטפות לדירה מס' 40

תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז לדירה 42 בקומה א'.

התכנית נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן :

ממ"דים-

-כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הבניין הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.

$$1/3 \text{ מכלל הבעלים הינם} = 15 = 1/3 * 47$$

התקבלו 7 הסכמות מתוך 15 נדרשות – יש להציג עוד 8 הסכמות

-ע"ב הציגה תכנית צל לבניין ע"ג מפת המדידה באופן שאינו נראה לעין,

תכנית הצל לעמודה הסמוכה אינה כוללת את התוספת העתידית עפ"י תב"ע,

יש להראות את תכנית הצל לכל הבניין ע"ג התוכניות, החזיתות והחתכים ולהחתים את העמודה הסמוכה לשינוי מיקום הממ"ד.

גגות הממ"דים המוצעים יהיו בגובה שורת אבן אחת בלבד, יש להנמיך את מעקה הגג לגובה של 0.35 מ'.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

מידות התוספות העיקריות המוצעות לדירות תואמות באופן מדויק לנספח הבינוי.

מוצעים פתחים בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון.

יש להתאים את גודל הפתחים לפתחים הקיימים בחזית ראה תכנית a

דירה 42 - יש לבטל את החלון המוצע לכיוון דירה 35 ואת הפתח המוצע תחתיו למעטפת דירה 40.

הפתח אינו תואם נספח ופוגע בפרטיות הדירות הצמודות.

ריצוף חצר

לדירה מס' 41 מבוקש ריצוף חצר.

יש להציג הסכמות של 2/3 מכלל הבעלים בחלקה לריצוף השטח המשותף

או לחילופין להוכיח בעלות ע"י תשריט בית משותף .

2/3 מתוך 47 דיירים הינם- 31 דיירים.

יש לצבוע את השטח כמקובל ולהוסיפו במניין השטחים המוצעים

התנגדויות

התקבלו 3 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין:

הדיירים גולשים לשטח פרטי.

תוספות הבנייה מחשיכות את החדרים הקיימים, פגיעה באוורור

בניית המרפסת תוביל לרטיבות ועובש

פוגע ביציבות הבניין

החלונות של הממ"דים יפגעו בפרטיות.

דירה 35 הצמודה לדירה 42 מתנגדת לפתח ה תוספת המוצעת הצמוד לדירתה .

להלן תגובת המחלקה :

הפתחים המוצעים לכיוון חזית מערבית לדירות 42 ובמעטפת דירה 40 לא יאושרו ויוסרו מהבקשה. הפתחים אינם תואמים לנספח הבינוי ופוגעים בפרטיות השכנים.

שטחי התוספות העיקריות ומרפסות הזיז המוצעים תואמים לתכניות החלות בחלקה.

הפתחים המוצעים לממ"דים- יאושרו בחזית אחורית כפי שהוגשו, על מנת לא להוות היזק ראייה למתנגדים.

לאחר הגשת תכנית מתוקנת, עמידה ב1/3 הסכמות מכלל הבעלים לתוספת הממ"דים,

שינוי תכנית הצל והחתמת הבעלים לעמודה הסמוכה,

המתנגדים יזומנו לוועדה להשמיע את התנגדותם במידת הצורך

בתאריך 14/01/2025 הוגשה תכנית מתוקנת במערכת, בה תוקנו כל הליקויים לעיל.

לתכנית המתוקנת צורפו חתימות שכנים מספקות עבור עמודת הממ"דים.

כמו"כ בתאריך 19/12/2024 הוגשה הסרת התנגדות ע"י המתנגדים.

ע"כ כעת מובא התיק לוועדה לאישור.

בכפוף לתכנית b

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חווות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שפ"ע להגשת ערבות בנקאית בסך 25,234 ₪ בעבור שימור העצים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0111.00
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 5 קומות, סה"כ 9 יח"ד
מספר ועדה	2025/31
כתובת	אל גוזה 9, בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 18/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן:

מדובר בבקשה ברחוב רחוב אל גוזה, בית חנינה

מבוקש בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים ובו 9 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעים 9 מקומות חניה עפ"י תקן.

הבקשה נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן:

סטייה ניכרת

מוצעות מרפסות זיז מקורות לדירות החורגות מקווי הבניין המאושרים.

פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין הצדדים במסגרת ה-10% עבור מרפסות

מאחר וקווי הבניין מעוגנים כסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה לחריגה במרווח הצידי.

יש לצמצם את עומק המרפסות עד לגבול קווי הבניין.

המרפסות המוצעות לדירות הינם בשטח של 8.00 מ"ר – עומד במותר

יש לשנות את חישוב שטחי המרפסות לשטחי מרפסות מקורות בהתאם להוראות התכנית.

קומת המרתף

במפלס 3.00 - מוצעת קומת מרתף עבור חניות, מחסנים ומעלית העולה עד לקומת הגג.

גובה קומת המרתף הינו 2.70 מ'

יש להנמיך את גובה הקומה לגובה שירות כפי שחושב.

קירות תמך

יש לסמן ע"ג תכנית פיתוח השטח את כל הקירות המוצעים בצבעים המקובלים.

הוועדה קובעת כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי לפני שנת 2000

בתאריך 11/02/2025 התקבלה תכנית מתוקנת.

התכנית לא תוקנה עד הסוף, אלו התיקונים שנותרו :

קומת המחסנים תהיה בגובה של 2.20 מ' ללא הנמכת תקרה.

בקומת הגג הקורה תהיה אטומה.

אולם התקבל אישור ממנהל האגף מר יואל שבת ע"כ שניתן לאשר את גובה קומת המחסנים 2.80 מ' עם תקרה תלויה לאור חוות דעת יועץ אינסטלציה על מיקום הספרינקלרים, ע"כ לא נדרש לתקן זאת.

ע"ב מבקש שינוי מבקשים :

בפתיחת התיק היה המבקש : למסחר כללי בע"מ חברת אלנאבלסי

כעת רוצים לשנות לטויל תאאר ת.ז. 080825508

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 , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
כן	תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקת דרכים סופי
	הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי לפני שנת 2000

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2003/0420.03
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וחדר מחוזק
מספר ועדה	2025/31
כתובת	יגאל 8, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הסכמות שכנים

בכניסה המוצעת קיימות 2 תת"ח אשר ת"ח אחת הינה המבקשת, נתקבלו הסכמות של 2 תת"ח נוספות – יש להגיש טופס 20 מלא בשמות בעלי הזכויות מחולק לפי כניסות ולהציג את הסכמת העל זכות בנכס הנוסף בכניסה המוצעת.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מס' 8 לבניין 197 המוצע.

הבקשה המוצעת לא תואמת את נספח הבינוי ומוצעת מכוח תקנות :

מפלס +8.40 קומה ג' :

מוצע תוספת של 9.46 מ"ר שטח עיקרי – השטח המוצע היינו מכוח 6% בפרסום הקלה, לא ניתן לאשר תוספת מוצעת מאחר ותכנית 5237 אושרה לאחר שנת 1989 ונתנה תוספת זכויות ע"פ נספח בינוי ע"כ לא ניתן לאשר שטחים עיקריים המוצעים.

חדר מחוזק ע"ח שטחי מרפסת גג – חדר המחוזק המוצע היינו בשטח של 9 מ"ר נטו ומוצע בפינת דרום מערב, אין מניעה לאשר את חדר מחוזק המוצע בכפוף לשינוי מיקומו בהתאם למסומן בתכנית a – את השטח המאושר יש לנייד להשלמת הקומה.

ליקויים גרפים

בהתאם לתכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0039.03
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת גג
מספר ועדה	2025/31
כתובת	קדימה 41, רמות

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

ה

לפרסם לפי סעיף 149 את המרפסת המוצעת.

המרפסת אינה תואמת נספח בינוי אשר הינו מחייב ועל כן יש צורך בפרסום הקלה לבינוי שאינו בהתאם לנספח בינוי.

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה

התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מס' 12 המתייחס לבניין נשוא הבקשה.

הנספח "שותק" ולכן ניתן לראות בו כמחייב.

לא פורסמה הקלה לבניה שלא לפי נספח בינוי.

מאחר והנספח הינו מחייב ומוצג בו את השטח המוצע כתוספת בנייה ולא כמרפסת, יש לפרסם הקלה על בינוי שלא לפי נספח בינוי.

מפלס +8.40 קומה ג':

מוצעת תוספת של מרפסת גג בהיקף של 15.03 מ"ר

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6616 שנמסר בתאריך 24.10.2022 ע"י המח'

למידע תכנוני.

סומן קו בניין כתום ע"פ הצהרת ע"ב. קווי הבניין המסומנים בתכנית הינם ע"פ קווי הבניין אשר התקבלו מאת מידע תכנוני על גבי מפת מדידה ובהתאם להצהרת ע"ב.

מספר קומות

אין תוספת קומות בבקשה

גבהים

אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר, אין תוספת גובה

מספר יחידות דיור

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

שלביות ביצוע:

שלבי הביצוע הינם מלמטה למעלה לגבי התוספות המוצעות בחזיתות הבניינים, בעוד ששלבי הביצוע עבור התוספות בגגות הבניינים הינם בנפרד עבור כל דירה.

התנגדויות:

לא התקבלו

תכנית חיזוקים

תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1982/0410.02
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק, מרפסות
מספר ועדה	2025/31
כתובת	הרב מ.נ. ולינשטין 82, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התוספות המוצעות בבקשה לא ברור מכוח מה השטחים והקומה המוצעת ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה.

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

מס' קומות :

תבע 2167ב' סעיף 9.ה) - "על שטח מגרש 3 יוקמו 5 בניינים בני 4-5 קומות "

קיים בבקשה- 5 קומות.

מוצע תוספת קומה – לא ברור מכוח מה הקומה המוצעת בבקשה ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה.

גבהים :

מוצע תוספת קומה – לא ברור מכוח מה הקומה המוצעת בבקשה ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה.

שטח בניה :

מוצע בבקשה :

קומה ג' במפלס +11.20 :

דירה מס' 10-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 13.21 מ"ר.

קומה ד' במפלס +14.00 :

דירה מס' 10-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח-60.90 מ"ר.

השטחים המוצעים בבקשה לא ברור מכוח מה ששטחים המוצעים ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה.

חדר מחוץ:

מוצע בבקשה :

קומה ד' במפלס +14.00 :

דירה מס' 10-מוצע חדר מחוץ בשטח- 9.00 מ"ר בתחום קווי בניין.

מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוץ במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף .

לא מאושרת התוספת המוצעת ע"כ לא ניתן לאשר את החדר המחוץ.

מרפסות :

תבע 2167ב' סעיף 9.(י) - לא תותר סגירת מרפסות-

לא מאושרת הקומה המוצעת ע"כ לא ניתן לבחון את המרפסות המוצעות .

תימוכין קניינים :

מוצעת בנייה על שטח גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הזכויות בחלקה.

לא התקבלו החתימות הנדרשות .

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	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2000/0859.14
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנית מרפסת
מספר ועדה	2025/31
כתובת	צפרירים 17, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המרפסת המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית.

מבדיקה חוזרת שנעשתה במעמד הוועדה, התייתר הצורך להגשת צמד מרפסות שכן בחזית הצמודה קיימת מרפסת שניתן לראות בה מעין השלמה חזותית לרצף של צמד מרפסות.

פתחים- חזית מערבית יש להתאים את הפתחים בהתאם להערות ע"ג התכנית

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

תוכנית צל – יש להציג תוכנית צל לשאר דייר הבניין.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0352.03
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, ממ"דים ומרפסות
מספר ועדה	2025/31
כתובת	צוקרמן ברוך 14, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדה ביום 18/12/2024, עקב טעות הוכנס תנאי המתייחס לחיזוקים הנדרשים. אולם מבדיקה נוספת התברר כי היות והבניה מבוקשת בחזית צדית ואין בניה על הגג, אין צורך בחיזוקים במסגרת בקשה זו ועל כן אין צורך להתייחס לחיזוקים במסגרת הבקשה.

עוד יובהר כי התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית לפיו מדובר בתוספת בניה עצמאית.

כמו כן ההתנגדות אינה רלוונטית כיוון שכאמור מדובר בבינוי בצד ולא בגג, וההתנגדות עוסקת רק בבינוי על הגג.

לאור האמור מבוקש תיקון של ההחלטה, הנוסח המוצע יחליף את הנוסח שהתקבל ביום 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, 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	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0560.06
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, הפיכת שטח אחסנה לעיקרי, תוספת קירוי גג רעפים והכשרת ריצוף חצר
מספר ועדה	2025/31
כתובת	הדף היומי 604 , רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

ע"פ תיק מידע זה תבע 2845-לא קבעה קווי בניין.

לא התקבל סימון קו בניין לא ניתן לבחון את כל הבינוי חדשה המוצע ע"כ להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה להותיר רק את הריצוף החצר.

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

התנגדויות :

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

התקבלה התנגדות - מאת ציפורה דינה לינדה, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש , דירה 21 .

"הבקשה עניינה בניה פרטית על גבי רכוש משותף, למבקש אין רוב ואף לא מחצית מהזכויות במקרקעין".

לאחר תיקון ההרמוניקה, המלצת האגף לזמן מתנגדים.

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	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1986/0247.06
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ומרפסת
מספר ועדה	2025/31
כתובת	צונדק 26, רמות

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

או לחילופין יוגשו חתמות פוזיטביות של כל בעלי הזכויות לעניין תכנית הצל

התוספת הבינוי המוצעת תואמת נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסת זיז המוצעת בודדת בחזית זו ע"כ יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע.

-יש להציג תוכנית צל כנדרש.

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

מרפסות :

קומה ב' במפלס +5.42 :

מש' ששון- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקוו בניין .

בשטח-11.00 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 2.00 מ'- בקשות הכפופות למתאר ניתן לבקש מרפסות בעומק מעל 1.5 בכפוף להקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש.

במרווח-חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר.

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה חזית אנכיות או אופקיות .

מוצעת מרפסת בודדת בכניסה המבוקשת ע"כ יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע.

-יש להציג תוכנית צל כנדרש.

-יש להציג טבלה ממוצע שטחי מרפסות ע"פ מדיניות מהנדס העיר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0999.03
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, תוספת מחסן מכוח 5% שטחי נגישות
מספר ועדה	2025/31
כתובת	הרב כהנמן 2, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מעלית

מוצעת גישה מהמעלית דרך מבואה, לא ניתן להתיר גישה דרך מבואה וזאת מאחר ויש לתכנן מעלית עם גישה ישירה לתוך הדירה ללא יצירת מבואה. ועל כן יש לשנות את התכנון בהתאם לדרישה זו. [בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות"]

בנוסף, יש להציג חתימות פוזיטיביות של 2 הדירות שמתחת שהמעלית מתוכננת בסמוך לחלונות דירתם [דירות 1, ו-3]. שכן המעלית המוצעת משרתת רק את דירה 6.

מרפסות

יש להציג תכנית צל למרפסות ליתר הדיירים, ע"ג תוכניות, חתכים וחזיתות בצירוף טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל.

יובהר כי מרפסת לדירה 13 הנה בחזית קדמית ועל כן ניתן לאשרה כפי שהוצעה.

נגישות 5%

יש לעשות שימוש בחלק היחסי מתוך ה-5% נגישות וזאת מאחר ושטח השירות אינו מבוקש לרווחת כלל הדיירים אלא עבור דירה אחת.

להלן נוסח התקנה: (1ב) על אף האמור בסעיף קטן (ב), תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מביניהם, הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, אשר אינן מתחייבות לפי הוראות לפי פרק ה' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, או לפי הוראות לפי פרק ה'א לחוק זה – לא תיחשב כסטיה מתכנית. – יש לוודא כי השטח המבוקש הנו נגזרת של הקטן מביניהם וכאמור לחלק באופן יחסי למספר הדירות או לחילופין להמציא כתבי ויתור.

תיקונים עפ"י תכנית a

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

	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 שירותי הכבאות
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0169.00
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת עמודת ממ"ד ותוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/31
כתובת	מרגלית 33, גילה

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

כאשר נדרש להסיר את מרפסות הזיז אשר לא עומדות בתקנות ולא ניתן לאשרן.

מרפסת זיז :

שטח : 4.94 מ"ר. ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסות מקורות עד 12 מ"ר לדירה. קיימת עמידה במותר.

מרווח : 1.4 מ'. קו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ומלבד שיוותר 2.70 מ' מגבול החלקה.

מוצעת חריגה בשיעור העולה על המותר.

עומק : 1.4 מ'. ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', ללא פרסום הקלה. מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה ובעמידה בשטח ומרווח. כאמור פורסמה הקלה אך אין עמידה במרווח.

לאור האמור נדרש להסיר את המרפסת היות וצמצום החריגה במרווח יצור מצב של מרפסת לא ישימה.

נדרש להסיר תכניות הצל למרפסות בהתאם.

צמד : לא ניתן לאשר את המרפסות. לא רלוונטי.

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

	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	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2010/0691.01
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסת, תוספת חדר מחוזק
מספר ועדה	2025/31
כתובת	מרוה 12, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 01/07/2024 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת התיק תוקן כנדרש ע"פ החלטת הוועדה.

יש לציין שהפקת היתר בניה הנו כפוף לכניסה לתוקף של תכנית 1207158 אשר אמורה לאפשר תוספת 5% בפעימה אחת וכמובן בכפוף לעמידה בהוראותיה.

כעת התיק מובא לוועדה לאישור בכפוף לשינויים ותנאים להלן הנדרש לתיקון :

אך על עורך הבקשה להציג את מרפסות הצל המוצגות ע"ג תכנית הקומות ע"ג החזית המזרחית, ראה הרמוניקה d.

תוקן כנדרש קיימת תכנית d אשר נדרש לתיקונים קלים.

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
	כניסה לתוקף של תכנית 1207158 ובכפוף לעמידה בהוראותיה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1984/0838.11
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותכנית שינויים להתאמת מצב קיים בשטח שנבנה שונה מהיתר
מספר ועדה	2025/31
כתובת	אלמוג 211, גילה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

יש לדייק את נוסח ההקלות כפי שנדרש וכן את תיאור הבקשה.

וכן לפרסם הקלה אודות עומק המרפסת.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

מס' יח"ד:

לכן כפי שנדרש בתיק מס' 1984/838.9 יש:

לדייק את תיאור הבקשה:

"תוספת בניה ושינויים פנימיים מ-2 יח"ד ל-3 בשונה מהיתר מקורי מס' 1975/542"

לדייק את נוסח ההקלה:

"בניה בשונה מנספח- ביצוע חלוקה פנימית שונה מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד בשונה מהיתר המקורי מס' 1975/542 כאשר מס' יח"ד תואם לתב"ע"

ולשוב ולפרסם ע"פ תקנה 149 לחוק.

מרפסת זיז:

עבור דירה מס' 7 מוצעת מרפסת זיז הפונה לחזית אחורית פנימית - חצר הבניין.

גישה למרפסת מוצע מחלל חדר המגורים.

יצויין כי המרפסת הינה במקום תוספת עתידית המאושרת בתב"ע.

עומק: 1.99 מ' – ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ'. מעל עומק זה יש לפרסם

הקלה.

בכפוף לעמידה בשטח ומרווח.

לא פורסמה הקלה, יש לשוב ולפרסם.

תכנית צל : היות והמרפסת הינה במקום בינוי עתידי אין להציג תכנית צל לכלל הדיירים.

כמו כן כתנאי לקבלת היתר יש לקבל חתימה של המבקשים + עמידר על התחייבות לפירוק המרפסת/מרפסת דמה ככל והדיירים מתחת יבקשו לממש את התוספת.

התנאי נוסף לרשימת התנאים.

התנגדויות :

התקבלה התנגדות אחת.

מתנגד : גב' אסתר שטבינסקי ת.ז. 304645864

תמצית ההתנגדות :

מצבו הקשה של הבניין מבחינה קונסטרוקטיבית, הזנחה, ניקיון וכו'.

הבעלים מבקש להגדיל את הדירה עבור תכנית פינוי בינוי עתידית...

היות והבקשה איננה מאושרת בשלב זה, נושא התנגדות יבחן בשנית וביתר עמקות לאחר תיקון הבקשה.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1999/0050.11
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מחסן, תוספת מרפסת, תוספת חצר אנגלית.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	רבי חלפתא 13, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות ולא הוכח מקור השטחים עבור הבניה במפלס 5.65-, , וכן מדובר בתוספת לשתי דירות כאשר ישנו מבקש אחד וע"פ נסח הטאבו איננו בעלים של שתי ת"ח.

בנוסף יש לבצע את התיקונים ע"פ הפירוט להלן :

מספר יחידות דיור

ע"פ סעיף 9(ד) : "מס' יח"ד המרבי לא יעלה על 9 יח"ד. יש לציין שלא ניתן לבדוק באם הם עומדים בהגבלה היות ועורכת הבקשה לא ערכה כנדרש, כאשר ע"פ נסח טאבו קיימים 9 יח"ד אבל על פניו בהרמוניקה היא מראה רק 7 יח"ד.

לפיכך על עורך הבקשה לתת את הדעת ע"כ בהרמוניקה המתוקנת .

בפניית ע"ב לוועדה במייל, מסבירים שבשלב מסויים אוחדו 4 דירות בבנין ל-2 דירות, על ע"ב להציג היתרים רלוונטיים כאשר הכי חשוב הנו לוודות שהאיחוד איננו קשור למבקשים במסגרת הבקשה הנוכחית.

שטחי בניה

התכנית קבעה בסעיף 9(ו) ששטחי הבניה הנם מירביים .

ע"פ חו"ד משפטית של עו"ד סטפני שילו מיום 30.01.2022 משמעות הדבר שזה כולל שטחים של מטרות עיקריות ושירות מה שאומר שלא ניתן להוסיף שטח למחסן מכוח המתאר.

בעקבות פניית המבקשים לוועדה, נבחן הנושא בשנית ונמצא שחו"ד המשפטית המצויינת לעיל מתייחסת לתכניות שהופקדו לפני 1992, כך שהיות שהתכנית הרלוונטית לענייננו הופקדה לאחר מכן אזי רק לדירה מס' 1 התכנית התקפה לא התייחסה לשטחי שירות ולכן עבורה ניתן להוסיף שטח ממ"ד + מחסן בנוסף לזכויות העיקריות שנתנה התכנית לדירה זו.

דירה 1 מפלס -5.65 :

ניתן לראות בנספח בינוי שהקומה המוצעת אינה קיימת, כמו כן גם בתקנון. לפיכך תוכנית זו מציעה תוספת קומה חדשה בהקלה, באשר לא הוכח מקור זכויות הבניה כאשר ההסבר שרושמת ע"ב בהרמוניקה הנו שמבקשים ניוד זיכוי שטחים מכוח הממ"ד לדירה 2 עבור שימוש לדירה מס' 1 במרתף.

לא ניתן לאשר הקלה זו משתי סיבות :

בכללי לא ניתן לקבל זיכוי שטחים מדירה אחת לשניה כאשר מדובר בזכויות מכוח תכנית התואמות לנספח בינוי.

התכנית התייחסה לתוספת הממ"דים לדירות כאשר נרשם ע"ג החדר של דירה 2 באופן מפורש שהנו משמש לממ"ד כך שזכויות הבניה שהתכנית נתנה כוללות בתוכן שטח לממ"ד אשר חושבו במקרה זה לשטח עיקרי היות וכך התייחסה התכנית לממ"דים ולכן לא ניתן לקבל שטח שירות לממ"ד מעבר לזכויות שנתנה התכנית עבור דירה 2.

כך שלגבי דירה 2, לא ניתן לאשר זיכוי שטחים מכוח הממ"ד היות וכפי שהוסבר לעיל התכנית התייחסה לכך שדירה זו מקבלת ממ"ד מכוח הזכויות העיקריות של התב"ע, ככל ולע"ב יש הוכחה שונה יש להציג לצוות המקצועי והיא תיבחן.

זאת מלבד לדירה מס' 1 אשר ניתן כמוסבר לעיל לקבל עבורה ממ"ד בנוסף לנספח הבינוי היות והתכנית לא התייחסה לכך.

מפלס -2.85 :

מוצגת דירה קיימת בקומה זו אשר הנספח מציע אותה, על ע"ב להציג היתר רלוונטי כיוון שלא נמצא במערכת ייעודי קרקע.

בנוסף, מבקשים להשלים את הדירה (היות וכנראה לא קיימת במלואה ע"פ נספח הבינוי), ההשלמה בעיקרון תואמת לנספח חלקית, יש להשלים מידות מלאות ע"מ לוודאות זאת.

דירה 2 מפלס +0.00 :

יש לציין לפי הנתונים שהתקבלו במערכת ניתן לראות שקיים מבקש ובעל זכות אחד במפלס -2.85 בלבד. אבל יש מבקש ובעל נכס נוסף עבור מפלס זה, על ע"ב לצרף הסבר.

בהתאם לפניית ע"ב/מבקש לחברי הוועדה נטען שמדובר בטעות טכנית בשלבי ההגשה ושיוסיפו את המבקש והבעלים הנוסף לבקשה, יש להשלים מול בוחן הרישוי לרבות ביצוע תקנה 36 מחדש היות ולדירי הבניין לא נודע לעניין פרטי המבקש הנוסף.

המוצע על פניו נראה כתואם נספח חוץ מהממ"ד שיש לחשב כשטח עיקרי ע"פ ההסבר לעיל, וכן יש להציג מידות מלאות וייעודי חדרים ע"מ לבדוק שטח כולל של הדירה והתאמתו למותר ע"פ הטבלה בנספח הבינוי שלפיה סה"כ שטח הדירה הנו 134.89 מ"ר.

מחסן :

בהתאם להסבר לעיל ניתן להוסיף מחסן בנוסף לזכויות של התכנית היות והיא הופקדה לאחר 92 ולא התייחסה למחסנים וכן כפופה למתאר.

תימוכין קנייניים

בניה בשטח משותף שאיננו ע"פ נספח בינוי (בניה במרתף) מחייב הסכמה פוזיטיבית של 2/3 מהדיירים בכניסה

הנושא לא נבדק היות ולפי מה שמפורט לעיל לא ניתן לאשר בכלל בניה במרתף.

ככל ויתברר אחרת אזי יש לוודות קיום התימוכין הקנייניים.

תיקונים ע"פ המסומן בתוכנית a המקוונת.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1996/0887.01
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה למגורים, מסחר ותעשייה והרחבת בניין קיים בהיתר 1996-887.00
מספר ועדה	2025/31
כתובת	אל צלעה 2, ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסות זיז :

תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד- קיימת עמידה בהוראה זו, יצויין כי ע"פ החזיתות / חישוב הרובוט מרפסות במפלס 9.89+ הינן מקורות, יש לתקן מפלס הקירוי בקומות הבאות.

אישור חיזוק מבנים :

הצהרת מהנדס כי המבנה אינו נדרש לחיזוקים, היתר מקורי הופק לאחר 1980 בתיק 1996/887

תנאי לגורמים יהיה קבלת הצהרת מהנדס כי התב"ע כוללת דרישה לבדיקת חיזוק המבנה אך היות וקיים היתר מקורי לאחר 1980 לא נדרש ביצוע נוהל בקרה הנדסית.

זיקת הנאה :

השטח המסומן בירוק מיועד לזיקת הנאה למעבר כלי רכב השטח יפותח ע"י מגישי הבקשה

תנאים לקבלת היתר :

חלה חובת בקרה במכון בקרה

יש לתאם ולתכנן העיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו

יש להגיש תכנית פיתוח שטח לכל מגרש לאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו

יש לתאם תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו

תיאום תכנון מול אגף תושי"ה וחברת מוריה לעניין תיאום מפלסים ותשתיות ביחס לכביש האמריקאי

תיאום עם מחלקת נגישות

תנאי למתן היתר יהא רישום התצ"ר

תנאי למתן היתר אישור המחלקה לבטיחות בדרכים

תנאי לתעודת גמר :

הבקשה תטופל רק לאחר שאגף שפ"ע יסמן במפה עצים לשימור

ביצוע בפועל של הפיתוח לשטח עד הכביש הקיים

יש לתקן הערות הרמוניקה b

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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור פיקוד העורף הג"א
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	חוות דעת תוכנית אב לתחבורה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור משרד הבריאות
	אישור רישום תצ"ר ממחלקת מידע
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	רישום התצ"ר
	חלה חובת בקרה במכון בקרה.
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2013/0480.02
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד לדירה במסגרת השלמת דירת גג ופיצול יחידת דיור
מספר ועדה	2025/31
כתובת	ג'אמע אל זאויה סמטה 6 16 , ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	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
	אישור מחלקת מידע לעניין רישום התצ"ר.
	הצגת מס רכוש ישראלי לפני שנת 2000 או מס רכוש ירדני ע"פ ההנחיות.
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0662.00
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד לבניין קיים בן 2 קומות סה"כ 3 קומות, 5 יח"ד
מספר ועדה	2025/31
כתובת	אל מרוג' 16, ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ע"פ בדיקתה של גבי אני פירו בתרשומת פנימית במערכת בנושא בדיקת הבעלויות. בהתאם לנוהל המעודכן לעניין בעלויות קיים ליקוי, עליהם להשלים אישור מוכתאר תקין. לאחר תיקון והשלמת הליקוי יש לקבל את אישורה של אני פירו לאישור. כאשר השלמת מסמכי הבעלויות מול הגבי אני הינו תנאי לדיון נוסף. מעבר לכך:

ביצוע ממ"דים למבנה הקיים:

כאשר תנאי לגורמים יש להגיש הצהרת מהנדס שהדבר לא מערער את יציבות המבנה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1995/0041.06
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דירת קיימת + תוספת דירה חדשה מרפסות מעלית וגרם מדרגות חיצוני
מספר ועדה	2025/31
כתובת	מקור חיים 16 , מקור חיים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה במתכונת היות ונושא עמידה בשטחים אינו פתור ונדרשים לתיקונים.

מוצעות מרפסות זיז אשר אינן עומדות בתקנות סטיה ניכרת.

מעבר לכך לא התקבל אישור שימור ושפ"ע.

כמו כן לא התקבלו התימוכין הקנייניים הנדרשים לבקשה זו.

להלן התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים :

קווי בניין :

ע"פ תיק המידע קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 1 וכן קו בניין הצפון מערבי סומן במרחק של 10 מ' ע"פ סעיף 6(ב) בהוראות התכנית.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6048 שהוגש מיום 04/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות לקווי הבניין המאושרים.

חלקה הגדול של התוספת מוצע בחריגה מקווי הבניין לכיוון 3 חזיתות למעט חזית צפונית.

החריגות יפורטו בהרחבה מטה ע"פ חלוקה ליעוד המוצע.

יצויין כי המבנה הקיים בחלקה גם הוא חורג מקווי הבניין.

המבנה הקיים מסומן ע"ג תשריט התכנית וקיימת סבירות כי הינו מבנה היסטורי.

נדרש להגיש תצ"א מלפני 67 / תשריט בית משותף לפני 67 עבור הוכחת קיום המבנה טרם שנת 1967.

הוועדה והצוות המקצועי בחנו פניית ע"ב והמבקש לחברי הוועדה בנושא זה ומצאה שבמקרה זה בניה ע"ג קונטור הבנין הקיים איננה פוטרת את הבניה המוצעת מלעמוד בתקנות סטיה ניכרת כאשר יש לצייןם שלא קיים בתקנון התכנית סעיף אשר מאפשר בניה חדשה מעל לקונטור הבנין הקיים (אשר יש להוכיח עבורו תצ"א מפ"י לפני 1967).

תימוכין קנייניים :

עבור בניה בשטח משותף נדרש לקבל 66% (2/3) מבעלי הזכויות שבחלקה .

ע"פ נסח הטאבו קיימות 2 תתי חלקות בחלקה.

ע"פ דף הסבר להסכמות שכנים אשר מצוי בא.א של הבקשה מתברר כי התיק נפתח ללא הסכמות בהסתמך על הרחבה דומה בעבירת בניה.

מבחינת עבירות הבניה של השכן נמצא כי לא מדובר בבניה דומה כלל ונדרש להגיש את הסכמתו.

או לחילופין להוכיח ע"פ תשריט (בהתאם למצוין בנסח הטאבו) כי המבוקש מוצע ע"ג שטח המוצמד למבקש.

יש לציין שהוועדה והצוות המקצועי בחנו פניית ע"ב והמבקש לחברי הוועדה בנושא זה ומצאה שלא מדובר בבניה דומה כיוון שבנוסף לתוספת המדרגות והמעלית (אשר אותם אכן ניתן לחשב כבניה דומה לצורך העניין) מבקשים בבקשה הנוכחית בניה במרתף וכן תוספת 3 קומות מעל לדירה הקיימת הכוללת תוספת יח"ד חדשה ואשר אין במקביל אליהם בניה דומה לשכן, כך שנראה שלא מתקיימים התימוכין הקנייניים כעת.

מס' יח"ד :

כאמור ע"פ נסח הטאבו קיימות 2 תתי חלקות.

מוצעת יח"ד נוספת, סה"כ 3 יח"ד.

תכנית מס' 1940 לא כוללת בהוראותיה התייחסות למס' יח"ד.

תכנית מתאר 62 לא כוללת אף היא בהוראותיה התייחסות למס' יח"ד.

היות וכך יש לעמוד בהנחיות לעניין הסכמות שכנים ושטח דירה :

ע"פ ההנחיות מינימום שטח דירה לא יפחת מ- 33 מ"ר ונדרשות 66% הסכמות בעלי החלקה לבקשה.

סה"כ שטח דירה: מוצעת דירה מס' 3 בשטח כולל של כ- 130 ~ כולל ממ"ד – קיימת עמידה בשטח מינימום

לדירה.

תימוכין קנייניים : הורחב מעלה בסעיף התימוכין, יש לתקן בהתאם.

מס' קומות :

ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 1 מספר מקסימלי של קומות הינו 3.

ע"פ סעיף 8(ז) :

"אם יוכח כי לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה המותרים באזור מגורים 1 בשלוש קומות, אזי באותן חלקות בהן לא אפשרי הדבר תורשה בניה בארבע קומות. בכל מקרה לא יוגדלו אחוזי הבניה

מעבר למותר באזור זה."

קיים מבנה בן קומה אחת.

מוצעות 3 קומות נוספות מעבר לקיים, סה"כ 4 קומות.

קיימת עמידה במס' הקומות המותרות.

יצוין כי בפתיחת הבקשה פורסמה הקלה במספר הקומות 4 במקום 3.

כפי שמפורט מעלה ע"פ סעיף 8(ז) לא נדרשת הקלה בנושא וניתן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות.

גובה מבנה :

ע"פ תכנית מתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה גובה מבנה מותר באזור מגורים 1 הינו 12.5 מ'.

גובה מוצע בבקשה : 13.53 + מ'.

אישור הקלה זו מותנה בחו"ד חיובית ואישור מחלקת שימור למוצע.

שטחי בניה :

ש.עיקרי :

התוספת מבוקשת מכח יתרת זכויות בתב"ע והקלה כמותית 6% בהתאם לחלק היחסי של המבקש ע"פ נסח הטאבו.

להלן בחינת עמידה בשטח המותר :

ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8(ו) : "אחוזי הבניה יהיו בהתאם למותר באזור מגורים 1 וייחשבו משטח חלקה וחלקה לפני החלוקה החדשה."

זכויות הבניה ע"פ תכנית מתאר 62 הן : 75% משטח החלקה

ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית סה"כ שטח חלקה : 617 מ"ר

דהיינו סה"כ שטח מותר לבניה מכח התב"ע : $617 * 75\% = 462.75$ מ"ר

סה"כ שטח קיים ע"פ מדידה : 142 מ"ר (יצוין כי חישוב השטח הקיים זהה לתשריט המצורף)

סה"כ יתרה מכח התב"ע : $462.75 - 142 = 320.75$ מ"ר

סה"כ הקלה כמותית 6% : $6\% * 617 = 37.02$ מ"ר

חלק יחסי של המבקש ע"פ נסח הטאבו : 60/116

דהיינו סה"כ זכויות הבניה של המבקש הן : $320.75 * 60/116 + 165.90$ מ"ר $= 19.14$
מ"ר $= 185.04$ מ"ר.

סה"כ שטח מוצע: 173.98 מ"ר > 185.04 מ"ר. קיימת עמידה בשטח המותר.

יצוין כי בקומה א' מפלס 4.16+ נדרש לחשב כלל רצפת הקומה בהתאם למסומן בהרמוניקה ה' ולוודא עמידה בשטח המותר.

להלן בחינת עמידה בקווי הבניין:

ע"פ תכנית המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע נמצא כי בחלקה נשואת הבקשה קיימות 2 חזיתות קדמיות ו-2 צידיות.

קומה א+ב+ג:

מוצעת תוספת החורגת לכיוון חזית מערבית קדמית בשיעור של כ-47.4% ובקומה ג' חורגת גם לכיוון חזית מזרחית קדמית בשיעור של כ-27%.

החריגות מבוקשות בהקלה שפורסמה בפתיחת הבקשה בנוסח: "חריגה מקווי בניין מזרחיים ומערביים ע"פ התיישרות באורך הדרך" – דהיינו בהתאם לקיים מצומת לצומת ע"פ תקנות סטיה ניכרת.

עבור אישור ההקלה נדרש ראשית להגיש סכמה המציגה בינוי קיים מצומת לצומת ב-2 החזיתות וכן לקבל חו"ד חיובית ואישורם של מחלקת שימור.

חדר מדרגות פתוח:

מוצע חדר מדרגות פתוח בצדדים אך בפועל מקורה ע"י המהלכים עצמם והמקביל לאורך הבניין וחורג בחלקו מקו בניין מזרחי.

ח. מדרגות זה נבחן כבינוי למרות היותו פתוח בקירותיו ועל האזור החורג לעמוד בתקנות סטיה ניכרת היות וכאמור נחשב למקורה.

החריגה המוצעת לכיוון חזית קדמית מזרחית מבוקשת בהקלה אודות בינוי הקיים מצומת לצומת שפורסמה כאמור בפתיחת התיק ואשר יש להוכיח עמידה בהוראותיה ע"מ שיהיה ניתן לבחון אישורה ע"י הוועדה.

מתן אישור ההקלה הינו בכפוף לאישור וחוו"ד מפורטת של מחלקת השימור אשר תיתן התייחסות לכל מערך המדרגות + מעלית, וכן הוכחת בינוי קיים באמצעות סכמה במפורט בסעיף קודם..

על ח. מדרגות זה להיות מחושב ע"פ תכנית 4213 כנדרש.

בתכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות, מורידים את השטח האופקי לרבות פודסט יציאה לגג.

במידה וקיימת קומת מרתף אשר מיועדת לשירות ניתן לחשב את המדרגות היורדות במניין שטחי השירות.

על ע"ב לחשב כנדרש ובהתאם להערות הרמוניקה a.

ש.שירות:

מוצעים ממ"דים, מחסנים, מעלית ומרפסות שירות

ראה פירוט ע"פ סעיפים.

מחסנים :

בקומת המרתף מוצעים 2 מחסנים המשוויכים לדירת המבקש דירה מס' 1 וליח"ד מס' 3 החדשה המבוקשת בבקשה.

הגישה למחסנים אלו מוצעת ממדרגות חיצוניות שנבחנו לעיל.

נדרש להוסיף חתך במדרגות אלו ע"מ לשקף את הגישה למחסנים.

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

בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה.

בחינת שטח :

לא פורסמה הקלה כך שעל המחסן לעמוד ב-8% משטח הדירה. לא צורך חישוב

נדרש לצרף חישוב ולוודא עמידה בשטח המותר למחסן.

יצוין כי ע"פ מפת המדידה ונסח הטאבו קיים מחסן מוצמד למבקש.

יש לצרף את המחסן לחישוב השטחים הרבובטי ולוודא עמידה ב-8%,

בחינת חריגות : מחסן המשוך לדירה מס' 3 מוצע כולו בחריגה מקו בניין קדמי מערבי.

ע"פ חלק ב סעיף 4 בתכנית המתאר ניתן לתכנן מרתפי אחסנה תחת כל חלק של הבית תוך עמידה בתקנות סטיה ניכרת.

החריגה מבוקשת תחת הבניין הקיים כאשר נדרש להגיש תצ"א / תשריט לפני 67.

כמו כן פורסמה הקלה עבור בינוי בהתאם לקיים מצומת לצומת.

תימוכין קנייניים : כמפורט בסעיף תימוכין שלעיל. נדרש לתקן בהתאם.

ממ"דים :

בקומת הקרקע הקיימת מוצע ירידת קירות עבור יסודות לממ"דים המוצעים בקומות העליונות.

ע"פ מדיניות מהנדס עיר לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום הקלה.

הממ"דים מוצעים בחריגה מקו בניין קדמי מזרחי כאשר פורסמה הקלה עבור בינוי בהתאם לקיים מצומת לצומת.

מעלית :

מוצעת מעלית הפונה וחורגת מקו בניין קידמי מזרחי.

ע"פ הנחיה אגפית תוספת מעלית לבניין קיים יש לתכנן לדרך מוצא אחד לפחות בהתאם לתקנה 3.2.13.4

(ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות"

ניתן לאשר מעלית ב-2 אופציות :

מעלית המבוקשת בצמוד למהלך מדרגות משותף לבניין, כך שהחיבור למדרגות מהוות דרך מוצא

תוספת מעלית עם גישה ישירה לדירה ללא יצירת מבואה

המעלית המוצעת מתוכננת כחלק ממהלך מדרגות משותף כך שקיימת דרך מוצא.

להלן הנחיות הפורטות :

המעלית מבוקשת מכח תב"ע 5022+5022 למעליות שהינה תב"ע כלל אזורית.

ע"פ תכנית 5022 + 5022 ארשות הרישוי המקומית או ועדת המשנה המקומית רשאית להתיר בניית מעלית חיצונית לבניין קיים בכפוף לתנאים הבאים :

המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ 1 מ'.

המעלית המוצעת תתוכנן במיקום אשר יאפשר פתרון גישה עתידי מהמעלית ליתר הדירות בבניין, גם אם אינם חלק מהבקשה הנידונה.

חומרי הגמר של המעלית והגשר באם מוצע על כל מרכיביהם לרבות מעקה יותאמו לאופי הבניין הקיים ו/או הסביבה.

יש להציג פרט חתך של כל פיר המעלית בקנ"מ 1: 50

יש להציג פרטי חתך טיפוסי של הפיר ומעקות הגשרים בקנ"מ 1: 25

-מבנה המעלית מתוכנן תוך שמירה על מרווח של לפחות 1 מ' מהקיר החיצוני של מבנה המעלית לגבול המגרש הצידי.

- ההנגשה המוצעת נותנת מענה ליח"ד הקיימת וליח"ד החדשה המוצעת על גביה בלבד ללא

התייחסות ליח"ד הקיימת היות והינה בקומת הקרקע.

הוועדה והצוות המקצועי בחנו פניית ע"ב והמבקש לחברי הוועדה בנושא זה כאשר השתכנעו שלא ניתן להנגיש כלל הבניין ע"י מעלית אחת ולכן עניין הנגשת יתר הבניין ייבחן לעת הגשת בקשה רלוונטית, כמובן שאישור המעלית הסופי תלוי בהשלמת יתר הנושאים כמפורט בהחלטה.

חומרי הגמר המוצעים למעלית אינם תואמים את אופי הבניין הקיים ואינם עומדים בדרישת תכנית מתאר לחיפוי אבן.

יש לקבל את אישור מחלקת שימור לבקשה ובמידה והחומרים שונים מאבן יובא נושא פרסום ההקלה הנדרשת להכרעת הוועדה.

יש להגיש כתנאי לגורמים חתך למעלית המוצעת העובר בכל פיר המעלית בקנ"מ 1: 50

נדרש לחשב את פיר המעלית רק פעם אחת בקומת הקרקע / מרתף. שאר הקומות רק את הקירות במניין שטחי הישרות.

תימוכין קנייניים : כמפורט בסעיף תימוכין שלעיל. נדרש לתקן בהתאם.

יצוין כי הגשרים המתוכננים הינם מותאמים לרוחב המעלית, אך מיקום המעלית יוצר מצב של גשר ארוך אשר איננו מקובל.

תידרש חו"ד מחלקת שימור לכל מערך המעלית והמדרגות.

כמו כן יש לחשב את הפודסטים כפי שפורט בסעיף המדרגות.

חניה :

מוצעות 2 חניות בחזית קידמית מזרחית.

התקבל אישור הסדרי תנועה ודרכים.

היות והבקשה נדרשת באישור שימור יש לקבל את אישורם עבור הגישה לחניות.

תימוכין קנייניים : כמפורט בסעיף תימוכין שלעיל. נדרש לתקן בהתאם.

מרפסת זיז :

מוצעות מרפסות זיז מקורה ולא מקורה במפלס +4.16 ו- +10.16

המרפסות מוצעות בשטח של עד 12 מ"ר למרפסת וחורגת מקו בניין קדמי מערבי.

להלן בחינת המרפסת :

שטח : 12 מ"ר למרפסת. שטח מותר למרפסת מקורה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר לדירה.

המרפסת במפלס +4.16 הינה המרפסת המקורה היחידה כאשר הדירה הקיימת הינה בקומת הקרקע.

מרווח : ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן מביניהם בכפוף לפרסום הקלה.

המרפסת מוצעת בחריגה העולה על 2 מ' ויש להסירה.

יצוין כי הבינוי המוצע בהסתמך על הקלה של מצומת לצומת אינו יוצר קו בניין חדש אשר ממנו ניתן לחרוג עבור מרפסות זיז, קיים קו בניין שניתן ע"פ מתאר וממנו נבחנות החריגות כולן.

עומק : 2 מ'. ניתן לאשר עומק של 1.5 מ' בכפוף לעמידה בשטח ומרווח. ניתן לאשר מעבר ל-1.5 מ' בכפוף להקלה. פורסמה הקלה אך המרפסת איננה עומדת במרווח המותר.

מרפסת שירות :

מוצעות מרפסות שירות בקומה א' ו-ב'.

להלן ההנחיות עבור מרפסת שירות:

ע"פ התקנות מרפסת פנימית (שרות) הינה מרפסת הכלואה בין 3 קירות.

המרפסת ניתנת לחישוב מבלי לחשבה במכסת השטחים כאשר התכנית קובעת אזור מגורים ע"פ מתאר ובכפוף לתנאים הבאים:

המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר החיצוני בבנין לא יעלה על 1.5 מ'

הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן

פתח הדלת מפנים הדירה אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרטי של 80 עד 90 בהתאם לתקנות נגישות.

שטח מרפסת הצמודה לסלון לא יעלה על 7.5 מ"ר

שטח מרפסת הצמודה למטבח לא יעלה על 5 מ"ר

שטח מרפסת בחדרי רחצה/שרותים יהיה בהתאם לרוחב החדר רחצה/שרותים

על החלון חיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן

מרפסת שירות קומה א':

מרפסת המוצעת מח. הרחצה איננה מרפסת חיצונית אלא אזור כלוא בתחום הבינוי המוצע. יש לתקן

מרפסות שירות קומה ב':

מרפסת המוצעת מח. הרחצה איננה מרפסת חיצונית אלא אזור כלוא בתחום הבינוי המוצע. יש לתקן

מרפסות שירות המוצעות מסלון ומטבח יש לתכנן עם חלון רחב ככל הניתן ואבן בקירות הפנים

שימור:

יש לקבל את אישור וחוו"ד המפורטת של מחלקת השימור אשר תיתן התיחסות לבקשה כולל מערך המדרגות והמעלית המוצעים.

פתחים / חזיתות:

הפתחים המוצעים ועיצוב החזיתות דרוש אישור מחלקת שימור.

יש לקבל את חוו"ד ואישור מחלקת השימור לבקשה.

הוראות בניה :

ע"פ תיק המידע :

קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

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

נוהל בקרה הנדסית :

המוצע בבקשה לא נדרש לנוהל בקרה הנדסית עפ"י הוראות התכנית והצהרת מהנדס.

תנאים לדיון :

שפ"ע- התקבלה דחיה בתאריך 15/12/2024 ע"י המערכת

שימור- התקבלה דחיה מתאריך 12/12/2024 ע"י המערכת

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	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1988/0723.04
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והגבהת מהלך מדרגות קיים
מספר ועדה	2025/31
כתובת	אנטיגנוס 28 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת ממס' נימוקים:

הצגת זכויות הבניה כנדרש, בהתאם למדיניות של תב"ע נפחית- הצגת המרווחים ע"ג מפת המדידה ובקומה בה מבוקשת תוספת הבניה ובהתאם לכך לבקש את תוספת השטחים, וכן יש להציג תוכנית צל עבור תוספות בניה עתידיות לדירות במפלס הקרקע.

בנוסף, נדרש להשלים את ההקלות הנדרשות לגבי בניה בקונטור בניין קיים, גובה מירבי ושינוי חיפוי אבן כפי הוראות התוכנית, אבן טלטיש במקום פראית וזאת בהתאם להצגה נכונה של חיפוי המבנה הקיים בפועל.

הוגשה בקשה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה, וכן, בוצע השלמת פרסום לגבי ההקלות שלא פורסמו כנדרש בפתירת הבקשה לעניין חיפוי החזיתות ותוספת גובה.

להלן פרוט התיקונים:

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 המתוקנת מציגה חישוב לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה יחסית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד, בתת חלקה 8.

מוצג חישוב גרפי מפורט ועקבי של השטחים שנותרו למימוש בכלל המפלסים בבניין, והתוספת המוצעת הינה פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול, עבור דירה זו.

החישוב מוטמע ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה.

ההרמוניקה המתוקנת כוללת תכנית צל לשאר השכנים בקומת הקרקע ובקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, תוכנית זו אושרה ע"י ר"צ ובמסגרת השלמת הפרסום בוצע בפועל ידוע את השכנים.

השלמת הפרסום שבוצע:

-שינוי בחיפוי אבן- אבן תלתיש במקום אבן פראית.

-תוספת גובה מירבי בשונה מהמותר.

תום מועד להתנגדויות 28/01/2025, הפרסום בוצע כנדרש, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה א' מפלס $+2.90$ (739.56)

בוצעו התיקונים הקלים הנדרשים, ללא שינוי במוצע, ניתן לאשר את המבוקש במפלס זה לאחר שהושלם עניין חישוב השטחים בהתאם ל"יתב"ע הנפחית" והצגת תוכנית צל מפורטת ליתר הבעלים בבניין זה.

תוכנית קומה א' מפלס $+6.05$ (742.071)

מבוקשת תוספת בניה בשטח של 34.69 מ"ר עבור הדירה בקומה א'- לאחר עדכון חישוב עניין השטחים שניתן לאשר.

וכן, מבוקשת מרפסת גג בשטח של 38.02 מ"ר בגבולות מרחקי הבניה שניתן לאשר.

תוספת מהלך מדרגות למפלס הגג המשותף- לאחר בחינה נוספת ניתן לאשר את מהלך המדרגות המשותפות המוצעות במקביל לתוספת המבוקשת.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0549.00
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן שתי קומות מעל קומת חניה סה"כ 6 יח"ד
מספר ועדה	2025/31
כתובת	דרך צור באהר , צור באהר צור באהר

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לעניין בניה מרבית מעבר ל- 700 מ"ר, לעניין עומק מרפסת, סוג מעקה ובמידת הצורך לאורך המרפסות ביחס לחזית המבנה.

כמו"כ, יש להתאים את ההרמוניקה לתכנון התנועה שאושר, כרגע יש 2 מקומות חניה עודפות בהרמוניקה שהוגשה לבחינה.

בנוסף, תנאי לתחילת פרסום הנו קבלת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5

זכויות הבניה כפי המאושר בתוכנית 2302 א' עבור מגורים 5 מיוחד- 50% משטח המגרש + 8% משטח הבניה המירבי עבור שטחי שירות + שטח למדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה + חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן + מיגון בהתאם לתקן.

שטח עיקרי :

שטח מגרש 1,229.00 מ"ר, 50% = 614.50 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש 614.84 מ"ר, נדרש לצמצם מעט את תוספת הבניה ע"מ לעמוד ב 50% בניה.

שטחי שרות :

חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי הסקה וחדר מכונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, $614.50 \times 8\% = 49.16$ מ"ר, מוצע אחסנה בשטח של 48.56 מ"ר, ניתן לאשר.

חישובי המדרגות הן בהתאם לתוכנית 4213, יש לתקן את חישוב המדרגות בהתאם להוראות לתוכנית זו- יש לחשב את קומת הקרקע בשלימותה כ"עיקרי" ובקומה מעל את פודסט הכניסה לבית בלבד כ"עיקרי".

התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה-

מפלס תוכנית חניה 2.50 - (669.65)

במפלס זה מבוקשות 8 חניות לכיוון חזית צפונית בתוך קו בניין, מחלקת הסדרי תנועה אישרה 6 מקומות חניה - "אין התנגדות לתוכנית, מוצע 6 חניות לטובת 6 יח"ד במבנה מגורים חדש בעל 2 קומות. בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי" - יש להתאים את תכנון החניה בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה.

השטח המוצג כ"בלתי חפור" - אין צורך בסימון המוצג כרגע בהרמוניקה, יש להראות אדמה.

במפלס זה מוצעים 6 מחסנים אשר 2 מתוכם גדולים פי אחד וחצי מיתר המחסנים - יש לבחון תכנון גדלי מחסנים זהים עבור כלל הדירות, יש להוסיף הצגת חישוב של המחסנים העומדים ב- 8% משטחי הבניה.

יש לציין חומרי גמר ע"ג ההרמוניקה.

יש להציג חתך באזור השטח ה"בלתי חפור" כמוצג בהרמוניקה להוספת פרוט על הבינוי המוצע.

מפלס תוכנית קומת קרקע +0.00 (672.15)

במפלס זה מבוקשות 4 יח"ד - כ- 100 מ"ר כל יח"ד.

בחזית הצפונית מבוקשת מרפסת זיז לכל דירה - שטח כל מרפסת 9.90 מ"ר, המרפסות לא עומדות בהוראות התוכנית כפי שפורט בסעיף "מרפסת זיז" - נדרש לתקן או לחילופין לפרסם את ההקלות המתאימות בעקבות התכנון המוצע.

יש להציג תוכנית פיתוח מלאה הכוללת פירים, ניקוזים וחומרים.

מפלס תוכנית קומה א' +3.00 (675.15)

במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד - כ- 100 מ"ר לכל יח"ד.

בחזית דרומית מוצעות מרפסות זיז בשטח של 9.90 מ"ר, המרפסות לא עומדות בהוראות התוכנית כפי שפורט בסעיף "מרפסת זיז" - נדרש לתקן או לחילופין לפרסם את ההקלות המתאימות בעקבות התכנון המוצע.

יש להוסיף חתך באזור המרפסות, כמוצג בהרמוניקה.

מפלס תוכנית גגות +6.10 (683.05)

במפלס זה מבוקש חדר מדרגות - הפודסט מחושב כ"שירות", לא נדרש לחשב את השטח הזה כיוון שאין שטחי שירות מכוח התוכנית, אלא רק שטחים עיקריים.

שטח מירבי לבניין

שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר - מבוקשת בניה בסך של 1025.45 מ"ר, יש לפרסם הקלה להיקף הבינוי המוצע.

מרפסות זיז מקורות

תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ' - עומק המרפסות לא עומד במותר, מבוקשת מרפסות בחזית דרומית וצפונית בעומק של 1.2 מ'.

אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה המרפסת יהיה מעקה סורג - לא ברור האם עומדים בדרישה זו - יש להציג חישוב המציג את האורך של המרפסות ולוודא עמידה בהוראה זו, במידה ולא נדרש לפרסם הקלה לעניין האורך, בנוסף, נדרש לפרסם לעניין מעקה

מאבן במקום מעקה סורג.

תוכנית בינוי

תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית- ע"מ המצוין בתוכנית המדידה מדובר בחלקה מקורית בשטח של 1,229.00 מ"ר, נדרש להשלים תוכנית בינוי ופיתוח כתנאי להיתר בניה.

התייחסות להקלות :

-הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע עד 4.5 מ'.

-הקלה בתכסית בניה שהוא מעל 35% המותר בתב"ע.

קיר התמך המוצע גבוה מידי, יש להציג דרוג ע"י מסלעה, אין מניעה תכנונית לדרג את קיר התמך, הגובה המבוקש מהווה גובה של קומה וחצי- נדרש לתקן בהתאם.

לעניין התכסית, יש להציג חישוב תכסית של חלחול מי נגר ובכך לוודא שאכן התכנון המבוקש מציג פתרונות ניקוז מספקים בהתאם לבניה המוצעת.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0160.02
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת גקוזי במפלס +00.18
מספר ועדה	2025/31
כתובת	אוישישקין 13, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

י

בקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 03.06.2024 בהמלצה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר העברת הבקשה לגורמים שם לב הצוות המקצועי כי הברירה המוצעת אמנם הינה בתחום קונטור קיים אך מקרה את שטח מרפסת הגג במפלס קומה ה' ולא נמצא מקור זכויות עבור השטח שנועד לקירוי, ע"כ בוצע ביטול בקשת חו"ד גורמים עד להבהרת מקור הזכויות השטחים שנועדו לקירוי. בתאריך 12.09.2024 הוגשה תכנית מס' 1372085 במסכות הוועדה המקומית אשר קיבלה אישור להפקדה בתנאים בתאריך 22.01.2025 – ע"כ הבקשה מובאת בשנית לאישור הוועדה בתנאי לאישור תכנית 1372085 כתנאי לקבלת ההיתר.

הבקשה מציעה בניית בריכה פרטית ע"ג גג משותף.

התקבל תקנון מוסכם חתום ע"י משרד המשפטים וכל בעלי הדירות בחלקה (למעט תת"ח 5) ובו מצוין כי בעל דירה בתת"ח 8 (המבקש) רשאי להשתמש בכל חלק של הרכוש המשותף ולבצע בניה ללא הפרעה מצד יתר בעלי היחידות בבניין המשותף, ובהתאם למדיניות מהנדס העיר לנושא בריכות אין מניעה לאשר בריכת שחיה פרטית בגג משותף בכפוף להסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה.

הברירה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים ובהסכמת בעלי הזכויות בחלקה

והסכמת בעלי חלקה גובלת ע"ג ההרמוניקה.

במגרש חלה תכנית 9988 משנת 2015 המאפשרת בניית בריכה פרטית ע"ג גג המבנה ובתנאי שמעקה הברירה לא יעלה על 1.70 מ' מתקרת קומה עליונה ושלא יעלה על מעקה הגג – המוצע עומד בדרישה.

בחלקה הוגשה תכנית מס' 1372085 במסכות הוועדה המקומית אשר קיבלה אישור להפקדה בתנאים בתאריך 22.01.2025 לתוספת זכויות בניה לצורך חישוב שטח עיקרי שנוצר בעקבות קירוי מרפסת הגג ע"י בריכה פרטית,

סך שטחים עיקריים שניתן להציע מכוח תכנית 1372085 הינם : 1018 מ"ר מעל הכניסה הקובעת כאשר כיום מאושר לאחר בקשה שאושרה מכוח תמ"א 38 סך של 953.43 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. בבקשה זו מוצעת בריכה בשטח של 34.4 מ"ר אשר מקרה את מרפסת הגג במפלס קומה ה' – ע"כ סך שטח עיקרי מוצע + קיים בבקשה הינם 987.83 מ"ר

ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לחישוב שטח המקורה במפלס קומה ה' כשטח עיקרי

מוצע ובתנאי לאישור תכנית 1372085 כתנאי לקבלת ההיתר.

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
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	אישור מהנדס תמ"א עבור התוספת
	קבלת תוקף לתכנית 137085
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0468.00
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת למבנה קיים
מספר ועדה	2025/31
כתובת	בן הלל 5, מרכז העיר

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.

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין פטור מחניה וכן לעניין בינוי שאינו למלוא גובה האגף.

הועדה מחליטה לפטור מחניה וכן מתשלום כופר וזאת לאור מיקום המגרש נשוא הבקשה במרכז העיר ואי היתכנות ליצירת מקומות חניה.

כמו כן, לאחר בחינת הבקשה, הועדה מחליטה לאשרה כפי שהיא מוצעת, עם הבינוי בזיו שאינו למלוא גובה האגף וזאת בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה בנושא. הועדה מתרשמת כי הבינוי המוצע הינו הפתרון המיטבי בו ניתן לאפשר חיזוק של המבנה לצד שימורו.

לאור האמור, מאשרת את הבקשה כפי שהיא מוצעת.

להלן התיקונים לבקשה:

חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות: הבקשה חורגת בחצי קומה מדיניות מע"ר ומציעה בינוי של 6.5 קומות על מנת לחזק את הבניין ולקדם תמ"א 38 מקובלת החריגה של חצי קומה. בנוסף הבקשה מציעה חריגה של 27.94 מ"ר ב- 2 הקומות החדשות - נדרש לצמצם החריגה. כמו כן מוצעת חריגה של כ- 1 מ"ר מעבר ל- 25 מ"ר תוספת מותרת ביח"ד מערבית ובהתאמה בקומות החדשות. בנוסף קומת קרקע (מפלס 0.0) 43.58 מ"ר שטח קיים ככל הנראה לא חוקי- יש לקבוע כתוספת.

יש להוכיח שטחים קיימים במפלס קומת הקרקע בהתאם להתייחסות תכנון עיר לעניין "שטח קיים ככל הנראה לא חוקי".

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בקומות ב' ג' ו- ד' - בשטח של עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות מוצעות בחריגה מקו בניין המותרים, פורסמה הקלה לעניין בינוי בקו 0 בחזיתות קדמיות בלבד, ניתן לאשר חריגה מקו בניין צידי בהתאם לסעיף 15 בהוראות תמ"א 38 בכפוף לפרסום הקלה עבור חזיתות הצידיים אין מניעה לאשר הרחבות בחזית צידית בכפוף להצגת טבלת שטחים המציגה את שטחי בניה הקיימים ואת שטחי התוספות שלא חורגים מ- 25 מ"ר המותרים, בנוסף להציג היתר/תשריט בית משותף עבור תכנון קומה חלקית קיימת ד'.

קומות חדשות

קומה ד' – השלמת קומת גג חלקית קיימת ובה יח"ד אחת קיימת ויח"ד מוצעת

סעיף 4.1.2.1 (ג.4) בתכנית 10038 קובע כי :

מוצעת השלמת קומה חלקית קיימת ואין מניעה לאשר בהתאם לסעיף הנ"ל

"ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית תוספת הקומה ע"פ סעיף זה תפוצל באופן שתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית הקיימת".

קומה ה' – קומה חדשה מוצעת ובה 2 יח"ד

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

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

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

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

קומה ו' - קומה חלקית חדשה (השלמה ל- 2 קומות) ובה תוספת של יח"ד אחת.

מוצעת קומה חלקית להשלמת 2 קומות המותרות מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 במבנה מגורים גדול ובלבד שסך השטחים המוצעים לא תחרוג מהיקף זכויות המותרים – סך שטחי בניה המוצעים חורגים מהמותר מכוח תמ"א 38 – יש לצמצם שטחים למותר.

סך שטחי בניה המותרים ב- 2 קומות חדשות מכוח 10038 : 215.8 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשות 249.11 מ"ר – קיימת חריגה של 27.31 מ"ר - יש לצמצם שטחי בניה למותר.

חוו"ד תכנון עיר לעניין ממ"דים : מוצעים ממ"דים לכל הדירות. מקובל. יש לבחון מול הג"א הצורך בממ"ק במפלס הקרקע המסחרי.

קומת גג :

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף.

יש לבטל/לצמצם פרגולה המוצעת בחריגה מגבול מגרש.

מעלית

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

לחשב מעלית בחישוב השטחים.

להציג מידות מעלית.

שטחי שירות

בחצר אחורית מזרחית מוצע שטחים המסומנים כמערכות טכניות, בפועל החלל היינו מופיע כחלל אטום בסגירת זכוכית.

יש להציג את השימוש המוצעים ודרכי גישה.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - 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'.

יש להציג פתרונות.

מי נגר

יש להציע פתרון ניקוז מי נגר (תכנית בניה של כמעט 100%) יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול - יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

עצים

חוו"ד תכנון עיר: אין עצים קיימים. יש להציע שתילה של עץ בוגר אחד בחצר ולהשאיר קרקע טבעית ללא ריצוף ברדיוס של 1 מ' לטובת השתילה/ פתרון חלופי אחד שמאפשר חלחול.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

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

	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	בתכניות סופיות: יש לציין בטבלת ההקלות את כל רשימת ההקלות שפורסמו.
	אישור סופי של מח' השימור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0033.01
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשת המשך לתיק 00.0033/2202 להקמת מדרונית (מעלית משופעת), תחנות נוסעים ופיתוח שטח
מספר ועדה	2025/31
כתובת	דלה פרגולה 26, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

תנאים שהתקבלו:

איכות הסביבה: לאשר את הבקשה.

אגף שפע: לאשר את הבקשה ולהוסיף תנאים להיתר.

תברואה: לאשר את הבקשה.

מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה.

הסדרי תנועה: לא רלוונטי.

חוו"ד מחלקת המאור באג שפ"ע- לאשר ולהוסיף תנאים בתיק.

חוות דעת:

בבקשה הנדונה מוצע שינויים להקמת המדרונית (מעלית משופעת) ותחנות עליה והורדת נוסעים בגילה. מעבר מרחוב המרווה לרחוב במורדות גילה עם יציאה לתחנה ברחוב דה לה פרגולה. העבודה כוללת עבודות חפירה, בניית דרגנועים חדשים, עבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, ריצוף וריהוט רחוב, ועוד...

הבקשה נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 20/12/2022.

ענה, לאחר בחירת ספק למדרונית, מבקשים שינויים להתאמת התוכנית למדרונית שתסופק.

השינויים המבוקשים:

הוספת חדר טכני תחתון עבור גלגליות, שינוי אופי התחנות- קירוי וקירות זכוכית לתחנה התחתונה והעליונה, שינוי קירות פיתוח לאפשר גישה לטכנאים, שינוי פיתוח ומיקומי מדרגות פיתוח.

חדר טכני תת קרקעי חדש מבוקש בתחנה התחתונה עבור גלגליות, שטח של 26.31 מ"ר

ותחנות בשטח כולל של 65 מ"ר.

השטחים מוצעים מכח נגישות עד 5% משטח החלקה.

שטח חלקה 74 : 8948 מ"ר – 5% = 447.4 מ"ר

שטח חלקה 2 : 925 מ"ר – 5% = 46.25 מ"ר

השטחים עומדים בשטחים המותרים.

המלצה :

הבקשה נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 20/12/2022.

עתה , לאחר בחירת ספק למדרונית, מבקשים שינויים להתאמת התוכנית למדרונית שתסופק.

השינויים המבוקשים :

הוספת חדר טכני תחתון עבור גלגליות, שינוי אופי התחנות- קירוי וקירות זכוכית לתחנה התחתונה והעליונה, שינוי קירות פיתוח לאפשר גישה לטכנאים, שינוי פיתוח ומיקומי מדרגות פיתוח.

חדר טכני תת קרקעי חדש מבוקש בתחנה התחתונה עבור גלגליות, שטח של 26.31 מ"ר

ותחנות בשטח כולל של 65 מ"ר.

השטחים מוצעים מכח נגישות עד 5% משטח החלקה.

שטח חלקה 74 : 8948 מ"ר – 5% = 447.4 מ"ר

שטח חלקה 2 : 925 מ"ר – 5% = 46.25 מ"ר

השטחים עומדים בשטחים המותרים.

אין מניעה לאשר השינויים ובתנאים.

הערות על הרמוניקה a.

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

ק	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
ק	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור סופי של חברת החשמל
	אישור סקר עצים חדש
	הגשת ערבות בנקאית בסך 468,140 ש"ח עבור שימור העצים ופיצוי נופי (פיצוי נופי - 60,000 ש"ח - 408,140 ש"ח). 2. תשלום היטל כספי בסך 171,775 ש"ח
	תשלום היטל כספי בסך 171,775 ש"ח (שפ"ע)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0055.00
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38/2 הריסה ובניה תוך שימור חזיתות
מספר ועדה	2025/31
כתובת	נרקיס 31, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

התקבלה פניה מעורך הבקשה לשנות את שם מבקש הבקשה ממר לפידות שולם ת.ז. 336208921 וגבי לפידות חנה ת.ז. 040179269 למר מיכאל הורוביץ מס' דרכון ארה"ב 683584757, התקבלו מסמכים לבקשה זו חתומים ע"י עו"ד ישי נוימן מיופה כוח בשם המבקשים היוצאים והמבקש הנכנס.

לאור קבלת מסמכים הנדרשים (נסרקו לארכיב אופטי) להחלפת מבקש אין מניעה לאשר החלפת שם המבקש למר מיכאל הורוביץ מס' דרכון 683584757.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0111.01
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת חלקי מבנה קיים תוך שימור חזיתות ובניית מבנה חדש עפ"י תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
מספר ועדה	2025/31
כתובת	דון יוסף הנשיא 8, מקור ברוך

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.

הבקשה היא להריסת חלקי מבנה קיים תוך שימור חזיתות ובנית מבנה חדש עפ"י תמא 38 ותכנית 10038.

הבקשה הובאה במפני הועדה להכרעה באם לזמן מבקשים ומתנגדים. לבקשה הני"ל הוגשה התנגדות אחת מאת האדון מנחם הרץ.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה. המתנגד הינו דייר מוגן בדמי מפתח ולטענתו אינו יהיה מסוגל לעבור דירה במהלך בניית המבנה.

המבקשים שלחו כתב התחייבות ובו הם מתחייבים לא לפנות את הדייר המתנגד, מנחם הרץ, למשך כל חייו וללא הסכמתו.

בנוסף, הבקשה הובאה להכרעת הועדה לעניין החניה, חו"ד שימור וחו"ד הועדה המחוזית.

לעניין החניה נדרשים 5 מקומות חניה עבור 10 יח"ד חדשות לאחר הפחתה של 50% עקב שימור. לא מוצע פתרון חניה במגרש. הועדה מורה לפטור מהתקנת מקומות חניה ולשלם כופר עבור 5 המקומות בחניון השוק.

לעניין חו"ד מחלקת שימור והועדה המחוזית אשר טענו לחריגה בגובה המבנה ממדייניות מע"ר צפון בקומה אחת.

הועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ושהיא אינה בניגוד להחלטת ועדת השימור וכי ערך החיזוק נעלה, על כן הבקשה מאושרת כפי שהיא מוצעת.

להלן התיקונים לבקשה:

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי 692.15 מ"ר, מוצע 484.13 מ"ר.

יש לסמן שטחי מרפסות על גבי התכניות ולהראות כי שטח כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע ל המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר.

שטח טכני מוצע עומד על 2% המותרים בשטח של 5.6 מ"ר.

מעברים מוצעים כשטחי מעבר ציבוריים, יש לשנות ולחשב כשטחי מעבר.

מחסנים

מוצעים 10 מחסנים בקומות המרתף כמספר היחיד המוצעות.

שטחי המחסנים המוצעים הינם מעבר ל-8% המותרים ע"פ מתאר 62 החלה במגרש. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. שטחי כל מחסן אינו עולה על 20 מ"ר כנדרש.

מרפסות

מוצעות מרפסות בכל החזיתות מחוץ לקווי בניין.

ע"פ המלצת מחלקת שימור ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקווי בניין רק כאשר הינן המשכיות ועוקבות למרפסות הנשארות מטעמי שימור. ע"פ תמונות המוטמעות על גבי ההרמוניקה וכן ע"פ חו"ד מחלקת שימור, במבנה הקיים קיימות מרפסות לכל החזיתות וע"כ, מרפסות אלו הינן מקוריות. המרפסות המוצעות בבקשה מוצעות בהתאמה למרפסות הקיימות והינן המשכיות ועוקבות למעט בקומות החדשות ב', ג', ד' בחזית דרומית אשר אותן לא ניתן לאשר. המרפסת בחזית דרומית בקומה א' הינה בהתאם למרפסת מקורית.

תברואה

מוצע מקום לאשפה על גבול המגרש בפניה הצפון מערבית. יש להציג אישור בהתאם לבקשה הנ"ל. האישור במערכת אינו תואם לבקשה (מחלקת תברואה מציינת 16 יח"ד בעוד שמוצעות 10 יח"ד).

גדרות

יש להציג פריסת גדרות על גבי התכנית.

תשתיות

יש להטמיע את כל המערכות המיזוג בחלל גג הרעפים ולהציג במסמכים, לרבות תוכניות, חתכים וחזיתות. לא תותר צנרת על חזית המבנה, כל שכן יח' חוץ של מיזוג אוויר.

יש להציג מיקום גמל מים. יש למקמו לכיוון פנים החלקה ע"ג הגדר. יש להראות מיקום בלוני/צובר גז בתכנית פיתוח.

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.

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
	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 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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	יש לשלם קרן חניה עבור 5 מק"ח - חניון השוק/שנלק
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	. 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.
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, מינוי חתום
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית
	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.
	יש להגיש למחלקת השימור תכניות קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור של מחלקת השימור.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0346.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מ"מדים שטחים עיקריים תוספת שתיים וחצי קומות חדשות ע"פי תמ"א 38
מספר ועדה	2025/31
כתובת	בית וגן 10 , בית וגן

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0527.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 תוספות
מספר ועדה	2025/31
כתובת	יותם 8, המושבה היוונית

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 4.12.2024 נידונה הבקשה בועדה המקומית ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לאחר הועדה הוגשה תכנית מתוקנת מעורך הבקשה, ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת מציד עורך הבקשה על גבי התכנית חדר משאבות ומאגר מים.

כעת מובאת הבקשה בפני הועדה על מנת לאשר את המוצע הנ"ל.

חדר המשאבות ומאגר המים המוצעים הינם תת"ק בתחום קו בניין תמ"א בשטח של 22.75 מ"ר.

בהתאם לדרישת רשות מוסמכת, אין מניעה מלאשר את המוצע הנ"ל.

את מאגר המים אין צורך לחשב בחישובי שטחים מאחר והינו חדר אטום. יש להציג זאת כך.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	אישור מחלקת נכסים ומחלקת חירום ובטחון לענין המקלט הציבורי
	הגשת ערבות בנקאית על סך 20,328 ש"ח בעבורשימור העצים.
	תשלום היטל כספי על סך 6,538 ש"ח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2025/0025.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מקומות חניה בקרוסלות חניה אוטומטיות במגרש חניה קיים
מספר ועדה	2025/31
כתובת	התנופה 124 , תלפיות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להפצה לגורמים הינו השלמת תנאים בקרה מרחבית.

הקלות :

בוצע הליך פרסומי מאחר ומדובר בחלקה הגובלת עם בנייני מגורים דבר שיפגע בנצפות במגרשים הגובלים כתוצאה מהקמת המבנים בנוסח הבא :

פרסום לשם ידוע הציבור לשם פיתרון מצוקת חנייה באמצעות קרוסלות חניה זמניות לזמן עבודות רק"ל

התנגדויות :

בוצע הליך פרסומי לבקשה. לא התקבלו התנגדויות עד למועד הוועדה

אישור מחלקת הסדרי תנועה :

לא התקבל

אישור מחלקת דרכים :

לא התקבל

תוקף היתר הבניה :

תוקף היתר הבניה יהיה כפוף לצו החניה ובמידה ויפקע תוקף צו החניה יפקע ההיתר

סימונים גרפיים :

תיקונים לפי תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י
כן	תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0077.01
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים לתמ"א 38 עבור שימוש בחלל גג רעפים, שינוי במיקום המדרגות ושינויים בפתחים ובחזיתות.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	אגריפס 103, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שינוי מיקום חדרי מדרגות ומעלית – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות וכן הצגת מיקום המדרגות והמעלית החדשים בתכנית כנדרש בהתאם למסומן בתכנית a.

פיצול שטח המסחר מיחידת מסחר אחת ל-3 יחידות מסחר – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי המדרגות מסחר המבוטלים כשטח עיקרי וסידור התכנית בהתאם להנחיות המסומנות על גבי תכנית a. יש לציין ולשים לב כי במסגרת היתר זה מבוקש 77 מ"ר עבור שטח עיקרי וכי הפיכת שטח חדר המדרגות לעיקרי עלול לגרום לחרیגת השטחים המותרים מכול סל הזכויות לפי תכנית 10038.

שינויים בחלוקה פנימית בכלל הקומות – אין מניעה לאשר.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.

הרחבת יחיד 5 ותוספת שטחים עיקריים בחלל הגג במפלס +17.31 - אין מניעה לאשר. מבירור סל זכויות הניתן בהיתר מקורי עולה כי סך השטחים אשר ניתנו בשלב התכנון הינו 512.65 מ"ר. במסגרת היתר 21/77 נוצלו 427.08 מ"ר. שטח עיקרי נותר לניצול הינו 85.57 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה עומד על 77.03 מ"ר. מוצע כמות.

שינויים בפתחי ממ"דים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

סימונים גרפיים:

יש לתקן ליקויים גרפיים ע"פ המסומן על גבי תכנית a

ש

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרת בניה
	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
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים טרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0388.00
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	ביצוע עבודות להקמת גשר גישה לדיפו של הקו הכחול, לרבות עבודות ביסוס, ניצבים, קורות ומיסעת הגשר.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	בנבנישתי דוד 1, מנחת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאים שהתקבלו :

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה

חוות דעת אדריכל העיר- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

חוות דעת מחלקת דרכים- לאשר את הבקשה.

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

התקבלה חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק עם תנאי להיתר- חתימת מחלקת נכסים סופית.

חוות דעת תכנונית :

בבקשה הנדונה מוצע הקמת גשר לדיפו מלחה של הקו הכחול לרבות עבודות ביסוס ניצבים קורות ומיסעת הגשר.

התכנית החלה במקום : 520163 מתחם דיפו רכבת קלה מלחה ירושלים.

הגשר מוצע בגוש 30503 חלקות : 75, 73, 43 ו-79. תאי שטח 7 ו-8 (גליון 2 מתוך 2 בתשריט התכנית)

ייעודים : דרך מאושרת, ודרך או טיפול נופי.

שימושים מותרים לפי תכנית בייעודים הנ"ל :

דרך מאושרת : "דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק"

דרך /או טיפול נופי : דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק ;ב.רצועת מתע"ן לרבות מסילות לרכבת קלה, מגרשי עיתוק, מערכות תשתית הקשורות להקמה, הפעלה ואחזקה של הרכבת הקלה, מערכת הזנה חשמלית .ג.טיפול ושיקום נופי כולל גינון ופיתוח צמחייה לאורך הדרך ;

המלצה :

התכנית החלה במקום : 520163 מתחם דיפו רכבת קלה מלחה ירושלים.

הגשר מוצע בגוש 30503 חלקות : 75, 43, 73 ו-791. תאי שטח 7 ו-8 (גליון 2 מתוך 2 בתשריט התכנית)

ייעודים : דרך מאושרת, ודרך או טיפול נופי.

שימושים מותרים לפי תכנית בייעודים הנ"ל :

דרך מאושרת : "דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק"

דרך /או טיפול נופי : דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק ; ב.רצועת מתע"ן לרבות מסילות לרכבת קלה, מגרשי עיתוק, מערכות תשתית הקשורות להקמה, הפעלה ואחזקה של הרכבת הקלה, מערכת הזנה חשמלית .ג. טיפול ושיקום נופי כולל גינון ופיתוח צמחייה לאורך הדרך ;

אין מניעה לאשר בהתאם לאישור של מחלקת הדרכים

בכפוף לשינויים ובתנאים.

יש להוסיף תוכנית צל של חיבור הגשר מ-2 הצדדים.

הערות על גבי הרמוניקה a.

תנאים מיוחדים :

חתימת מחלקת נכסים סופית.

ת

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.
	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנה ורישום תצ"ר (מחלקת מידע)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0566.02
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים
מספר ועדה	2025/31
כתובת	הנרד 32 , עיר גנים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מאחר וקומה זו אושרה בהיתר ושימשה כקומה עיקרית לכל דבר ועניין, גם מבחינת הנראות שלה, היא נחשבת במניין הקומות וע"כ שינוי זה מהווה חריגה במספר הקומות המותר.

יצוין כי הוראות תכנית 2483ב' קבעו סעיף סטייה נכרת לעניין מספר הקומות וע"כ לא ניתן לאשר את תוספת הקומה המוצעת על אף שהיא לכאורה מוצגת במקום הקומה התחתונה שנאטמות שכן היא בגדר סטייה נכרת.

עוד יצוין כי נראה שמדובר בעבירת בניה, ואשר לצורך הכשרת הקומה יש להגיש תב"ע חדשה שתסדיר את כל הבינוי הקיים בשטח ושאינו עפ"י היתר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0558.02
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות
מספר ועדה	2025/31
כתובת	גואטמלה 10, קרית יובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב גואטמלה 10

מבוקש,

בחזית אחורית (דרומית) מדרגות כניסה לחצר מוגבהת.

עמודת מרפסות בחזית קדמית (צפונית)

התיק נדון בוועדה ונדחה לצורך הסרת מרפסות שאינן עפ"י נספח.

מדובר בחלקה צפופה ובמגרש טורי כמו כן הוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לעניין מרווחים, וע"כ ישנם אילוצי שטח לתכנון המרפסות.

עם זאת הוראות התכנית סעיף ה(2) קבעו "לתוספות בניה חדשות והגדלת תוספת בניה קיימות מרפסות אלו יהיו מעבר לקו הבניין 4.90 מ' מקו הבניין המקורי"

נערך ייעוץ עם מנהל האגף בנושא תכנון מרפסות.

הנחייתו בנושא היא כי לא ניתן לאשר את המרפסות בשתי החזיתות אלא בחזית האחורית בלבד ומדרגות כניסה לקומה א' יש להיצמד לנספח מאחר ויש סעיף סטייה נכרת לא ניתן לשנות את קונטור מדרגות הכניסה.

תכנון המרפסות בחזית אחת ייעשה כפי שהוראות התכנית מתירות – עד לקו של 4.90 מ' מגבול הבניין המקורי (לפני התוספות שאושרו בתב"ע 3194).

התקבלה תכנית מתוקנת כאמור, בתכנון זה הוצעו מדרגות לדירה בקומת קרקע בחזית אחורית (דרומית) בהתאם לנספח בינוי, וכן בניית עמודת מרפסות זיז בחזית קדמית (צפונית) בעומק של 1.30 מ' שהינן עד למרווח של 4.90 מ' מקו הבניין המקורי.

בוצע משלוח הודעות לדיירים הרלוונטיים בעמודה הסמוכה, לא התקבלו התנגדויות.

לא התקבלו התנגדויות.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1997/0540.02
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת עמודת ממ"דים בקומות 1-5, תוספת שטח עיקרי ומרפסות זיז עבור 2 דירות בקומות 3 ו-5 והזזת מיקום מרפסת מאושרת בקומה שניה לצורך מיקום הממ"ד.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	שטרן אברהם 26, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תיק זה נדון בעבר אך מאחר שהתקבלה פניה מאת רויטל טבדי מחלקת מידע, לפיה החלקות הכלולות בתיק מידע אלו נכללות בתוכנית המתאר לירושלים ולכן הקו הכתום הוא לא רלוונטי לבחינת הבקשות להיתר המשויכות לתיקי מידע אלו, נדרש להעלות את התיק לדיון לתיקון התכנית בהתאם לתיק מידע עדכני.

מוצע בינוי בחריגה בחזית קדמית, ע"ג בינוי קיים, נדרש היה להוכיח הקלה כי הבינוי המוצע בחריגה הוא מצומת לצומת ובהתאם לכך לאשר את החריגה. מבדיקה בתצ"א נראה כי אכן הבינוי הוא בחריגה בחזית זו עד הצומת.

פורסמה הקלות לחריגות מקווי בניין בחזיתות השונות אך לא פורסמה הקלה לחריגה בחזית קדמית, הוועדה מכירה בפרסומים אלו כפרסום בדיעבד לעניין חריגה בחזית קדמית בבינוי בחריגה אחידה מצומת לצומת.

כתנאי להפצה לגורמים יש להשלים תנאים כדלקמן:

תיקון תיק מידע

תיקון התכניות בהתאם לתיק מידע תוך התאמת קו בניין בחריגה המותרת והוכחת שטחים לחריגה.

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
	קבלת דו"ח פיקוח והריסות עבירת הבניה בהתאם להחלטת הוועדה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1998/0022.01
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בקומת קרקע, בקומה א' ובגג
מספר ועדה	2025/31
כתובת	שפירא צבי 9, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

ישנה חריגה בשטחי הבניה המותרים,

חריגה מקו בניין אחורי מעבר למותר עפ"י תקנות,

ונדרש להשלים אישור מח' איכות סביבה.

קווי בניין :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח האחורי בקיר עם פתחים בשיעור של 10% בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, מוצעת חריגה של 1.08 מ' מהווה 27% מהמרווח, החריגה המוצעת אינה עומדת ב-10% המותרים - יש לצמצם את החריגה ל-10% המותרים או להסיר את החלון המוצע ולעמוד ב-30% המותרים בקיר ללא פתחים.

שטח בניה :

מותר עפ"י תב"ע: 50% משטח החלקה.

הקלות: פורסמה הקלה בגין 6%-2.5%,

שטח המגרש הינו: 509 מ"ר, 50% = 254.5 מ"ר, 6% = 30.54 מ"ר, 2.5% = 12.73 מ"ר.

5% השלמת קומת גג: לא ניתן לאשר, מדובר בבית דו משפחתי ולא בבניין משותף.

סה"כ שטח מותר לבניה: 297.77 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 148.85 מ"ר לכל יח"ד.

קיים: 142.39 מ"ר, מוצע: 34.40 מ"ר, סה"כ: 176.79 מ"ר, חורג מהמותר - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר.

אישור י גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0138.00
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	התוכנית מציעה להקים שלושה מבני בוטיק המשולבים בטופוגרפיה. הבניינים כוללים 12 יחידות דיור חדשות (ארבע לכל מבנה).
מספר ועדה	2025/31
כתובת	ליון שמריהו 40 , קרית היוכל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת היקף הבינוי המבוקש מחליטה לאשר בנייתן של 8 יח"ד. ניתן לאשר חללים כפולים בגובה של 5.50 מ'.

טרם הפניית התיק לגורמים יש לבצע תיקונים כדלקמן:

-ניתן לאשר מחסן של 40 מ"ר עבור כל יח"ד מכוח אזור מגורים 7 בתכנית המתאר, אך יש לתכנן גובה של עד 2.20 מ'.

-בעניין מס' מבנים מותרים בחלקה, עולה כי עפ"י חלק ו' סעיף 3 בעמוד 8 בתכנית מתאר, ניתן להקים 2 מבנים או יותר במגרש. עם זאת יש לשמור על מרווחים כאמור בתקנות סטייה נכרת.

-לעניין המעלית,

מוצעת תוספת מעלית בחזית הדרומית, בחריגה מקו בניין קדמי, תוכנית 5022 מאפשרת חריגות מקו בניין למעלית עבור תוספת מעלית לבניין קיים, בבקשה זו המוצע הינו בניין חדש ולכן נדרש לעמוד בתקנות סטייה ניכרת לעניין זה, בחזית קדמית תותר חריגה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים בכפוף לפרסום הקלה, המוצע אינו עומד בהנחיה זו ואף לא פורסמה הקלה בגין המוצע, ע"כ יש לתכנן את המעלית בתוך קווי בניין או לבצע פרסום בהתאם למרווחים המותרים בתקנות.

-ברכיכת שחיה,

מוצעת בריכה שחיה מקורה בחריגה מקו בניין צידי.

עפ"י מדיניות מהנדס עיר - (1)הבריכה תמוקם בחזית אחורית או קדמית תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול מגרש, (2)בחזית צידית הגובלת עם חלקה למגורים לא תותר הקמת בריכה.

הבריכה מוצעת בחזית צידי המגרש הגובלת עם חלקה למגורים, המוצע אינו עומד במדיניות מהנס עיר וע"כ לא ניתן לאשר את בנייתה כמתוכנן.

-קווי בניין ,

בחזית צפונית - מוצע מדרגות, מעלית ובינוי מבואה משותפת בחריגה מקו בניין הקדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה לחזית המגרש בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, המוצע אינו עומד בהוראה זו ומהווה סטיה ניכרת - יש לצמצם את הבינוי המוצע לקווי הבניין המותרים.

קווי הבניין המסומנים בתוכנית ההגשה משאירים מרווח של 4 מ' בחזית הצידית בשונה מהנחיות תיק המידע בהתאם לתוכנית המתאר למרווח של 5 מ', בפניה של ע"ב למח' הרישוי התקבל הסבר כי עפ"י סעיף 16 בתוכנית המתאר לפיו במידה ומגרשים סמוכים יציעו בינוי המשאיר מרווח של 5 מ' מגבול החלקה יהא ניתן לאשר במגרש מרווח צידי של 4 מ' - ניתן לאשר את השינוי בכפוף להצגת תוכנית מדידה המוכיחה את המרווח הקיים בשטח ובהגשת תיק מידע בהתאם לקווי הבניין החדשים.

שטח עיקרי, :

עפ"י תכנית מתאר מותר 10%, שטח המגרש הינו 1538 מ"ר, סה"כ 153.8 מ"ר.

ובנוסף הקלות כמותיות 6%, 2.5% לתוספת קומה.

6% - שטח המגרש $1,538 = 92.28$ מ"ר.

2.5% - $38.45 =$ מ"ר.

סה"כ שטח מותר לבניה : 284.53 מ"ר.

עיקרי מוצע: 361.43 מ"ר, חורג מהמותר - יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים למותר.

שטחים מכוח 5% מעלית - ניתן לאשר עבור שירות למעלית בלבד.

ש.שרות :

יש להציע מרפסות שרות פנימיות הכלואות ב-3 קירות, וכן תכנון השטח כמותר.

מבואות וחדרי מדרגות - מוצע בשטח של 269.13 מ"ר, בבקשה לא מחושבים כלל השטחים הנדרשים בחישוב - יש לחשב את כלל השטחים הנדרשים בחישוב כנדרש.

מרפסת זיז :

חזית צפונית - מוצעות מרפסות זיזיות מקורות בעומק של במפלסים +6.50, +15.00 ו-+23.50, המרפסות במסגרת קווי הבנין, במפלס +6.50 מוצעות בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תוכנית המתאר תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 1.50 מ' ללא פרסום הקלה, מוצע למרפסות קירוי וקורות בחזית הצידית, קורות במפלס +6.50 מוצעות בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר בניה למרווח האחורי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, המוצע חורג מ-10% המותרים - יש להסיר את הקורות המוצעות או לצמצם לחריגה המותרת.

בנוסף יש לתקן את הערות בוחן כמסומן ע"ג תכנית.

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 שרים
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן לי, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור איכות הסביבה
	אישור מח' שפ"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1995/0719.12
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה. חדר מחוזק ומרפסות זיז וגג
מספר ועדה	2025/31
כתובת	גואטמלה 16, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספות בניה עבור דירה מס' 23.

פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, הוועדה מכירה בפרסום זה כפרסום בדיעבד לעניין שלביות ביצוע בהינף אחד לקומת הגג.

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה הקיימת ובקומה המוצעת, מרפסת גג וחדר מחוזק בקומה המוצעת, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1988/0204.10
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד, תוספת בצד ועל הגג.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	ניידץ 11, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, 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	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0382.00
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, בריכת שחיה, ומרפסת, פיצול יח"ד
מספר ועדה	2025/31
כתובת	הלילך 10, עיר גנים

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

מוצע בבקשה תוספת בינוי ופיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, הושלמו תנאים טרם דיון אך לא בוצע פרסום לתוכנית כנדרש ועל כן הבקשה מובאת לפרסום לנושאים המפורטים מטה.

קווי בניין :

חזית מזרחית - מוצעת תוספת בינוי בקיר עם פתחים מעל בינוי קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ- 1.00 מ' המשאירה כ-3.00 מ' מגבול המגרש וחורגת 25% מהמרווח.

עפ"י תקנות - תותר חריגה מקו בנין צידי בקיר עם חלונות בשיעור של 10%, בקיר בלי פתחים ניתן לאשר חריגה המשאירה 2.70 מ' מהמרווח, החלון הוסר מהבקשה, המוצע מהווה חריגה בקיר ללא פתחים ועומד בתקנות אך לא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה לעניין חריגה מקו בניין צידי.

מרפסת זיז :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ' ובשטח של 13.86 מ"ר, במסגרת קווי הבניין, לא פורסמה הקלה בגין עומק העולה על 1.5 מ' - יש לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ'.

תכסית :

מותר עפ"י תב"ע - 25%.

מוצע בבקשה - תכסית גדולה מהמותר, בשיעור של 28%, לא פורסמה ההקלה - יש לפרסם הקלה בגין תכסית בשטחה העולה על המותר.

בריכה :

עפ"י מדיניות - הבריכה תמוקם בחזית אחורית של המבנה תוך שמירה על מרחק של 1 מ' מגבול מגרש, ללא קירוי, בכפוף לתימוכין קניינים.

המוצע - בחזית אחורית במרחק של כ-2.20 מ' מגבול המגרש, ללא קירוי, קיימת חתימת השכן למוצע, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לפרסם הקלה בגין בריכה בחריגה מקו בניין.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1998/0003.02
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת קומה, תוספת יח"ד, תוספת ממ"ד ומרפסת.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	רוקח שמעון 41, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת תוספת בניה אשר ברובה תואמת תב"ע, מוצעים שינויים מעטים מהתב"ע כאשר מוצע לנייד חלק מהזכויות בקומה שניה לקומה שלישית, וכן לשנות את קונטור הבינוי.

קיים נספח בינוי המחייב חלקית לעניין הריסת עבירות הבניה.

התוספות מוצעות למבקש, אולם לא תואמות תב"ע במדויק אלא נמצאות בתוך הקונטור וקווי הבניין כאשר הקונטור המוצע הינו שונה במעט מהתב"ע.

בקומה שניה מוצע שטח – בצידה השמאלי ובאמצעה של הקומה- פחות מהמותר, ובצידה הימני- תוספת גדולה מהמותר.

בקומה השלישית המוצעת- מוצעת תוספת גדולה מהמותר, כאשר מדובר בניוד הזכויות מהקומה מתחת שלא מומשו. השינויים הוצגו בפני הוועדה ולאחר שהוכח כי אין המדובר בשטחים המיועדים בתב"ע להריסה אלא בשינויים מינוריים, הוועדה מאשרת את השינויים המוצעים ובתנאי ששטח המיועד להריסה יסומן בצהוב ולא ניתן יהיה לממש אותו.

יש לתקן הערות כמסומן בתכנית a ואת ההערות כדלקמן :

- על ע"ב לתקן את השטח ולהוסיף את המדרגות שבתוך הדירה לשטח העיקרי
- יש להנמיך את גובה הגג לגובה המותר בהוראות התכנית עד 14.10 מ'.
- יש לבצע התאמה מלאה בין תכנון הקומות לבין תכנית הגג והחתכים.

נוהל בקרה הנדסית

בתב"ע מצוין סעיף לפיו נדרש נוהל בקרה הנדסית.

ע"ב הציג היתר בניה שניתן לבניין לאחר שנת 1980 ת.ב. מספר 1998/3.0

ע"כ לא נדרש נוהל בקרה הנדסית.

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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	הקיים בשטח ומסומן להריסה, מיועד להריסה וייהרס כתנאי למתן היתר בניה של מגיש הבקשה
	רישום הערת אזהרה בדבר ניווד הזכויות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0122.00
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת זיז.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	עץ הדר 29, שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית ב כולל. הוספת הערה שכאשר ירצו לממש את המרפסות העתידיות יבחן הנושא של עמידות שטח המרפסות הקיימות והמבוקשות בשטח המותר בתקנות החוק למרפסות מקורות כאשר הפתוחות לשמים אין להם הגבלה.

וכן יש לצין מספר היתר בניה לבינוי הקיים למבקשים.

וכן יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר."

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, 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	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1986/0157.02
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	הקבלן 33, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לבניית 3 ממ"דים בעמודה בחזית צידית.

הוועדה מאשרת את הבקשה ללא צורך בפרסום נוסף.

לממ"ד נוצרת הורדת קירות למפלס +3.06 עבור דירה מס' 4 לה מבוקש ממ"ד במפלס 0.00

יש להציג הורדת 70% קירות בלבד למפלס זה.

לחילופין, ניתן לבחון אפשרות להמשך עמודת הממ"דים עבור דירה מספר 2 ובהסכמתו.

יש להסיר את ההקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי מאחר שלא קיים נספח.

יש לסמן להריסה את כל האלמנטים הקיימים בפועל ללא היתר.

תנאי להפצה לגורמים הצגת הסכמות מ-2/3 בעלי הזכויות בעמודה זו עבור מיקום הממ"ד המאושר המעמד הוועדה.

יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית b

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0013.01
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים
מספר ועדה	2025/31
כתובת	עץ הדר 5, שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לבניית 4 ממ"דים בעמודה בחזית קדמית ומרפסת גג חלקית בקומה העליונה.

ניתן לאשר את הממ"דים, בדומה לממ"דים המאושרים בחלקה זו.

הוצגה תכנית צל לממ"דים ליתר בעלי הדירות.

הבקשה למרפסת גג חלקית מעל הממ"ד הוצגה בפני הוועדה והוחלט כי ניתן לאשר את המרפסת המוצעת מאחר ומדובר בקומה הנוספת של דירה מס' 15, לה מבקש כעת בניית ממ"ד, וע"כ מרפסת זו אינה מהווה פגיעה בממ"ד עתידי.

כמו כן עומק המרפסת הוא 40% מהמרווח הקדמי.

יש לתקן תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2010/0837.03
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסות
מספר ועדה	2025/31
כתובת	בית וגן 68, בית וגן

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות זיז עבור 2 דירות, ובנוסף מחסן בקומת הכניסה.

הוראות תכנית 12013 החלה בחלקה, קובעות סעיף לשלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד ושלא עפ"י נספח יש לפרסום לאחר תכנית מתוקנת כדלקמן.

תוספת הבניה בלבד תואמת תב"ע וניתן לאשרה.

מחסן- תואם במיקומו לנספח בינוי, אך יש להציג את הפתח בהתאם לנספח ולא לפגוע בקיר המקלט הקיים.

לעניין מרפסות הזיז – מבוקש בשונה מנספח, מתפרס ע"פ רוב החזיתות ומהווה פגיעה חזותית ותכנונית. יש לצמצם מרפסות לעומק המותר בנספח וברוחב סביר כדי שלא יהווה פגיעה חזותית.

יש להציג תכנית צל אחידה ושווה למרפסות שיאפשרו, בין היתר, מרפסות סוכה לכל בעלי הזכויות בחלקה או לחילופין להיצמד למרפסות המותרות בנספח.

לעניין הממ"ד המבוקש בחזית קדמית – עפ"י מדיניות מהנדס העיר הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים.

בחלקה זו ישנה חזית אחורית גדולה ומרווחת המאפשרת תכנון ממ"ד בחזית זו, הממ"דים המוצעים בחזית קדמית מהווים פגיעה כאשר בסביבת הבניין לא נצפו ממ"דים קדמיים.

יש לתכנן בהתאם ולהגיש הסכמות כנדרש 1/3 בחלקה ו2/3 בעמודה.

יש להגיש תכנית צל ליתר הדיירים.

תכנית זו כאמור תישלח לפרסום הקלות ככל שיידרש.

עפ"י סעיף 2.1.4(ו)(3): תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב.

התקבלה התנגדות אחת, הוועדה מקבלת את ההתנגדות שעניינה השפעה על חזות הכניסה לבניין וכן החשכת אור הדירה, ובניה בהינף אחד כנדרש בהוראות התכנית.

לאחר פרסום התכנית המתוקנת התיק יובא לדיון נוסף.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1986/0673.02
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומת מגורים, חדר מחוזק, מרפסת גג, הכשרת סגירת מרפסת קיימת
מספר ועדה	2025/31
כתובת	איסלנד 15, קרית מנחם

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.

יובהר כי תנאי לקבלת ההיתר, יהא אישור תכנית 1207158.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0350.00
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת עבור 2 דירות
מספר ועדה	2025/31
כתובת	נפתלי הרץ טור סיני 23, קרית היוכל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 04/12/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן:

חוות דעת אדריכלית

מרפסות זיז

מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 דירות קיימות,

אחת בקומה ראשונה והשניה באלכסון בקומה השניה.

עומקה של המרפסת הינו עד 40%- יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת.

אורך המרפסת: 4 מ'.

סה"כ שטח המרפסת לדירה: 2.8 מ"ר נדרש לצמצם את עומק המרפסת, והשטח יופחת בהתאם.

2 המרפסות המוצעות הינן 2 מרפסות יחידות המוצעות בחזית זו, לשאר הדיירים בכניסה זו מוצעת תכנית צל.

מאחר ולא ניתן לאשר 2 מרפסות לא צמודות, נדרש להוסיף מרפסות של דיירים נוספים בצמידות לרוחב או לגובה ולא רק באלכסון, במידה ולא ניתן להוסיף מרפסות, ניתן לתת חגורות דמה בכדי שיהיה צמד מרפסות לדיירים אלו.

גובה המרפסות מעל 2.5 מ' מהקרקע- עומד במותר.

בתאריך 14/01/2025 הוגשה תכנית מתוקנת ע"י ע"ב בה מוצעות צמד מרפסות גם לגובה וגם לרוחב – מרפסת נוספת עבור 2 המרפסות שכבר הוצעו- המרפסת מוצעת בתור חגורת דמה.

כמו"כ עומק המרפסת צומצם כנדרש.

ע"כ מובא התיק לוועדה לאישור

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0125.00
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בית קיים ובניית מבנה חדש 8 יח"ד
מספר ועדה	2025/31
כתובת	ליון שמריהו 32, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה לדיון נוסף לאחר בירור הצוות המקצועי מול מהנדס העיר לעניין מספר יח"ד.

התכנית הוצגה בפני חברי הוועדה, ההחלטה היא להותיר על כנה את ההחלטה הקודמת של הוועדה בעניין מספר יח"ד.

ניתן לאשר חללים כפולים בגובה של 5.50 מ'.

ניתן לאשר מחסן של 40 מ"ר עבור כל יח"ד מכוח אזור מגורים 7 בתכנית המתאר, אך יש לתכנן גובה של עד 2.20 מ'.

טרם הפניית התיק לגורמים, יש לבצע את התיקונים כדלקמן:

-בעניין מס' מבנים מותרים בחלקה, עולה כי עפ"י חלק ו' סעיף 3 בעמוד 8 בתכנית מתאר, ניתן להקים 2 מבנים או יותר במגרש. עם זאת יש לשמור על מרווחים כאמור בתקנות סטייה נכרת

-קווי בניין,

חזית מערבית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, החריגות המוצעות עומדות במותר למעט החריגה המוצעת בקומה 2-, מפלס 5.55-: מוצע מעבר גישה למחסנים בחריגה מקו בניין צידי, החריגה המוצעת במרווח של 2 מ' המהווה חריגה של 40% מהמרווח, המוצע מהווה חריגה מעל המותר - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר עפ"י תקנות.

-קיר תמך - מוצע בבקשה קירות תמך בגובה של 6.60 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בנית קירות תמך בגובה שלא יעלה על 3 מ', ובדרוג של 60 ס"מ, המוצע חורג מהמותר - יש לפצל את קירות התמך בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים.

-מעלית:

מוצעת תוספת מעלית בחזית מערבית, המעלית המוצעת אינה מקורה, מוצעת מעלית בשיפוע - יש להביא אישור יועץ מעלית והסבר למוצע, או לחילופין לתכנן מעלית בתכנון שונה.

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור 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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	בהנחיית אגף שפ"ע יש להגיש ערבות בנקאית בעבור שימור העצים על סך 12,691 ש"ח
	יש להגיש תשלום היטל כספי על סך 13.769 ש"ח לאגף שפ"ע
	יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר ולקבל את אישור אגף תברואה לכך.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2011/1090.02
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח, מרפסת וממ"ד
מספר ועדה	2025/31
כתובת	שערי תורה 10, בית וגן

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

להוריד את הבקשה מסדר יום על מנת לתאם תכנון למרפסת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0076.04
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2025/31
כתובת	אורוגואי 48, 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.

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

הבקשה לתוספת בניה עבור דירה 8, המהווה סגירת מרפסת גג ותוספת שטח עיקרי בתוך חלל קיים בדירה. ע"כ הטענה להשתלטות על המעבר לעליה לגג אינו רלוונטית לעצם הבקשה לתוספת בתיק בנוכחי מאחר שתוספות אלו מצויות בחלקה הפנימי של הדירה.

עם זאת יובהר כי ככל ואכן נחסם מעבר גישה קיים לגג על המבקש להסדיר זאת ולאפשר מעבר לגג לטובת יתר הדיירים בכניסה.

בנוסף יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית 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
	תנאי להפניה לגורמים יהא הצגת תוכנית הכוללת גישה של כלל הדיירים לגג

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0257.01
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2025/31
כתובת	מח"ל 22, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

במעלות דפנה רח' מח"ל 20 מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 דירות קיימות.

המרפסות מוצעות בעומק של 2 מ' בהקלה ובהתאם ליתר המרפסות המאושרות.

עפ"י הנחיות המחלקה שטח מותר למרפסות מקורות לדירה עד 14 מ"ר, ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

יש להציג את שטחי כל המרפסות המקורות תוך התייחסות למרפסות המאושרות ולמרפסות צל כך שיוצג שטח מותר כאמור.

על עורכת הבקשה לקבל את אישור ראש צוות לתכנון המרפסות.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0500.01
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות+ החלפת שטח שירות לעיקרי
מספר ועדה	2025/31
כתובת	קהתי פנחס 14 , גבעת שאול

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2011/1066.03
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מחסנים
מספר ועדה	2025/31
כתובת	מבוא תמנע 4 , רמת אשכול

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

עד לבדיקת טענות המתנגד .

לא פורסמה הקלה למחסן עילי, פורסמה הקלה לבניית מחסן עד 20 מטר, הוועדה מכירה בפרסום זה כפרסום בדיעבד לעניין מחסן עילי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2011/1066.05
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות, חצר ומחסנים
מספר ועדה	2025/31
כתובת	מבוא תמנע 4 , רמת אשכול

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

עד לבדיקת טענות המתנגד שהגיש את התנגדותו בתיק המקביל 2011/1066.3 ואשר רלוונטי גם לתיק זה.

לא פורסמה הקלה למחסן עילי, פורסמה הקלה לבניית מחסן עד 20 מטר, הוועדה מכירה בפרסום זה כפרסום בדיעבד לעניין מחסן עילי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0155.00
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים מעלית מרפסות זיזיות ושינויים בחזיתות הבניין.
מספר ועדה	2025/31
כתובת	הרב חיים הלר 16, גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינו במסגרת קווי הבניין המותרים, הבינוי כולל ממ"דים, מרפסות גג ותוספת קומות, המוצע עומד בהוראות תוכנית 13130

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.02.2023 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והתוכנית חריגה במידה סטיה ניכרת לעניין גובה בניה, קווי בניין ושטחי הבניה, בנוסף נדרשו תיקונים נוספים ע"ג התוכנית, כעת, ע"ב התאים את הבקשה לנספח הבינוי ואין מניעה לאשר.

קווי בניין :

חזית דרומית - מוצעות מדרגות גישה ליח"ד מס' 4 בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', המוצע גבוה מהמותר - יש להזיז את המדרגות המוצעות לכיוון מזרח כך שיהיו במסגרת קווי הבניין המותרים.

שטח בניה :

ע"ב לא הציע את כל השטחים המותרים מכוח נספח הבינוי, אלא בחלק מהמקומות הציג מרפסות גג במקום בינוי. ניתן לאשר את השינוי אך לא ניתן יהא לנייד שטחים אלו למקומות אחרים בתכנית.

הריסות :

עפ"י סעיף 4.1.2(ז) : המבנים המסומנים בצהוב להריסה ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב.

אישורי גורמים :

בקרה הנדסית - אושר, אך בוצעו שינויים בתוכנית ולכן תנאי לקבלת היתר יהא הגשת אישור התואם לתוכנית העדכנית.

חוות דעת תכנונית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	תנאי להעברה לגורמים - אישור מח' נכסים לחפירה המוצעת מחוץ לגבולות החלקה
	הריסת המסומן בצהוב בתחום החלקה
	הגשת נוהל בקרה הנדסי מעודכן

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0024.01
מספר סידורי	75

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בי"ס לאמנויות-24 כיתות וספריה, חדר טרפו תת"ק, הריסת ספריה(תיק בניין 1974/123.00)
מספר ועדה	2025/31
כתובת	אוכואן א - צפא , באב א-זהרה אחואן א-צפא באב אל זהרה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הוועדה פוטרת מ 27 מקומות חניה

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור רשות העתיקות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	יש להטמיע את פיתוח השטח בצדו הדרום/מזרחי בתחומי גבולות המגרש
	פתרון למפרץ הורדה ממערב ברחוב אל צפא

	להוסיף בטבלת מאזן חניה את מס' ת.ב. של בית התרבות
	אישור מח' התנועה - הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה(הערה מאישור תנועה מתאריך (5/1
	תיקון טבלת השטחים בנושא המפלסים (מפלס הסיפריה
	תיקון מפלסי הסיפריה (+-0.00) בתכניות / חתכים
	תיק מידע חדש מכח תוכנית מע"ר מזרח 465229 באישור ענת עבר לתנאי להיתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0419.01
מספר סידורי	76

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר מס' 115514 לבקשה 2018/0419.00
מספר ועדה	2025/31
כתובת	יצחק מירסקי 1, רמות

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

בתאריך 15/11/2020 יצא היתר בניה מס' 115514 בתיק בניין 2018/419.00 בגוש 30727 חלקה 02 עבור הקמת 2 מבני ת"ת 3 כיתות גן ו-8 כיתות לימוד כ"א .

כעת מבוקש הארכת תוקף ההיתר מאחר והעבודות התארכו מעבר למתוכנן בשל הקורונה , מלחמת חרבות ברזל וגילוי מערת קבורה בתחום המגרש.

כעת מבוקשת הארכת תוקף ההיתר עד לתאריך 15/11/2026, להשלמת 6 שנים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0505.01
מספר סידורי	77

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית תוספת 3 קומות עבור בית כנסת מעל מבנה גן ילדים ע"פ היתר מספר 2019/0505.00
מספר ועדה	2025/31
כתובת	אהרון (שעשוע) עזרא 1, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה מאשרת את הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה.

הוועדה מאשרת 10 מקומות חניה

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור משרד הבריאות
	אישור עתיקות
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י
	קבלת אישור בכתב ממנח"י/ מנח"ח/ אגף רווחה בדבר תיאום והסדרת נהלי בטיחות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור שירותי הכבאות
	אישור חברת חשמל
	חתימת נכסים, הבקשה נחתמה לפתיחת תיק בלבד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/02/2025 - כח שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0401.00
מספר סידורי	78

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מבנה גן ילדים, גן החלומות
מספר ועדה	2025/31
כתובת	דסקל 0, רמת דניה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה מאשרת את השימוש ל- 5 שנים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	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
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור משרד הבריאות
	אישור חברת החשמל
	אישור רשות העתיקות
	תכנית בינוי חתומה ומאושרת.
	חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה
	חוות דעת מחלקת הדרכים

	תנאי מוקדם לקבלת היתר: - הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה
	אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה