

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0495.00
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה ובניה של בניין בן 6 קומות מעל קומת המחסנים ו-2 קומות חניה תת קרקעיות.
מספר ועדה	2025/33
כתובת	דוד שמעוני 29, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הועדה האזינה בקש רב להתנגדויות שהושמעו ולהלן התייחסותה:

הושמעה התנגדותה של הגברת עדינה שטיינר אשר לא התייצבה לדיון.

התנגדות לעניין פגיעה בצמחיה - במעמד הועדה הובהר כי לא תהיה פגיעה בשצ"פ האחורי של החלקה ובחורשה הקיימת. לגבי יתר העצים בחלקה, הועדה מורה כי יש לעשות השתדלות שלא לפגוע בעצים, ואם ישנה האפשרות לבצע העתקה, אז יש להעתיק את העצים. במידה ואין אפשרות להעתיק וכריתה הינה החלופה היחידה, יש להציע שתילה חלופית עבור כל עץ שנכרת.

התנגדות לעניין פגיעה באופיה של שכונת רסקו – הועדה דוחה התנגדות זאת מאחר ובבקשה מוצעות 6 קומות כשבתכנית רסקו ניתן להציע 10 קומות. בנוסף, אחוזי הבנייה וקווי הבניין המוצעים בתכנית הינם יותר מחמירים מקווי הבניין ואחוזי הבנייה אותם היה ניתן לממש במסגרת תכנית רסקו.

התנגדות לעניין בעיות ניקוז ותכסית חלחול – הועדה דוחה טענה זו מאחר והוצג במעמד הועדה לחברי הועדה כי תכסית חלחול מוצעת עומדת על כ-30% בהתאם לנדרש ע"פ תכנית 10038. לעניין הטענה כי הניקוז יחלחל אל החלקה הסמוכה, החלחול הינו מאזור גבוה לאזור נמוך, ובניין נשוא הבקשה הינו השטח הנמוך יותר.

התנגדות לעניין עומס תנועה – ביחס לתכנית האב רסקו, הבינוי המוצע הינו יחסית צנוע ליתר המבנים המוצעים במסגרת תכנית רסקו, על כן, עומס התנועה אינו בשל הבקשה המוצעת.

לאור האמור, הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

להלן התיקונים לבקשה:

מחסנים

מוצעים 16 מחסנים כמספר יח"ד בקומת הכניסה באזור שטח למילוי, אין מניעה לאשר פורסמה הקלה עד 20 מ"ר.

לציין גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'.

להציג בחתכים הנמכה למחסנים עד 2.20 מ' כמותר.

לציין שטח של כל מחסן ע"ג התכנית.

יש לבטל גישה חיצונית לשטחי המחסנים.

מרפסות

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

מוצע מרפסות גג וכן מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג – המוצע יוצר חזית אחידה ומקובל
תכנונית ע"י מח' תכנון עיר ואגף הרישוי ע"כ אין מניעה לאשר.

להוסיף מעקות בתכניות וגובה מעקות במרפסות.

חזיתות

חוו"ד מח' התכנון :

ע"ג חזיתות יש לציין כל הגמרים, כולל חיפוי מסתורי כביסה, קורה של מרפסת וכ"ד.

בהדמיות ניתן לראות כי חיפוי hpl דמוי עץ. אינו אופייני לאזור זה. יש לבחון חלופה נוספת
בהתאם להנחיות מרחביות.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : הוצגו פתרונות.

בפיתוח שטח עבור יח"ד 1, 2, 3 הוצגו מעבי מ.א. יש להציג מסתורים.

מי נגר

ש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת
מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית. 10038 יש להציג סכמת חישוב שטחים לעניין זה.

נגישות

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

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי

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 ל"י ת"י 413

	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית על סך 39,733 ש"ח בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (שימור - 35 ש"ח, פיצוי נופי - 4,000 ש"ח)
	שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 10,123 ש"ח
	חוות דעת סופית מחלקת השימור
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0423.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת חלקי מבנה תוך שימור חזיתות ברח"ח חפץ חיים 52 ירושלים.
מספר ועדה	2025/33
כתובת	חפץ חיים 52, זכרון משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

במעמד הועדה הוגשה הסגרת התנגדות של הגברת והאדון גבאי וכן של יחיאל סבאג.

הועדה האזינה בקשב רב להתנגדויות שהושמעו ולהלן התייחסותה :

במעמד הועדה הושמעה התנגדותו של האדון גולד לעניין שיפוע הגג ובקשתו לשטח את הגג, וכן בקשתו לייצר מעקה למרפסת ממול לדירתו על מנת לצמצם היזק ראייה ופגיעה בפרטיות, כמו כן, התנגדותו למיקום המעלית ובקשה לשינוי המיקום. הובא לידיעת הועדה כי נעשתה הסכמה בינו ולבין המבקשים בנוגע להתנגדותו. ההסכמה הוצגה בפני הועדה ובהתאם הוחלט כי הגג יקוטס וישוטח. כמו כן, הועדה הורתה לנסות ולהזיז את מיקום המעלית מזרחית יותר על מנת לצמצם פגיעה במתנגד וכן לאפשר מעקה זכוכית חלבית במרפסת ממול לבית המתנגד בגובה של 1.8 על מנת למנוע היזק ראייה למתנגד.

הועדה מציינת כי אם לא ניתן יהיה לאפשר את שינוי מיקום המעלית, אז התנגדות לנושא זה נדחית וכי הינה מאשרת את הבקשה כפי שהיא מוצעת עם מיקום המעלית הקיים.

בהתאם לאמור, הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות (למעט נושא הגג והמרפסת אותן הורתה הועדה להיענות בהסכמת הצדדים) ומאשרת את הבקשה.

התקבלה פנייה מאת עורכת הבקשה לעניין מספר נושאים :

בקשה לאפשר את החדרים המחוזקים ולא לייצר ממ"דים – הועדה מחליטה לאשר את החדרים החוזקים וזאת בעקבות השימור הנדרש בקומות התחתונות אשר בהן לא ניתן לייצר ירידה של עמודות ממ"דים.

בקשה לביטול דרישה לנגישות – הועדה מורה לקבל חו"ד נגישות. מוצעות יותר 6 מיח"ד ונדרשת חו"ד מורשה נגישות.

מרפסות בחזית צפונית – עורכת הבקשה מבקשת להשאיר את המרפסות כפי שהן מוצעות ולא לבטלן. הועדה מחליטה בהתאם לבדיקת מנהל האגף כי ניתן לאפשר את המרפסות הנ"ל מאחר והינן מעל דרך וזאת בכפוף להצגה כי עומקן אינו עולה על 1.2 מ'.

שינוי מצב קיים למצב מוצע – עורכת הבקשה מבקשת בניגוד להמלצת המחלקה להראות שטח שהוא מוצע כשטח קיים וזאת מאחר ולטענתם לא מדובר בהריסה מלאה של המבנה. הועדה לא מקבלת זאת ומורה להראות שטח זה כשטח מוצע. מדובר בבקשה מכוח תמ"א 38/2, הריסה ובנייה ובה יש להראות כל שטח כמוצע.

לעניין החניה, עורכת הבקשה הציגה בפני הועדה טענה כי במרוצת השנים, עיריית ירושלים סיפחה 2 חניות שהיו לבניין וזאת לטובת הנגשת מעברים עבור הציבור וכי דרישה להתקין 4 מקומות חניה אינה צודקת. הועדה מחליטה כי לאור האמור, יש לשלם כופר חניה עבור 2 מקומות ולא 4 אלא אם תתקבל החלטה עקרונית האם ניתן לאפשר פטור מכופר חניה ע"י היועצת המשפטית של הועדה, אילנית מיכאלי.

להלן התיקונים לבקשה:

שטחים עיקריים:

שטח עיקרי מותר לבינוי 962.43 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 839.97 מ"ר.

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

לחשב שטח קומות קיימות כשטח מוצע ושלא יחרוג משטחי בניה המותרים מכוח תמ"א.

שטחי שירות:

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

לחשב את כל השטחים הקיימים כמוצע בחישוב השטחים.

בית כנסת קומת קרקע

לא ניתן להציע שינוי שימושים ע"כ יש לציין דירה ולא בית כנסת כמופיע בתכנית 11581.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית מעל דרך – לא ניתן לאשר, קו בניין בסטייה ניכרת בתכנית 11581

מוצע העתקת מרפסות קיימות בפינת צפון מערב ובחזית מערבית כתוצאה מהגבהת רצפה קיימת וכן מוצעת מרפסת עוקבת מעל מרפסת קיימת – אין מניעה לאשר.

מוצעת הגבהת מרפסות פנימיות להשוואה למפלס המוצע בקומה א' – אין מניעה לאשר.

מוצעות מרפסות זיז כמבואות כניסה לדירות בחזית דרומית – אין מניעה לאשר, ניתן להציע קו בנין של 3 מ' מכוח 10038 ע"כ אין מניעה לאשר.

מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר.

חוו"ד תכנון עיר:

במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות מקוריות הנשארות מטעמי שימור.

יש לבטל מרפסות מוצעות בחזית צפונית.

יש לציין גודל במ"ר על מרפסות לרבות מרפסות מובלעות בגג הרעפים.

חזיתות

חוו"ד תכנון עיר :

יש לפרט חומרי גמר

יש להציע פרט הפרדה בין המבנה המקורי לתוספת שמעליו.

עצים

חוו"ד תכנון עיר לעניין עצים : קיימים מספר עצים בחזית האחורית אשר אינם מסומנים בתכנית

ובמפת המודד. יש לתעד את העצים ואת מיקומם ולתאם המשך טיפול אל מול מח' התכנון.

פיתוח שטח

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

נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.

מי נגר

יש להציג פתרון חלחול מי נגר כנדרש בהתאם לתכנית 10038.

נגישות

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

חוו"ד תכנון עיר :

יש להראות כניסה מהחזית המערבית לאזור המעלית בחזית הדרומית בכדי לאפשר נגישות ליח"ד 2,4

יש לקבל חוו"ד מח' נגישות.

הדמיות

יש להטמיע הדמיות בהרמוניקה.

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

כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	אישור שימור סופי
	יש לקבל חו"ד מח' נגישות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0228.01
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים ומרפסות.
מספר ועדה	2025/33
כתובת	הבנאי 24, בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לבניית עמדות ממ"דים ומרפסות, בבניין המורכב מ- 3 כניסות.

הוועדה שמעה את המתנגדים פרופ' נעם מזרחי ומר עומר פניגשטיין.

בפני הוועדה הוקראו ההתנגדויות של המתנגדים שלא התייצבו לדיון.

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

באשר לטענה להתקרבות לחלונות המתנגדים - מדובר במרפסות סגורות שהמרחק ביניהם הוא כ- 3.5 מ' אין חלונות בממ"דים לכיוון המתנגדים. עם זאת הוועדה מורה למבקשים לבחון את האפשרות להסטת עמודת הממ"דים כך שיורחקו מהעמודה המקבילה, זאת בהתאם לחו"ד הנדסית שתציג אפשרות שכזו, בכך יינתן מענה לטענת המתנגדים עניין זה. אך יודגש כי במידה שלא יתאפשר שינוי זה, מחמת עניין הנדסי, הוועדה מאשרת את הבקשה לעמודת ממ"דים ומרפסות כפי שהוצגה בפני הוועדה.

לטענה כי נפל פגם בפרסום, נבדק ונמצא כי הפרסום בוצע כהלכה ולראיה מספר ההתנגדויות המרובות שהוגשו לבקשה.

באשר לטענה לחשש ליציבות המבנה וסיכון הנדסי, הקמת הממ"דים תגרום בין היתר לחיזוק הבניין, יודגש כי הבניה תבוצע בפקוח מהנדס וכן הגשת אישורים כראוי שיבטיחו את יציבות המבנה.

באשר לטענה לעניין תכנית הצל העתידית לממ"דים ולמרפסות - הוועדה מחליטה להוריד את תכנית הצל מהבקשה זאת לאור ההתנגדויות שהוגשו לה ומאחר שמדובר בבניין מורכב ושאינו סימטרי.

הוועדה סבורה כי לאור האילוצים והמצב בשטח, באיזון האינטרסים שבין הצדדים נכון לאשר את הבקשה והמיקום המוצע הינו התכנון המיטבי.

הוועדה ראוה חשיבות גדולה במיגון בדירות (המתנגדים עצמם ציינו כי הפתרון המיגון שלהם הוא חדר המדרגות עם חלונות), וקוראת ליתר הדיירים באגפים השונים בניין להגיש תכנית לממ"דים זאת כדי לוודא פתרון מיגוני עבורם בכך גם יחזקו את המבנה לאור החששות שהם העלו בטענותיהם.

לעניין מרפסות הזיז המוצעות בחזית צידית,

עפ"י הנחיות המחלקה לעניין מרפסות, ובהתאם לתקנות סטייה נכרת:

בתכנית בהן אין הוראת סטייה נכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכני נקודתית, יחולו ההוראות הבאות בכפוף לפרסום הקלה:

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

קו בניין בחזית זו הינו כ- 11.30 מ', 10% מהווה 1.10 מ'. עומק המרפסת המבוקש הינו 2 מ' וחורג מעבר למותר בגבול סטייה בלתי נכרת.

יש לצמצם את עומק המרפסת עד ל-10% מהמרווח.

פורסמה הקלה:

"חריגה מקו בנין בחזית צפונית לתוספת מרפסות –"

ניתן לאשר את ההקלה באופן חלקי עד 10% מהמרווח.

פורסמה הקלה למרפסות בעומק של 2 מ', אך מאחר ומרפסות בעומק זו חורגות מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת, לא ניתן לאשר את ההקלה לעומק מרפסת עד 2 מ'.

בנוסף יש לתקן הערות כמסומן בתכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	הגשת ערבות למחלקת שפ"ע
	יש לתאם מול מחלקת שפ"ע שתילת עץ חילופי בהתאם לחוו"ד שימור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0310.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מעלית פנימית, תוספת בניה, ממ"דים ומרפסות.
מספר ועדה	2025/33
כתובת	קרל נטר 5, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספות בניה, מרפסות וממדיים וכן מעלית פנימית עבור 8 דיירים.

המתנגד בעל חנות בקומת כניסה, הביע את התנגדותו ע"כ שהגישה לחנות תיחסם ותצומצם בעקבות הורדת יסודות לקומת קרקע.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים ועשתה מאמצים להביא את הצדדים להסכמות, מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים דלהלן.

הוועדה מאשרת שינוי מנספח הבינוי, ככל שניתן קונסטרוקטיבית, ומורה למבקשים שלא לסגור את המדרגות ולא לבנות את הקיר במלואו, כך שחלק מהבינוי יהא כזיז בחלקו, אך יודגש כי פתרון זה טעון אישור קונסטרוקטיבי שיינתן ע"י מהנדס.

במידה שהדבר אינו אפשרי, הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הורדת הקירות כפי שהוצגו בוועדה, יובהר כי עפ"י התכנית החלה בחלקה, יסודות הבינוי נוגעים בקרקע וחוסמים את המדרגות כאמור.

בפתרון שהציג ע"ב בתכנית שהוצגה בפני הוועדה, הוא מציע לו פתרון מדרגות חדש שאינו חלק מהתב"ע ובכך נותנת מענה להתנגדות.

הוועדה מורה למבקשים, כי במידה שיבחרו בתכנון זה, יהא עליהם להציב שלט עבור חנות המתנגד ועל חשבונם.

הוועדה התרשמה כי הבקשה אינה פוגעת במתנגד באופן שאינו סביר ומציינת כי הבינוי תואם תב"ע למעט ממ"ד ושינוי מנספח הבינוי עליהם פורסמה הקלה כדין.

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המסומנות בתכנית.

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור פיקוד העורף הג"א
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	שפ"ע
	צמצום מרפסות גג בקומה אחרונה בהתאם לבינוי המוצע בקומה מתחת ולמסגרת קווי הבניין רים
	יש להציג בתוכנית הסופית שלט המורה על מיקום החנות
	יש להציג מדרגות להריסה בקרקע בצהוב ולא בשחור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0101.01
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/33
כתובת	הרב עמיאל 3, קרית משה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה היא לתוספת מרפסת בקומה העליונה של המבנה.

הוועדה שמעה את בקשב רב את טענות הצדדים וכן הוקראו בפני הוועדה טענות המתנגדים שלא התיצבו לדיון.

המתנגדת גב' אלון טוענת לקירוי המרפסת הסוכה שלה, ובכך נותר כ- 80 ס"מ עבור סוכה, בעוד שלמבקשים ישנה מרפסת סוכה.

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים מחליטה לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה לבניית המרפסת המוצעת.

ככל שהמבקשים מעוניינים בפתרון אחר הם רשאים להציע זאת, ובלבד שהדבר לא יהווה פגיעה בדיירי הקומות שמתחת לדירתם ו/או פגיעה חזותי.

הוועדה מבהירה כי אין לפגוע במרפסת הסוכה של משפחת אלון ובחזית הבניין.

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

יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה

תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0477.01
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	?הכשרת חללים קיימים בבניין לשימוש עיקרי
מספר ועדה	2025/33
כתובת	המיסדים 4 , בית הכרם

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

במהלך הדיון הובהר כי ניתן פסק דין של המפקחות על בתים משותפים המתייחס לפיו אחוזי הבניה שייכים למבקשת בבקשה 2021/441.1

והוא ימנע לכאורה בניה בתיקים 2021/447.2 ו 2021/447.3.

על פסק הדין הוגש ערעור והוא תלוי ועומד

לאור האמור, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשות עד לקבלת פסק דין בערעור התלוי ועומד.

לאחר שיתקבל עדכון מטעם הצדדים לגבי פסק דין בערעור יוחלט המשך הפרוצדורה לדיון בבקשות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0477.02
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה ויח"ד, תוספת ממ"ד ומרפסות.
מספר ועדה	2025/33
כתובת	המיסדים 4 , בית הכרם

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

במהלך הדיון הובהר כי ניתן פסק דין של המפקחת על בתים משותפים המתייחס לפיו אחוזי הבניה שייכים למבקשת בבקשה 2021/441.1

והוא ימנע לכאורה בניה בתיקים 2021/447.2 ו 2021/447.3.

על פסק הדין הוגש ערעור והוא תלוי ועומד

לאור האמור, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשות עד לקבלת פסק דין בערעור התלוי ועומד.

לאחר שיתקבל עדכון מטעם הצדדים לגבי פסק דין בערעור יוחלט המשך הפרוצדורה לדיון בבקשות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0477.03
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה ויח"ד, ממ"דים ומעלית חיצונית.
מספר ועדה	2025/33
כתובת	המיסדים 4 , בית הכרם

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

במהלך הדיון הובהר כי ניתן פסק דין של המפקחת על בתים משותפים המתייחס לפיו אחוזי הבניה שייכים למבקשת בבקשה 2021/441.1

והוא ימנע לכאורה בניה בתיקים 2021/447.2 ו 2021/447.3.

על פסק הדין הוגש ערעור והוא תלוי ועומד

לאור האמור, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשות עד לקבלת פסק דין בערעור התלוי ועומד.

לאחר שיתקבל עדכון מטעם הצדדים לגבי פסק דין בערעור יוחלט המשך הפרוצדורה לדיון בבקשות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0547.00
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בין 10 קומות מעל קומות חנייה ומסחר בהתאם לתמ"א 38/2 ותב"ע מס' 2091270-101
מספר ועדה	2025/33
כתובת	נתאי הארבלי 42, גוננים

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

לצורך קבלת חו"ד של היועמ"ש לוועדה עוד אילנית מיכאלי לאור ההתנגדות שהתקבלה .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0154.00
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה לתלמוד תורה, בית כנסת מקווה סיפריה
מספר ועדה	2025/33
כתובת	הושע 18, כרם אברהם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת את הבינוי בהתאם לתכנית 384461 ותכנית 1178151, בכפוף להתאמות ותיקונים הנדרשים בתכנית a ובתיאום עם בוחנת הרישוי.

תנאי לקבלת היתר אישור מח' איכות הסביבה .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור סופי של שימור לעניין קירות בחזית דרומית מזרחית בהתאם להנחיות התב"ע
	אישור יישום כלל הערות והנחיות אדריכל העיר- לרבות חזיתות, התייחסות לפיתוח שטח, גגות
	אישור מחלקת דרכים- יש לקבל את אישור דרכים מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי
	יש לקבל התייחסות של הסדרי תנועה שינויים תנועתיים

	מחלקת תברואה- תוספת לבית הכנסת קיים בשלב קבלת ההיתר יש צורך בהשתתפות בעגלה לייטר.
	הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות (1) קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. (2) קשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת). חיזוק בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד (חיזוק מבנים רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008. 2. היתר לשינוי יעוד או במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות. העמיד
	אישור מחלקת תכנון בדבר ביצוע בקרה הנדסית מכוח תמ"א 38
	אישור מחלקת תכנון בדבר ביצוע בקרה הנדסית מכוח תמ"א 38
	אישור אדריכל העיר- השלמת הערות והתייחסות לתכנון מבנה הציבור הפרטי
	תנאי למתן היתר בניה יהיה שימוש השטח המסומן בנספח הבינוי בתור "גג מרוצף למשחק " ש תלמידי המוסד. בשטח זה יתאפשר ריצוף, פרגולות. 20% משטח זה יבטיח צל.
	אישור האגף למבני דת- עבור פרוגרמת תכנון המבנה ללא מבני ציבור- בהנחיית יואל שבת
	אישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי לקבלת היתר הבניה
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1978/0174.04
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים ותוספת מרפסות.
מספר ועדה	2025/33
כתובת	עזרת תורה 10 , תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה בינוי זיזי וכן מרפסות זיז מתוך הבינוי הזיזי בתוך קווי בניין של המתאר כאשר לא ניתן לאשר את הבינוי והמרפסות בצורה זו וכן יש להוכיח את שטחי הבניה וויתורי הזכויות כנדרש

שטחי בניה :

-על עורך הבקשה להציע את התוספות באופן שלא יהיה בינוי זיזי אלא בינוי מלמטה ללמעלה וכן להמציא שטחים בהתאמה במידת הצורך

-על עורך הבקשה להבהיר איזה שכנים נתנו את ויתורי הזכויות ועל איזה שטחים הם מוותרים

-על עורך הבקשה להציג היתר מקורי לבניין ולהציג מהיכן השטחים העודפים

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להסיר את המרפסות המוצעות מתוך בינוי זיז מהבקשה

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים -

בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2006/0219.04
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסנים וממדי"ם ל-2 יח"ד , ח. מחוזקים ל-2 יח"ד .
מספר ועדה	2025/33
כתובת	זכרון יעקב 9 , רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות המוצע בבקשה הכולל ממ"דים חדרים מחוזקים מרפסות זיז ומרפסות גג וכן קומת מחסנים בקומת מרתף והמוצע עומד בהוראות התוכנית וכן בתקנות הנדרשות כאשר התוכנית תוקנה לאחר שהתיק ירד מסדר יום עפ"י הנחיות הצוות המקצועי באגף והתיק פורסם בשנית עם ההקלות הרלוונטיות

חוות דעת אדריכלית :

- על עורך הבקשה לתקן את הליקויים וההרו ע"ג הרמוניקה b

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1975/0187.09
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים
מספר ועדה	2025/33
כתובת	שד בן מימון (הרמב"ם) 40 , רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מספר יח"ד :

על עורך הבקשה להבהיר בפני הצוות המקצועי באם מדובר בתוספת יח"ד בבקשה או לחילופין מדובר בטעות סופר שיש לתקן טכנית בהרמוניקה.

פרגולה :

קומת הגג, מפלס +15.90 :

על עורך הבקשה לצמצם את הפרגולה למאושר עפ"י אישור מחלקת שימור.

חדר מדרגות/ חדר טכני :

קומת הגג, מפלס +15.90 :

מאחר וחדר מכוונות כבר אושר בהיתר מס' 1975/187.08 בגג וכעת מוצע לשנות את מיקומו, אין מניעה לאשר בשונה מהוראות התכנית – על עורך הבקשה .:

- להעביר חתך נקודתי בחדר המכוונות ולוודא שיהא בגובה של 2.20 מ'.

- ככל ושטח חדר המדרגות גדל מהיתר קודם, יש לחשב את השטח שהתווסף במניין שטח שירות מוצע.

מרפסת זיז :

קומת ד', מפלס +15.90, חזית דרומית - ניתן לאשר את מרפסת זיז המוצעת מאחר ועומדת בהוראות התכנית.

מרפסת הזיז מחוברת למרפסת גג בהתאם להנחיות האגף.

על אף שמדובר כביכול במרפסת בודדת בחזית, ניתן להסתמך על מרפסת גג המוצעת שתהווה מרפסת נוספת ובבחינת האזור נראה כי תוספת מרפסת הזיז תואמת את כלל הבניינים בקו הרחוב.

יצוין כי לא מדובר במבנה לשימור – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט

קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את כלל התיקונים כפי המופיע בהרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0364.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית בניין חדש תוך שימור חזיתות
מספר ועדה	2025/33
כתובת	שילה 18, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת.

הבקשה מבואת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה חורג ממספר הקומות ושטחי בניה המהווים סטייה ניכרת מהוראות התכנית, בנוסף המוצע חורג בגובה וכן יש להציג עמידה בתכנית המותרת ובשטחי הבניה וכן עמידה בגודל יח"ד המותרת.

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

נספח בינוי :

לעניין שיפוע הגגות – מוצע גג משופע רק לכיוון הרחוב בעוד שהנספחים מציגים גג רעפים ל-2 הכיוונים וכן לא מוצג שיפוע הגג כאשר נספח הבינוי הינו מחייב לעניין עקרונות העיצוב, עפ"י החלטת וועדת ערר גם כאשר מדובר בנספח מנחה לגגות יש לפרסם הקלה בדבר שינוי ממנו – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי או לחילופין להציע גג משופע ל-2 הכיוונים כפי המופיע בנספחים.

לעניין גובה קומות – בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע גובה קומה חדשה מעל למותר בנספח הבינוי ובכך יוצר חריגה מגובה המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להציע בינוי בהתאם לתב"ע דהיינו כל אגף 2 קומות וחלל גג הרעפים כאשר הקומה השניה היא בגובה של 2.5 מטר עד לתחילת גג הרעפים לכיוון הרחוב ו-3.00 מטר לכיוון החצר.

שטחי בניה :

מותר לפי תב"ע :

- סעיף 9.ה(2) "אחוזי בניה העיקריים המרביים יהיו 140% משטח החלקה", דהיינו : 140% * 215 = 301 מ"ר.

- סעיף 9.ה(3) "שטחי מרתפים תת קרקעיים אשר גובהם אינו עולה על 2.20 מ' ושתקרתם אינה

גבוה מפני הרחוב ביותר מ-

1 מטר, בורות מים, מרפסות זיז וחללי גג, מדרגות חיצוניות שהחלל שמתחתן איננו סגור, שטחי מדרגות בהתאם להוראות 4213, מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות."

ש. עיקרי קיים: עפ"י ההרמוניקה 99.33 מ"ר.

ש. עיקר מוצע: 260.43 מ"ר.

חישוב:

$99.33 \text{ מ"ר (קיים)} + 260.43 \text{ מ"ר (מוצע)} = 359.76 \text{ מ"ר} - 52.94 \text{ מ"ר (גג מעבר)} = 306.82 \text{ מ"ר} < 301 \text{ מ"ר המותרים}$, הגדלת זכויות הבניה מהוות סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את השטח לכדי המותר בסך של 301 מ"ר ללא שטחי חלל הגג.

מס' קומות:

מותר לפי תב"ע: מספר הקומות המירבי יהיה על פי קווי הבניין המצוינים בתשריט ועל פי המצוין בנספח מס' 2 והוא כולל את קומת גג הרעפים, קרי 2 קומות כאשר קומת חלל הגג כלולה בקומה השניה עד 75% משטחה.

מס' קומות קיים: 2 קומות לכל אורך 2 האגפים.

מוצע בבקשה:

חזית מערבית – תוספת קומה + קומת חלל גג רעפים.

חזית מזרחית - ביטול קומה קיימת (רחוב שילה) ע"י אטימתה ותוספת קומה + קומת חלל גג רעפים.

בבחינת הבקשה נמצא כי מבוקש לבטל את קומת הקרקע ע"י אטימת חלק מקומה זו ובחלקה האחר להציע מחסן וזאת בהיכר כי מדובר בקומת מרתף אשר איננה נספרת במניין הקומות.

בהוראות התכנית נכתב מפורשות בסעיף 9.ה(3) "שטחי מרתפים תת קרקעיים אשר גובהם אינו עולה על 2.20 מ' ושתקרתם אינה גבוהה מפני הרחוב ביותר מ-1 מטר..."

קומת המבוקשת לביטול ואטימה הינה בגובה נטו של 2.90 מ' ואף תקרתה מעל גובה מפני הרחוב מעל 1 מ', זאת אומרת כי מדובר בקומה עיקרית לכל דבר ועניין אשר נמנית במספר הקומות.

עורך הבקשה מפרסם הקלה בדבר תוספת קומה אחת כאשר חל סעיף סטייה ניכרת בהוראות התכנית לתוספת קומות, מכאן כי לא ניתן לאשר את תוספת הקומה המוצעת בחזית המזרחית – על עורך הבקשה להראות שימוש עיקרי בקומת קרקע הקיימת ולהסיר את תוספת הקומה בשונה מהמותר.

גובה בניה:

מוצע בבקשה:

- לעניין גובה קומת גג הרעפים המוצע בבקשה חורג ואינו עומד בהוראות עפ"י תקנות ונספח וכן הגבהת הגובה מעבר למותר עפ"י הנספח מייצר תוספת קומה ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית לעניין מספר הקומות ואחוזי הבניה כאשר הבחינה למוצע בבקשה הינה כאל 2 בניינים

נפרדים וע"כ כל בניין נדרש לעמוד מספר הקומות וכן בגובה הקומה המותרת בנספח – על עורך הבקשה להציע בינוי בהתאם לתב"ע דהיינו לכל אגף 2 קומות וחלל גג הרעפים כאשר הקומה השניה היא בגובה של 2.5 מטר עד לתחילת גג הרעפים לכיוון הרחוב ו-3.00 מטר לכיוון החצר עד לתחילת גג הרעפים.

- לעניין גובה קומה –

חזית מערבית – ראה סעיף גגות רעפים.

חזית מזרחית – תוספת הקומה המוצעת שלא ניתן לאשר מהווה חריגה מהגובה המותר – על עורך הבקשה להראות שימוש עיקרי בקומת קרקע הקיימת ולהסיר את תוספת הקומה בשונה מהמותר.

תכסית :

מותר עפ"י התב"ע סעיף ה (1): תכסית הבניה המרבית בכל חלקה ששטחה עולה על 80 מ"ר לא תעלה על 80% משטח החלקה, סעיף זה מעוגן בסטייה ניכרת.

דהיינו, $215 * 80\% = 172$ מ"ר תכסית המותרת לבניה – על עורך הבקשה להציג עמידה בתכסית המותרת, ככל וימצא כי המוצע חורג מהתכסית יש לצמצם את הבינוי לכדי המותר.

מס' יח"ד :

מותר לפי תב"ע: אין הגבלה למס' יח"ד וכן ייבחן עפ"י תקנות, לעניין גודל יח"ד יש הגבלה עבור ממוצע יח"ד ל-65 מ"ר.

מותר עפ"י תקנות: בתכנת שלא קבעה מס' יח"ד יש לעמוד ב-2 תנאים.

1. שטח יח"ד הנוספת תהיה במינימום 33 מ"ר.

2. יש להמציא 66% חתימות מבעלי זכויות בחלקה.

קיים + מוצע בבקשה: 3 יח"ד.

בבחינת הבקשה לא מובן כמה יח"ד היו קיימות וכמה מוצעות, ע"מ שיהיה לבחון נתון זה - על עורך הבקשה:

-להוכיח לצוות המקצועי את מס' יח"ד הקיימות ואת המוצעות.

- להציג חישוב כי ישנו עמידה של ממוצע 65 מ"ר ליח"ד, ככל וממוצע יח"ד הינו מעבר ל-65 מ"ר יש לפרסם הקלה ייעודית.

חלל כפול :

עפ"י נוהל מנהל אגף: לא מתאפשר להציע חלל כפול בדירה אלא אם הבקשה תואמת תב"ע.

מוצע בבקשה: בדירה המוצעת בחזית המזרחית, חלל כפול בגובה של כ-6 מטר – על עורך הבקשה להסיר חלל כפול מהבקשה.

מרפסת גג :

מותר עפ"י הנספח : מרפסת גג כאשר היציאה לה היא מתוך קוקיה

מוצע בבקשה : מרפסת גג בשטח של 33.56 מ"ר

המרפסת המוצעת בושנה מנספח בינוי מחייב – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בושנה מנספח.

מחסן :

מותר עפ"י התב"ע סעיף 9(ה)3: "אחוזי הבניה העיקריים המרביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין מלבד שטחי השרות המפורטים : שטחי מרתפים תת קרקעיים אשר גובהם אינו עולה על 2.20 ושתקרתם אינה גבוה מפני הדרך מ-1.00 מטר..."

301 מ"ר (שטח עיקרי המותר עפ"י התב"ע) * 8% (המותר לשטח המחסנים) = 24.08 מ"ר שטחי מחסנים המותרים בבקשה.

מוצע בבקשה :

קומת מרתף , מפלס -3.51 :

מוצעת קומת מרתף עבור מחסן בשטח של 26.08 מ"ר < 24.08 מ"ר שטחי מחסנים מכוח 8%

המחסן המוצע הינו בגובה של יותר מ-2.20 מטר נטו

-על עורך הבקשה להציע מחסן כאשר הוא קבור ושתקרתו אינה עולה על גובה של 1 מ' מגובה הרחוב.

- על ע"ב לצמצם את המחסן המוצע לכדי 8% המותרים.

-על עורך הבקשה להציע הנמכה למחסן לכדי גובה של 2.20 מטר.

-על עורך הבקשה להציע גישה בטיחותי למחסן הכוללת מדרגות ולא רק מעלית.

מעלית :

מוצע בבקשה : מעלית מקומת המרתף עד לקומת חלל גג הרעפים.

המעלית המוצעת מהווה חריגה בגובה קומת חלל גג הרעפים.

כמו"כ המעלית המוצעת כתחנה בקומת המרתף אינה תקנית היות ולא מוצעת גישה נוספת לקומה זו - על עורך הבקשה להסיר תחנה למעלית מקומת חלל גג הרעפים וכן מקומת המרתף.

אישור שימור :

אישור שימור שהתקבל כולל מס' סעיפים שנדרש לתקן או שלא נתינם לאישור ולאחר מכן

להמציא את התוכנית המתוקנת למחלקת השימור וע"כ – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור על התוכנית המתוקנת.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1991/0950.05
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר מס' 116621 תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/33
כתובת	משה רחמילביץ 160 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

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

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	תשלום אגרת בניה
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	טופס בקשה מעודכנת עם כל הפרטים לחידוש היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0359.01
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הנמכת אזור פינת משפחה בשתי מדרגות והנמכת קומות המרתף שמתחת, סגירת חצר אנגלית, הגבהת פיר מעלית ותוספת חלון באחת החזיתות.
מספר ועדה	2025/33
כתובת	שד מגנס 5 , רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה להיתר בניה בתנאים היות והבקשה תוקנה במלואה וכן התקבלו האישור הנדרשים

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0759.01
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה+מרפסות +תוספות יחידות דיור
מספר ועדה	2025/33
כתובת	ארזי ראובן 1, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים ולאחר שבוצעו הבדיקות שהתבקשו ע"י הוועדה בתיק זה, הוועדה מחליטה כדלקמן:

העמודה בחזית המזרחית הוסרה מהבקשה ואין לבניה נגיעה לדירת משפחת נסימיאן.

העמודה המוצעת בחזית הצפונית מערבית מותנית בחתימה של בעלת דירת הגן יח"ד מס' 3 תת חלקה מס' 27 כהן לינור שבה מוצעת מעטפת.

במידה והמבקש ימציא חתימה זו הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה. במידה ולא תומצא חתימה זו על עורך הבקשה להסיר עמודה זו מהבקשה ולצמצם את הבניה.

הבניה המוצעת על הגג תואמת תבע ועל כן בהתאם למדיניות הוועדה לא נדרשות חתימות בשלב זה והוועדה מאשרת אותה.

לעניין טענות המתנגדים:

הוועדה מבהירה כי אינה דנה בטענות קנייניות וככל שטענות לה עוסקות בבינוי שאושר בתב"ע מקומן היה במסגרת ההתנגדות לתב"ע.

הוועדה התרשמה כי עיקר הטענות הינן קנייניות והדרך פתוחה לצדדים לפנות למפקחת על הבתים המשותפים על מנת שתכריע בהן.

המתנגדים טענו לשימוש באחוזי בנייה משותפים לכלל הדיירים וימנע שימוש עתידי לשכנים – הבקשה היא בהתאם לתב"ע שיזם המבקש אשר הוסיפה שטחי בניה גם למתנגדים..

המתנגדים טענו לרעש ולכלוך ולקליחת מקומות חנייה – החניה תואמת תבע במדויק. הוועדה מורה כי העבודות תבוצענה בהתאם להוראות הדין.

המתנגדים טענו לזיופי חתימות בתב"ע וכן בבקשה להיתר – לוועדה אין כלים ואינה מוסמכת לדון בטענות מסוג זה, המבקש המציא אישור משטרה על סגירת התלונה בעניין זה.

המתנגדים טענו לפגיעה בחדר מדרגות המשותף – חדר המדרגות יבנה בהתאם לתב"ע יהיה משותף לכל הדיירים ותרשם על כך הערת אזהרה.

המתנגדים טענו כי תוקף התכנית מכוחה הוגשה הבקשה להיתר חלף זה מכבר ומשכך לא ניתן לדון בבקשה להיתר בנייה – הוועדה דוחה טענה זו, פרק הזמן המצוין בתב"ע הוא משוער והחריגה ממנו אינה בלתי סבירה.

המתנגדים טענו לא הוכח כל צורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראת תקן 413 כדרישת התכנית החלה – הבניין נבנה לאחר שנת 1980 ולפי הצהרת המהנדס אינו נדרש בחיזוקים.

ה

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	כן
אישור פיקוד העורף הג"א	כן
חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	כן
3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	כן
תשלום אגרת בניה	כן
הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים	כן
חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	כן
אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
אישור שירותי הכבאות	כן
אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	כן
הריסת הבינוי כמסומן בצהוב בהרמוניקה כנדרש עפ"י תב"ע	
במידה והמבקש ימציא חתימה זו הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה. ה ולא תומצא חתימה זו על עורך הבקשה להסיר עמודה זו מהבקשה ולצמצם את הבניה.	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1991/1074.03
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח עיקרי, תוספת ממ"ד, שינויים פנימיים על פי תב"ע.
מספר ועדה	2025/33
כתובת	שאדיקר נחום 12, נוה יעקב

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

התיק נידון בתאריך 2024/07/01 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר חלקה מהבקשה :
התוספות התאומות תבע עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה
לאשר.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

התקבל פנייה בתאריך - 06/03/2025,

מעורך הבקשה כי הנכס נמכר מבקש שינוי בעלים/מבקשים :

המבקשת הנוכחית- פנינה פלרסהיים ת.ז. - 315555789

המבקשים החדשים-

מיכל אלחרר- 314908666

יעקב אלחרר- 315560771

חנוך משה דואק- 207819848

תמר דואק- 209119676

התקבלו מסמכי בעלות מעודכנים ע"כ אין מניעה לאשר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2000/0544.06
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, ממ"דים ובנית מחסנים.
מספר ועדה	2025/33
כתובת	סולם יעקב 50, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

עמדות הממ"דים אשר הינם עד גבול המגרש התקבל אישור מנהל האגף לממ"דים המוצעים.

שינוי המדרגות לא עומדות בתקנות בניה במרווחים בכך שגובהם הינו מעבר ל1.5 מ' יש להתאים את המדרגות בהתאם לבנייה במרווחים.

המחסנים המוצעים עומדים בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום לגובה המותר.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

מחסן :

תוכנית 5062 סעיף 9.ה'-חללים שייווצר ו במפלס קומת הקרקע של תוספות הבנייה יסגרו בקירות אבן מסוג סיתות , כיחול וגוון אבן הבניין הקיים בחזית ולא יישאר ו כשטחים מוקפים עמודים.

חללים אלה יהיו שטחים משותפים לכל הדיירים שבאותה עמודה וישמשו כמחסנים לדיירי אותה עמודה".

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע תוספת מחסנים לעמודה המבוקשת בתחום קווי בניין לתוספות .

לכל יח"ד מחסן בשטח עד- 5.00 מ"ר- עומד במותר.

גובה- 2.50 מ'- יש לצמצם לגובה המותר כנדרש.

אין מניעה לאשר את המחסנים בכפוף לצמצום לגובה המותר.

מדרגות :

קומה א' במפלס +2.80 :

תת חלקה 64- שינוי מיקום מדרגות אשר אושרו בתיק רישוי מס' 2001/497.1 לצורך בניית עמודת ממ"דים.

המדרגות לא עומדות בתקנות בניה במרווחים בכך שגובהם הינו מעבר ל1.5 מ' וע"כ לא ניתן לאשר את המיקום המוצע.

ממ"ד :

ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה-פורסמה הקלה כנדרש.

בליטה חזית אחורית - לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום.

מוצע בבקשה זו עמדות הממ"דים אשר הינם עד גבול המגרש ואינם עומדים במדיניות מהנדס העיר לבנייה במרווח קדמי -התקבל אישור מנהל האגף לממ"דים המוצעים.

-יש להציג תוכנית צל לעמודה הסמוכה של אותה כניסה.

פתחים :

-יש להתאים את הפתחים המוצעים בהתאם לפתחים הקיימים בחזיתות .

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2013/1029.01
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד לשתי דירות
מספר ועדה	2025/33
כתובת	נרות שבת 613 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הממ"ד המוצע מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר

חוות דעת תכנונית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
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	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0469.02
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים + תוספת מרפסת
מספר ועדה	2025/33
כתובת	הרב ש"י זווין 44, נוה יעקב

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

עפ"י המלצת יועמ"ש הוועדה מחליטה לזמן הצדדים לשמיעת הטענות על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0106.12
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת מרפסת זיז ומחסנים לדירות קיימות
מספר ועדה	2025/33
כתובת	חיים גרינברג 11, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התנגדויות:

נושא ההתנגדויות הובא להכרעת הוועדה.

ההתנגדות הינה על בינוי המחסנים בשטח משותף הוועדה דוחה התנגדות זאת לעת עתה לאור כך שיש הסכמת של 2/3 מבעלי הזכויות לבינוי בשטח משותף.

הוועדה מבקשת לדחות במתכונת המוצעת על מנת להגיש תכנית מתוקנת ,

יש לבחון באם ניתן להרחיב את המחסנים הקיימים של דירות המבקשים ולא להציע כמחסנים חדשים מאחר וקיימים כבר מחסנים לדירות.

במידה וישנה אפשרות יש להציגה לצוות המקצועי לבחינה ,

במידה ולא יש להסיר את המחסנים מהבקשה מאחר וקיימים כבר מחסנים מוצמדים לדירות המבקשים.

הרחבה של המרפסת זיז המוצעת -עומדת בהנחיות המחלקה ע"כ אין מניעה לאשר.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

אישור איכות הסביבה – לא התקבל , במידה ויוצג הרחבת המחסנים הקיימים כנכתב לעיל ייבחן הצורך בהגשת אישור זה.

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- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

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

יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה

תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0176.00
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש 3 קומות סה"כ 6 יח"ד
מספר ועדה	2025/33
כתובת	אל ג'דיד סמטה 4 0 , ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל 2024 כאשר נמצא שיש להשלים צו ירושה בהתאם למס רכוש שנתקבל וזאת כתנאי לדיון נוסף.

כמו כן יש לתקן את הבקשה בהתאם לפירוט להלן כולל חריגה בשטחי שירות ובמס' יחידות הדיור המהווה סטיה ניכרת.

להלן הליקויים הנדרשים לתיקון :

שטחי בניה :

מניין השטחים נבחן עפ"י התכנית החלה, מגורים 6, עפ"י סעיף 8א' "זכויות הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.5% משטח המגרש.

חישוב: $1301 \text{ מ"ר (שטח המגרש)} \times 37.5\% = 487.88 \text{ מ"ר}$.

מוצע בבקשה שטח עיקרי בסך של 479.03 מ"ר - עומד במותר(יש להציג הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה)

שטח שירות :

מניין השטחים נבחן עפ"י התכנית החלה, מגורים 6, עפ"י סעיף 8א' "זכויות הבניה לשטחי השרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים"

חישוב: $487.88 \text{ מ"ר (שטח המגרש)} \times 8\% = 39.03 \text{ מ"ר}$ - בבקשה זו לא מוצעים מחסנים

השטחים לטובת גרם מדרגות פנימי משותף הינם עפ"י הצורך לא כלולים בשטחים אלו.

מוצע שטחי ממ"דים של סה"כ 75.12 מ"ר אשר עולה על המותר כך שישנה חריגה של 36.09 מ"ר בשטחי שירות, מה שמהווה סטיה ניכרת.

מס' יח"ד :

ע"פ התכנית החלה סעיף 8' "לא תותר בניית יותר מ- 3 יח"ד לדונם- שלומר 1000 מ"ר : 3 = 333.33 מ"ר ליח"ד-

חישוב- שטח המגרש 1301 מ"ר : 6 יח"ד מוצעות = 216.83 מ"ר > 333.33 מותר - המוצע לא עומד במותר, מותר עפ"י התכנית החלה 4 יח"ד.

להלן התנאים הנבחנים לתוספת יח"ד מעל המותר בתכנית החלה :

תוספת יח"ד נוספות בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותרות לבניה ע"פ התכנית החלה- מותר 4 יח"ד $20\% \times 0.80 = 0.80$ עפ"י החישוב יש לאשר תוספת יח"ד נוספת כלומר 5 יח"ד, בעמידה בכל התנאים מטה.

יש לעמוד בממוצע הדירות העולה על 80 מ"ר - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב כל יח"ד וממוצע הדירות כדי לבחון עמידה בתנאי זה.

בכפוף לפרסום הקלה- פורסמה הקלה " הקלה בגובה הבניין ומספר הקומות ומספר יח"ד " - כנדרש

חתימות ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש- המבקש הינו בעלים יחיד לכן לא נדרש.

לאחר הצגת עמידה בכלל התנאים הבקשה תיבחן שנית לעניין מס יח"ד.

מרפסות זיז :

במפלסים +3.00 , +6.00 מוצעות 2 מרפסות a-b :

מרפסת a מוצעת בתוך גבולות קווי הבניין להלן בחינת באם עומדת בכלל התנאים :

עומק : ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' ללא פרסום הקלה(בכפוף לעמידה בנושאים- שטח ומרווחים)- מוצע עומק של כ- 1.50 מ' - ניתן לאשר.

שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות מקורות או לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- גודל המרפסת הינה כ- 9.12 מ"ר עומד במותר, כלל המרפסות בבקשה זהות לכן אין צורך להציג את ממוצע המרפסות.

מרווח : המרפסת מוצעת בתוך תחום קווי הבניין- לכן עומד.

מרפסת b מוצע מחוץ קווי הבניין להלן בחינת באם עומדת בכלל התנאים :

עומק : ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' ללא פרסום הקלה(בכפוף לעמידה בנושאים- שטח ומרווחים)- מוצע עומק של כ- 1.50 מ' - ניתן לאשר.

שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות מקורות או לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- גודל המרפסת הינה כ- 9.12 מ"ר עומד במותר, כלל המרפסות בבקשה זהות לכן אין צורך להציג את

ממוצע המרפסות.

מרווח: המרפסת מוצעת בחזית צידית וחורגת מקו הבניין, פורסמה הקלה מתאימה " הקלה בק וו י בנין 10% עם פתחים 30% ללא פתחים " –

בנוסף יש לעמוד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש(הקטן מבניהם)- המרווח הינו 4.00 מ' x 10% = 0.4 מ' מותר, מוצע בבקשה חריגה של כ- 58 ס"מ, לא עומד במותר יש לצמצם למותר.

תכנית בינוי:

ע"פ סעיף 8(ח) תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו עולה על דונם, יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח במגרש ע"י הוועדה המקומית. נרשם כתנאי להיתר.

גדרות:

יש לסמן בכל פיתוח השטח מפלסים, קירות תמך לא יעלו על 3 מ', גדרות בחזית לא יעלו על 1.2 מ'-פורסמה הקלה "הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע עד 5.0 מ"ר"- מוצע בבקשה גובה קיר תמך כ- 4.90 מ' בין השטח הפתוח לחניה, אין לאשר גובה קיר זה כיוון שנראה כי יש אפשרות לתת דירוג 1 לפחות כדי לעמוד ב- 3 מ'.

בנוסף יש לעמוד בגובה גדרות של 1.2 מ' ולא יותר, יש להתאים.

אישור הסדרי תנועה:

התקבל אישור מהסדרי תנועה בתאריך 28/11/2024 ע"י שעיו גאולה- עפ"י אישור הסדרי תנועה המעבר לחניה דרך מגרש ציבורי.

התקבל אישור מבני ציבור (ראה מצורף לאישור תנועה) ע"י ענת קליינמן לפיו יידרש כתנאי להיתר קבלת אישור נכסים וכלכלה אורבנית לשימוש בשטח ציבורי כמעבר לחניה.

בנוסף על עורך הבקשה להוסיף את הדרך המאושרת ע"י הסדרי תנועה ע"ג ההרמוניקה במבוקשת, ראה בהרמוניקה a

אישור אגף תברואה:

התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 30/09/2024 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן פח1 בנפח 350 ליטר, לציין מיקום הפח, כמות הפחים ונפח הפח ע"ג ההרמוניקה.

הערה חשובה:

ע"פ סעיף 8ג' "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת" – יש לציין ע"ג כלל החזיתות המוצעות בבקשה.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים הנמצאות על גבי 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	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0335.00
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנין חדש שתי קומות מעל קומת חניה ס"הכ שתי יחידות דיור
מספר ועדה	2025/33
כתובת	עומר אבן אל עאס 21 , ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות וישנה חריגה בשטחים המותרים לחניה שהנם מעל לתקן החניה וכן מס' המחסנים עולה על מספר יחידות הדיור המוצעות.

בנוסף, יש לבצע את התיקונים ע"פ הפירוט להלן :

סטייה ניכרת :

עפ"י סעיף 5.7 "כל תוספת יח"ד, תוספת שטחי בניה, תוספת קומות מעבר למוצע בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת"- נראה כי עורך הבקשה עומד בסעיף זה ראה פירוט בסעיפים יח"ד, שטחי בניה וקומות.

"כל שינוי בקווי הבניין ובתכנית הבינוי יהיה סטייה ניכרת"- המוצע עומד בתחום קוויי בניין אך לא מוצג ע"ג ההרמוניקה תכנית הבינוי לכן לא נבחן יש להציג כנדרש כדי לבחון באם עומד.

שטח שירות מתחת הקרקע :

מותר-99 מ"ר("שטחי השירות אינם כוללים שטחי חניה. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאות היתר בניה")כלומר שטחים אלו מוצעים לטובת מחסנים, וגרם מדרגות-

מוצע לטובת מחסנים וגרם מדרגות- 55.56 מ"ר- עורך הבקשה עומד במותר מבחינת שטחים אך מציעים 4 מחסנים לטובת 2 יח"ד, מה שלא ניתן לאשר, יש להיצמד למחסן אחד עבור כל יח"ד כאשר כל אחד לא יעלה שטחו ברוטו על 20 מ"ר.

שטחי החניה מוצעים בהתאם לאישור הסדרי תנועה כאר עפ"י תקן נדרש 2 מקומות חניה ומוצע במסגרת הבקשה 4 מ"ח דהיינו 2 מ"ח מיותרים מעל לתקן אשר מהווה סטייה ניכרת, יש לבטלם ולהיצמד למותר ע"פ תקן.

אישור אגף תברואה:

התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 19/09/2024 ע"י מזרחי שני- יש לתכנון פח 1 בנפח 350 ליטר בפיתוח השטח.

הערה חשובה:

ע"פ סעיף 5.2.3 "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת" – יש לציין ע"ג כלל החזיתות המוצעות בבקשה.

ע"פ סעיף 5.2.3 "קירות תמך, גדרות וכדומה יהיו מצופים באבן טבעית מלבנית ומסותת" – להציג ע"ג פריסת הגדרות לרבות עמידה בתקנות בניה במרווחים לעניין גובה קירות תמך, אחרת יהיה צורך בהקלה.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a ולתקנם.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0152.01
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן ארבע קומות , סה"כ 5 יח"ד
מספר ועדה	2025/33
כתובת	אום ליסון סמטה 8 12 , אום ליסון

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התכנית הנ"ל תוקנה כנדרש הבקשה מאושרת בתנאים ..

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור רישום תצ"ר
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1978/0622.01
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה כולל ממ"ד
מספר ועדה	2025/33
כתובת	ברוריה 5, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות ויש חוסר התאמה לנספח בעניין מיקום מרחב מוגן המהווה סטיה ניכרת בקווי בנין (ראה פירוט מטה).

טרם התקבל אישור מהרשות לאיכות הסביבה- הבקשה נדחתה בגין חוסר במסמכים הנדרשים בתאריך 25.02.25.

השלמת אישור בקרה הנדסית בעניין דרישת הוראות התכנית בחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

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

"קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה". הבקשה מציעה תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין (ראה סעיף קווי בנין)

נספח בינוי

הנספח מציע הרחבת יח"ד בקומת מרתף לדירה מס' 2 הקיימת בקומת קרקע.

תכנון חלוקת פנים קומת מרתף אינה תואמת את הנספח. ע"פ הנספח נדרש להקים ממ"ד בצד דרום-מערב בגבולות קו הבניין,

אך הבקשה מציעה ממ"ד מחוץ לקווי הבניין בצד צפון-מזרח בהקלה- לא ניתן לאשר הקלה זו מאחר והנספח מציע פתרון לממ"ד

בתוך גבולות קווי הבניין, כך שמיקום הממ"ד המוצע מהווה סטיה ניכרת בקווי בנין.

בנוסף הבקשה מציעה מחסן קיים, אך המחסן לא מופיע ע"ג הנספח. נראה כי המחסן כלל לא

אושר ולא הופק עבורו אישור.

וע"כ נדרש הסבר לגבי המחסן, היתר רלוונטי ולמי הוא שייך.

יש לציין שמס' תיק הרישוי הרלוונטי למחסן שנרשם בהרמוניקה 96/316.01 ע"י ע"ב לא סרוק בארכיב האופטי, על ע"ב

להציג היתר רלוונטי וכן נראה שכוונת התכנית הייתה שמחסן זה יהפוך לשטח עיקרי במיוחד שהוראות התכנית הגדירה שחריגה

מקוו בנין מהווה סטיה ניכרת.

קווי בניין

תת סעיף ב' וג' קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בנספח ובתשריט.

ע"פ הבקשה המוצעת נמצא כי יש חריגה מקווי הבניין המאושרים, מוצע ממ"ד בחריגה מקווי הבניין וע"כ ישנה בקשה להקלה "בניית ממד מחוץ לקווי בניה". – לא ניתן לאשר בקשה זו, מאחר והנספח מציע פתרון למיקום הממ"ד בתוך קווי הבניין המאושרים.

שטחי בניה

שטח עיקרי-

ע"פ נספח, שטח עיקרי מוצע מותר מתחת לכניסה עבור דירה 2 - 28.08 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע מתחת הקרקע- 42.88 מ"ר.

יתרת שטח עיקרי בחריגה מתחת לקרקע- 14.8 מ"ר.

שטח שירות-

ע"פ נספח, שטח שירות מוצע מותר מתחת לכניסה עבור דירה 2 - 9.89.

ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע מתחת הקרקע- 10.56 מ"ר.

יתרת שטח שירות בחריגה מתחת הקרקע- 0.67 מ"ר.

ע"פ ההרמוניקה שטח מדרגות לא חושב כראוי, יש להציג חישוב שטחים עדכני ע"ג טופס 1 בהרמוניקה.

השטחים המבוקשים ע"ג טבלת החישובים בהרמוניקה ייבדקו סופית לאחר ביצוע התיקונים וכן התאמת השטחים לנספח בעניין תכנון מיקום הממ"ד. (ראה סעיף ממ"ד)

ע"פ הוראות התכנית 4.1.2 תת סעיף א' "שטח כל יחידת דיור מורחבת לא עולה על 120 מ"ר"

סה"כ שטחי בניה עיקרי+ שירות : 137.80 מ"ר. המוצע לא עומד במותר, וע"כ יש לוודא התאמת שטחים להוראות התכנית וכן למקם את הממ"ד המוצע בהתאם לנספח הבינוי.

עיצוב אדריכלי-

יש לציין סוג אבן ע"ג כל חזיתות הבניין בהרמוניקה.

חיזוק מבנים, תמ"א 38

תנאי לדיון נוסף יהא הצהרת מהנדס עדכנית על סמך הוראות התכנית + אישור בקרה הנדסית.

ממ"ד

בהיתר זה פורסמה בקשה להקלה לבניית ממ"ד בקומת מרתף בחריגה מקווי בניין, אך לא ניתן לאחר הקלה זו, מאחר והנספח מציע פתרון עבור בניית ממ"ד בתוך גבולות קווי הבניין (ראה סעיף קווי בניה/ נספח) וע"כ הממ"ד המוצע בבקשה זו אינו מתקבל. יש למקם את הממ"ד המוצע בהתאם לנספח הבינוי, והיה ויתברר ע"י דוח הפיקוח שהחדר המיועד לממ"ד קיים כחדר רגיל אזי יש להציג אותו להריסה ובניה מחדש לרבות אישור ספציפי ממתכנן השלד שהפעולה הינה אפשרית ולא תפגע ביציבות הבנין הקיים.

בנוסף על כך, יש לעדכן את ההרמוניקה העדכנית לצורך בחינה מחודשת ברשות לאיכות הסביבה, ללא הממ"ד המוצע כפי שמופיע בבקשה זו (מעבר לקווי הבנין).

חצר אנגלית

מוצעת חצר אנגלית בשונה מנספח הבינוי שמשורטטת כחצר רגילה, אכן ניתן לאשר חצר אנגלית בשונה מהנספח ע"פ תקנות בניה במרווחים אך לשם כך יש לעמוד בהוראות הסעיף ולהציג חתך רלוונטי שיוכיח כך.

בנוסף יהיה צורך בתימוכין קנייניים מספקים אשר קיימים במקרה זה.

מצד שני, היות וחצר זו מיועדת לאוורור חלון הממ"ד המוצע אז גודלה צריך להיות מוגבל לגודל החלון, אך היות וממילא הממ"ד איננו מאושר במיקום זה מהסיבות המפורטות לעיל, אז אין צורך בחצר האנגלית ויש לבטלה.

רוב קנייני

ככל והבקשה תותאם בדיוק לנספח הבינוי כנדרש לא יהיה צורך בתימוכין קנייניים.

התחדשות עירונית-

ע"פ תצ"א, מיקום הבקשה נמצא באזור בו צפוי להתבצע פרויקט בינוי עתידי. מס' תב"ע 1336049 נמצא כעת בתהליך פתיחת תיק. יש לציין שככל ובשלב כלשהו התכנית תידון להפקדה כאשר טרם הופק היתר לבקשה הנוכחית, יהיה צורך בדיון נוסף בוועדה להחלטה באשר להמשך

הטיפול בבקשה ובאם להמליץ למחוזית להחריג אותה.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה- לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים. נדחה בתאריך 25.02.25

התנגדויות

לפי נתוני המערכת, התקבלו 3 התנגדויות.

הבקשה לא אושרה כפי שהוגשה, ועל ע"ב לערוך שינויים בהתאם להערות שניתנו כאשר לאור הטענות לקיום יחידת דיור נוספת כבר היום, יתבקש דוח פיקוח על הבניה לבדיקת התאמת הבקשה לקיים בשטח וכן לעניין יחידת דיור נוספת וזאת כתנאי לדיון נוסף.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0229.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניה חדשה, סה"כ 1 יח"ד חדשה
מספר ועדה	2025/33
כתובת	אל מאלכי סמטה 11, ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה המוצעת מובאת לאישור בכפוף לשינויים להלן הנדרש לתיקון כתנאי להעברה לגורמים וכן תיקונים והשלמות ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת.

הערה חשובה :

ע"פ סעיף 8ג' "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת" – יש לציין ע"ג כלל החזיתות המוצעות בבקשה.

יש להציג סולם עליה לגג מערכות.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a ולתקנם.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן לי, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1987/0311.14
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הכוללת תוספת קומה וחדר מחוזק
מספר ועדה	2025/33
כתובת	רשב"ג 11, תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציג פרוט מסודר ומדויק של סך שטחי הבניה המותרים למימוש במסגרת אפשרויות הבניה שניתן לקבל במסגרת תב"ע נפחית, בנוסף, יש לקבל אישור ר"צ לתכנון התוספת בקומה העליונה בהתחשב בקונטור הבנוי כיום על הגג כאשר ככל הנראה יצטרכו לצמצם הבינוי המוצע בקומה א' בהתאם ליתר הדירות בקומה ע"מ שיוותר שטח לניוד לגג ולשמירה על נפח הבינוי בגג בהתאם ליתר הדירות ולתכנית הצל.

וכן לא פורסמו הקלות כמותיות 6% וכן לא ניתן לקבל הקלה של 2.5% לתוספת קומה כל עוד לא מוכיחים שמבקשים לפחות חדר תקני אחד בקומת הגג מכוח הזכויות האחרות.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3232

תוכנית 3232 הינה תב"ע נפחית אשר זכויות בנייה יהיו פועל יוצא של אפשרויות.

הבקשה מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה שיוויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור תת חלקה מס' 5.

להלן חישוב השטח המותר לבניה :

סה"כ שטח החלקה : 1,353 מ"ר

סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ : $2 \times 835.4 = 1,670.8$ מ"ר

שטח בניין קיים (ע"פ קונטור בניין קיים במפת המדידה, ותשריט בית משותף) כ – 381.16 מ"ר
(ב- 2 קומות קיימות)

סה"כ יתרה בחלקה : $1,670.8 - 381.16 = 1,289$

סה"כ יתרה לתוספת בניה עבור כל יחיד : $1,670.08 - 381.16 = 1289.64 / 8 = 161.20$ מ"ר

(קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף 2/16)

ההרמוניקה כפי שהוגשה אינה כוללת פרוט לשטח הדירה המוצעת בהתחשב בשטח הדירה הקיימת- יש להציג פרוט מסודר ספציפי לדירה זו.

הבקשה לא כוללת הקלות כמותיות לעניין תוספת של 2.5% ו- 6%- כך שבשלב זה כלל שטח לדירה זו הוא כפי שצוין לעיל, יש להציג בהתאם את פרוט החישוב.

ש. שירות:

הבקשה לא כוללת כלל שטחי שירות, מציעים פתרון מיגוני לדירה זו ע"י חיזוק חדר קיים בקומה א', תנאי להוצאת היתר יהיה אישור הג"א לעניין פתרון מיגוני.

תוכנית קומה א' מפלס +3.00

במפלס זה מבוקשת תוספת בניה להגדלת הדירה הקיימת, שטח התוספת המוצעת הינה 54.16 מ"ר, ומרפסת גג בשטח של 6.06 מ"ר.

תוספת הבניה מוצעת בחזיתות מזרחית ומערבית בתוך קונטור מרחקי קווי הבניין שסומנו ע"י מחלקת מידע.

הבניה מוצעת מעל קונטור בינוי מאושר מבקשה בנקודה 13, כנדרש.

בחזית מערבית מוצגת מרפסת גג, שלא ברור האם מבוקש לצאת מחדר המגורים או שהמרפסת מהווה גג לתוספת במפלס מתחת, ללא קשר לבקשה הנוכחית- יש להבהיר לבוחנת.

במידה ושטח זה כן מוצע לטובת הדירה הנוכחית יש להציגו כראוי ע"ג ההרמוניקה, כולל תוספת שטחים.

בחזית מזרחית מבוקשת מרפסת גג שלא ברור משרטוט הקומה התחתונה האם אכן זו מרפסת זיז או גג- יש להוסיף חתך נקודתי ולדייק את השרטוט להבהרת המוצע.

יש להציג חישוב עובי קירות בצורה נכונה עבור הבינוי הקיים כיוון שכלל הבינוי מושפע מחישוב נכון, בשלב זה לא ניתן לבחון כראוי אם הבקשה עומדת בזכויות הבניה.

הבקשה מציגה בנוסף שינויי פנים בתכנון הדירה, אין מניעה לאשרם.

תוכנית קומה ב' מפלס +00.6

מבוקש מפלס חדש לעליה למרפסת גג, השטח המוצע הינו 11.83 מ"ר, המדרגות למפלס זה מוצעות כ"הורדה" כיוון שבמפלס מתחת השטח קינו כ"קיים מוצע", כנדרש.

בנוסף, מוצעת מרפסת גג פתוחה בשטח של 30.46 מ"ר, לא ניתן לאשר העליה לגג כולל המרפסת גג במתכונת המוצעת כיוון שע"פ מדיניות האגף וע"מ להוסיף קומה חייבים קודם כל שטח של חדר תקני אחד ולא מעבר כפי שמוצג ומדרגות פנימיות.

בנוסף, רק לאחר שישנו שטח עבור חדר תקני אז ניתן בנוסף לבקש הקלה של 2.5% לתוספת קומה.

יש להציג מידות חוץ מלאות כנדרש במפלס זה.

תכנון תוספת מפלס זה אינו משתלב עם אופי התוספות המאושרות ע"ג הגג, החזית אינה מוצגת בקו אחיד ונאה כלפי הרחוב.

יש להציע תכנון המשתלב עם הבינוי הקיים ולקבל על כך את אישור ר"צ.

תוכנית קומת גג מפלס +00.9

יש להציג מידות חוץ מלאות, ניקוזים, שיפועים, כנדרש.

שלביות ביצוע לפי סעיף 9 ג'

הבניה תבוצע בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי, יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב. לרווחת הדירה מעליה- הבניה עומדת בשלביות הבניה, התוספת מוצעת במפלס קומה א' מעל תוספת בניה מאושרת אשר כעת בשלבי הוצאת היתר בניה בבקשה מס' 1987/311.13, תנאי להוצאת היתר יהיה הוצאת ההיתר בנקודה 13.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	הפקת היתר בבקשה 1987/311.13

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1991/0554.06
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, הגדלת מרפסת לפי נספח וחדר מחוזק.
מספר ועדה	2025/33
כתובת	אלעזר בן יאיר 3, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שנעשה בדיעבד ככוללות את ההקלות:

-הקלה לתוספת מרפסת זיז בניגוד להוראות התוכנית.

-הקלה לבניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שתי צמתים.

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 17/07/2024 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת היות והבקשה מהווה סטיה ניכרת מקווי הבניין, כמו כן השכן צריך להצטרף לבקשה ע"מ שהתוספת תהווה שיפור אדריכלי- התוספת לא מבוקשת בשלב זה והיא הוסרה מהבקשה.

לעניין הכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה לבניית מרפסת זיז אשר עפ"י תכנית "לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התוכנית" ע"י הקלות שפורסמו בפתיחת תיק.

פירוט התייחסות למוצע והתיקונים הנדרשים כדלהלן:

קומה א':

מוצג כקיים שטח עיקרי בחזית צידית החורג מקו הבניין בגבול סטיה ניכרת- קיים היתר מס' 1991/554.01 אשר הבינוי המוצע תואם למאושר, כנדרש.

קומה ב':

במפלס זה מותר להציע בינוי בהתאם לסימון קו בניין "הקו המסומן בירוק הינו קו בניין מירבי לתוספת קומה שלישית"-

חדר מחוזק בחזית אחורית מזרחית החורג כולו מקו הבניין- לאחר ברור ובדיקת היתרים קיימים אין פתרון מיגוני בשלב זה למבקשים, ניתן לאשר את תוספת החדר המחוזק.

עבור חדר מחוזק מוצע גג רעפים בצורה שתתאים להוראות התוכנית ותיצור אחדות בחזית.- ניתן לאשר.

לגבי החריגה מקו בניין פורסמה הקלה: "תוספת חדר מחוזק על הגג מחוץ לקווי בניין"- מיקום

החדר המחוזק תואם מול ר"צ, ניתן לאשר.

מרפסת הגג שהוצעה בחזית דרומית בחריגה מקו בנין בגבול סטיה ניכרת הוסרה מהבקשה, כרגע מוצג "גג ללא שימוש".

החריגה מקו הבניין הקדמי בקומה ב' של מרפסת הגג נבחנה בהתאם לעמידה בתקנון סטיה ניכרת "בנייה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שתי צמתים" - עניין זה נבחן ע"י ע"ב מול בוחנת הרישוי, הבקשה עומדת בדרישה זו, ולכן חריגה זו מובאת להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בה.

כמו"כ מרפסת הגג מוצעת ע"ג הבינוי הקיים בקומה א' בחזית קדמית, מרפסת זו חורגת מקו הבניין הירוק- שהינו קו הבינוי לתוספת הקומה העליונה ולא מתייחסת לכלל הבניה במגרש, וע"כ ניתן לחרוג בהקלה בגבול סטיה בלתי ניכרת כפי שפורט.

יתר הבינוי שבוקש במסגרת בקשה זו כולל השלמת דירת גג הוסר מההרמוניקה.

שטחי בניה

ע"פ תוכנית 4565 א' שטחי בניה מותרים הינם 145 מ"ר לדירה.

שטח עיקרי מוצג כקיים ע"ג ההרמוניקה הינו 103.16 מ"ר.

ההרמוניקה מציגה את ההיתרים לתוספות ע"ג המבנה המקורי כנדרש.

$145 - 103.16 = 41.84$ מ"ר.

מוצע שטח עיקרי בסך 27.16 מ"ר, הבקשה עומדת בשטחים המותרים וניתן לאשר.

גג רעפים

לפי הוראות התוכנית הגג הינו מרעפים, ההרמוניקה תוקנה בהתאם להוראות התוכנית ובתאום מול ר"צ, ניתן לאשר.

מרפסות

בחזית קדמית קומה א' מוצעת הרחבת מרפסת קיימת.

בהיתר מס' 1991/554.01 מוצגת מרפסת קיימת וכעת מוצע להרחיבה.

שטח מרפסת קיים + מוצע הינו 9.6 מ"ר, אין מניעה לאשר את שטח המרפסת כמו"כ הינה מוצעת בתחום קווי הבניין שהתקבלו.

ע"פ סעיף 10(י) שבתוכנית 4565 א' "לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התוכנית" - עניין הגדלת מרפסת הזיז מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו.

בחזית זו כבר קיימת מרפסת דומה לדייר הצמוד – לא ברור האם קיימת בהיתר, אך לא נדרש לתוכנית צל.

תיקונים טכניים שתוקנו :

-הבינוי המוצע בקומת ב' מוצג מקורה כולו ע"י גג רעפים בהתאם להוראות התוכנית.

-הפתחים המוצעים מוצעים ככל שניתן בקו ישר עם הפתחים הקיימים במבנה.

- ההרמוניקה מציגה חיפוי מוצע כדוגמת הקיים.

- ע"פ סעיף 10(י"ב)(7) בתקנון התוכנית, כל בקשה להיתר תוגש ע"י אדריכל רשום, הוחלט שנושא זה ייבדק ע"י מנהל האגף מר יואל שבת באם קיימת פסיקה מתאימה שמאפשרת במקרה כזה הגשת הבקשה ע"י הנדסאי.ת, ככל ולא תמצא יהיה צורך בעמידה בסעיף זה.

נדרש לסיים את הערות הבדיקה הטכניות ע"ג ההרמוניקה כתנאי להעברה 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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1999/0100.02
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בנייה הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2025/33
כתובת	חיי אל מדארס סמטה 28, ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה נדחת במתכונת המוצעת לצורך תיקון והתאמתם להוראות התכנית וקווי הבנין, כמו כן השלמת התנאים לדיון נוסף.

בתוכנית זו קיימות הרבה אי התאמות לנספח בינוי כאשר מוצע בשונה לנספח בינוי לקווי הבנין כגון חדר מדרגות המוצעת בחזית הצפונית בעקבות שינוי המיקום נוצר מצב שמבקשים בסטייה ניכרת בעניין קווי בנין.

ולכן על עורך הבקשה לתקן בצורה שתענה על הוראות התכנית כמו כן לחשב את כל האזורים המוצעים כנדרש לפי התקנות רק כך ניתן לדעת באם הוא לעניין השטחים כי :

"שטחי הבנייה המפורטים בטבלה – כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתוכנית זו – לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן".

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מפורט, התוכנית המוצעת הינה בשונה מנספח בינוי.

הנספח מחייב לעניינים אלה, קווי בנין ומספר קומות.

ישנו חריגה מקווי הבנין בחזית הצפונית של חדר מדרגות מוצע מהווה סטייה ניכרת.

קווי בנין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין שהוגש 2023/5716.00 מיום: 01/05/2023 ע"י המח' למידע.

נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים – חדר מדרגות מוצע מחוץ לקו בניין בחזית הצפונית.

מספר יחידות דיור

מותר 5 יח"ד, ישנה אי בהירות מבחינה זו בהרמוניקה ויש למספר יחידות הדיור בתיאום מול בוחן הרישוי רק אז יהיה ניתן לבדוק עמידה במותר.

יש לחדד שיש לעשות סדר בין הקיים בפועל שיש להכשירו בכל הבנין לבין המוצע כחדש אשר ניתן לשקול לאשרו שלא בהינף אחד בהתאם להקלה שפורסמה.

דהיינו שיש להבטיח התאמת הבקשה לקיים בפועל ע"פ ה-gis כאשר מכשירים כל מה שקיים בפועל בכל הבניין הרלוונטי.

לא ניתן לאשר יותר מכניסה אחת לכל דירה כאשר מדובר בדופלקס/ טריפלקס.

ממדים

מוצע 2 ממ"דים אשר לא תואם למספר יח"ד המוצעת לא ניתן לאשר במתכונת המוצעת היות לתת פתרון של מיגוני לכל יח"ד ע"פ חוק התכנון והבניה.

פיתוח שטח:

מוצעות חדר מדרגות חיצונית בחזית המזרחית ובחזית צפון מערבית.

המדרגות המוצעת בחזית המזרחית הנם בהתאם לנספח בינוי.

המדרגות המוצעת בחזית צפון מערבית הנם בשונה מנספח בינוי אשר מוצעות מוץ לקו בנין המהווה סטיה ניכרת לעניין קו בניין ולכן לא ניתן לאשרם.

יש לסמן בהתאם לתשריט התכנית, עצים לשימור / עקירה.

תנאים טרם דיון

חוות דעת שפ"ע – התקבלה דחייה בתאריך 26/01/25.

חוות דעת איכות סביבה – בוטל ע"י המערכת אוטומט בתאריך 05/09/24 דינו כדחייה.

הסדרי תנועה – התקבלה דחייה בתאריך 26/01/25.

תיקונים ע"פ המסומן בתוכנית a המקוונת.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0461.00
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - בקשה לחידוש ההחלטה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, יח"ד למבנה קיים,
מספר ועדה	2025/33
כתובת	עוזיה 16, המושבה היוונית

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים היות וההתנגדויות התקבלו בשלב פתיחת הבקשה בפרסום הראשון שהתבצע. לאחר הדיון צומצמה הבקשה והינה מקובלת יותר ביחס לסביבה, לא התקבלו התנגדויות נוספות בפרסום הנוסף- ההתנגדויות הוקראו בפני חברי הוועדה והוועדה החליטה לדחותם חלקית.

לעניין החניות- מכיוון שהגדר אינה לשימור יש להציג חניה בתוך המגרש, תכנון החניה יהיה באופן של פגיעה מינימלית ב"ריאה הירוקה" הקיימת- נדרש להוסיף גיגון ככל הניתן בצידו השמאלי והימני של המגרש, להציג פריצה מינימלית של הגדר ללא עקירת עצים.

יש לתאם מול שימור את אישורם לתכנון החניה בכפוף למגבלות שפורטו להלן.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

קיצוץ עובי קירות:

ע"פ נוהל אגפי מעודכן נדרש לחשב עובי קיר חדש 27 ס"מ. מחושב כנדרש.

קיר קיים מחושב 35 ס"מ. ע"פ תכנית המתאר קיר קיים בבניה מסורתית יש לחשב 40 ס"מ ואת השאר לקזז.

יש לתקן את חישוב הקיר הקיים כתנאי להעברה לגורמים.

חניה:

ע"פ הוראות התכנית בסעיף 9 ט"ז החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. תותר חניה על פני השטח בתנאי ששטח החלקה בחזית הבנין יהיה מגונן וגודל החלקה וצורתה מאפשרים פיצול החניה למקומות בודדים או לכל היותר זוגיים ללא שטחי אספלט רצופים. לא יותרו פתרונות חניה הפוגעים באלמנטים המחייבים, לדעת מהנדס העיר, שימור כגון גדרות, עצים ויוכ"ב."

ע"פ חו"ד שימור בסעיף 4: "גדרות אבן מקוריות לאורך גבול מגרש קדמי מיועדות לשימור ושיקום בהתאמה למצב המקורי. בהתאם להוראות תכנית 5166 ממליצים לוועדה המקומית לפטור מלא מן החובה לתקן חניה מלא." "

להלן סעיף 14.2.3 בהוראות תכנית 5166:

"על אף האמור לעיל רשאית הוועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים..."

כאמור, כפי שפורט לעיל הוועדה החליטה שמכיוון שהגדר אינה לשימור יש להציג חניה בתוך המגרש, תכנון החניה יהיה באופן של פגיעה מינימלית ב"ריאה הירוקה" הקיימת- נדרש להוסיף גינון ככל הניתן בצידו השמאלי והימני של המגרש, להציג פריצה מינימלית של הגדר ללא עקירת עצים.

יש לתאם מול שימור את אישורם לתכנון החניה בכפוף למגבלות שפורטו להלן.

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. ההתנגדויות קיימות בארכיב האופטי של התיק.

מתנגד ראשון : מר קולב סנפורד

תאריך הגשת ההתנגדות : 26/12/2022 – הליך פרסום ראשוני בבקשה

להלן תמצית ההתנגדות :

מתן היתר יגרום להסתרת אור השמש מהבניין בו מצויה דירת המתנגדת ולפגיעה בנוף. כמו כן, מתן ההיתר ישנה את אופי הרחוב, ויגרום ליצירת רעש ברחוב שהינו רחוב שקט. מתן ההיתר יגרום ליצירת בעיות חניה קשות שגם כך קיימות ברחוב.

מתנגד שני : נתן לורה אפלבוים

תאריך הגשת ההתנגדות : 27/12/2022 -הליך פרסום ראשוני בבקשה

להלן תמצית ההתנגדות :

בבדיקה מול עורכי דין בתחום הבקשה להיתר הבניה חורגת מכל נורמה סבירה ומקובלת הן לאזור והן לאחוזי הבניה של המבנה עצמו, ודין בקשת ההיתר כפי שהוא להידחות. עד היום מדובר בבית פרטי בלבד, אשר מאפשר מרחב אווירי פתוח שהיא נחלת ואופי הרחוב והשכונה השקטה. בניין 4 וחצי קומות - למעשה 5 קומות אם התוספת למעלית לגג ששוב נוגד את ההיתרים המקובלים באזור בפרט - הזכויות וההיתרים המקובלים מדברים על 3 קומות בלבד. הרחוב הצר לא מספיק להכיל עוד בניין רב קומות ודיירים. כנ"ל מדבור באזור עם מחסור חמור בחניה. בנוסף, הבניין הגבוה יפגע אנושות בפרטיות של הדיירים בעלי הגינות מסביב אשר כיום ולאורך כול השנים נהנים מפרטיות, הבניין החדש משקיף ישירות לתוך הגינות, ודירות של שכנים. ולבעלי הגינות בפרט. הנ"ל פוגעה בערך הדירות ברחוב אשר ביקשו רחוב שקט ופרטי.

היות וההתנגדויות התקבלו בשלב פתיחת הבקשה בשלב פרסום הראשון שהתבצע ולא לאחר הפרסום השני שבוצע בתיק, וכן ולאחר הדיון הראשון צומצמה הבקשה לפיכך הוועדה החליטה לדחות חלקית את ההתנגדויות היות והבקשה כיום יותר מתאימה לסביבה .

כאשר לעניין החניות הוועדה קיבלה את ההתנגדות והורתה למקם אותם בתוך המגרש כאמור לעיל .

פיתוח :

לא ניתנה התייחסות לבלוני גז ולמיקום, במידה וקיימים יש להציע מיקום.

יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה b

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חווות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	יש להגיש ערבות בנקאית על סך 15,000 עבור שימור עצים בוגרים. ומכתב התחייבות לעבודה ולשימור עצים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0489.00
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה חלקית של מבנה הסטורי ובניית בנין חדש עפ"י תמ"א 38, ותכנית 10038
מספר ועדה	2025/33
כתובת	שטראוס 26, מאה שערים

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

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 הסביבה.

הועדה מחליטה לפטור ממקומות חניה וכן מתשלום כופר חניה לאור היותו מבנה היסטורי

עם חזיתות לשימור.

להלן התיקונים לבקשה:

תכנון

התכנון מציג ריבוי של יח"ד קטנות של 30 מ"ר, עם כיווני אוויר שאינם מיטביים לחלק גדול מן הדירות. בנוסף, התכנון אינו מייצר לובי ראוי לבניין בקומת הכניסה:

יש לבטל דירה אחת בכל קומה כך שייווצרו יח"ד בגודל של מעל 45 מ"ר. לדוגמה: יח"ד 4+5+6 יש לחלק את השטח לשתי דירות במקום שלוש (36+30+30=96. $96=48 \times 2$). וכן בקומות האחרות.

יש להגדיל את הלובי בקומת הקרקע על חשבון דירה המוצגת כמספר 3. את השטח הנותר יש לצרף כדופלקס לדירה 7 בקומה מעל.

קווי בניין

קווי הבניין בתכנית הינם ע"פ תב"ע ותמ"א כמצוין במדידה שהתקבלה בתיק מידע:

קו בניין קדמי לכיוון רחוב שטראוס - 3 מטרים מגבול מגרש.

קו בניין צידי צפוני לדרך – 7.5 מטרים ממרכז ציר הדרך.

קו בניין צידי דרומי – ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, ניתן עד קו 0, על כן החריגה מקו בניין תב"ע הינה אפשרית.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי 929.33 מ"ר, מוצע 874.12 מ"ר כולל שטחי המסחר. מוצע כמות.

שטחי אחסנה המוצעים עומדים ב-8% המותרים.

שטחי מערכות טכניות מוצעים עומדים ב-2% המותרים. מותר 8.12 מ"ר. מוצע 2.56 מ"ר.

מחסנים

מוצעים 14 מחסנים בקומת המרתף (1-).

שטחי האחסנה עומדים במותר. שטחי אחסנה מותרים הינם 72.18 מ"ר. מוצע כמות.

יש לציין בתכנית עבור כל מחסן את שטחו במ"ר ולוודא כי אינו עולה על 20 מ"ר. כמו כן, יש לציין את גובהם של המחסנים ולהראות כי אינם עולים על גובה של 2.20 מטר.

שטחי מעבר בין המחסנים יסומנו בהתאם ולא כשטחי אחסנה.

מרפסות

במסלול הריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין תמ"א אל אם הינן עוקבות והמשכיות למרפסות הנשארות מטעמי שימור.

ע"פ תיק התיעוד, ישנן מספר מרפסות אשר הינן נשארות מטעמי השימור, על כן ניתן להציע להן בלבד מרפסות עוקבות בקומות העליונות. יתר המרפסות נבחנות ע"פ תכנית המתאר החלה במקום וע"פ קווי בניין תב"ע המסומנים על גבי התכנית.

בחזית קדמית לכיוון רחוב שטראוס וחזית קדמית צפונית ניתן לאפשר מרפסות בחריגה מקו בניין תב"ע בעומק של שליש מהמרווח, כלומר, עומק של מטר עבור המרפסות. מוצע כמות בתכנית (ישנה חריגה קלה של בין 3-4 ס"מ בעומק המרפסות, יש לצמצם).

בחזית צידית דרומית, ניתן לאפשר מרפסות בעומק של 1 מטר מקו בניין תב"ע. מוצעות מרפסות בעומק 1 מטר אך לא מקו בניין תב"ע, על כן, המרפסות בחזית זו חורגות מהמותר, יש לצמצם בהתאם.

עצים

יש להטמיע סקר עצים עם סימון עצים קיימים ומוצעים לנטיעה.

ע"פ תכנית פיתוח מוצעות 5 נטיעות חדשות במקום 5 עצים קיימים לכריתה.

עץ מספר 8 – עקרונית נראה כי ניתן לשמר עץ זה (עץ בעל ערכיות בינונית 11 מתוך 20), אולם בסקר העצים עולה טענה כי הוא לא ישרוד. יש לצרף חוות דעת אגרונום לנושא זה.

תברואה

יש להציג פתרון אשפה או לקבל אישור מחלקת תברואה בדבר פטור מפתרון תברואה.

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

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב"

על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכדי (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

סימונים גרפיים

תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0252.01
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימור חזיתות מבנה קיים ותוספת 3 קומות ע"פ תמ"א 38/2 הריסה ובניה
מספר ועדה	2025/33
כתובת	בן יפונה 11, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

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

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

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

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

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

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

מפלס 13.27+: מוצע יציאה לגג טכני משותף.

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

חוות דעת מחלקת שימור: נדרש לבטל את המעלית העולה לגג שתגיע עד מפלס קומה ג' –

10.57 מ'. המעלית אל הגג לא מאושרת בשל גובהה שאין לו הצדקה . בהיתר המאושר חדר היציאה לגג הוא משותף ובנסיגה משמעותית מהחזיתות, בהיתר המבוקש חדר היציאה אל הגג הפך ממשותף לפרטי וחדר המדרגות הכללי הוסט לחזית המערבית ולכן לא ניתן להגביה אותו (להפוך את המבנה ל-5 קומות. יש למצוא פתרון שלא יצפה מהחזיתות וללא הגדלה של השטח הבנוי על הגג, כמו כן יש לתכנן קירוי של חדר היציאה לגג בשיפוע כלפי הרחובות. גובה הגג אושר בהיתר המקורי, חדר המדרגות המשותף הוזז לצד המערבי של הבניין הרחוקה ביותר מהחזית הקדמית. גובה הקומה הינו 2.2 מ' – אשר לא מהווה קומה – כנדרש, מובא להכרעת הוועדה לעניין זה

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לבקשה. לא התקבלו התנגדויות.

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0276.00
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38-הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתכנית 10038.
מספר ועדה	2025/33
כתובת	הרב חיים שאול עבוד 15, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

2022/0276.00 – שאול עבוד 15, בקשה לשינוי שם מבקש.

התקבלה פנייה מעורך הבקשה לשנות שם מבקש בבקשה.

התקבל מסמך חתום מאת עו"ד ערן אפלקר, מיופה כוחו של דוד בן ממן ת.ז. 342797727 אשר הינו חלק מבעלי הנכס ברחוב שאול עבוד 15.

מצהיר עו"ד אפלקר כי בעבר עבד במשרדו עו"ד יהודה דנינו אשר הינו רשום כעת כמבקש הבקשה בבעלי עניין במערכת הרישוי כמיופה כוח. מצהיר עו"ד אפלקר כי עו"ד יהודה דנינו אינו עובד במשרדו יותר וכי אינו חלק מהבקשה יותר.

על כן, מבוקש לשנות שם מבקשים מעו"ד יהודה דנינו למר דוד בן ממן.

מסמכים לבקשה זו חתומים ע"י עו"ד אוריאל הלוי המאשר כי הצהרתו של עו"ד ערן אפלקר הינה אמת(מסמכים מתויקים בארכיב אופטי).

בהתאם לזאת, אין מניעה מלשנות את שם המבקש בבקשה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2015/0320.02
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים
מספר ועדה	2025/33
כתובת	יוסי בן יועזר 19, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוגשה בקשה לשינויים ובמסגרתה מוצעים תוספת שטחי בנייה ומרפסות בקומות הקיימות כל זאת במסגרת תב"ע מאושרת 402925. השינויים הנ"ל אושרו בועדה בכפוף לשינויים ובתנאים בתאריך 20.11.2024.

בהחלטת הועדה נדרשו המבקשים להסיר מהבקשה הרחבה למרפסת בחזית המזרחית במפלס +9.80 מאחר ואינה נראתה כלל כמוצעת ולא נמנתה בשטחים.

כעת לאחר הועדה, הוגשה תכנית מתוקנת עם המרפסת הנ"ל כמוצעת ומחושבת בשטחים כנדרש.

על כן, הבקשה עולה בשנית לועדה לאישור המרפסת הנ"ל.

אין מניעה מלאשר את המרפסת המוצעת. המרפסת גג הינה בתחום קווי בניין.

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
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0220.00
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק מבנה קיים ותוספת בניה לפי תמ"א 38 ותכנית 10038
מספר ועדה	2025/33
כתובת	החלוץ 21, בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בעקבות דרישת רשות מוסמכת, נדרש עורך הבקשה להוסיף חדר משאבות ומאגר מים בקומת קרקע ופיתוח במפלס 3.68 - בשטח של 26.15 מ"ר.

אין מניעה לאשר תוספת שטח עבור חדר משאבות ומאגר מים. מדובר בדרישה של רשות מוסמכת.

את מאגר המים יש לסמן כשטח אטום ולא לחשבו במניין השטחים.

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

	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
כן	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0556.00
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תמא 38 הריסה ובנייה-הריסה מלאה של בניין ובניית בניין בן 5 קומות ו-9 יח"ד .
מספר ועדה	2025/33
כתובת	גואטמלה 12 , קרית היובל

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה זו עלתה שוב לדיון בוועדה בעניין דרישת מחלקות שפ"ע ושימור לשמר עצים ובפרט עץ מס' 8 אשר יגרום לכך שלא ניתן להציע פתרון חניה.

עפ"י אישור הסדרי תנועה נדרשים 9 מק"ח עבור 9 יח"ד חדשות.

מאחר ופתרון החניה המוצע מצריך עקירת עץ מס' 8 לשימור ובהתאם לסעיף 14.1.4 בתקן 5166 רשאית הוועדה המקומית לפתור מחניה בגלל סוגיית השימור.

כעת מבדיקה נוספת של מחלקת הסדרי תנועה ועיון נוסף בתקן 5166 סעיף 7.5 עולה כי

"אתר לשימור – בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם לרבות סביבתם הקרובה שלדעת מוסד התכנון הינם בעלי חשיבות הסטורית וכו'... מאושרת כבניין לשימור".

בהתייעצות מול הלשכה המשפטית – יניב טיאר נאמר כי עץ לשימור דינו כבנין לשימור לנושא חניה לפיכך הבקשה עולה שוב לוועדה להכרעה האם לבטל חצי מהחניות או לביטול מוחלט של החניות לפי תכנית 5166 ב.

בהתאם לאמור, הועדה מחליטה לתת פטור מהתקנת מקומות חניה ומורה על תשלום כופר חניה עבור 4.5 מקומות.

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
	שפ"ע - יש להגיש ערבות בנקאית בסך 71,373 ₪ בעבור שימור והעתקת העצים ופיצוי נופי. ר - 42,314 ₪,
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0221.00
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38/2, הריסה ובנייה מחדש, מבנה של 6 קומות, עם חזית רחוב לשימור.
מספר ועדה	2025/33
כתובת	שד בן מימון (הרמב"ם) 52, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

התקבלה פנייה מאת המבקש :

לעניין חריגה מתכנית 9988 ודרישה לבצע נסיגה בקומה 6 בעומק של 5 מטרים בהתאם להחלטת ועדת שימור – הועדה מחליטה לאשר את הבינוי כפי שהוא מוצע וללא הנסיגה.

לעניין המחסנים – הבקשה תתוקן בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

לנושא גודל יח"ד שלא בהתאם לתכנית 9988 – הועדה מחליטה לאשר את היח"ד כפי שהן מוצעות. פורסמה הקלה לעניין זה.

לעניין המרפסות – הבקשה תתוקן בהתאם להמלצת הצוות המקצועי למעט מרפסת גג "ר" אותה הועדה מחליטה לאשר כפי שהיא מוצעת. מדובר במרפסת גג ולא במרפסת זיז אשר יוצרת בליטה בצורה "ר".

לעניין שימור עצים 11 ו-12 – במעמד הועדה הוצג פתרון עבור שימור העצים. את המחסן המזרחי מחוץ לקו הבניין יש לבטל, בעקבות ביטול המחסן הנ"ל, ניתן לייצר בשטח זה מילוי אדמה אשר יהווה את האדמה הגנתית עבור העצים הנ"ל ובכך ניתן יהיה לשמרם.

לעניין החזיתות – הועדה מחליטה לאשר את החזיתות כפי שהן מוצעות.

לעניין גג המבנה – הועדה מחליטה לאשר את גג המבנה כפי שהוא מוצע. החלפת מיקום המערכות הטכניות עם הבריכה המוצעת יאלצו לשנות תכנון של הבינוי. הועדה מורה כי יש לאפשר גישה אל המתקנים הטכניים בגג.

להלן התיקונים לבקשה :

שטחים

שטחים עיקריים :

שטח עיקרי מותר לבינוי 1068.2 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1060.99 מ"ר.

דירה מס' 4 יש לחשב שטח עיקרי פעם אחת את מדרגות לגג המבנה.

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

שטחי שירות:

מוצע חלל טכני עבור מערכות בקומת המרתף בשטח של 128.51 מ"ר – לא ניתן לאשר שטחים שהוצעו, חדרי מכונות בתת"ק בהתאם לתכנית 9988 ניתן לאשר 30 מ"ר בלבד לבניין, ע"כ יש לצמצם שטח מערכות למותר.

מחסנים

מוצעים 4 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר עד 8% שטח מחסן לכל יח"ד בכפוף לאישור הוועדה יח"ד מעבר ל- 160 מ"ר בהתאם למותר בתכנית 9988.

יש לציין גובה 2.20 h וכן להציג בחתך הנמכה.

מחסן מס' 1 מוצע מחוץ לקו בניין, יש להציע מחסן בתוך קו בניין כמותר.

במידה ויאושרו יח"ד מעבר ל- 160 מ"ר יש להציג תחשיב של עד 8% לכל יח"ד.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז וגג מקורות בתחום קו בניין – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 253286 בכפוף לחישוב מרפסות המקורות כשטח עיקרי (בהתאם למסומן בתכנית a) ובהתאם להצגת תחשיב שטחי מרפסות מקורות עד לשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד בהתאם להוראות התכנית.

מוצעות מרפסות זיז וגג שלא מקורות בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים – אין מניעה לאשר.

מרפסת גג בגג המבנה, יש להציג גישה מגרם מדרגות משותף לכל דירות המבנה.

יש לצמצם עומק מרפסות זיז בחזית דרומית עד ל- 1.60 מ' כמותר.

לא ניתן להציע מעקות זכוכית, יש להציג חלופה.

עצים

חוו"ד תכנון עיר לעניין עצים: עצים 11-12 הינם עצי ברוש בעלי ערכיות גבוהה. על פי סקר עצים בשל קיר דיפון מתוכנן, העצים מיועדים לעקירה- לא מקובל. קירות הדיפון הינם לטובת חפירת קומת החנייה. בהתאם לעיל, יש לצמצם תכסית חפירת קומת החנייה לטובת שימור עצים אלו.

סעיף 4.1.2.(ה)(2)(א): "קווי הבניין המירביים לבניה תת קרקעית: א. ב. יש לשאוף לפתרון חניה אשר חורג במינימום הנדרש מקונטור המבנה, תוך שימוש בטכנולוגיות חניה מתקדמות אשר מאפשרות צמצום שטחי רמפות ומפלסי חניה. השטח הפנוי מבנייה תת קרקעית ייקבע על פי ריכוז העצים ואיכות העצים בו, על פי ממצאי סקר העצים. בכל מקרה יישמר מרחק שלא יקטן מ- 1.5 מ' מעצים לשימור. במקרים חריגים, על מנת לשמר צמחיה ייחודית תוכל הוועדה המקומית לקבוע על בסיס המלצת פקיד היערות כי לא תותר חניה בתחום המגרש וזאת גם אם המשמעות היא ביטול האפשרות לתוספת יח"ד בבנין."

בהתאם לתיקונים, על כל עץ המוצע לעקירה יש לסמן מיקום שתילה לעץ חילופי באותה ערכיות. יש לסמן עצים מוצעים בהתאם לנוהל מבא"ת.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדות פנימיות הניצבות לרחוב).

מוצעת חצר אנגלית לאוורור החניה – יש לצמצם בהתאם להוראות תכנית 9988.

מי נגר

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

נגישות

בהתאם להחלטת הוועדה בנושא מס' יח"ד יידרש אישור מורשה נגישות במידת הצורך.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	דרכים - עבור קבלת היתר ההריסה - יש להגיש אלינו אישורי יועץ קרקע ומהנדס לעניין יציבות וזכות הדרך ותשתיות קיימות סמוכות לכך שאין חשש לפגיעה בהם.
	אישור דרכים סופי

	שפ"ע - תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית בסך 148,693 ש"ח בעבור שימור העצים ופיצוי שימור 75,104 ש"ח, פיצוי נופי - 73,589 ש"ח)
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נב, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	חוות דעת סופית מחלקת השימור
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0505.01
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד עבור 2 דירות
מספר ועדה	2025/33
כתובת	רמון יוסף צבי 64 , בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

רקע:

הבקשה נדונה בועדת משנה ב 18/09/2024 במתכונת המוצעת.

בהחלטה מצויין כי לא תהא מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים :

1. יש להציג מיקום חלופי בהתאם להערות שנתנו ע"ג התכנית שנבדקה ופתרון לעמודות עתידיות לכל דירות בבניין. - בוצע. התכנית תוקנה בהתאם להוראות האגף וכוללת תמיכת יסודות על הקרקע בהיקף לפחות 75%.

2. בכפוף להצגת הסכמת הדיירים 2/3 העמודה הנדונה ו 1/3 הבניין כולו לפחות.

לציין כי לדירת המבקש מוצמדת חצר 320 מ"ר. התקבלה הסכמת בעל דירה נוספת בעמודה הנדונה, ז"א יש רוב 2/3 העמודה.

בוצע משלוח הודעות לשכנים. אין מתנגדים.

כעת אין מניעה לאשר

לידיעה :

רמון יוסף צבי 64 , בית הכרם

מבוקשת עמודה בת 2 ממ"ד

מדובר בבניין מגורים קיים בן 10 יח"ד בן 5 קומות במתחם בן 7 בניינים, סה"כ 72 יח"ד.

תב"ע

כפופה למתאר, אזור מגורים 'ב'. אין נספח בינוי מפורט.

מתאר. בתוקף מ 2014

הקלות

הקלה מנספח בינוי

הקלה בקו בניין צידי

לא התקבלו התנגדויות

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0209.01
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג+ מרפסות גג ומרפסת זיז
מספר ועדה	2025/33
כתובת	בית וגן 86 , בית וגן

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג מכוח הקלות ומרפסת זיז שאינה מקורה.

וכן מחסן בקומת קרקע.

בפני המבקשים עומדות שתי אפשרויות לתכנון שטחים בקומת הגג,

אפשרות אחת היא לאשר את המוצע בקומת גג ובלבד שהשטחים המבוקשים מכוח 5% השלמת קומת גג יוסרו מהבקשה.

אפשרות שניה היא לאשר את הבקשה הכוללת בפעימה אחת גם את השטחים המבוקשים מכוח 5% השלמת קומת גג, במקרה זה יהא עליהם להוסיף לפחות מבקש נוסף מבעלי קומת הגג ולהציג תכנון סימטרי ואחיד שיוכיח כי אכן מדובר בשיפור אדריכלי.

פתרון זה יהא טעון אישור מנהל האגף עבור השלמת קומת גג.

יוגש כי תנאי להוצאת היתר הבניה במקרה זה אישור תכנית 1207158.

באשר למחסנים המוצעים, בקומת קרקע מפלס +1.50 : מוצע תוספת מחסן בשטח של 12.42 מ"ר תחת קונטור הבינוי בחלל קיים, המחסן המוצע אינו עילי.

תוכנית צל - הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין אך 2 מחסנים מהתוכנית צל המוצעת הינם מחסנים עיליים ולא ניתן לאשרם - יש לצמצם את המחסן המוצע, להציע תוכנית צל כנדרש ולבצע משלוח הודעות כנדרש.

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1991/0828.17
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד, מעלית + מחסן + מרפסות זיז
מספר ועדה	2025/33
כתובת	מקוה ישראל 16, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"י הרמוניקה המסומנת באות ב וכן יש להציג כניסה רחבה יותר בהתאם לנספח וכן יש לציין מספר היתר למרפסת הקיימת של דירה מספר 26 בחזית מערבית וכן יש לקבל הסכמה של דירה מספר 19, דירה מספר 27, דירה מספר 21, דירה מספר 29, דירה מספר 23 ודירה מספר 31 עבור המעטפת כתנאי לגורמים.

וכן יש להציג קיר בטון בלבד בתוספת של דירה מספר 30 עם השכנים וכן יש לתכנן את עומק המרפסת המבוקשת לדירה זו בקומה ד' באופן שתותאם לעומק המרפסת המאושרת בקומה ג' ולפי הקיים בשטח האומר עומק של 1.5 מטר על מנת להשוות מראה אחיד וכן יש להתאים את אורך המרפסת לקיים בשטח היות ומדובר בהכשרת עבירה.

וכן כתנאי להיתר יידרש דוח פיקוח להריסות הנדרשות לדירה זו והן השטח החורג מהמותר מקומה ג' ו היציאה למרפסת גג לגג מעל התוספת לא ניתן לאשר עליה לגג זה היות ולא הוכח שטחים לניצול עבור השטח הנוסף בשל היציאה לגג מה גם שלפי הוראות התוכנית מעל גובה הגג יותר רק מעקה תיקני וחריגה בגובה מעבר למעקה מהווה סטיה ניכרת.

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

	אישור שירותי הכבאות
	טרם גורמים - יש לוודא שהתוכנית כוללת התיחסות לבקשות המקבילות כולל ציון שהמעלית פת מבוקשת בת.ב 17.278.3

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1994/0452.04
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת שטחים עיקריים ושיטחי שירות בקומת חנייה, קרקע וקומה ב . הגדלת בריכה שחיה קיימת .
מספר ועדה	2025/33
כתובת	האוזנר גדעון 15 , רמת שרת

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי ובריכה,

עפ"י סעיף 7.1.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד", המוצע אינו בהינף אחד - יש לפרסם הקלה כנדרש.

יודגש כי תוכנית 1099365, החלה בחלקה הופקדה לאחר 1.1.23 לכאורה לא ניתן לבקש הקלות בבקשות בחלקה זו - עם זאת תיקון 134 (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתכנית) קבעו, כי המועד הקבוע הוא לבקשות מכוח תכנית שהוחלט להפקידה לאחר יום 1 בינואר 2023.

מאחר והדיון להפקדה בתכנית 1099365 התקיים טרם מועד זה, ניתן לאשר הקלות לתכנית.

מרפסת גג :

קומת גג, מפלס +12.99 : מוצע שימוש בגג עליון כמרפסת גג, בשטח של כ-140 מ"ר, הגג מוצמד לדירת המבקש, המוצע אינו מחושב כמרפסת גג מוצעת - יש לחשב את המרפסת המוצעת במסגרת השטחים המוצעים.

בריכה :

קומה ב', מפלס +6.16, חזית צפונית : מוצעת הגדלת בריכת שחיה קיימת, הבריכה אינה עומדת במדיניות מהנדס עיר ויש להסיר אותה מהבקשה.

ניחול מי נגר :

עפ"י הוראות התוכנית : יש להשאיר שטח חלחול לא פחות מ-15% משטח המגרש - יש להציג חישוב כי המוצע עומד ב-15% המותרים.

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2010/0499.05
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, מחסן, חדר מחוזק ומרפסת
מספר ועדה	2025/33
כתובת	בורוכוב 1, קרית היוכל

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוזק, מחסן ומרפסת זיז, הושלמו תנאים טרם דיון, ניתן לאשר את התוספת בלבד ללא מרפסת.

ניתן לאשר

שטח בניה :

עפ"י סעיף 9(ב) : אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של נספח הבינוי, עפ"י נספח הבינוי שטחי הבניה המותרים לתוספת ליחיד המבקשת הינם כ-15.50 מ"ר, מוצע בבקשה תוספת שטח של 18.15 מ"ר, שטחי הבניה חורגים מהמותר עפ"י תב"ע.

בבקשה מוצע חיזוק חדר קיים בקונטור הבית הקיים, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב סוכס כי מיקום החדר המחוזק ישתנה ויהיה בחלקו בתוספת המוצעת ובכך יהווה תוספת שטח שרות ויפתור את בעיית שטחי הבניה החסרים.

יצויין כי הבקשה מוצעת בשונה מנספח הבינוי וזאת בהתאם לבינוי המאושר לשכן בקומת הקרקע בתיק מס' 2010/499.1 ובו אושר תוספת בינוי בקונטור גדול מנספח הבינוי, ותוספת מחסן וחדר מחוזק בתת קרקע.

יש לשנות את מיקום חדר המחוזק לתוספת המוצעת בכדי לעמוד בשטחי הבניה המותרים.

חוות דעת תכנונית :

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

לא ניתן לאשר

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +2.80, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי, אשר בחלקה חורגת מקו התוספת בחלקה חורגת מקו הבניין הקיים.

קו הבניין שהתקבל בתיק המידע הוא קו בניין מכח תוכנית 3236 לקומת הקיימות בהתאם לקונטור הבניה המוצעת בתב"ע זו וקו בניין מכח תוכנית 3236' המציע קו בניין לגגות בלבד, לכן נדרש לבחון מרפסת זו בהתאם לקו בניין של תוכנית המתאר באזור מגורים 2 בו קו בניין אחורי הוא 5 מ', בבדיקת התוכנית נראה כי הבינוי הקיים חורג מקו הבניין ואין אפשרות לאשר מרפסת בחזית זו מהבניין הקיים.

לעניין חריגה מהתוספת : ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.4 מ', אך היות ומוצעת מרפסת בודדת בחזית לא ניתן לאשר - יש להציע צמד מרפסות למוצע או להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1980/0209.10
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2025/33
כתובת	האדמור מרוזין 35, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לשינוי מיקום שטח עיקרי להכשרת סטייה מהיתר מקורי בתיק 1980/209.4

השינוי מהווה חריגה של 0.75 מ' מקו בניין לקומה זו.

מדובר בשינוי בקומה עליונה במבנה כאשר החזית אינה נצפית.

לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין אך פורמה הקלה לבניית בשונה מנספח בינוי.

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע כפרסום בדיעבד לחריגה מקו בניין ומאשרת את הבקשה.

השטח העיקרי המוצע בבקשה מתקזז עם השטח לפי נספח הבינוי שלא נבנה.

לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר.

הבקשה תחומה ע"י 16/24 מבעלי הזכויות בחלקה.. יש לסמן בצהוב להריסה את השטח שאושר בהיתר קודם אותו מקזזים במסגרת תיק 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

	לסמן להריסה את החלק שאושר בהיתר אותו מקזזים כעת.
--	--

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0263.03
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מס" 2019/0263.00 תוספת בניה עפ"י תב"ע
מספר ועדה	2025/33
כתובת	הרב שלמה אלקבץ 3 , גבעת שאול

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים לחידוש היתר עד לתאריך 28.11.2027

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1971/0427.03
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , תוספת מרפסת זיז ותוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/33
כתובת	הרב עוזיאל 55 , בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

המלצה המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסת, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש להציג תוכנית צל לממ"ד לעמודת השכנים,

להשלים 66% חתימות שכנים מבעלי עמודת הממ"ד המוצע,

להציע מרפסת בצמדים

ולהשלים תנאים טרם דיון.

ממ"ד :

קומת מרתף, חזית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד במסגרת קווי הבניין בחזית הבניין, במקביל לממ"ד מוצעת מרפסת זיז היוצרת חזית אחידה ויפה ואין מניעה לאשר.

לעניין תוכנית צל - יש להציג תוכנית צל לעמודת שכנים ולבצע משלוח הודעות לתוכנית.

מרפסת זיז :

קומת מרתף, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 9.47 מ"ר במסגרת קווי הבניין, הוצגה תוכנית צל למרפסות ליתר דיירי העמודה,

צמד מרפסות - לא מוצע צמד למרפסת המוצעת, יש להוסיף מרפסת כצמד או להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה : מוצע בינוי על שטח משותף, נדרש $2/3$ חתימות שכנים, וכן $2/3$ חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, הוחתמו $6/8$ שכנים כאשר $2/4$ דיירי הממ"ד המוצע, נדרש $3/4$ דיירים - יש להשלים חתימה נוספת מתוך עמודת הממ"ד המוצע.

אישור י גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

*חשוב לו לדעת אם יוכל לבנות ממ"ד ומרפסת מעל התוספת המוצעת והאם המבקשים כעת יוכלו להתנגד בעתיד לבניה שלי.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0413.04
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, בנית וסגירת מרפסת
מספר ועדה	2025/33
כתובת	בורוכוב 47, קרית היוכל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסת, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון.

באשר לטענת המתנגד כי המבקש מתכוון לבנות מתחת לדירתם בשטח המשותף. התכנון נבחן ונמצא כי התוספות מוצעות במפלס הדירה הקיים וכי אין כל נגיעה ובינוי מתחת לדירה, הבקשה תואמת לתב"ע וללא הקלות, ע"כ התנגדות זו נדחת.

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	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0390.04
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	השלמת 5% קומת גג
מספר ועדה	2025/33
כתובת	ישראל זנגויל 9 , קרית היובל

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

לבדיקה מקצועית מול מנהל האגף

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0208.00
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה על הגג, תוספת חדר מחוזק ובניית מרפסת.
מספר ועדה	2025/33
כתובת	בר כוכבא 47, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת בניה על הגג עבור שתי דירות, המבוקשת מכוח הקלות ובניית חדר מחוזק.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, ההתנגדות היא מחשש לפגיעה באחוזי בניה של המתנגד הבקשה היא על סמך אחוזי בניה שחולקו באופן שווה וע"כ ההתנגדות מתייתרת.

עם זאת, יש להציג מיקום שיאפשר בניה עתידית למתנגד במידה ויתאפשר לו לממש זאת.

כמו כן, יש להציג מיקום דודי שמש חילופי ובכך למנוע פגיעה בדיירים.

ניתן לאשר את חלוקת ההקלות הכמותיות בין הדיירים להם לא אושרה תכנית נקודתית המונעת מימוש הקלות.

יש להסיר את 5% השלמת קומת גג מהבקשה מאחר ואין בינוי בגג.

יש לתקן הערות כמסומן בתכנית a

ח

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1991/0828.14
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע + בנית מרפסות
מספר ועדה	2025/33
כתובת	מקוה ישראל 16, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה היא לתוספות בניה בהתאם לתכנית 380956 למעט מרפסות המבוקשות בהקלה זאת לפי סעיף 4.1(ה) שבהוראות תכנית זו.

באשר להתנגדות לשינויים בפתחים לעבור עמודה סמוכה ופגיעה בפרטיות, הוועדה מקבלת את ההתנגדות ודוחה את הבקשה לשינויים בפתחים, יש להציג את הפתחים בהתאם לנספח בינוי.

לטענת מר שפיגל כי התוספת המבוקשת הינה ע"ח מרפסת בנויה מאושרת בהיתר, התכנית קבעה תוספות בניה ע"ח מרפסות התנגדות זו מקומה היתה בהליך התב"ע.

יתירה מכך, בתיק רישוי 2017/278.2 מבקש מר שפיגל להרוס מרפסת זו כדי לאפשר תוספת בניה לדירה מס' 4 תוספת שכאמור היא עפ"י תב"ע, ע"כ הוועדה דוחה התנגדות זו.

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

יש לתקן את ההערות המצוינות על גבי תכנית b

וכן יש להעביר חתך דרך הירידה מהמרפסת של דירה 2 לחצר על מנת לראות שהגובה אינו עולה על 150 מטר ממפלס המרפסת למפלס הפיתוח וכן יש לקבל 2/3 הסכמות שכנים לירידה זו באם לא יוגש יש לבטל את הירידה לחצר המשותפת.

וכן יש להציג תוכנית גגות של הבינוי המבוקש בבקשה זו כולל גבהים מפלסים מענה לדודים באופן שהבינוי העתידי של הבקשה שבהליך רישוי לא פוגע בנתונים.

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

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0105.03
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , תוספת יחד"ד יור על ידי פיצול יחד"ד והוספת תוספות בניה , בנית מעלית חיצונית , בנית ממ"ד ומרפסות זיז
מספר ועדה	2025/33
כתובת	אורוגואי 19 , קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המלצה האגף היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, פיצול יח"ד ותוספת מרפסות, הושלמו תנאים טרם דיון, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת עקב חוסר בתימוכין קניינים לעניין הפיצול.

נספח בינוי :

בתכנית הנ"ל יש נספח בינוי מס' 2, הנספח מחייב (שותק), מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלות בגין הקלות כמותיות, מרפסת זיז ותוספת בניה, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי.

ממ"ד :

חזית צפונית - מוצע ממ"ד מעל ממ"ד מאושר קיים, היות ואין חתימות שכנים לעניין פיצול יח"ד לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע - יש להשלים חתימות שכנים לבקשה.

מרפסת זיז :

חזית מערבית - מוצעות 2 מרפסות זיז בקומות א' ו-ב', המרפסות בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 8.94 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי של 1.5 מ' המהווה כ-8% מהמרווח, פורסמה הקלה בגין מרפסת הזיז המוצעת, לא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין החריגה מקו הבניין.

מס' יח"ד :

עפ"י תב"ע: אין הגבלה במס' יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד, עפ"י נוהל המח': נדרש חתימה של 66% שכנים ושטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, הומצאו 5/8 חתימות שכנים, 62%, נדרש 66% - יש להשלים חתימות שכנים לבקשה.

מעלית :

חזית דרומית - מוצעת מעלית במסגרת קווי הבניין המותרים, בצמוד לחדר מדרגות הקיים, שטח המעלית הינו 1.68 מ"ר - נדרש להשלים 66% חתימות שכנים לבקשה.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה: תוספת יח"ד, נדרש להשלים 2/3 חתימות שכנים למוצע, הומצאו 5/8, 62% - יש להשלים חתימות שכנים לבקשה.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 10 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*המרפסות המוצעות זרות לשפה התכנונית ויפר את פרטיות המתנגד.

*המבקש מעוניין להכשיר עברות בניה קיימות בפועל,

*קיימת קומת גלריה למבקשים שנבנה שלא בהיתר

*אין תימוכין קניינים לבקשה,

*לא ניתן לאשר את המעלית המבוקשת.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	1986/0285.09
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על פי תב"ע
מספר ועדה	2025/33
כתובת	קליינמן 6 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה לפי תכנית 11465 המהווה שימוש במעטפת קיימת הכולל שטח עיקרי וחדר מחוזק, מוצעת מרפסת גג על בינוי קיים בחזית מערבית, הבינוי המוצע קטן במעט מהמסומן בנספח בינוי, ובנוסף מבוקש חדר מחוזק בתוך הקונטור המוצע ובניית מרפסת גג, מרפסת זו שונה מנספח.

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

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

לטענה כי המוצע חורג מקו בנין - פורמה הקלה כחוק.

באשר לטענה כי לא פורסמה הקלה מהינף אחד - פורסמה הקלה לשינוי מנספח בינוי, הוועדה הכירה בפרסום גם כפרסום בדיעבד עבור בינוי שלא בהינף אחד.

לטענה כי גובה החלל נמוך מ-2.50 מ', נבחן ונמצא כי גובה החלל המוצע הינו 2.80 מ' התואם אף לנספח בינוי, ע"כ הטענה אינה רלוונטית.

באשר לטענה כי המעטפת כבר קיימת, אכן חלל זה אושר כמעטפת בתיק רישוי 1986/285.3 זאת כדי לאפשר בינוי בעמודה מלאה. בקשה זו מכשירה את החלל לשימוש.

באשר לטענה לעניין הפרטיות, נבדוק ונמצא מדובר במרפסת גג ע"ג דירת שכן ושאינה בולטת ו/או מהווה קירוי נוסף, ע"כ ההתנגדות נדחית.

הבקשה המוצעת עומדת בהוראות התוכנית, פורסמו הקלות כנדרש, המרפסת המוצעת בחזית מערבית הינה כגג מעל הבינוי המאושר בקומת הקרקע ואינו מהווה הסתרת אור ושמש.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0385.00
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מבנה חדש 2.5 קומות, שינויי פנים להתאמת נגישות ושינויי פתחים במעטפת בניין קיים לשימור.
מספר ועדה	2025/33
כתובת	חיים נחמן ביאליק 17, בית הכרם

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

יבוצע השלמת פרסום להקלות כדלקמן:

בייעוץ שנערך עם עו"ד אילנית מיכאלי, הוחלט כי לאור זאת שמדובר בחלל בגובה העולה על 4 מ' וכן מבוקש עד לגבול החלקה בחזית צידית ובשטחים העולים מעבר למניין שטחי השירות הניתנים, יש לבצע פרסום הקלה יודגש כי ניתן יהיה לתכנן את חדר הטרפו תת קרקעי בלבד. יש לבחון אפשרות להנמכת חדר טרפו לגובה הנדרש.

גובה מבנה מותר 9 מ' מוצע גובה העולה על האמור, ע"כ לבצע פרסום הקלה כאמור.

מבוקש הקמת מתקן מעלון לרכבים המבוקש עד לגבול אפס בחזית צידית. עפ"י חו"ד בעניין מתקני חניה והצבתם במרווחים, עולה כי יש לחייב בפרסום הקלה בנושא חריגת המעלון כמבוקש.

יובהר כי לאחר פרסום, ההתנגדויות שתיבחנה הינן עבור ההקלות כאמור.

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 12/2/2025, נערכו הבדיקות וההחלטה כדלקמן:

לעניין הצורך באישור וועדה מחוזית, ניתנה חו"ד עו"ד דני ליבמן המפורטת למעלה, תמצית חו"ד קובעת כי הבניין ברחוב ביאליק 17 אינו מוגדר כבניין לשימור או כבניין אופייני בתוכנית מתאר מאושרת כלשהיא, ולכן החריג בסעיף 4 של תוכנית 4850, שמשמעו הותרת הצורך באישור הוועדה המחוזית, לא חל עליו.

לכן מתן היתר בניה לבקשה בתיק רישוי 2023/385 ברחוב ביאליק 17 לא מצריך קבלת אישור או הסכמה מאת הוועדה המחוזית.

בעניין מס' מבנים מותרים בחלקה, בבדיקה עם גביראל עולה כי עפ"י חלק ו' סעיף 3 בעמוד 8 בתכנית מתאר, ניתן להקים 2 מבנים או יותר במגרש.

בעניין השטחים, סעיף 7' שבתכנית 911 קובע, כי באזור מגורים 5, אחורי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו.

עפ"י סעיף 8 בהוראות תכנית 911 נקבע כי אחוזי הבניה המוזכרים בסעיף 7' שבתכנית 911 כוללים את סה"כ שטחי הבניה העיקריים שבמעטפת הבניין, למעט שטחי שירות כמפורט להלן:

חניה מקורה בהתאם לתקן החניה

שטח מדרגות בהתאם להוראות תכנית 4213

מקלט לממ"ד לפי תקנות הג"א

מחסנים, חדר מכונות, הסקה וכו' עד 8% משטח הבניה המירבי.

יודגש כי לאחר בירור מול עו"ד אילנית מיכאלי ומול מנהל מחלקת מידע הובהר כי 8% לשירות ייגזרו מהשטח המותר בסעיף 7' בתכנית 911 כאמור, דהיינו 50% + הקלות בלבד.

שטחים המבוקשים מכוח 5% למעלית ניתן לתכנן עבור שטחי שירות בלבד.

תיקון השטחים ייעשה טרם פרסום ההקלות דלעיל.

לעניין אישור הסדרי תנועה עולה כי האישור שניתן ביום 7.1.2024 הינו עבור 12 מק"ח הנדרשים עפ"י תקן, כך גם הוצג בתכנית שאושרה. עם זאת, בתכנית שהועלתה למערכת לדיון מסומנים 10 מק"ח בלבד. ע"כ נדרש להתאים את החניות המוצעות לתקן המותר ולתכנית המאושרת ע"י אגף הסדרי תנועה.

לעניין הפערים בעניין הגבהים, מבדיקה בהרמוניקה עולה לכאורה כי הגרסה העדכנית מתאימה יותר למצב הקיים בשטח. וככל הנראה מדובר היה בטעות סופר בגרסה שפורסמה. עם זאת על עורך הבקשה להתאים את הגבהים ואת הטופוגרפיה למצב הקיים בשטח ובהתאם למדידה.

לאור האמור מחליטה הוועדה לבצע שלמת פרסום כאמור.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0274.00
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	4 כיתות גני ילדים מאגר מים וחדר משאבות
מספר ועדה	2025/33
כתובת	אברהם כחילה , מנחת .

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

להוריד מסדר היום עד להגשת בקשה מתוכנת הכוללת בתכנון בית כנסת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/03/2025 - כו אדר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0383.00
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	4 כיתות עבור גן ילדים ופיתוח מדרכה
מספר ועדה	2025/33
כתובת	דרך צור באהר 1, צור באהר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה מאשרת לפטור 7 מ"ח ומאשרת 2 מ"ח + 2 מפרצים + חניית נכה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	לתקן קירות פנימיים שיופיעו בצבע
	לתקן מרחק 3.85 ולא 3.84 ממערב
	אישור רשות העתיקות
	חברת חשמל
	רישום התצ"ר
	לתקן בטופס 1 את שם הרחוב
	תיקון מפלסים בתוכניות

	אישור סופי תנועה
	אישור סופי תברואה
	תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י תושי"ה (הערות באישור מח' התנועה)