

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0258.00
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסת זיז
מספר ועדה	2025/32
כתובת	אליהו מרידור 79, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

- הבקשה היא לתוספת בניה על הגג עבור יח"ד 11 ותוספת 2 מרפסות זיז לא מקורות בחזית המזרחית.
- התוספת על הגג מבוקשת מכח תכנית 3602 המאפשרת לדירותיה גג לבנות 30 מ"ר.
- לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.
- לטענה לאחוזי הבניה - תכנית 3602 ב' אינה מבטלת את תכנית 3602 (כפופה לה) המאפשרת את הבניה של 30 מ"ר על הגג כתוספת לדירות הגג.
- אחוזי בניה אלה אינם באים על חשבון יתר הדיירים, אלא שטחי בניה מעבר לזכויות רק לדירות הגג. לכן הוועדה דוחה את הטענה כי אין אחוזי בניה לבקשה.
- הבניה מעל דירת המבקש ובשטח מדויק של 30 מ', בוצע משלוח הודעות והבקשה תואמת תכנית - כך שעומדת בהנחיות מנהל האגף.
- לטענה לחסימת אור ואוויר של המרפסות - הוועדה מקבלת את הצעת היו"ר לעניין המרפסת.
- יש לצמצם עומק המרפסות לכדי 1.50 מ'.
- המרפסת הימנית בחזית הדרומית מערבית תוסט לכיוון צפון עד לתחילת גוש הבינוי, כך שלקומות שמתחת המרפסת תתאפשר מרפסת סוכה.
- עורך הבקשה יראה ע"ג ההרמוניקה המתוקנת תכנית צל מאושרת ע"י ראש הצוות.
- לטענה לפגיעה חזותית של הבניין – הבקשה נבחנה עיצובית ע"י ראש הצוות ואושרה, מדובר בבינוי בקומה השישית בנסיגה בנפח קטן הכולל פתחים בהמשך לקיים, הוצגה תכנית צל לדירת הצמודה.
- לעניין עיצוב מיקום המרפסות, ר"צ יסמן ע"ג ההרמוניקה עם ההערות תכנית צל למרפסות.
- לטענה לסגירת מרפסת שירות – טרם הפניה לגורמים תתקבל לאגף דו"ח פיקוח בו יפורט באם בדירה ישנה מרפסת שירות כפי המצוינת ע"ג ההרמוניקה ושאינה משמשת למגורים.
- ככל ויתברר שמרפסת השירות מהווה שימוש עיקרי למגורים ולא כפי שמצינת בהרמוניקה תנאי להוצאת היתר בניה יהא החזרת מרפסת השירות כפי ההיתר המקורי.

לטענה למטרד לשכנים בעת ביצוע העבודות - הוועדה מורה למבקשים לעבוד בשעות המותרות ולשמור את הניקיון ככל שניתן כך שייגרם אי נוחות מינימלית לשכנים.

לטענה על הורדת ערך הדירות בהמצאת דוח השמאי - דוח השמאי שהוגש אינו מדבר על ירידת ערך, בניגוד לנטען בדיון .

בדוח השמאי נטען כי אין זכויות בניה לבקשה. הוועדה דוחה טענה זו כאמור לעיל.

לטענה כי אישור הבקשה ימנע קידום בניה עפי תמא או פינוי בינוי - הבניין נבנה אחרי שנת 90, ולא הוצגה התקדמות ממשיית לעניין פינוי בינוי.

הוצגה מודעה על כנס דיירים בנושא פינוי בינוי בתאריך 19.02.23, אך לא הוצגה התקדמות בעניין, מה גם שבבדיקת הצוות המקצועי לא נמצא כלל מס' תכנית או היתר ייעודי.

לטענה להעתקת תשתיות - התשתיות שיש להעתיק בבקשה יועתקו על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונות, כל נזק שייגרם יהיה באחריות המבקש.

הבקשה תואמת תבע והוועדה מאשרת אותה על פי נמלצת הצוות המקצועי.

קווי בניין :

על עורך הבקשה להתאים את מפת המדידה לזו שהתקבלה ע"י מחלקת מידע תכנוני במדויק.

חוו"ד האדריכלית :

על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0490.00
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הריסת 7 יח"ד קיימות ובנייתן מחדש, תוספת 2 יח"ד חדשות, תוספת קומת מרתף, ותוספת חלל גג, סה"כ 9 יח"ד.
מספר ועדה	2025/32
כתובת	נהר פרת 17, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הבקשה היא להריסת 7 יח"ד קיימות ובנייתן מחדש, תוספת 2 יח"ד חדשות, תוספת קומת מרתף ותוספת חלל גג.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה:

בתחילת הדיון הודיעו הצדדים (פרט למתנגדת עמדי יפה) כי הגיעו להסכמה בניהם על מסי תנאים שיירשמו בהיתר או שיהיו כתנאי לקבלת היתר ולאחר אישור הסכם זה ע"י הצוות המקצועי יסירו את התנגדותם.

סעיפי ההסכמות הוקראו בוועדה.

ראש הצוות ייבחן עם יועמ"שית הוועדה את מסמך ההסכמות שהגיעו הצדדים שישלח אליו מבא כוח המתנגד עו"ד קובן.

תוגש לצוות המקצועי ע"י המבקש הרמוניקה מתוקנת הכוללת את הערות האגף ואת ההסכמות שיאושרו ע"י ראש הצוות.

ההרמוניקה המתוקנת תועבר למתנגד איתי שרון ובא כוחו עו"ד קובן.

לאחר ביצוע הפעולות לעיל, ראש הצוות יחזיר את הבקשה לדיון פנימי לצורך קבלת החלטה סופית.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2001/0616.03
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	מרפסת זיז עם הקלות
מספר ועדה	2025/32
כתובת	העסקן 8, רמת רחל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת מרפסת זיז בהקלה ושטח עיקרי כגישה למרפסת.

המתנגדים לא הגיעו לדיון והתנגדותם הוקראה בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה כאשר להלן ההתייחסות לסעיפי ההתנגדות:

לעניין הזכויות- לא מדובר בפגיעה בזכויות השייכים לדירים אחרים, הזכויות חושבו ע"פ החלק היחסי השייך לכל דייר ונבדק ע"י הצוות המקצועי.

לעניין הצורך בבדיקת הזכויות לכל המתחם – לאחרונה נושא הזכויות במתחם נבחן ע"י וועדת ערר בבקשה 2001/621.04 כאשר נקבע שתכנית 4748 י' הסדירה את היקף הזכויות במתחמים א' ו- ד' ויש לבחון זכויות והיתרים ע"פ אלו שהופקו בתחום המגרש הרלוונטי בלבד, וכך בוצע במקרה זה.

במעמד הוועדה ציין עורך הבקשה שקיים היתר לדייר מתחת שנמצא בשלבי הפקת היתר בתיק 2001/616.04 במסגרתו מבקשים שטח עיקרי ואשר הגג של השטח העיקרי יכול להוות השלמה לדירת המבקשים בהיתר הנוכחי כמרפסות גג, ולכן ביקש לצרף אותם כמרפסות גג עבור המבקש.

הוועדה החליטה שתוספת זו מחייבת תימוכין קנייניים וכן יידוע בעלי הזכויות בנכס, אך היות ומדובר אך ורק בשימוש בגג קיים וע"מ לבוא לקראת המבקשים, אז ניתן יהיה לבחון זאת בדיון נוסף בוועדה בתנאי שיתקבלו חתימות פוזיטיביות של כלל דיירי הבנין לנושא תוספת מרפסות הגג ע"ג הרמוניקה מתוקנת אשר תיבחן ע"י הצוות המקצועי ותמצא תקינה.

מדגישה, שלא תהיה אפשרות למשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 ומדובר בחתימות פוזיטיביות בלבד, וכן ככל ולא יוגשו חתימות מלאות כאמור יהיה צורך בפתיחת בקשה חדשה נפרדת לנושא המרפסות.

תיקונים בתיאום מול 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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0539.01
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים לתמ"א 38 (לתיק מס"מ)
מספר ועדה	2025/32
כתובת	משמר הגבול 10, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

המתנגד, מר בן ציון דפן, לא התייצב לדיון ועל כן הוקראה התנגדותו בפני הועדה.

עיקרי התנגדותו כפי שהוקראה היא כי לועדה אין סמכות לאשר הקלות כפי שפורסמו ואין בסמכותם לאשר תוספת של שטחים מעבר לזכויות המוקנות מגוח תמ"א 38. כמו כן הוקרא כי הבינוי המוצע ונפחו יפגעו בתושבים. עוד טוען המתנגד במכתבו כי ישנה פגיעה בסביבה הקרובה לבינוי המוצע.

הועדה דוחה התנגדות זו. בסמכות הועדה לאשר הקלות כפי שהן מפורסמות, ההקלת שפורסמו הינן הקלות מכוח תכנית המתאר. כמו כן, השטחים הנוספים המוצעים הינם זכויות מכוח תמ"א 38 אשר לא נוצלו במסגרת היתר מקורי וכעת מבוקשת השלמתם, בממוצע מדובר על כ-2 מטרים תוספת עבור לכל יחיד. כמו כן, בניין המתנגד הינו במרחק של מעל 10 מטרים על כן לא מתקבלת טענתו לנושא פגיעה סביבתית ומה שגם לא הוצגה כל חוות דעת בנושא בפני הועדה.

אי לכך ובהתאם לזאת, הועדה דוחה את ההתנגדות ומחליטה לאשר את הבקשה.

להלן התיקונים לבקשה:

קומת מרתף:

שינויים בקומת מחסנים ללא תוספת שטח מהיתר מקורי ופריצת חלונות – אין מניעה לאשר.

קומות קיימות קרקע – ג':

הרחבת דירות עד ל- 25 מ"ר מכוח 10038 שלא מומשו בהיתר מקורי – אין מניעה לאשר בכפוף הצגת סכמת חישוב שטחים בכל הקומות הקיימות המוכיחה כי התוספות המוצעות לדירות בקומות קיימות לא חורגות מ- 25 מ"ר.

הרחבת ריצופי חצרות – אין מניעה לאשר.

הרחבת מרפסות זיז מאושרות ובניית מרפסות זיז חדשות עד 2 מ' עומק – אין מניעה לאשר הרחבת מרפסות זיז קיימות ומרפסות מוצעות חדשות בכפוף לצמצום מרפסות זיז החורגות מקו בניין עד לתוך תחום קווי בניין (בהתאם למסומן בתכנית a) וכן בכפוף להצגת תחשיב מרפסות של כל יחיד המוכיח כי המרפסות זיז המוצעות וקיימות אינן חורגות מ- 14 מ"ר ליחיד וכן כי הממוצע של כלל מרפסות הזיז אינן חורגות מ- 12 מ"ר.

קומות חדשות ד' – ו' :

דירה 29 – ביטול מרפסת זיז, צמצום שטח דירה בשטח של כ- 8 מ"ר ויצירת מרפסת גג ושינויים פנימיים – אין מניעה לאשר.

הרחבת דירות בקומות חדשות עד להיקף קומות קיימות כתוצאה מהרחבת דירות בקומות הקיימות עד ל- 25 מ"ר מכוח 10038 שלא מומשו בהיתר מקורי – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת סכמת חישוב שטחים המוכיחה כי אין חריגה בסך השטחים המותרים מכוח תכנית 10038 לאחר הרחבות בקומות קיימות.

הקטנת מרפסת זיז לדירה 33 – אין מניעה לאשר.

צמצום דירה 31 (דירת דופלקס) בכל קומה בשטח של כ- 8 מ"ר בצד מזרח כתוצאה מצמצום דירה 29 והרחבת דירה במפלס עליון לצד מערב בשטח של כ- 6.5 מ"ר – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת סכמת חישוב שטחים המוכיחה כי אין חריגה בסך השטחים המותרים מכוח תכנית 10038 לאחר הרחבות בקומות קיימות.

תוספת שטחים עיקריים לדירות הגג – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת סכמת חישוב שטחים המוכיחה כי אין חריגה בסך השטחים המותרים מכוח תכנית 10038 לאחר הרחבות בקומות קיימות.

יש לתקן ליקויים גרפים כמסומן על גבי תכנית a.

תנאי למתן היתר בנייה הינו הצגת אישור מהנדס תמ"א מעודכן.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2010/0406.02
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומות על בניין קיים, סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2025/32
כתובת	אל-סאלחין סמ" 5, ראס אל עמוד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת קומות על בניין קיים סה"כ תוספת 2 יח"ד בנוסף ליח"ד אחת קיימת. לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה. לטענת עו"ד זיאד קעואר ב"כ המתנגד, לעניין פגיעה בזיקת המעבר לפי הסכם בין הצדדים הובהר כי לא מדובר בטענה תכנונית והסמים מעין אלה עליהם לידון בערכאות המוסכמות. עו"ד חוסם סיאם ב"כ מבקש ההיתר הבהיר כי הבניה תואמת את ההסכם שבין הצדדים. לאור הצהרה זו, המתנגד מושך את התנגדותו. באשר לטענת מר מגאהד קאזם לפגיעה באור ובאוויר דירתו בעקבות התוספת המבוקשת, יצוין כי תוספת הקומות וגובה הבניה תואם לתכנית 939025 החלה בחלקה, טענות היו צריכות להיטען במסגרת ההתנגדות לתב"ע, ע"כ טענה זו נדחת. הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה. תנאי להפצה לגורמים יהא הוכחת שטח עיקרי עבור השינויים בקונטור המוצע.

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
	אישור שירותי הכבאות

	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
--	---

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0268.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בנייה, לפי תב"ע
מספר ועדה	2025/32
כתובת	יוסף חכמי 16, בית וגן

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

הבקשה לתוספת בניה עבור דירה אחת, התוספת תואמת נספח בינוי למעט שינוי בפתחים וחצר אנגלית ושלביות ביצוע.

לטענה כי נפל פגם בפרסום, נבדק ונמצא כי הפרסום בוצע כהלכה ולאחר שעניין זה הובהר לב"כ המתנגד הודה כי ככל הנראה לא הבין את ההליך.

באשר לטענה לשלביות ביצוע, ב"כ המתנגד טען כי התנגדותו לכך שהבינוי אינו בהינף אחד בדירת המבקש ולא בחלקה כולה. המבקשים הציגו את עמדתם לכך כי ישנו חלק אחד בקומה הקיימת אותו הם לא מבקשים כעת, מאחר וישנה חצר שהם אינם מעוניינים לשנות אותה בשלב זה.

אין סטיה נכרת לשלביות ביצוע המבקש פרסם הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד. הוועדה בחנה וראתה לנכון לאשר את ההקלה לבניה שלא בהינף אחד.

לטענה לעניין פגיעה במעבר הציבורי והגייסה לבניין בעקבות עבודות הבניה, הוועדה הורתה, עפ"י סיכום בין הצדדים, כי עבודות הבניה תעשה רק מרחוב דובדבני ויבצעו ע"י קבלן מורשה, כמו גם תישמר הנגישות ופינוי פסולת הבניה כראוי. בזאת הוועדה מקבלת את ההתנגדות לעניין זה.

באשר לטענה לתוספת יח"ד בעקבות בניית החצר האנגלית, המבקשים הצהירו שלא יפצלו את דירתם ליח"ד נוספת, ובכוונתם להגדיל את הדירה לשימוש האישי בלבד.

החצר האנגלית מאושרת בכפוף לעמידה בכל ההוראות החלות בתקנות בניה במרווחים.

לאור האמור הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0441.03
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול י"ד עבור בינין D + תוספת גלריה עבור דירה 1 בבינין A
מספר ועדה	2025/32
כתובת	דרך בית לחם 66, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר הבקשה בכפוף לתיקונים והערות תכנית a

הכולל חישוב של התוספת המוצעת.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0456.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת 2 מבנים קיימים, 32 יח"ד קיים. והוצאת היתר לחפירה ודיפון + ביסוס וחדירת עוגנים (התחלה להגשה מספר 200891)
מספר ועדה	2025/32
כתובת	מכסיקו 6 , קרית מנחם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להריסת 2 מבנים קיימים + 32 יחידות דיור , והוצאת היתר לחפירה, דיפון וביסוס.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה

הוועדה מחליטה לקבל חלק מהתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לעניין החדרת עוגנים - ההתנגדות מתקבלת - העוגנים הוסרו מהבקשה.

לטענה כי יש לשמור על שביל גישה - מדובר בחלקה פרטית של המבקשים, לא קיים שביל סטטוטורי ובתכנית ניתן פתרון של מעבר שיבנה לאחר סיום החפירה והדיפון ובהמשך תהיה חלקה ירוקה .

לעניין החשש ליציבות והתשתיות - התשתיות נבדקו ע"י בעלי מקצוע, ותכנית הבטיחות של המבקשים אושרה, לכן הועדה דוחה טענה זו.

יש לתקן את הבקשה בהתאם למפורט בתיאור הבקשה ובתכנית a ובתיאום עם בוחנת הרישוי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	מילוי תנאים שנרשמו ע"י מחלקת שפ"ע
כן	אישור סופי של מחלקת דרכים
כן	תידרש חתימת נכסים על כתב התחייבות לעוגנים זמניים בהתאם לאישור מח' דרכים
	כתב התחייבות לנכסים - עוגנים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1981/0346.05
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/32
כתובת	ברוך רפפורט 22, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בבניה בתנאים :

הבקשה מבואת לאישור הבקשה להיתר בניה בתנאים היות וההרמוניקה תוקנה עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה והמצאו חתימות ותנאים כנדרש

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1998/0026.01
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הרחבה לבנין קיים, ממ"ד בניית מרפסת
מספר ועדה	2025/32
כתובת	חרלפ 2, רחביה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. בבקשה מוצעים ממ"דים עבור כל יח"ד הקיימות בבניין. בבחינה מעמיקה נמצא כי שטחים קיימים חורגים מהמותר בתב"ע כך שלא נותרו כלל שטחים לניצול. עבור 2 מקומות החניה המוצעים בקומת הקרקע לא התקבלה התייחסות ואישור מחלקות הסדרי תנועה ודרכים. ולכן לא ניתן לאשר את הבקשה. בנוסף לא התקבל אישור מחלקות שפ"ע ואיכות סביבה.

שטחי בניה / ממ"דים :

מותר עפ"י תב"ע (מירבי) : לאחר חישוב באינטרפולציה (חיבור 2 החלקות) : $587 * 155.27\% = 911.43$ מ"ר מותרים.

קיים בבקשה : 1,120.63 מירבי הכוללים פונקציות שאינן נכללות במניין השטחים. לאחר הפחתת שטחים שאינם נכללים 1,025.88 מ"ר קיימים.

מוצע בבקשה : בסך של 158.66 מ"ר מירביים.

בבחינת הבקשה, נמצא כי סך השטחים הקיימים בחישוב נכון של הצוות המקצועי הינו בסך של 1,069.63 הגדול מסך של 911.43 מ"ר המותרים, כך שכבר השטח הקיים חורג מסך השטחים המותרים (ראה דף המידע) וכי כל תוספת שטח אינה מתאפשרת. הגדלת זכויות בנייה מהווה סטיה ניכרת מתקנות – לא ניתן לאשר.

באפשרות עורך הבקשה לבחון אפשרות של חיזוק חדר קיים או לקדם תכנית נקודתית עבור תוספות ממ"דים.

חניות ופיתוח שטח :

מוצע בבקשה חזית דרומית (קדמית) – מוצעים 2 מקומות חניה, מוצעת הריסת גדר קיימת

ובנייתה מחדש וכן שינויים בפיתוח שטח הכניסה – מקו"ח המוצעים אינם משויכים לדירות מסוימות ולא ברור עבור מי הן מוצעות. בנוסף לא התקבל אישור מחלקת הדרכים ומחלקת הסדרי תנועה – לא ניתן לאשר.

הריסות:

מהשוואת הבקשה אל צילומים בשטח והיתרים קודמים, בדירות המבקשים קיימות סגירות מרפסות שלא נמצא לגביהן היתר. על עורך הבקשה לסמנם בצהוב "להריסה בהיתר זה" או לחלופין להציג היתר בניה עבורם.

חוות דעת אדריכלית:

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

התנגדויות:

לבקשה התקבלה התנגדות אחת, לטענת המתנגדת:

*מדובר באזור עמוס ורועש, בנייה תוסיף רעש וחסימות.

- בהתנגדות אין טענה תכנונית. המתנגדת הינה שוכרת דירה בבניין אחר, לא צוין מיקום דירתה המדויק.

המלצת המחלקת לא לזמן את המתנגדת מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1977/0725.07
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר מס' 116710 בתיק 1977/725.6
מספר ועדה	2025/32
כתובת	דוידזון 19 , נוה שאנן/נאות

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 16.01.2028.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0260.02
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת ממדים ומבואות לממד. תוספת מרפסות זיז ותכניות צל, תוספת מחסנים.
מספר ועדה	2025/32
כתובת	הסיירת הירושלמית 33, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את הבינוי לכדי 2.91 מ"ר או להמציא ויתור זכויות נוסף של 0.58 מ"ר.

- את הבעלים המוותר על השטח יש להכניס במערכת ברובריקת "ויתור זכויות".

- בהערת אזהרה יש לציין סעיף ייעודי לויתורי זכויות של מר וסרמן מיח"ד מס' 1 כתנאי להיתר.

בחינת עמודת ממ"דים :

על עורך הבקשה :

- לחשב שטח המבואה במניין שטח שירות של ממדים (תכלת).

- להסיר שטח עיקרי זה ע"י צמצום שטח הממ"ד או לחילופין להוכיח שטח עיקרי יחסי נותר למימוש.

בחינת מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

- להציג טבלה להוכחת עמידה בממוצע שטח מרפסות זיז לדירה עד 12 מ"ר.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.

בחינה עיצובית :

על עורך הבקשה לתאם קיר הפרדה במרפסת הזיז במפלס +8.10.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2007/0084.05
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית ממ"ד
מספר ועדה	2025/32
כתובת	גוייטין דוד 6 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.

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
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2006/0283.05
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים
מספר ועדה	2025/32
כתובת	האר"י 4, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

היות ותוקנה התוכנית במלואה וכן פורסמה הקלה על הפרגולה המוצעת

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0399.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת לדירה בקומת הקרקע
מספר ועדה	2025/32
כתובת	רחובות הבוכרים 24 , בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאור החלטת הוועדה ניתן דו"ח פיקוח עדכני.

על פי דו"ח הפיקוח בדירה היו 19 מיטות ואחת הבנות סיפרה שהן קשורות למוסד של רמתי והן לנות בדירה .

יש חצר משותפת מלאה ארונות והחצר מקורה בפרופילים מפלדה ובאיסכורית.

לאחר שהוועדה בחנה את דו"ח הפיקוח מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

1. תנאי להיתר בניה יהא הריסת הקירוי של החצר.

2. על המבקשים יהיה להפסיק את הלנת הבנות בדירה תוך 8 חודשים כתנאי להוצאת היתר או הוצאת היתר בניה לפי המוקדם מבניהם .

יתר דרישות החלטת הוועדה מיום 22.05.2024 נותרות על כל תנאיה.

הערות טכניות :

על עורך הבקשה להמציא תכנית מתוקנת טרם הפניה לגורמים עם סימון הקירו בחצר המשותפת, סימונה בצהוב להריסה בהיתר זה.

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
	הריסת הקירוי של החצר על פי החלטת הוועדה
	הפסקת המבקשים את הלנת הבנות בדירה תוך 8 חודשים כתנאי להוצאת היתר או הוצאת בניה לפי המוקדם מבניהם על פי החלטת הוועדה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0597.01
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה - ע"ח ניוד זכויות מתב"ע
מספר ועדה	2025/32
כתובת	עלית הנוער 42 , רמות

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקת ר"צ

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1981/0478.01
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג וריצוף גג ע"פ תב"ע
מספר ועדה	2025/32
כתובת	גליק נלסון 34 , רמות

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות, בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36.

תום מועד להגשת התנגדויות - 04.01.2024, לא התקבלו התנגדויות.

נדרש לפרסם את ההקלות הבאות :

נדרשת הקלה לעניין שלביות ביצוע.

נדרש לפרסם הקלה בשונה מנספח בינוי שבו מופיעות 2 יח"ד אך בהתאם להיתר ולמוצע יח"ד אחת.

מפלס +11.20 קומה ד' :

מרפסת גג – מוצעת מרפסת גג אחת בשונה מנספח הבינוי שבו מופיעות 2 מרפסות גג כתוצאה מכך שהוצגו 2 יח"ד נפרדות ולא אחת כמאושר בהיתר המקורי – אין מניעה לאשר מרפסת גג כפי שהוצגה בכפוף להסכמתם של 2/3 מבעלי הזכויות בכניסה המוצעת, התקבלו חתימות של 2 תת"ח נוספות נדרשת הסכמה נוספת בכניסה המוצעת.

שלבי ביצוע

התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע סעיף ח' וקובעת כי,

"תוספות הבניה המוצעת בכל בניין תיבנה בשלבים באופן שהבניה המיועדת להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ותבוצע מהקרע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה

ושנייה בלבד וכו') יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה."

התוספת אינה עומדת בשלביות ביצוע ולא פורסמה הקלה ע"כ יש לפרסם הקלה.

חו"ד אדריכלית

-

ליקויים גרפים

עורך בקשה ציין כתובת נלסון גליק 34, יש לתקן לכתובת הרלוונטית – נלסון גליק 36.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2001/0142.02
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק
מספר ועדה	2025/32
כתובת	משה שור 7, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ועומד במדיניות מהנדס העיר לעניין ניווד השטחים מהצד לגג ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1993/0899.09
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, שטח עיקרי מזכויות עודפים מתב"ע 14000 ב
מספר ועדה	2025/32
כתובת	הרב בצלאל זולטי 9, רמת שלמה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית של ר"צ מול מר יואל שבת - מנהל אגף רישוי לאור הפניה שהתקבלה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0752.06
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה 5% השלמת קומת גג
מספר ועדה	2025/32
כתובת	אהרון אשכולי 125 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה כולל מרפסת הזיס בקומת הגג

נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה – הוועדה החליטה כי ניתן להכיר בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0023.05
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת
מספר ועדה	2025/32
כתובת	לאה גולדברג 6, נוה יעקב

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בתאריך 04 / 09 / 2024 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום :

להוריד את הבקשה מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת מול הצוות המקצועי.

להצגה ותכנון מרפסות צל לסוכה לכל העמודה.

יש להציג תכנון מרפסות צל לא מקורות באופן שתאפשר מרפסות סוכה לכל דירות העמודה בצורה שיוונית בשטח הניתן למימוש באופן מידי ולוודא כי אין פגיעה באף אחד מדיירי העמודה.

התיק נידון בתאריך 18 / 09 / 2024 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

לאחר הדיון הבקשה נבחנה בשנית ע"י מנהל האגף ור"צ הוחלט כי ניתן לאשר המרפסת המוצעת בכפוף לתיקון תוכנית צל ובכפוף להגשת תצהיר חתום ע"י עו"ד כי חלק מהמרפסת המוצעת תהרס בעת שהדירה בקומה מתחת היו מעוניינים לממש את מרפסת בתוכנית הצל.

בתאריך 10/02/2025 התקלה פנייה מעורך הבקשה כי הם ניסו להחתים את השכנים על התוכנית צל בהתאם להחלטת הוועדה אך על אף כל המאמצים אין העיינו ת של הדיירים לחתום על תוכנית צל זו.

לאחר בדיקה נוספת שערך מנהל האגף ולאור הנסיבות המיוחדות של המבקשים ובנוסף מדובר במתחם שמתוכנן לו בעתיד הקרוב תוכנית לחידוש עירוני , אנו ממליצים לאשר את המרפסת המבוקשת .

(מתוּיֵק אישור מנהל האגף במערכת).

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0340.00
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה ע"פ תב"ע
מספר ועדה	2025/32
כתובת	הרב שיף 11, רמות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מנהל האגף יבדוק העם ניתן לאשר את היציאה לגג ואם כן - הבקשה תובא לדיון נוסף.

סטייה ניכרת:

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה מירבי, מס' יח"ד, קווי הבניין וצמצום ההשטח שבין גבול מגרש לקו הבניין, סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבנוי המסומן במסמכי התכנית להריסה, ושלבי הביצוע - תכנית מס' 1081124 משנה את הוראות הבנוי לעניין שלביות הביצוע תוך השמטת סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות הביצוע מתכנית 5288א.

בתכנית מוצע תוספת מרפסת מחוץ לקווי בניין ותוספת גובה ראה סעיפים מרפסת זיז ותוספת גובה.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30/04/24 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין שסומנו בתכנית אינם נכונים ויש לתקנם בהתאם לקווי הבניין שאושרו.

בקומה ג מפלס +10.06 חזית דרומית – מוצע מרפסת זיז בחריגה מקו הבניין המקורי המופיע בתב"ע ובתכנית שאושרה במחלקת מידע תכנוני (ראה סעיף מרפסות).

נספח בינוי:

חזית דרומית – מוצע מרפסת זיז המוצע אינו תואם לנספח ואף חורג מקו הבניין מה שמהווה סטייה ניכרת עפ"י תכנית 5288א יש לבטל מרפסת זו.

קומת הגג מפלס +12.91: מוצע תוספת שטח עיקרי ומדרגות עלייה לגג – אשר אינן תואמות לנספח הבנוי ואף חורגות מהגובה המותר דבר המהווה סטייה ניכרת מהתכנית, לא ניתן לאשר מדרגות אלו.

תוספת גובה:

קומת הגג מפלס +12.91 : מוצע תוספת שטח עיקרי ומדרגות עלייה לגג – הגורמות לחריגה מהגובה המותר דבר המהווה סטיה ניכרת מהתכנית, לא ניתן לאשר מדרגות אלו.

מרפסת זיז :

קומה ג מפלס + 10.06 :

חזית דרומית – מוצע מרפסת זיז אשר אינה תואמת לנספח הבנוי ואף חורגת מקו הבניין מה שמהווה סטיה ניכרת עפ"י תכנית 5288 א יש לבטל מרפסת זו.

יש לתקן עפ"י הרמוניקה a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0615.01
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה הכוללות ממ"דים ומרפסות
מספר ועדה	2025/32
כתובת	צוקרמן ברוך 6, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחים:

ע"פ טבלה 5 בתכנית 302216 השטחים המותרים לשימוש סה"כ הינן:

שטח עיקרי מעל הקרקע בתא שטח 2 הינו 3421.63 מ"ר.

שטח שירות מעל הקרקע בתא שטח 2 הינו 627.96 מ"ר.

ע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה במפלס +5.64 קומה ב' מוצעות שתי מרפסות זיו מקורות אשר אינן מחושבות כשטח עיקרי כנדרש.

מוצעת מרפסת זיו בשטח של 17.4 מ"ר. על עורך הבקשה לצמצם שטח מרפסת זה ל14 מ"ר יחד עם המרפסת זיו הנוספת המוצעת בפינתה הצפונית מערבית של היחיד. ככל וירצה עורך הבקשה להשאיר את המרפסת כפי שמוצעת בבקשה, יידרש בהוכחת יתרת שטחים בהתאם.

יש להציג תכנית צל למרפסות לכל הדירות בחזית לפי נספח הבינוי לרבות טבלת חישוב שטחי המרפסות מקורות ולא מקורות, כנדרש במסמך מדיניות מהנדס העיר בנושא מרפסות.

שלבי ביצוע

ע"פ סעיף 7.1 הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי, יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.

יש להציג את הבינוי בקומת הקרקע כמעטפת + חתימת בעלי המעטפת

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
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי למתן היתר בנייה יהא הוצאת מתן היתר בנייה עבור עמודת הממ"ד המבוקשת בהיתר 2018/7 הנמצאת בהליך רישוי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0420.32
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד לקומת הגג
מספר ועדה	2025/32
כתובת	יוסף צבי הרץ 36, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע על הגג אינו מתוכנן כנדרש כי אין התייחסות בבקשה זו להיתר בנייה מס' 2002/420.22.

הבינוי המוצע בבקשה זו פוגע בחלונות אשר אושרו בתיק רישוי 2002/420.22 ועל כך התקבלה התנגדות ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה.

התקבל אישור מנהל האגף לניוד השטחים המוצע מהצד לגג אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה כנדרש לניוד ובכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158 תוספת כוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

נספח בינוי :

במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות :

"הקלה תוספת השלמת גג 5%".

"הקלה 6% משטח המגרש".

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה " בשונה מנספח הבינוי ".

קומה ד' במפלס +11.20 :

דירה 20 - מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי- הבינוי המוצע הינו בשונה מתוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2002/420.12, הבינוי המוצע בבקשה זו חוסם את החלונות של בינוי שאושר בתיק רישוי מס' 2002/420.22 ועל כך גם התקבלה התנגדות.

יש ליצור תכנון חדש לתוספת המוצעת בבקשה זו שאינה תפגע בבינוי שאושר בתיק רישוי מס'

2002/420.22 שטרם נבנה, בנוסף יש להציג את בקשה זו ע"ג ההרמוניקה כדי לבחון את התכנון המוצע – (ראה סעיפים שטחי בנייה ומרפסות).

השלמת דירת גג 5% :

אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- יש להציג חישוב כנדרש .

שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

שטח בניה :

השטחים המוצעים בבקשה הם מכוח ניוד שטחים ע"פ תבע מהצד ללג + 5% השלמת דירת גג ובנוסף הקלה 6% משטח המגרש.

ע"פ התבע לדירה מס' 20 - 24 מ"ר.

שטח המגרש- 4218 מ"ר.

$4218 * 6\% = 253.08$ מ"ר לחלק ל-55 דיירים בחלקה = 4.60 מ"ר.

$4218 * 5\% = 210.9$ מ"ר - חלקי 14 דירות הגג הקיימות = 06.15 מ"ר.

סה"כ מותר לדירה המבוקשת- $24 + 15.06 + 4.60 = 43.66$ מ"ר.

מוצע בבקשה :

קומה ד' במפלס +11.20 :

דירה 20 - מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח-50.04 מ"ר.

-יש לצמצם את המוצע לשטח המותר.

מדיניות מהנדס העיר- ניוד זכויות מהצד אל גג המבנה :

הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניוד זכויות- לא פורסמה הקלה כנדרש.

-יש לפרסם הקלה עבור ניוד שטחים מהמותרים ע"פ התבע מהצד לגג.

התקבל אישור מנהל האגף לניוד השטחים המוצע.

במעמד פתיחת התיק לא פורסמה הקלה כנדרש לעניין הניוד.

-יש לפרסם הקלה בכדי לעמוד במדיניות מהנדס העיר.

התנגדויות :

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

התקבלה התנגדות מאת הדיירת גיטי כהן כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 32.

הדירה היא בבעלות המתנגדת – דירה הצמודה למבקש.

"בתוכנית מוצג מצג שגוי ומטעה של מפלסי הגג , בו נראה הגג של המבקש סמיכות לגג מש' כהן בעוד שמדובר במפלסים שונים , המוצע צמוד לחלונות שאושרו בהיתר מס' 2002/420.22, הבנייה המוצעת תחסום לחלוטין את החלונות , יש בתוכנית הטעיה במפלסים."

לאחר תיקון ההרמוניקה בהתאם להמלצת האגף ייבדק נושא ההתנגדות .

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2015/0365.01
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י תבע, תוספת ממ"ד, תוספת גשר כניסה לבית,
מספר ועדה	2025/32
כתובת	הנרי מורגנטאו 44, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

החדר המדרגות והמרפסות גג המוצעים מהווים מפגע תכנוני וחזותי ע"כ יש להסירה מהבקשה.

הבינוי המוצע עומד בשטחים המותרים אין מניעה לאשר, התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

המרפסות זיז המוצעות עומדות בתקנות בנייה במרווחים ע"כ אין מניעה לאשר.

הגשר המוצע עומד בחו"ד המשפטית שהוגשה ע"כ אין מניעה לאשר.

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

נספח בינוי :

מוצע בבקשה :

קומת גג במפלס +8.85 :

מש' גוטפרייד- מוצעת מדרגות עליה לגג ומרפסת גג - בשונה מנספח בינוי-

מש' מטלובסדקי- מוצעת מדרגות עליה לגג ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי-

יציאה לגג אשר לא ניתן לאשרה היות וגרם מדרגות זה מהווה תוספת קומה מעל מספר הקומות המותרות מכוח התב"ע וכן אינו מתוכנן עפ"י תקנות החוק לעניין יציאה לגג המותר רק למבנה הכולל גרם מדרגות משותף ובנוסף אין מקור לשטחים.

גרם המדרגות המוצע מהווה בנוסף מפגע תכנוני וחזותי ע"כ יש להסירו מהבקשה זו.

השלמת דירת גג 5% :

שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

מבוקשת תוספת מכוח התב"ע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

התנגדויות :

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

התקבלה התנגדות – מאת ספירא גילה, כתובת המתנגדת – בקומת הקרקע מקביל לבנייה המבוקש.

"הגשר המבוקש מהווה פעולת בינוי ברכוש משותף ולא הרחבת דירה – ע"פ פסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי בתיק 48941-10-18- פסק דין קבע שלא מדובר בהרחבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש משותף המחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות, לא ניתן להסתפק ברוב של 75% הנדרש אלא 100% הסכמה של בעלי הדירות.

קיים חשש לפיצול דירות בלתי חוקי- חשש זה מבוסס על תקדימים דומים ברחוב

בנוסף התנגדות למדרגות יציאה לגג."

התקבלה התנגדות – מאת הוד יהודה, כתובת המתנגד – קומה מתחת הבנייה המבוקשת.

"הגשר המבוקש מהווה פעולת בינוי ברכוש משותף ולא הרחבת דירה – ע"פ פסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי בתיק 48941-10-18- פסק דין קבע שלא מדובר בהרחבת דירה אלא בפעולת בינוי ברכוש משותף המחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות, לא ניתן להסתפק ברוב של 75% הנדרש אלא 100% הסכמה של בעלי הדירות.

קיים חשש לפיצול דירות בלתי חוקי- חשש זה מבוסס על תקדימים דומים ברחוב

בנוסף התנגדות למדרגות יציאה לגג."

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	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2015/0843.05
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה מכח תב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, תוספת ממ"ד ומרפסות
מספר ועדה	2025/32
כתובת	כף החיים 10, נוה יעקב

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בתאריך 2024/05/22 בוועדת משנה והחלטת הוועדה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

מוצע בבקשה בינוי מכוח תכנית מאושרת + בינוי מכח 5% השלמת דירת גג.

המוצע בבקשה עומד בהוראות התכנית החלה ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לשמירה על נסיגה של 1.2 מ' מקונטור הבניין בהתאם להוראות התוכנית ביחס לחזית הראשית שפונה לרחוב ולהתאים את תכנית צל של הדירה הצמודה בהתאמה ולהחתים עליו את בעלי הדירה.

מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

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

התקבלה פנייה מעוכרת הבקשה כי בעלי הדירה מעוניינים להסיר מהבקשה את השטחים מכוח השלמת דירת הגג עקב אי קידום תבע 101-1207158, השטחים הוסרו מהבקשה.

כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.

שטחי בנייה:

השטחים הנבחרים הם ע"פ הוראות התבע.

ע"פ תכנית 3907 שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו (סעיף 10ה').

מוצע בבקשה:

קומה ד' במפלס +12.37:

דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים בשטח- 24.99 מ"ר.

ומרפסת גג בשטח- 9.40 מ"ר.

המוצע עומד בהוראות התב"ע אין מניעה לאשר.

מעבר לכך לא השתנתה ההרמוניקה.

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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	מבוקשת תוספת מכוח התב"ע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף
	ר מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.
	הפקת היתר בניה בתיק רישוי 2015/843.3

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1979/0043.14
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2025/32
כתובת	ראובן מס 132 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המרפסות המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה לעניין מרפסות זיז ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0190.01
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, הכשרת מצב קיים + ריצוף חצר -עפ"י תב"ע 804096
מספר ועדה	2025/32
כתובת	הרואה 19, רמות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :

הבינוי המוצע מקבול תיכנוני- אין מניעה לאשר

2 דלתות יציאה + מדרגות לריצוף לדירה מס' 18, לא ניתן לאשר, יש להוריד מהבקשה.

נדחה לצורך השלמת תנאים טרם דיון ואישור נוהל בקרה הנדסית.

נספח בינוי :

קומת מחסנים, מפלס -3.00 :

מוצעת מדרגות לירידה חצר דק- עפ"י נסח חצר הדק הינה בקומה א ולא בקומת המחסנים,

יש להתאים לנספח הבינוי כנדרש.

יש להתאים לנספח הבינוי במדויק ובמפלסים הנכונים.

לדירה מס' 18 : מוצעת דלת יציאה ומדרגות ירידה לגינה קיימת- לא עפ"י נספח, לא ניתן להציע פתח נוסף לדירה, מהווה לאופציה ליח"ד נוספת- יש להוציא מהבקשה.

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

לדירה מס' 18 בחזית צפונית מוצעת דלת יציאה ומדרגות ירידה לחצר מוצעת- עפ"י נספח לא מוצע דלת יציאה ומדרגות יציאה לחצר קיימת, סה"כ יוצא 3 דלתות לדירה מס' 18

יש לבטל את הדלת הנוספת לדירה ומדרגות ירידה לחצר.

חיזוק מבנים :

יש להגיש כנדרש תצהיר מהנדס ונוהל בקרה הנדסית.

אישורים טרם דיון :

אישור מח' איכות הסביבה- יש להגיש כנדרש

אישור מח' שפ"ע - יש להגיש כנדרש

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2010/0478.07
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה ע"פ תב"ע מספר 5062
מספר ועדה	2025/32
כתובת	סולם יעקב 7, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבינוי המוצע היינו בהתאם להוראות 5062 ותואם נספח הבינוי מס' 1 ע"כ אין מניעה לאשר.

השולמו התנאים כנדרש והבקשה הופנתה למשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 ועל כך לא התקבלו התנגדויות ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

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
	הריסת גדר קיימת וקבלת דוח פיקוח
	בדיקת חברת הגיחון באם קיים בור ביוב במיקום המבוקש לבניה
	יש להציג עצים לשימור ע"פ תיק מידע במפת מדידה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0086.16
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבנין קיים והוספת שני מרפסות זיזיות.
מספר ועדה	2025/32
כתובת	אהרון אשכולי 114, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע ע"פ נספח ומקובל תיכנונית - אין מניעה לאשר.

מרפסות זיז - בבחינה חוזרת נמצא כי המרפסות עומדות בתקנות, אך יש להציג ע"ג ההרמוניקה בחתכים ובחזיתות כנדרש.

בנוסף יש להציג תוכנית צל למרפסות, יידרש להגיש חתימות בעלי תוכנית הצל או לחילופין ביצוע הליך משלוח הודעות.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2009/0631.04
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , מרפסות ומחסנים
מספר ועדה	2025/32
כתובת	אברהם אידלזון 11 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק , בדיעבד

הוועדה החליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כדלקמן :

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי -וע"כ אין מניעה לאשרו.

מרפסות ע"ג עמודים בקומה ב- לא ניתן להציע מרפסות ע"ג עמודים,

הוועדה מאשרת את המרפסות ללא עמודים בכפוף לאישור בקרה הנדסית.

יש להציג פרט עיגון למרפסות ללא עמודים למנהל האגף מר יואל שבת , הפרט יבחן מול מהנדסי משרד ירון שמעוני שחם.

הרחבת מרפסת גג כמרפסת זיז – הוועדה מאשרת זאת בהתאם לבינוי דומה שאושר בעבר במבנים סמוכים.

להלן התיקונים הנדרשים לבקשה :

יש להגיש טבלת שטחים של מרפסות עד 12 מ"ר מקורות ולא מקורות.

המחסנים המוצעים הינם בתוך חלל הבניה -אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שייכות מחסנים לדירות ותכנית צל למחסנים במידה ונשארו דירות ללא מחסן.-והצגת המחסנים על כל שטח חלל הבניה.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0008.00
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבנין קיים, תוספת מעלית
מספר ועדה	2025/32
כתובת	הרוסמרין 12, גילה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לאחר שהוחלט ע"י הוועדה להוציא הסעיף מסדר היום נקבעו מס פגישות מול עורכת הבקשה כדי לבחון שנית את הטענות מצידה.

ראה התייחסות עפ"י המסוכס מול עורכת הבקשה בסעיפים נספח בינו, קווי בניין, שטחי בניה, מרפסות ומחסנים.

יש לבצע תיקונים עפ"י המסוכס מטה :

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר מקורי על עורך הבקשה לציין מס היתר לבינוי הקיים.

נספח בינוי :

ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב

המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת .

בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין.

מפלס +0.00 : מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית - המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח, ראה המשך הסבר בסעיף מחסנים.

מפלס +2.53 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי.

• מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק.

• עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח.מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח

עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים את

השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת.

באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי.

מפלס +5.35 : מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי- מבחינת שטחים המותרים (מוצע 22.08 מאושר בנספח 22.67 מ"ר) תואם את הנספח אך יש לראות כי הבינוי מוצע במיקום המדויק עפ"י הנספח.

• התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור

הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח,

קו הבניין אינו ממוקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית- לאחר פגישה מול עורכת הבקשה קו הבניין והסעיף יתוקן עפ"י הדרישה.

כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי .

• בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח

השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות- נשלח מייל מעורכת הבקשה (ראה מצורף לארכיב) ובוא נאמר כי רוצים לבטל את מרפסת השירות והזיז המוצעת בבקשה בחזית הדרומית יש להציג ביטול זה ע"ג ההרמוניקה.

מפלס +8.17 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון

שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית.

מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר

בשטח מרפסת.

מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם

קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת

הזיו (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). - לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה סוכס לבטל את המרפסת הדרומית מהבקשה ראה תכתובת הארכיב.

קווי בניין :

הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך 3/12/2023.

קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות.

השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה.

המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2 א' יחולו הוראות התכנית

המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו.

מפלס +2.53 - מוצע בבקשה מרפסת זיו מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה

ולהציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת

מס' יח"ד :

לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9 ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום

הערת אזהרה בספרי המקרקעין"

על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר.

גובה בניה :

המוצע הינו על קומה ג' כאשר קיימת קומה ד' שאינה נכללת בבקשה זו לכן לא עובר את המותר.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר

מותר 29.93 מ"ר- יש להוסיף את המרפסת הקיימת בחזית הצפונית כמוצע באם חושב עיקרי בהיתר קודם אין

צורך.

עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן

שוב לאחר הצגת ההיתרים.

מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר.

מותר 22.67 מ"ר.

עורך הבקשה איננו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג

היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי.

מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר

מותר 22.67 מ"ר

עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר

לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי.

ש. שירות:

מפלס +0.00 מוצע 9.85

מותר 10.30 מ"ר

עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים-לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה נאמר כי קיים ויתור שכן יש להציג את ויתור השכן של דירה 2 מפלס +2.54 שאינו מעוניין במחסן כפי שמוצע.

בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך

אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות.

מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר

מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר

המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות

למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע

יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי. - סוכם מול עורכת הבקשה כי מרפסת זו מבוטלת מהבקשה, יש לבטל.

מפלס +8.17 לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו.

באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי.

מוצע שטח אחסון לציוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר

המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך

הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחסר הסבר בהרמוניקה.

מעלית :

מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו

עפ"י תקנות התכנון והבניה :

מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו.

רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30

מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים

שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו

100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות (להוסיף כתנאי

להיתר).

מרפסות :

מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים :

1. עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים.

2. עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג.

3. הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה)היות ומדובר

בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה.

4. על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת.

5. סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד, כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת

משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת.

6. לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח.

7. לא ניתן לאשר מרפסת יחידה.

8. ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית 178129-יש

לבדוק עמידה בהוראות התכנית

9. לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף.

מחסנים :

ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלה כמחסן

משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין. - בהמשך לפגישתי מול עורכת הבקשה עפ"י נספח הבינוי טבלת השטחים שטח המשותף מתחת הבינוי המוצע בעמודה הינו שייך לדיירי בעמודה, נאמר ע"י עורכת הבקשה כי דייר דירה 2 מוותר לדירות 4,6 - על עורכת הבקשה להציג בפני בוחן את הוויתור הנדרש, בנוסף יש לבחון באם דייר במפלס 10.99+ יידרש בויתור או בחתימה לגבי שטח משותף זה.

פתחים :

יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה.

הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי.

פירוט המתנגדים :

1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את

הגישה".

2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את האוויר ואת האור.

3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם

להיזק ראייה תמיד יסתכלו לנו בבית".

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים

המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0341.00
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה למגורים, ממ"ד, אחסנה בחלל גג רעפים וחניה
מספר ועדה	2025/32
כתובת	ראובן 3, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

יש להציג פרוט שטחי בניה מלא, כולל התייחסות מבוססת לבינוי הקיים כולל חישוב עובי קירות.

יש להתייחס להערות הבדיקה לגבי חריגות הבניה המוצעים וכוללות התנגדות של שכנים גובלים לבינוי המוצע.

יש לצמצם את הבינוי שמבוקש בניגוד להוראות התוכנית- ככל שנדרש יש לפרסם הקלות מתאימות בהתאם לתיקונים.

השלמת דירת גג אינה עומדת בדרישות, יש להסיר בשלב זה מהבקשה.

ככל ויידרש להתאים את אישורי הגורמים טרם דיון- יש לבצע את עדכון האישור מולם.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1

25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות.

$782 \times 75\% = 587.50$ מ"ר.

מצוין בהרמוניקה כי השטח הקיים הינו 393.44 מ"ר- היות ולא התקבל היתר מקורי לבניין או תצ"א מלפני 67 המוכיח כי הבניין נבנה בהיתר, אין אפשרות לאשר את הבקשה, על ע"ב להמציא היתר או תצ"א.

בנוסף, קיים בינוי של מגורים במפלס תת הקרקע שלא נכלל בחישוב השטחים, נדרש להציג חישוב מלא ע"מ לבחון עמידה מדויקת בזכויות הבניה.

מוצע תוספת של 64.35 מ"ר עיקרי עבור דירה מס' 4.

ניתן לראות כי קיים שטח עיקרי לניצול, אך השטח הקיים מתחלק בין תתי החלקות שבבניין.

על ע"ב לצרף טבלה המתארת את השטח הקיים בשלימותו ואת השטח הנותר לניצול בחלוקה לדירי הבניין ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף של כל אחד מהם.

בנוסף, ע"ב מציגה פרוט של הסבר שטחים, בו מצוין כי מבוקש לממש שטח מכוח 5% השלמת גג- בשיעור של 39 מ"ר, שיש לחלק עבור 2 דירות הגג, לא קיים בשלב זה בינוי ע"ג הגג ולכן לא ניתן

לאשר.

שטח שירות-

בבקשה מוצע שטח שירות לצורך בניית אחסנה וחדר הסקה בקומת עליית הגג- סך שטחי השירות המוצעים 19.01 מ"ר, פורסמה הקלה לשטח מחסן 8% עד ל 20 מ"ר.

ע"פ הוראות תכנית בסעיף 11.4 "...הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר"- בבקשה זו המחסן מבוקש מתוך הדירה עצמה, בהתאם לנדרש.

תכנית צל- חסרה תכנית צל עבור מחסנים ליתר הדירות בבניין, הבקשה מציגה פתרונות אחסנה בקומת המרתף ובקומת הגג-קומה חדשה אשר מוצעת כולה לאחסנה, לא ניתן לאשר מחסנים למעט בקומת המרתף כפי שיפורט בהמשך, במידה והבקשה תכלול תוכנית צל כוללת בקומת המרתף יש לקבל הסכמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטים.

קיצוץ עובי קירות-

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

הבקשה מציגה שטחים להורדה מהשטחים הקיימים, לא ניתן לאשר זאת- נדרש לתקן את חישוב השטחים המוצע.

יש לחשב את כלל שטחי הבניה הקיימים כנדרש, לחשב שטחים חדשים כנדרש כולל עובי קירות בשטח של 27 ס"מ, לא ניתן להסיר בינוי קיים מכלל חישוב השטחים- נדרש לתקן.

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

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

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת מרתף מפלס 3.30-

מפלס זה אינו נכלל כלל בטבלת השטחים, לא נמצא היתר בניה בו אושרה הבניה המוצגת, יש להשלים את הצגת הנתונים כנדרש.

השלמת האינפורמציה נוגעת לעניין זכויות הבניה, למס' קומות, לאחסנה, לא ניתן לבחון את הבקשה בשלימות ללא הצגת הפרוט הנדרש, יש להשלים.

תוכנית קומת קרקע מפלס + 0.00

מפלס זה כולל 2 דירות, ללא שינוי מהקיים- נדרש להשלים היתר בניה רלוונטי או תצ"א מלפני 67, לבחינת הבינוי המוצג, במפלס זה מוצג מחסן ומרפסת סגורה אז אינה כלולה במניין השטחים- יש להציג התייחסות מלאה לכלל הבינוי הקיים, למי שייד, להציג כ"לא כלול", לסמן בצהוב, וכדו'.

תוכנית קומה א' מפלס +4.46

מפלס זה כולל 2 דירות, ללא שינוי מהקיים- נדרש להשלים היתר בניה רלוונטי או תצ"א מלפני 67, לבחינת הבינוי המוצג.

יש להציג מידות חוץ מלאות ברורות יותר, חישוב נכון של עובי קירות- נראה כי במפלס זה השטח בוצע רק לגבי הבינוי הפנימי, נדרש לתקן.

במפלס זה מוצע מהלך מדרגות לקומה החדשה מעל- מוצג כשטח עיקרי קיים כנדרש.

תוכנית קומה ב' מפלס +8.36

מוצעת קומה חדשה הכוללת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 4, במפלס קומה א' בשטח של 64.35 מ"ר וחדר מחוץ בשטח של 9 מ"ר+ עובי קירות.

הבינוי מוצע מכוח יתרת זכויות בניה- לא ניתן לבחון בוודאות מה השטח הנותר לניצול כיוון שלא בוצע חישוב מדויק של הקומות הקיימות, אין התייחסות מבחינת שטחים לקומת תת הקרקע שבה מוצגים אשר הינם כ"שטחים עיקריים" לכל דבר ועניין- יש להשלים.

בנוסף, בדברי ההסבר מצוין כי מבקשים מימוש 5% מכוח השלמת דירת גג, לא ניתן לאשר בשלב זה:

-מדובר בתוספת קומה חדשה- ניתן לאשר כהשלמה לקומה קיימת.

-לא מצוין השטח אשר התוספת לגביו מוצעת מכוח הקלה זו.

-יותר מחצי מהבינוי במפלס זה מבוקש בחריגה, וכן, התקבלה התנגדות מצד השכנים הגובלים- יש הצדקה של שיפור אדריכלי בתוספת זו.

-קיים שטח משמעותי במפלס זה שמצוין כי מדובר בחלל גג ללא שימוש- לא ברור התכנון במפלס זה.

-נדרש לקבל אישור של מנהל האגף לתוספת שטח זו, כרגע התוספת לא נבחנה מולו כיוון שהתכנון לא פטור בצורה בסיסית, לאחר התיקונים הנדרשים, עניין השלמת הגג יבחן מולו ככל ויידרש.

מוצג מהלך מדרגות המוביל לקומת עליית הגג- יש לחשבו כשטח עיקרי כיוון שמדובר במהלך מדרגות פרטי של דירה מס' 4, נדרש לתקן.

במפלס זה מוצג חלל לא לשימוש בשטח של קומה שלימה כמעט ללא פרוט למי שייד השטח, למה זה מיועד ומהיכן השטחים לבינוי זה.

לא ניתן לאשר חללים כלואים שאין עבורם זכויות בניה- נדרש לצמצם את הבינוי בהתאם.

תוכנית קומת גג מפלס +11.66

במפלס זה מוצג מחסן וחדר הסקה- יש להשלים לגבי כלל האחסנה הקיימת ולמי שייכת בבניין זה, כפי שפורט בסעיף שטחי בניה.

יש להציג חתך במרכז המבנה, מבדיקה סכמטית נראה כי גובה החלל הינו של קומת מגורים, לא ניתן לאשר גובה כזה עבור שירות.

עפ"י סעיף 11.4 בתוכנית 3770 גובה מירבי של תקרת מחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא תעלה על 1.00 מ', הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר- התכנון המוצע אינו תואם להוראות התוכנית, יש לבטל את האחסנה במפלס זה.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, כבעלים בתת חלקה 4, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

בנכס זה קיימים 4 בעלי זכויות- הוגשו חתימות של 3 מבעלי הנכס, עומדים בדרישה של 2/3 חתימות שנצרכות לבניה ברכוש המשותף.

יש להציג תשריט בית משותף אשר מציג את ההצמדות בגג לבחינת מיקום בניה אופציונלי לבניה בקומה החדשה.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6695 שהוגש מיום : 05/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין- "המבנה שבחלקה חורג/ים מקווי הבניין".

בוקשה הקלה לבניה בחריגה מקווי בניין בקונטור המבנה הקיים עבור שיפור תכנון- הבינוי המוצע הינו בקונטור החריגה הקיימת, בחזית דרומית הבינוי מוצע בסמיכות ממש לקו גבול מגרש.

עפ"י סעיף 11.5 בתוכנית 3770 מצוין שקווי הבניין יהיו בהתאם לתוכנית המתאר המקומית לירושלים.

בתוספת בניה לבניין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין המותרים בהתאם לקונטור הבניין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק- יש להציג תצ"א חתומה ע"י מפ"י מלפני שנת 1967 ע"מ שניתן לבחון מהו הבינוי הקיים בחריגה בבניין זה שעפ"י ניתן יהיה לאשר את ההקלה לבניה בקונטור בניין קיים, או לחילופין להציג את היתר הבניה המקורי של הבניין לבחינת גבולות הבינוי המאושרים ושיעור החריגה מקווי הבניין.

בנוסף, הוגשה התנגדות של הבעלים הסמוכים לחריגה המוצעת, לטענתם הבינוי המוצע כולל פתחים שממש פוגעים בפרטיותם.

יש להשלים את האינפורמציה כפי שפורטה ע"מ שניתן יהיה לבחון מהו שיעור החריגה שעומד בהגדרה של "בניה בקונטור בניין קיים" ולאחר מכן, ניתן יהיה לשקול את הטענות מול המתנגדים.

מספר קומות

מס' הקומות המירבי 3 קומות וגג רעפים- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת חלקית או שלימה, עפ"י סעיף 11.2 בהוראות תוכנית 3770- מבוקשת קומה מעל הקיים, עפ"י המוצג קיימת קומה בתת הקרקע שגובה חללה הינו כשל קומה עיקרית לכל דבר- כך שעל פניו מוצעות 4 קומות ומעליהם עליית גג לאחסנה, אולם, בפועל חלל האחסנה באזור הגבוה הינו בגובה של קומת מגורים- יש לצמצם את הבינוי לקומות המותרות, במידה ומעוניינים בתוספת קומה מעל המותר נדרש להשלים את ההקלה הרלוונטית לעניין זה.

בעבר הוגשה בקשה שלא אושרה שבה בפועל בקומת המרתף הוצג בניית מחסן בתת הקרקע ובור מים קיים- כך שלא היווה תוספת קומה, לא ברור השינוי בהצגת המפלס התחתון, יש להבהיר לבוחנת הרישוי.

גובה גובה בנין מקסימלי הינו 11 מ'- הבקשה מציגה תוספת גובה כך שהגובה המירבי המוצע הינו 15.57+, לא בוקשה הקלה לתוספת בגובה.

בתוספת בניה ע"ג בניין קיים תחשב קומה קיימת לצורך חישוב גובה הבניין כקומה רגילה (3.00 מ') גם אם הקומה/ות גבוהה/ות יותר- בהתאם למוצג בהרמוניקה גובה קומת קרקע קיימת הינו 406 ס"מ, וגובה קומה א' הינו 390 ס"מ- יש להציג חישוב גובה מותר בהתאם לקיים ולפרסם הקלה לתוספת גובה, יש להשלים.

בניית קומת עמודים מפולשת חלקית או שלימה, עפ"י סעיף 11.2 בהוראות תוכנית 3770- מבוקשת קומה מעל הקיים, עפ"י המוצג קיימת קומה בתת הקרקע שגובה חללה הינו כשל קומה עיקרית לכל דבר- כך שעל פניו מוצעות 4 קומות ומעליהם עליית גג לאחסנה, אולם, בפועל חלל האחסנה באזור הגבוה הינו בגובה של קומת מגורים- יש לצמצם את הבינוי לקומות המותרות, במידה ומעוניינים בתוספת קומה מעל המותר נדרש להשלים את ההקלה הרלוונטית לעניין זה.

מפולשת אלא בניית מחסן בתת הקרקע, קיים בור מים כפי המצוין ע"ג ההרמוניקה, גובה המחסן 2.20 מ', אינו מהווה תוספת קומה.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0283.02
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת לדירת מגורים, בניה על מרפסת קיימת.
מספר ועדה	2025/32
כתובת	שמעון בן חמו 28, חומת שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוראות בניה :

ע"פ סעיף 20 :

סורגים- "במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצג פרט סורג טיפוסי כפרט מחייב.

על ע"ב לצרף את הפרט הנדרש כתנאי לגורמים.

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, 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 צוות אב לתחבורה לקרבה לקוו הרכבת הקלה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0617.01
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת
מספר ועדה	2025/32
כתובת	מרוה 8, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 27/04/2023 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת, כיוון שמרפסת אחת שהוצעה היוותה סטיה ניכרת היות שהייתה צמודה לתוספת בניה שאושרה בהיתר 11/44.1, וקווי הבניין לתוספות עפ"י התוכנית הינם מחייבים וחריגה מהן מהווה סטיה ניכרת.

הבקשה תוקנה לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית וניסיון לבחון האם ניתן לאשר בכל זאת את המרפסת, לאחר קבלת התייחסותם נראה כי אין אפשרות ולכן הבקשה צומצמה וכעת מוצעת מרפסת זיז אחת אשר עבורה התקבלה מפת מדידה עם סימון "קו בניין כתום", כך שהמרפסת המבוקשת כיום אינה מוצעת מעבר לקווי הבניין של תוכנית 8378 א', ואינה מהווה סטיה ניכרת.

ההרמוניקה המתוקנת כוללת תוכנית צל למרפסות ליתר הדירות בחזית הרלוונטית, חזית מערבית.

עבור השלמת תוכנית הצל בוצע יידוע בעלי הזכויות הרלוונטיים לבקשה, תום מועד להתנגדויות 23/01/2025, משלוח ההודעות בוצע כחוק, לא הוגשו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

המרפסת המבוקשת בחזית מערבית הינה שלא בצמוד לתוספת בניה ע"פ תכנית 8387 אלא כיציאה מחדר קיים, בתיק המידע סומן קוו בנין כתום כך והיות ומדובר בחזית צידית אזי החריגה המותרת הנה 10% מהמרווח, עומד בדרישה.

לעניין "צמד מרפסות", קיימת מרפסת מעל, כך שעומדים בדרישה זו.

וכן, מוצגים "קווי הבניין" הנכונים בכל הקומות, כך שניתן לראות שתוכנית הצל העתידית אינה מהווה "סטיה ניכרת", ניתן לאשר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	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 ארים
ק	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
ק	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2006/0354.01
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים בן 2 קומות סה"כ 2 יח"ד חדשות, וסה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2025/32
כתובת	ערפה סמטה 2 3 , אום טובא

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

נוכח חוסר התאמה לנספח בעניין תכנון מרחב מוגן לכלל יחידות הדיור המוצעות והקיימות.

חישובי שטחים לא תואמים את ההיתר המקורי.

חסר אישור חברת חשמל שלא הוגש כראוי בפתיחת תיק.

יש צורך באישור נוסף לאחר תיקונים מאגף הסדרי תנועה, היות ותכנון החניה ממוקם באזור שבו נמצא עץ שמיועד לשימור.

יש צורך באישור נוסף מהרשות לאיכות הסביבה (ראה פירוט מטה).

להלן תיקונים נדרשים ע"פ הסעיפים :

שלביות ביצוע

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים." - הנושא ייבדק לאחר תיקון עניין השטחים.

שטחי בניה

שטח עיקרי-

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר- 813.82 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי קיים + מוצע- 762.67 מ"ר.

יתרת שטח עיקרי לניצול- 51.15 מ"ר.

שטח שירות-

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר- 74.69 מ"ר

ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות קיים + מוצע – 113.94 מ"ר.

יתרת שטח שירות בחריגה- 39.25 מ"ר.

ניתן לראות כי יש חריגה משטחי שירות ביחס למותר בטבלה 5.

השטחים המבוקשים ע"ג טבלת החישובים בהרמוניקה לא נכונים, לכן ייבדקו סופית לאחר ביצוע התיקונים וכן התאמת השטחים הקיימים להיתר הקודם.

*בבקשה זו ניתן לנצל שטחים עיקריים לשטחי שירות ללא צורך בהקלה מ"ניוד שטחים מעיקרי לשירות", כך שהקלה שפורסמה לעניין זה הינה מיותרת.

(הוגשה בקשה נוספת להקלה "שינוי מנספח הבינוי", הקלה זו הינה מיותרת, מאחר ונספח הבינוי בעניין מיקום מרחב מוגן מנחה.)

חניה-

בבקשה מוצעים 4 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות ומוצעות.

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה, אך הוא אינו רלוונטי מאחר ולא ניתנה התייחסות מפורטת לעניין מיקום העצים לשימור ע"ג נספח החניה. *מיקום החניה תוכנן באזור שבו קיים עץ לשימור. (ראה פירוט בסעיף עצים)

יש להציג תכנון חניה שונה מהקיים בהתאם למיקום העצים לשימור.

עיצוב אדריכלי-

יש לציין סוג אבן ע"ג כל חזיתות הבניין וכן להציג מפלסי גדרות בתכנית הפיתוח+ הצגת פריסת גדרות מלאה בהתאם להוראות הסעיף+ הצגת חישוב אורך גדרות.

קולטי שמש על הגג

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ז':

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה
הוצגו 2 דודי שמש כאשר מדובר על 4 יח"ד. יש להציג 4 דודי שמש ע"ג תכנית גגות.

חיזוק מבנים, תמ"א 38

יש לצרף הצהרת מהנדס נכונה ועדכנית על סמך הוראות התכנית.

שפ"ע-

יש להציג את מיקום העצים בתכנית הפיתוח ובמפת המדידה כפי שמופיע ע"ג תשריט התכנית.

ניהול מי נגר

יש לצרף סכמה/ חישוב המשקף עמידה בלפחות 25% שטחים חדירי מים.

דרכים

יש לסמן ע"ג מפת המדידה אזור המיועד להפקעה וכן נוסף לתנאים כלכלה אורבנית.

ממ"ד

ע"פ היתר מס' 06/0354.00 אושר ממ"ד בקומת קרקע, סה"כ 17.38 מ"ר.

בהיתר זה מוצע ממ"ד בקומות ב' וג' מעל חדר קיים רגיל שאינו ממ"ד, דהיינו חדר זה אינו נקרא ממ"ד אלא חדר מחוזק.

ע"פ דרישת הוראות התכנית יש לספק פתרון מרחב מוגן לכל יח"ד המבנה, ולכן הנספח מציג מרחב מוגן קומתי.

לא ניתן לתכנן חדר מחוזק בקומות המוצעות, מאחר וקומה א' לא מממשת את זכויותיה למרחב מוגן

ועל כן יש לתכנן ממ"ק בהתאם לנספח+ הצגת אישור מעודכן מהרשות לאיכות הסביבה, היות ומצריך חפירת יסודות ממ"ק ועדכון נתוני פסולת.

איכות הסביבה-

התקבל אישור מהרשות לאיכות הסביבה, אך הוא אינו סופי מאחר והמבנה נדרש ע"פ הוראות התכנית בתכנון מרחב מוגן. (ראה סעיף ממ"ד)

ועל כן נדרש אישור עדכני מהרשות לאיכות הסביבה בעניין חפירת יסודות בקרקע+ נתוני פסולת עדכניים.

מחלקת הסדרי תנועה-

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה, אך הוא אינו רלוונטי.

לאחר שינויים בתכנון מיקום מקומות חניה, יידרש באישור עדכני ממחלקת הסדרי תנועה.

אישור חברת חשמל לא הוגש כראוי בפתיחת תיק. יש להשלים כתנאי לדיון.

התנגדויות

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0302.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש במסלול תמ"א 38
מספר ועדה	2025/32
כתובת	בית הכרם 29, 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 מורה כי תנאי להפצה לגורמים יהיה השלמת תנאי איכות סביבה.

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה. בהתאם להמלצת מחלקת תוש"ה, הועדה מורה לשלם כופר חניה כללי עבור 3 מקומות.

בנוסף, הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין הממ"ק המוצע. הועדה מאשרת את הבקשה כפי שהיא מוצעת ללא צורך בשינוי פתרון המיגון וזאת לאחר התרשמותה כי מאחר ומדובר בבניין עם חזיתות לשימור, יהיה קושי בלהציע קירות יורדים של ממ"דים וכי הדבר יכרוך בסחיבת הבקשה. כמו כן, הממ"ק הנ"ל הינו בכפוף לאישור הג"א.

להלן התיקונים לבקשה:

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 886.11 מ"ר, מוצע 726.20 מ"ר, ה מוצע עומד במותר.

שטח מרפסות זיזיות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר, כנדרש.

הוראות התכנית אינן מתייחסות לבניין נשוא הבקשה, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב-8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 61.42 מ"ר. מוצע בתכנית 128.96 מ"ר. יש לצמצם החריגה.

שטחי שירות:

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

שטחי המעבר בקומת המחסנים חושבו כשטח אחסנה יש לשנות לקוד ולצבע המתאים ולצמצם החריגה.

מחסנים

מוצעים 11 מחסנים עבור 12 יח"ד.

הוראות התכנית אינן מתייחסות לבניין נשוא הבקשה, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב-8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 61.42 מ"ר. מוצע בתכנית 128.96 מ"ר. יש לצמצם החריגה.

תברואה :

חוו"ד תכנון עיר : יש להציג פתרון תברואה שאינו ממוקם על הרחוב. פתרון האשפה יהיה בכפוף לאישור אגף תברואה ובהתאם להנחיות המרחביות.

לא מוצע בתכנית פתרון תברואה, יש להציג פתרון הכולל 2 עגלות בנפח 1000 ליטר עפ"י דרישת אגף תברואה.

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.

יש להציג בתכנית סכימת חלחול וחישוב מי נגר

תשתיות :

יש להציג מיקום צובר גז, תשתיות חשמל, תקשורת וגמל מים על גבי התכניות, או לחילופין להציג אישורים על כך שהנ"ל יסופק מהבניין הצמוד באותה החלקה.

נגישות

הבניין נגיש, מוצעות מעל ל- 6 יח"ד בבניין, יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור בית המודל
	שפ"ע - מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם.
	אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית.
	חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי. כמו כן לא תותר התקנת ות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. לא תותר הריסה של ת המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.
	הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם ת השימור.
	במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את ת השימור ביר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0435.00
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לפי תמ"א 38/1 תוך ביצוע חיזוקים כנגד רעידות אדמה לפי תכנית 10038
מספר ועדה	2025/32
כתובת	הטייסים 48 , גבעת הורדים

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

יש לפרסם הקלה לעניין הנסיגות המוצעות בקומות החדשות.

מוצע נסיגה בקומה החדשה (ד') ונסיגה נוספת בקומה העליונה דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא פורסמה על כך הקלה – יש לפרסם הקלה על ניווד שטחים בקומות החדשות.

לאחר סיום הפרסום ותום מועד הגשת התנגדויות תובא הבקשה להכרעה בעניין החניה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0146.01
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומות עבור בית תפילה הכולל מעלית וחדרים מחוזקים
מספר ועדה	2025/32
כתובת	ארץ חפץ 19 , שמואל הנביא

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הבקשה היא לתוספת קומות עבור בית תפילה הכולל מעלית וחדרים מחוזקים.

בהתאם לחו"ד הסדרי תנועה עבור בית כנסת עפ"י תקן נדרש 13 מק"ח, הבקשה הובאה להכרעת הוועדה לעניין פטור עד 50%.

הוועדה בחנה את הבקשה והנסיבות הסביבתיות לכך שלא הוצעו מקומות חניה עוד צוין כי מדובר בבית כנסת שכונתי שההגעה אליו היא רגלית וע"כ פוטרת מ- 50% מהחניות הנדרשות, זאת מכוח הסמכות בתכנית 5166ב', הפטור להתקנת 6 מק"ח.

הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית לפטור מ- 7 מקומות חניה הנוספים.

לאחר שתתקבל הכרעה מהוועדה המחוזית יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המצוינות ע"ג תוכנית a

כולל הצגת באופן ברור את הגנים בקומת הקרקע בהתאם להיתר 2004.33

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0885.03
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"דים ומרפסות
מספר ועדה	2025/32
כתובת	מבוא הרב יהודה פתייה 1, סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה עבור 2 דירות.

קיים נספח בינוי מפורט, המוצע תואם את נספח הבינוי למעט שטח במפלס 5.80 + וממ"ד שנוסף לבקשה מעבר למה שהותר בנספח הבינוי.

במפלס 5.80 + דירה 27 (בנספח דירה 29), מבוקשת תוספת שטח בעוד ובנספח מדובר במרפסת גג.

תוספת זו מהווה שטח עיקרי זאת ללא הוכחת שטח, יש לתכנן בהתאם לנספח הבינוי, ולתכנית הצל שאושרה בתיק קודם.

במידה וישאר האילוף לתכנן את הכניסה לממ"ד משם- ניתן יהיה לתת את השטח בתור מבואה לממ"ד ולא בתור שטח עיקרי, לפי תקנות הג"א מכח "חרבות ברזל".

לעניין הממ"ד - אין מניעה לאשר תוספת ממ"ד כאשר זו לא הוצעה בנספח הבינוי.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0423.00
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת שטח שרות לעיקרי ובניית מרפסת
מספר ועדה	2025/32
כתובת	משאת משה 9 , גבעת מרדכי

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

לבצע משלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק :

מוצע בבקשה מרפסת זיו והכשרת שטח שרות לעיקרי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

המרפסת המוצעת לא עומדת בהוראות המחלקה לעניין צמדים,

וכן לא הוצגה תוכנית צל לכל דיירי הבניין למרפסות.

נספח בינוי :

בתוכנית 1115ב' אין נספח בינוי, ל"ר, בתוכנית 6590א' יש נספח בינוי, מס' 1, הנספח נותן בינוי לדיירי הגגות בלבד, בבקשה מוצעת מרפסת זיו בשונה מנספח בינוי פורסמה הקלה בגין בניית מרפסת אך לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה לעניין המרפסת גם לעניין בניה בשונה מנספח.

מרפסת זיו :

קומה א', מפלס +5.70, חזית צפונית - מוצעת מרפסת על עמודים, בעומק של 2 מ' ובשטח של 11.03 מ"ר, המרפסת מוצעת במסגרת קווי הבניין, אך לא הוצגה תוכנית צל לכל הדיירים למרפסות, בנוסף, לא התקבלה חתימת הדייר למרפסת דמה המוצעת וכן אין אפשרות לאשר מרפסת בודדת בחזית - יש להוסיף צמד למרפסת המוצעת, להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות כנדרש.

לעניין העמודים המוצעים, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב הובהר כי לא ניתן לאשר מרפסת על

עמודים ויש להסיר את העמודים מהבקשה ולהציע מרפסת זיז - יש להסיר את העמודים המוצעים מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

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

בנוסף, יש להציג ע"ג התוכנית את החישוב המלא של יתרת הזכויות כולל כל ההיתרים שיצאו בחלקה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0149.01
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לבית הארחה
מספר ועדה	2025/32
כתובת	דרך האחיות 4, עין כרם

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1969/1053.04
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות ממ"ד
מספר ועדה	2025/32
כתובת	נטרונאי גאון 9, גבעת שאול

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

מוצעות 4 עמודות ממ"דים לדירות קיימות בשתי כניסות למבנה.

הממ"דים מוצעים בעמודות חלקיות כאשר בקומה התחתונה מוצעות 2 מעטפות.

בעמודה הקיצונית מוצע ממ"ד במיקום השונה משלושת העמודות הנוספות.

תכנון זה אינו מאושר מאחר ומהווה מפגע חזותי וחסימת הגישה בחצר. כמו כן נדרש לתכנן את הממ"דים בחזית אחידה.

הוועדה בחנה את האפשרות לממ"ד אחיד והציעה פתרון למיקום הממ"ד בחזית הארוכה כפי שהציעו ליתר הדיירים.

ע"כ יש לתכנן את הממ"ד בהתאם זאת בכפוף לפרסום לדיירים אליהם פונה מיקום ממ"ד החדש.

שטחי הממ"דים : 9.31 מ"ר נטו + קירות סה"כ : 12.47 מ"ר.

השטח העודף על 9.00 מ"ר נטו מוצע כשטח עיקרי, אולם ע"כ לא הציגה שקיים לה שטח עיקרי כלשהו, וכן לפי התביעה וההיתרים הקודמים נראה שמומשו כל השטחים העיקריים, כך שיש לצמצם בהתאם.

את המעטפת ליד המקלט יש להפוך ליסודות ממ"ד מאחר ולא ניתן יהיה גם בעתיד לקבל שם ממ"ד- אין שם דירה נוספת.

בקומה העליונה לא קיימות מרפסות לדירות עפ"י ההיתרים הקודמים, מאחר ומדובר במרפסות שיקרו את המרפסות מלמטה יש להוסיף את המרפסות כמבואות לממ"דים, ולהציג חישוב לפיו המרפסות למטה שיקורו לא יעלו על 12 מ"ר לדייר לפי התקנות.

יש לתקן את הנ"ל ואת המפורט כדלקמן :

יש להצמיד את הממ"דים למבנה הקיים או לחילופים להכשיר את כל השטח הכלוא בין הבניין לממ"ד (שטח מרפסות), לא ניתן לאשר חלק משטח זה. במידה ואין שטחים יש להצמיד את הממ"ד למבנה.

ניתן להציג כשטח מבואה לממ"ד המותר לפי תקנות הג"א מכח "חרבות ברזל".

יש לתקן לפי תכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0587.01
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת לסוכה
מספר ועדה	2025/32
כתובת	בעל השאלות 26, גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בגבעת שאול

רח' קוטלר 12,14 = בעל שאלות 26

בבנין מגורים בן 5 קומות

81 יח"ד

מבוקשת מרפסת זיז בהקלה במקום הרחבה לפי נספח הבינוי.

תבע:

בתוקף מ 2000

נספח מפורט מחייב

כפופה למתאר. אזור מגורים 2 מיוחד

ס.ס.נ. שלביות ביצוע

הקלות: הקלה מנספח בינוי.

לא התקבלו התנגדויות

המלצת האגף לאשר בתנאים:

מאחר ולא קיים גג התוספת שיכול לשמש מרפסת גג לטובת המבקש. לכן ניתן לאשר בניית המרפסת בתנאי שלא ימנע המבקש מדיירים מלמטה לבנות הרחבות לפי נספח הבינוי במידה ותוגש בקשה כזו. ויתחייב המבקש בזה בכתב או ע"י רישום הערת אזהרה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי
	הצהרת עורך הבקשה
	הגשת כתב התחייבות כי בעת ביצוע ההרחבות לפי נספח, על המבקש לפרק את המרפסת ולא מנוע מהעמודה את מימוש התוספות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0328.01
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה מכוח השלמת קומת גג 5%, תוספת מרפסת זיז ומרפסת גג.
מספר ועדה	2025/32
כתובת	עזריאל 13, גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

המתנגד טוען כי הבניה מזיקה לשכנים, ההתנגדות היא כוללנית ואינה מתייחסת למהות הבקשה, ע"כ הטיעון אינו רלוונטי.

הבקשה לתוספת בניה מכוח 5% השלמת קומת גג עבור הדייר היחיד בקומת גג ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים כדלקמן:

יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a כולל ביטול מרפסות הגג המבוקשות מעל הבינוי הקיים לדירה 3 וזאת לפי סיכום עם עורכת הבקשה טרם דיון.

וכן יש להסיר את ההקלה שפורסמה לעניין "הקלה בעבור הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית 40% מהמרווח" וזאת כי המרפסת צומצמה לתחום קווי הבניין

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
--	---------------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0380.02
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואם תב"ע
מספר ועדה	2025/32
כתובת	שחל 51, גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספות בניה בשתי עמודות הכוללות בניית מעטפת ל-3 דירות וכן בניית ממ"דים ומרפסות זיז.

תוספות הבניה תואמת לתכנית 905687 החלה בחלקה.

הוועדה מאשרת את הבקשה ללא אישור מחלקת שפ"ע שכן מדובר בבקשה תואמת תב"ע כולל הצגת העצים המסומנים בנספח לעקירה, למעט עץ המיועד לשימור אותו נדרש להציג בהתאם במפלס 0.00.

הוועדה הכריעה כי פרק הזמן שיידרש להחזרת המצב לקדמותו בהתאם להוראות התב"ע סעיף שלביות ביצוע יהיה פרק זמן של 3 שנים.

יש להגיש ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית b כולל הסרת מהבקשה את דירה מספר 34 אשר הוסרה בבקשה שנדונה בוועדה.

וכן יש לצרף טבלת מבקשים מסודרת בתוכנית שתעבור לגורמים כולל טבלה הכוללת את השכנים להם מבקשים מעטפת + הסכמה שלהם.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2016/1229.02
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד
מספר ועדה	2025/32
כתובת	חקלאי 4, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת בניה וממ"ד.

התוספת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי. החריגה המוצעת עומדת במותר מכוח תקנות סטייה ניכרת אך לא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו הבניין, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח בינוי בהתאם לקיים, הוועדה מכירה בפרסום זה כפרסום בדיעבד לעניין חריגה מקו בניין בחזית אחורית.

הוצגו הוכחות לשטחים המוצעים, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2013/0594.02
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש בחלל גג רעפים קיים ותוספת חדר מחוזק
מספר ועדה	2025/32
כתובת	בורוכוב 70 , קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה הגבהת גג רעפים ושימוש בחלל הגג, הבקשה מובאת לדחיה היות ו :

נדרש לחשב את כלל השטחים בכדי להוכיח יתרת זכויות,

לפרסם הקלה בגין תוספת קומה ,

להשלים חתימות שכנים לבקשה.

שטח בניה :

מותר עפ"י מתאר : 50% ב-2 קומות, שטח המגרש : 650 מ"ר, $50\% = 325$ מ"ר.

פורסמה הקלה ל-6% $= 39$ מ"ר.

סה"כ שטח מותר : 364.

היתרים שיצאו בעבר :

13/594 : בהיתר זה אושר תוספת 36.09 מ"ר ליח"ד מס' 4.

70/231.2 : בהיתר זה אושר תוספת 27.70 מ"ר ליח"ד מס' 1.

70/231 : בהיתר זה אושר תוספת 48.86 מ"ר ליח"ד מס' 3.

סה"כ שטח בהיתרים : 112.65 מ"ר, בנוסף, קיים בהיתר במערכת שאין כלל סריקה, הכולל 27.62 מ"ר.

בבקשה לא מחושב כלל השטחים הקיימים ולכן לא ניתן לוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים - יש לחשב את כלל השטחים הקיימים והמוצעים ולהציג חישוב המוכיח עמידה בשטחי התב"ע.

ממ"ד :

קומה א', מפלס 3.01 + : מוצע חיזוק חדר קיים בשטח של 9 מ"ר + קירות בקומה הקיימת, החיזוק מוצע בבינוי החורג מקו בניין, לא פורסמה הקלה בגין החריגה - יש לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין.

מס' קומות :

מותר - 2 קומות, מוצע - תוספת קומה מעל 2 קיימות, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - יש לפרסם הקלה לעניין תוספת קומה.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה : שימוש בחלל רעפים, הגג אינו מוצמד למבקש ולכן נדרש 66% חתימות שכנים, הוגשו 2/4 חתימות (חתימה אחת מופיעה בהערת אזהרה, לא נחשב) - יש להשלים חתימות שכנים לבקשה.

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	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1985/0066.08
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הגבהת גג רעפים ושימוש בחלל הגג עבור הרחבת יחידת דיור+ מרפסת גג+ חדר מחוזק
מספר ועדה	2025/32
כתובת	מאיר גרוסמן 16, עיר גנים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.05.2024 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", כעת, בעת הפנית התיק למח' סלילה והשבחה המבקש מעוניין לצמצם את הבינוי בגג בכ-2.50 מ', ל-28.86 מ"ר עיקרי במקום 43.37 מ"ר.

מובא לאישור בשנית.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1962/0007.01
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד לדירה בקומת הקרקע
מספר ועדה	2025/32
כתובת	יפה נוף 21, בית הכרם

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בבית הכרם רח' יפה נוף 21

מבוקש ממ"ד לדירה אחת מתוך 6

מוצע ממ"ד החורג מקו בניין אחורי,

לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע, נדרש לתקן כדלקמן:

עפ"י מדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים, הבליטה לקו אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין. הממ"ד בולט בכ-3.50 מ', נדרש לצמצם בהתאם לכך.

שטח ממ"ד מוצע כ-18.6 מ"ר, לא ניתן לאשר שטח זה ע"ח הקלה כמותית בעוד ובעתיד לא ניתן יהיה לממש הקלות עבור יתר בעלי הזכויות בחלקה. על עורך הבקשה לצמצם את שטח הממ"ד לשטח המירבי המותר בתקנות (9 מ"ר נטו – ב-12 מ"ר ברוטו לפתרון מיגון מרחבי)

מבוקשת הקלה כמותית, לא ברור הצורך בהקלה כמותית מאחר ולא מוצעים שטחים עיקריים. יצוין כי לא ניתן לאשר שטח ממ"ד גדול מ-12 מ"ר ובכך לחייב את הדיירים מעל לעמודה ממ"ד כזאת, שלא בטוח שתתאפשר מבחינת הקלות בעתיד. יש להסיר את ההקלה מהבקשה.

הסכמות וסימוכין קנייניים :

הבקשה לא חתומה ע"י בעלי הדירות .

הוגשה הצמדה לפיה שטח החצר מוצמד לדירת המבקש וע"כ מתייחד הצורך בקבלת רוב קנייני.

לדירת המבקש נצמד שטח חצר 133 מ"ר . ורשום מחסן 9 מ"ר כת"ח 1 נפרדת.

התקבלו 5 התנגדויות להלן עיקר ההתנגדויות :

פגיעה עיצובית

מגדיל בניין

שולל אפשרות למימוש תמ"א 38 בעתיד

צימצום מרווח לבניין השכן מס' 19

כנ"ל בניין מס' 14

בעלי דירה מרח' התאנה 15 מתנגדים לקרבת ממ"ד לדירתם, מבקשים למצוא פתרון חלופי ע"מ להרחיק ממ"ד ושחלון לא יהי לכיוון דירתם.

לאחר תיקון התכנית כנדרש יש לבצע משלוח הודעות לשכנים, והתיק יובא להתנגדויות במידת הצורך.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0506.00
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג משטח ללא יעוד לתחנת תדלוק.
מספר ועדה	2025/32
כתובת	שד משה דיין 0, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בהחלטת ועדה קודמת מתאריך: 05/07/2023 – אושרה בקשה זו לשימוש חורג לתחנת דלק.

אחד התנאים שבקשה הועדה במסגרת החלטה זו כתנאי להוצאת היתר הינו ביצוע הריסה בפועל של חנות הנוחות שהופעלה במקום.

הוועדה התרשמה בהתאם להמלצת האגף ועוד חיים נרגסי כי למעשה ההריסה שנדרשה איננה מתאפשרת וזאת כי מתוך חנות הנוחות ישנה גישה למיכליות משאבות הדלק שלא ניתן להורסם.

לאור האמור הוועדה ממאשרת הבקשה ללא ביצוע הריסה בפועל של חנות הנוחות ומסתפקת בסגירתו תוך איסור שימוש במקום.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור משרד הבריאות
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
כן	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	אישור המחלקה להסדרי תנועה
כן	אישור מהנדס קונסטרוקציה (על הטמנת מיכל דלק באדמה)
כן	אישור אגף תברואה
כן	כתב התחייבות (במידה ותאושר תב"ע יפקע ההיתר לשימוש חורג 30 יום לאחר מכן)
כן	אישור המחלקה לאיכות הסביבה (על הטמנת מיכל דלק באדמה)
כן	אישור חדש של המחלקה להיטלי השבחה עד 31/12/2026
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	12/03/2025 - יב אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0218.00
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית 4 גני ילדים, מעון יום 3 כיתות, מרכז אם וילד ומרכז לגיל הרך, חניה ושצ"פ
מספר ועדה	2025/32
כתובת	אבי יונה מיכאל 0, הולילנד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה פוטרת מ- 23 מקומות חניה לגנ"י ומעון יום מתוקף סמכותה בתקן 5166ב' סעיף

14.6.3(א).

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
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, צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	הפקדת ביטוח וקבלת אישור המחלקה לכלכלה אורבנית.
	אישור רשות העתיקות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י

	אגף שפ"ע, תנאי להיתר - תשלום היטל כספי בסך 42,689 ₪.
	חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה