

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0390.04
מספר סידורי	0

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	השלמת 5% קומת גג
מספר ועדה	2025/66
כתובת	ישראל זנגויל 9 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להשלמת קומת גג עבור 3 דירות.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה לטענת המתנגד כי בעקבות הבינוי יפגעו מיקומי מערכות דודים ומזגנים, יובהר כי כל מתקני הגג הקיימים בגג, ושיפגעו כתוצאה מהבינוי, ייעתקו לגג החדש ע"י המבקשים ועל חשבונם.

לעניין יציאות מדירות המבקשים לגג המשותף, לאחר שהנושא נבחן ע"י מהנדס העיר המלצת האגף היא שניתן להחריג בקשה זו כיוון שהפרויקט לקראת הליכי פינוי בינוי.

לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה.

יש להגיש תכנית צל זהה ליתר דירות הגג, אין צורך במשלוח הודעות.

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	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0463.01
מספר סידורי	0

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת חדר טרפו לבריכת שחייה (ת.ב. 2019/463).
מספר ועדה	2025/66
כתובת	אל מרכז 24, בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 357319 משנת 2018 הקובעת :
 (א) כפיפות – סעיף 1.6 – כפיפות לתכניות 8000 ו-5166ב'
 (ב) בסעיף 3.1 – ייעוד תא שטח 1 ל"מבנים ומוסדות ציבור".
 (ג) בסעיף 4.1.1 שימושים עבור ספורט שחיה ונופש לרבות בריכת שחייה..."
 (ד) בסעיף 5 – זכויות עבור מגרש 1-
 מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 16,624 מ"ר שירות : 2,178 מ"ר
 (ה) סעיף 6.3 – חשמל.
 סעיף 6.3(1) – יוקמו 2 חדרי שנאים בשטח התכני...אחד יוקם בתא שטח מס' 1...".

שטחים :

תכנית 935731 :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 16,624 מ"ר שירות : 2,178 מ"ר סה"כ : 18,802 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0

מבוקש בבריכת שחיה בת.ב. 2019/463.1 : עיקרי : 4,105 שירות : 37.32 מ"ר סה"כ : 4,142.45 מ"ר

מוצע בבקשה זו : שירות : 39 מ"ר.

אין חריגה בשטחי הבניה.

הערה : חדר הטרפו מוצג בהרמוניקה וכן בפרסום בשטח של 41.04 מ"ר.
 יש לתקן את השטח ל-39 מ"ר כפי שמוצג בפני הוועדה. התיקון נדרש כחלק מתנאים להיתר.

פרסום :

התפרסמה הקלה עפ"י הנוסח הנ"ל :
 "הקלה מתקנות תכנון ובניה סעיף 4.09(4) בדבר בניה במרווחים של חדר טרפו מגובה מירבי מותר של 1.80 מ' לגובה 3.3 מ' ומשטח מותר 10 מ"ר לשטח 41.04 מ"ר".

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

גודל מבנה 5.20 x 7.50 מ'.

שטח המבנה 39 מ"ר.

המרחק מתחנת השנאים למבנה בריכת השחייה כ-20 מ' .

התקבל אישור איכות הסביבה ביום 09/02/2025

ישנה חריגה מקו בניין המותרת עפ"י סעיף 4.09 בבניה במרווחים בתקנות התכנון והבניה.

אין חריגה מגבול המגרש.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י
כן	יש להטמיע את תיק המידע כחלק מצרופות במערכת המקוונת
	לתקן את בחישוב שטחים את שטח הטרפו מ-41.04 מ"ר ל-39 מ"ר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0437.04
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה על גג קיים.
מספר ועדה	2025/66
כתובת	שד משה דיין 5, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה על גג קיים.

המתנגדים לא התייצבו והתנגדותם הוקראה.

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

לטענה לחשש לתוספת יח"ד הבקשה להרחבה ואל לתוספת יח"ד - הבקשה כוללת סגירת מרפסת גג בשטח של 30 מ' - הצמודה למבקשים.

לטענה לרעש - הרעש מהמרפסת הקיימת לא יגדל וכנראה שיפחת בשל סגירת המרפסת.

לטענה למטרד רעש בזמן הבניה - הבניה תבוצע בהתאם להוראות הדין ובשעות המותרות לבניה.

לטענה לפגיעה עיצובית בבניין – הוועדה מקבלת את עמדת ראש הצוות לפיה הבניה תיטיב עיצובית עם הבניין.

לעניין הפתח - הפתח יהא מעל הפתחים הקיימים בהתאם להמלצת המחלקה והמסומן ע"ג הרמוניקה b.

הוועדה סבורה כי באיזון האינטרסים שבין הצדדים נכון לאשר את הבניה המבוקשת ומאשרת אותה.

חוו"ד אדריכלית:

את הפתח המוצע לחזית דרומית, יש למקם מעל שורת הפתחים הקיימים.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית b.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0528.00
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים והקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים
מספר ועדה	2025/66
כתובת	רחל אמנו 41 , קטמון הישנה

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 בקשב רב למתנגדים שהגיעו וכן להתנגדויות שהוגשו ע"י מתנגדים שלא התייצבו לדיון ולהלן התייחסותה:

לעניין התנגדות לחריגה בבינוי ובגובה המבנה – הועדה דוחה טענה זו מאחר והבינוי המוצע משתלב עם הבינוי בשכונה אשר גם הוא מגיע למופע של 6 קומות וכי אגף תכנון עיר אישור את הבינוי המוצע לטובת חיזוק המבנה וכי והבקשה עומדת בכל תנאי תמ"א 38.

התנגדות לעניין מיקום חדר השנאים וחשש מקרינה – הועדה דוחה טענה זו מאחר וחדר השנאים הינו תת"ק אשר עובר בדיקה ואישור של מחלקת איכות הסביבה כתנאי לדיון בועדה.

התנגדות לפגיעה ביציבות המבנה בחלקה הסמוכה בעקבות חפירת החניה המוצעת – הועדה דוחה טענה זו. הבקשה מוגשת בתאום עם מהנדס המלווה את הפרוייקט וכי התקבלה חו"ד הנדסית בהתאם לבינוי המוצע ולפיה אין מניעה מלאשר את הבינוי המוצע אשר הינו בתחום החלקה בה מוצעת הבקשה. כמו כן, במעמד הועדה הוצהר ע"י המבקשים כי כל נזק שייגרם, יתוקן ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.

התנגדות לפגיעה בעצים – הועדה דוחה טענה זו מאחר וכתנאי לדיון ועדה התקבלה חו"ד אגף שפ"ע המאשרת את סקר העצים הניתן וכן ניתנה הנחיה לתשלום עבור שימור ופיצוי נופי.

התנגדות לעניין פגיעה בפרטיות וכן באופי השכונה בעקבות הבריקה המוצעת – הועדה מקבלת את ההתנגדות וזאת לאחר בדיקה ברדיוס רחב יותר של השכונה ובו ניתן לראות כי אין בריכות נוספות על גבי גגות הבתים. בנוסף, צורת הבריקה המוצעת תצריך הגבהת המעקה לטובת בטיחות מה שיוסיף על גובה המבנה המוצע כיום. על כן, הועדה מורה להסיר את הבריקות המוצעות בבקשה.

בהתאם לאמור, הועדה מאשרת את הבקשה.

להלן התיקונים לבקשה:

מחסנים

מוצעים 19 מחסנים בקומות המרתף, מחסן אחד עבור כל יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף ל:

יש לציין בתוכנית את גודלם של המחסנים במ"ר.

יש להוסיף מידות בכל מחסנים.

מחסנים 14 ו- 15 חורגים מקו בניין יש לצמצם.

מחסן מס' 1 בשטח של 23 מ"ר, לא ניתן לאשר מעבר ל- 8% משטח הדירה, יש לצמצם או לחילופין לפרסם הקלה עד 20 מ"ר.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחריגה מ- 2 מ' עומק המותרים - אין מניעה לאשר בכפוף ל:

לצמצם מרפסות זיז עד לעומק מקסימלי של עד 2 מ'.

לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג.

לא ניתן להציע מרפסות זיז על עמודים, יש לבטל עמודים במרפסות.

להוסיף מפלסי גובה מעקות במרפסות ובפתחים בתכניות חתכים וחזיתות.

הצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

עצים

חוו"ד תכנון עיר לעניין עצים:

יעשה מאמץ לשמור את עץ מס' 4 שהינו בעל ערכיות גבוהה

יוצע פיצוי נופי משמעותי על כל עץ המוצע לכריתה, עצים חדשים ישתלו בחזיתות כלפי רח' רחל אמנו ובארות יצחק.

גדרות

חוו"ד תכנון עיר: על מנת שלא תיווצר גדר גבוהה מ- 1.2 מ' (ברוטו) כלפי הרחוב יש להנמיך את מפלס החצר המזרחית.

נגישות

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

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

כ	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 שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	שפ"ע - 1. הגשת ערבות בנקאית ע"ס 99,810 ₪ לשימור ופיצוי נופי (שימור- 73,310 ₪, פיצוי 26,500 ₪) 2. תשלום היטל כספי ע"ס 11,335 ₪.
	תנאי לקבלת היתר הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	1997/0593.04
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת שתי מרפסת
מספר ועדה	2025/66
כתובת	ישראל אלדד שייב 27, רמות רחל, ארנונה החדשה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הבקשה היא לתוספת מרפסות זיז לדירות 8 ו 9

עפ"י המערכת קיימים 4 מתנגדים בפועל קיימים 10 מתנגדים.

עפ"י הנסח קיימים 310 תתי חלקות במתחם, לכן ההתייחסות הינה למבנה 2 אגף 2 כניסה א' (מתת חלקה 196-206) של לפי חלוקה זו קיימים במבנה 11 דיירים כאשר קיימים 4 דיירים מתנגדים מהבניין כולל וועד בניין (ראה מטה פירוט המתנגדים)

מצורף לארכיב האופטי צילום מ- gis עם הסבר לגבי מיקום המתנגדים.

במעמד הדיון, המבקשים טענו :

שהם גרים בשלב א' של הפרוייקט כאשר נעשה להם עוול בכך שלא תוכננו עבורם מרפסות כאשר ביתר השלבים כן היתה התייחסות.

מעוניינים לשמור על הייחודיות של הבניינים ומתחייבים לשמור על סוג החיפוי/ הפרזול וכלל הפרטים תוך הקפדה יתרה כאשר לא מדובר בחזית קדמית.

ציינו עבירות בניה שביצעו חלק מהמתנגדים ולטענתם במעשה זה המתנגדים ויתרו על סעיף 13 בתקנון הבית המשותף.

מנגד, המתנגדים טענו :

שהמוצע מהווה פגיעה אדריכלית במתחם וצריך שיהיה תכנון כולל .

אין רוב קנייני לבקשה וזאת בהסתמך על תקנון הבית המשותף, אשר מהווה לטענתם החוקה של הבניינים.

לגבי עבירות קיימות, טענו שזה לא מבטל את התקנון של הבית ויש לפעול נקודתית נגד אלו שהפרו אותו.

הציעו לחכות להחלטת המפקחת על הבתים המשותפים כאשר הדיון נקבע לספטמבר.

טענו להחשכת החצר של מר גרבלי.

לפיכך, ולאור הטענות שנשמעו במעמד וועדה ועיון בתקנון הבית המשותף,

הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בנושא הקנייני עד לקבלת החלטת המפקחת על הבתים המשותפים.

הוועדה מבהירה כי התכנון המקובל על הוועדה לאישור המרפסות במתכונת המוצעת יהיה בתנאי פרסום ואישור תכנית צל באותה מתכונת ואשר תשתקף בבנין שבכתובת אליהו לינקין 1 המקביל לבניין הנוכחי ומהווה תמונת מראה שלו, וזאת ע"מ שתיווצר חזית אחידה במתחם.

יש לציין כי עפ"י תקנון בית משותף סעיף ו' 13 "בעל דירה לא יבצע או ירשה לאחר לבצע שינויים או תוספות בדירתו או בדירה אחרת או בהצמדות או ברכוש המשותף לרבות בכל צד חיצוני של קירות בניין או הגג או בטיח או בצבע חיצוניים מבלי לקבל את הסכמת כל הדיירים באותה כניסה או האגף או המבנה או הבית, לפי העניין, מראש ובכתב, ומבלי לקבל את כל הרישיונות המתאימים מהראשויות המוסמכות".

וכן ע"פ סעיף 19, לא ניתן לבצע שינויים במרפסות הדירה או הצד החיצוני של הקירות החיצוניים של הדירה אלה בכפוף לקבלת רשיון מתאים וכן אישור נציגות הכניסה בה נמצאת הדירה.

כמובן שחלק מהמתנגדים הנה נציגות הבית המשותף.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0414.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	שינוי פתחים בחזית קיימת
מספר ועדה	2025/66
כתובת	הפלמח 30, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

קומת מרתף 0.20-

מוצע שינויים בפתחים של דירה מס' 2, עבור מש' כהן, בחזית מזרחית.

מבוקש דלת והגדלת חלון- שינויים שאושרו ע"י מחלקת שימור.

בפתיחת הבקשה הוגשו חתימות של 5 בעלי זכויות- מתוך 7 בעלי זכויות, חלקם התנגדו בעבר אולם התנגדותם הוסרה, סך הכל מתנגדים 2 בעלי זכויות ו- 5 בעלי זכויות חתמו כולל המבקש כמסכימים לשינוי המוצע.

בחזית דרומית מצוין שטח "חניות להריסה", לא כלול בהיתר זה, מדובר בעבירת בניה של השכנים.

ניתן פסק דין שעל המבקש להשיב את המצב לקדמותו, לבטל את הדלת שבנה, להחזיר את החלון ולהחזיר את חיפוי האבן הירושלמית באופן המתאים לחזית הבניין- עד ליום 13/03/24.

המבקשים פעלו בהתאם לפסיקת בית המשפט, כיוון שטרם הושלם עד אז הליך ההיתר להכשרת שינויים אלו בוצעה אטימה לדלת והמצב הוחזר לקדמותו.

כעת הבקשה מציגה את השינויים המוצעים ע"מ שיהיה ניתן לאשרם בהיתר בניה.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה כאשר להלן התייחסות לטענות :

לטענה שמדובר בבניין לשימור-

השינויים נבחנו ע"י מחלקת שימור ואושרו כך שאין מניעה תכנונית מאישור השינוי.

לעניין החשש להשתלטות על החצר המשותפת-

במעמד הוועדה התחייבו המבקשים ע"י עורך דינם שלא לבצע גידור.

בנוסף הוועדה החליטה שיירשם תנאי בהיתר, שלא יהיה ניתן לגדר את החצר או להוסיף כל סוג של מכשול שמשמעותו השתלטות על החצר.

לעניין המשפטי-

החלטת בית המשפט כאמור לא ביטלה את האפשרות לקבלת היתר בניה, אך התנתה את השארת השינויים שבוצעו דאז על כנס בקבלת היתר בניה תוך 6 חודשים והיות ולא נתקבל היתר בתקופה שנקבעה, פעל המבקש להחזרת המצב לקדמותו.

כך שלפי חו"ד עו"ד מיכאלי (יועמ"ש הוועדה) לא נראה שישנה מניעה משפטית לדיון בבקשה.

לטענה לתימוכין קנייניים-

קיימת הסכמה של 5 מתוך 7 דיירים כך ישנה הסכמה של 2/3 עפ"י דרישת הוועדה.

נטען ע"י המבקשים שהמתנגדים לא באים בידיים נקיות לוועדה, יש להם עבירות בניה.

מנגד, טען עו"ד המתנגדים שלא הוכח מי ביצע העבירה אך מבחינת הוועדה אכן עובדתית נראה שקיימים עבירות בניה.

יש להדגיש שהוועדה רואה חשיבות רבה בהנגשה והמוצע מנגיש למשפחה שלמה, לכן מן הראוי והצדק לאשר הבקשה במיוחד שמדובר באבא נכה שמגיע למשפחה ואשר זקוק לכך.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	אישור סופי של מחלקת שימור.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0424.01
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לחפירה, דיפון, ביסוס וקירות תמך עבור 112 יח"ד, מעון, גנים, בית כנסת
מספר ועדה	2025/66
כתובת	סולם יעקב 34 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

:

יש להציג בינוי להריסה ע"ג תכנית הפיתוח.

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת"י 413
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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
	תנאים למתן היתר בניה רישום התצ"ר
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	קבלת מפת מדידה עדכנית ממח' מידע עם סימון קו בניין תת"ק
	אישור סופי מח' דרכים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0571.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף - לביטול או להתליית היתר
מהות הבקשה	הקמת שני בנינים חדשים לשם יצירת 4 יחידת מסחר, משרדים ו 14 יח"ד
מספר ועדה	2025/66
כתובת	ג'ובראן ח'ליל ג'ובראן , בית חנינה רח' בראן חליל גבראן, בית חנינה, ירושלים

החלטת הועדה

התליית היתר בניה

הבקשה היא להקמת בנינים חדשים לשם יציקת 4 יחידת מסחר משרדים ו- 14 יח"ד הוצא היתר בניה , התקבלה פניה של האפטרופוס לנכסי נפקסים לפיו מדובר בנכסים נפקדים . הוועדה מחליטה להתלות זמנית את היתר הבניה לתקופה של 90 יום . פנית האפטרופוס והחלטת הוועדה יועברו למבקשים אשר מתבקשים על פניה זו . לאחר קבלת תשובתם תחליט הוועדה על המשך ההליכים בבקשה . המלצת האגף :

להתלות את היתר הבניה מהסיבות המפורטות בחוות הדעת ובהסתמך על הנחיית האנ"י ורשות הפיתוח וזאת עד לקיום דיון מול המבקשים והצדדים לביטול ההיתר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0547.00
מספר סידורי	8

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	2025/66
כתובת	נתאי הארכלי 42, גוונים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה היא להריסת מבנה ובניית בנין חדש בו 10 קומות מעל קומת חניה ומסחר בהתאם לתמ"א 38/2

הבקשה תואמת תב"ע, לאחר שהועדה בחנה את הבקשה וההתנגדות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, בין הצדדים קיימת מחלוקת קניינית בענין הסכמי קומבינציה.

לועדה אין כלים ואין סמכות לדון בהסכמים אלה ולהריע בהם.

יצויין כי גם אם יוזמנו הצדדים לדיון ויעלו טענותיהם בפני הוועדה - הוועדה לא מוסמכת ולא תדון בטענות אלה.

לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

מובהר כי החלטת הוועדה היא בהיבט התכנונית בלבד, וכי הדרך פתוח לצדדים להתדיין בנושאים הקנייניים בפני הערכאות המוסמכות לכך.

הוועדה פותרת מ-12 מ"ח וזאת מכוח סמכותה של הוועדה בתקן 5166ב' סעיף 14.6.3.

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

	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור חדר הטרפו כולל אישור איכות סביבה
	תיאום תכנון הפנים כתנאי למתן היתר ע"י אגף מבני ציבור
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0027.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית 114 יח"ד במסגרת פינוי בינוי
מספר ועדה	2025/66
כתובת	שדה יצחק 15, 8 פת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

- יש לסמן את תחום השצי"פ בע"ק ובתת"ק ולהציג חישוב נפרד לשטחים אלו
- 20% מיחידות הדיוור יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר - יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.
- יש לסמן את הבינוי הקיים להריסה ע"ג תכנית הפיתוח בהתאם למוצע בתשריט
- זיקות הנאה יש לסמן ע"ג תכנית הפיתוח בהתאם למוצע בתשריט.
- יש להציג גובה מחסן לא עולה על 2.20 מ'
- יש למספר מחסנים ולהציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן
- יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה - בתאום עם בוחן הרישוי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן

	ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	עפ"י דרישת מחלקת מבני ציבור-יידרש לקבל את אישור אגף חרום וביטחון עבור מעונות היום
	אישור סופי מח' מבני ציבור
	אישור סופי מח' הסדרי תנועה- אין לתכנן חניות עודפות
	אישור סופי מח' אד' העיר
	אישור תוכניות מפורטות של המעבר מול מח' שפ"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0083.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית שתי כיתות גן ובית כנסת
מספר ועדה	2025/66
כתובת	הרב חנוך גרוסברג 18, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לאישור בתנאים. הוגשה תכנית מתוקנת ע"פ החלטת ועדה מקומית, לעניין חניה התקבל פטור מהתקנת מקו"ח ובוצע פרסום הקלה לפי סעיף 149 ע"פ החלטת ועדה מחוזית.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תכנון 2 פחים בנפח 1000 ליטר ואישור סופי תברואה
	אישור ממנה בטיחות מנחי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2006/0182.02
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ותוספת יח"ד על בניין קיים
מספר ועדה	2025/66
כתובת	יואל 29 , בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אישור הסדרי תנועה :

תנאים הוספו למערכת.

שטחי בניה :

עיקרי מותר מעל הקרקע בשטח של 1,170 מ"ר .

מוצע : 547.02 מ"ר(עיקרי קיים) + 602.38 מ"ר (מוצע) = 1,149.40 מ"ר.

$1,170 > 1,149.40$ מ"ר המותרים.

שירות מותר מעל הקרקע בשטח של 302 מ"ר .

מוצע : 171.05 מ"ר(שירות קיים) + 150.48 מ"ר (מוצע) = 321.53 מ"ר. $302 < 321.53$ מ"ר המותרים.

המוצע כאמור חורג מהמותר בשיעור של 19.53 מ"ר.

שירות מותר מתחת הקרקע בשטח של 310 מ"ר .

מוצע : 278.59 מ"ר(שירות קיים) + 36.58 מ"ר (מוצע) = 315.17 מ"ר. $310 < 315.17$ מ"ר המותרים.

המוצע כאמור חורג מהמותר בשיעור של 5.17 מ"ר.

עורך הבקשה מציין בהערה ע"ג ההרמוניקה כי הוא מבקש להפוך/ שימוש בשטחי בנייה עיקריים נותרים עבור שטחי שירות בסך של - אין מניעה לאשר.

בדיקה :

יתרת שטח עיקרי : 1,1170 מ"ר – 1,149.40 מ"ר = 20.6 מ"ר.

שירות מעל הקרקע חורג ב – 19.53 מ"ר.

שירות מתחת לקרקע חורג ב – 5.17 מ"ר.

19.53 מ"ר + 5.17 מ"ר = סה"כ 24.7 מ"ר שירות חורג.

על עורך הבקשה לצמצם את הבקשה כך שסה"כ חריגת שטח השירות לא תעלה על 20.6 מ"ר (עודף מעיקרי).

חוו"ד אדריכלית :

יש להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זו.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	1970/1060.10
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי שימוש ממשרדים למגורים
מספר ועדה	2025/66
כתובת	בן יהודה 34 , מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ו מוצע שימוש חורג מהיתר ממסחר למגורים כאשר יש להמציא אישור איכות הסביבה על עמידה ב-8% האורור המותר וכן להתאים את התוכניות לאישור מחלקת שימור

ממ"קים :

על עורך הבקשה להמציא אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר

אישור מחלקת שימור :

על עורך הבקשה להתאים את התוכנית לאישור מחלקת שימור

אישור איכות הסביבה :

עפ"י נתוני המערכת לא נדרש אישור איכות הסביבה בפתיחת התיק היות והתקבל אישור בתיק 1970/1060.09 – על עורך הבקשה כתנאי להפניה לגורמים להמציא אישור נקודתי של מחלקת איכות הסביבה לעניין אורור חלקי הבניין, שכן עפ"י תקן נדרש ב-8% אורור. יובהר, באישור מחלקת ה שימור נרשם מפורשות כי מדובר בחלונות בפתיחת "קיפ" בלבד בהתאם לדרישה בתיק קודם מס' 1970/1060.09

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	1958/0107.01
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה ותוספת בניה מעל בניין קיים
מספר ועדה	2025/66
כתובת	השלה 3, נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הסדרי תנועה :

הוועדה פוטרת ממקום חניה אחת הנדרשת עפ"י תקן.

מדובר בבניין לשימור וניתן לפטור מכח תכנית 5166 ב' סעיף 14.1.14

בנוסף, מדובר בהרחבות ליח"ד ולא בתוספת יח"ד, הוראות התכנית החלה בחלקה סעיף 4.1.2(ב) נכתב כי אין דרישה לתוספת חניה מאחר ומדובר בהרחבות.

קווי בניין/חצר אנגלית :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את עומק חצר האנגלית כך שיעמוד ב-1.50 מ' המותרים.

- להעביר חתך נקודתי ג-ג בחצר האנגלית.

- להראות מדרך רשת מתכת כנדרש.

גובה בניה :

בבקשה מוצע גובה רום גג הרעפים 16.90+(אבסולוטי 817.50+), בבחינת הבקשה ובבדיקה מול עורכת הבקשה נמצא כי סימנה את קומת הכניסה בבקשה כ-0.00 ולא כ[חי נספח הבינוי ולכן נמצא כי כביכול מוצע גובה נמוך מהמותר – על עורך הבקשה להתאים את מפלסי הבקשה המוצעת כפי נספח בינוי במדויק כאשר קומת הכניסה תהייה במפלס 2.49+ ומעלה.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב שטח המרפסות המקורות כעיקרי מרפסות ולוודא עמידה ב 36 מ"ר המותרים.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה חישוב מי נגר העונה על סעיף זה.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	1997/0232.05
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד, הריסת והוספת מרפסות וביצוע שיפור נגישות לנכה.
מספר ועדה	2025/66
כתובת	תכלת מרדכי 15 , רוממה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

תעשה בדיקה מקצועית מחודשת של ר"צ מול ע"ב

לאחר קבלת תכנית מתוקנת התיק יובא לדיון.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0441.00
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים ובנית 2 קומות + קומת גג רעפים + קומת מרתף
מספר ועדה	2025/66
כתובת	סומך עובדיה 32 , מחנה יהודה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

נספח בינוי :

המוצע מבוקש בשונה מנספח בינוי מחייב. יש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב.

יש לפרסם הקלה בדבר שיפועי גג בשונה מנספח בינוי.

שלביות ביצוע :

על עורך הבקשה להציג מיקום ריכוז חומרי בנייה, כלים והנדרש בהוראה כתנאי להיתר.

תנאי הוסף במערכת.

קווי בניין :

המוצע בבקשה הנידונה חורג מקווי הבניין המאושרים עד לגבול החלקה לכיוון מזרח ומערב.

לא ברור על בסיס מה מציע ע"ב את החרגות, הגם שקווי בניין מהווים סטיה ניכרת – לא ניתן לאשר.

*מרפסת הזיז תיבחן לאחר התכנסות בתוך תחום קווי בניין מאושרים.

שטחי בניה :

עורך הבקשה מציע חלקי בניין מבלי לחשבם ולכן לא ניתן לבחון עפ"י הנתון המותר.

לשם דיון חוזר יוכיח עורך הבקשה שטחי בנייה מול הצוות המקצועי.

מספר קומות :

מוצע: 3 קומות וחלל גג רעפים – הדבר מהווה סטיה ניכרת לא ניתן לאשר.

בנוסף, קומת הגג תהא כגלריה (50% מהקומה שמתחת) בתוך הקומה השנייה ולא כקומה נפרדת כפי המוצע בבקשה. יש להתאים כפי נספח b02.

גבהים :

עפ"י סעיף 9 ד' (2) : גובה קומת קרקע חדשה יהיה בהתאם לגובה קומת הקרקע של הבניין הצמוד. על עורך הבקשה להציג מבנים מימין ומשמאל (עפ"י היתרים) ובהתאמה לקבוע את מפלס ה- +0.00.

יש לעמוד בגובה קומות כפי סעיף 9 ג' להוראות תכנית 3839.

גובה קומת מרתף איננה עומדת בהנחיות סעיף 9 ה' (3) – גובה קומת מרתף לא עולה על 2.2 מטר וכן תקרת המחסנים אינה עולה על פני הדרך ביותר מ- 1 מטר) לשם קבלת שטחי שירות מעבר לזכויות הבנייה - על עורך הבקשה לעמוד בהנחיות "שטחי מרתפים תת קרקעיים".

מספר יחידות דיור :

על עורך הבקשה להציג ממוצע שטח דירות/יח"ד גדול מ- 65 מ"ר.

יש למספר יח"ד בצורה ברורה.

על עורך הבקשה לציין במהות הבקשה מספר יח"ד.

תכסית :

עפ"י סעיף 9 ה' : תכסית הבנייה לא תעלה על 80% משטח החלקה – המוצע מבוקש על 100% תכסית ולכן חורג מהמותר. המוצע מהווה סטיה ניכרת – לא ניתן לאשר.

אישור שימור :

ביום 03.12.2023 נדחתה הבקשה במחלקת השימור ע"י פוני שחר, מהטעמים המצויים בחו"ד.

לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שימור.

אישור הסדרי תנועה :

ביום 29.01.2024 התקבלה דחייה לבקשה מאחר ולא הוגשה תכנית מתוקנת.

לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת הסדרי תנועה.

אישור איכות סביבה :

ביום 19.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר והבקשה לא טופלה במועדה, כנדרש. לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת איכ"ס.

אישור שפ"ע :

ביום 20.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר והבקשה לא טופלה במועדה, כנדרש. לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שפ"ע.

אישור אגף תברואה :

ביום 19.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר והבקשה לא טופלה במועדה, כנדרש. לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור אגף תברואה.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן 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	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	1996/0522.04
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח עיקרי, בניית מדרגות חיצוניות לדירה, והגבהת מפלס החצר.
מספר ועדה	2025/66
כתובת	נהר פרת 11, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה היא לתוספת שטח עיקרי, פריצת פתח ותוספת מדרגות עפ"י תבע.

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

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

לטענה שהממ"ד המוצע נוגס בשביל גישה לחדר מערכות ומקטין אותו ומוצע בחריגה מקו בניין – הממ"ד הוסר מהבקשה וכעת אינו מבוקש, כך שלמעשה ההתנגדות התקבלה.

לטענה לחסימת אוויר ואור לדיירת המתגוררת במפלס שמתחת דירת המבקש – ההרחבה מוצעת לפי תבע, לעניין בינוי המעטפת התקבלה חתימה פוזיטיבית של בעל הדירה במעמד פתיחת התיק ואינו מתנגד.

לטענה כי דיירת הקומה שמעל בבקשה להצטרף לתכנית להוספת ממ"ד לדירתה באותה עמודה – הממ"ד הוסר מהבקשה.

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	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	1988/0210.02
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לישיבה, חדרי תפילה, חדרי לימוד וחדרי מגורים.
מספר ועדה	2025/66
כתובת	אהלי יוסף 14, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

תנאי הנדרש מהוועדה המחוזית "תנאי לאכלוס יותנה בהסדרת חניית נכים בהתאם לנדרש" הוטמע במערכת ויצא ע"ג ההיתר.

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	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית
כן	אישור רשות העתיקות
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 המחלקה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י

כן	אישור מחלקת היסדרי תנועה.
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	אישור משרד הבריאות
כן	אישור מחלקת תכנון פיזי (דרישת מחלקת הסדרי תנועה)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0345.00
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות ותוספת חדר מתחת לחלל גג רעפים
מספר ועדה	2025/66
כתובת	משה רחמילביץ 122 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0466.02
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז וגג
מספר ועדה	2025/66
כתובת	הרב אור שרגא 17, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המרפסות המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

המרפסות המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0526.00
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומת חנייה (סה"כ 6 יח"ד).
מספר ועדה	2025/66
כתובת	דרך רמאללה סמטה 2 , בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 29/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לאשר אותו בכפוף לשינויים ובתנאים.

כדלהלן :

הבקשה היא להקמת בנין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומת חניה (סה"כ 6 יח"ד)

הבקשה תואמת תב"ע .

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה .

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

ההתנגדות עוסקת בחניה ציבורית ושירותים ציבוריים לילדים כך שאינה רלוונטית, הבקשה עוסקת בדירות פרטיות ובחניה משותפת ע"פ תקן

תני לקבלת היתר להגשת מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק.

בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)

ליקויים גרפים :

-תיקונים ע"ג תכנית a

-ניהול מי נגר

עפ"י סעיף 6.4 בהוראות התכנית: "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל"

$$798 * 20\% = 159.60 \text{ מ"ר}$$

ע"ב הציג חישוב לפיו שטח של 134.25 מ"ר מיועד לחלחול מי נגר אך השטח המוצע אינו עומד ב-20% הנדרשים כאמור.

השטח המסומן בתכנית לא מיועד לחלחול מי נגר אלא שטח בנוי באספלט עבור ירידה לקומת החניון.

יש להציג חישוב העומד בדרישה ולהראות תכנית פיתוח שטח בהתאם .

בתאריך 11/03/2025 הוגשה תכנית מתוקנת , אולם בתכנית הייתה תזוזה של המבנה בתוך קווי הבניין וכן שינוי מיקום של מרפסות וממ"ד בחזיתות השונות, ללא שינוי בשטחים.

ע"ב טוען כי השינויים נדרשו ע"י מחלקת התנועה לצורך דיוק הכניסה למבנה.

ע"כ מובא התיק לוועדה לאישור הקונטור החדש של המבנה.

כמו"כ ישנן מחלקות שאישרו טרם דיון את ההרמוניקה הישנה, ע"כ נדרש לחזור אליהם לבדיקת ההרמוניקה החדשה לאחר הדיון.

להלן המחלקות :

מחלקת שפ"ע

מחלקת תברואה

מחלקת דרכים

מחלקת המאור באגף שפ"ע

כמו"כ נדרש אישור המעבדה לבניה ירוקה, שלא התקבל בפתיחת התיק.

אישורי המחלקות הנ"ל יהיו תנאי להעברה לגורמים.

תנאי למתן היתר יש להמציא מס רכוש ירדני / או ישראלי למתן מס רכוש .

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 29/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לאשר אותו בכפוף לשינויים ובתנאים.

כדלהלן :

הבקשה היא להקמת בנין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומת חניה (סה"כ 6 יח"ד)

הבקשה תואמת תב"ע .

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה .

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

ההתנגדות עוסקת בחניה ציבורית ושירותים ציבוריים לילדים כך שאינה רלוונטית, הבקשה עוסקת בדירות פרטיות ובחניה משותפת ע"פ תקן

תני לקבלת היתר להגשת מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק.

בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)

ליקויים גרפים :

-תיקונים ע"ג תכנית a

-ניהול מי נגר

עפ"י סעיף 6.4 בהוראות התכנית : "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל"

$159.60 \times 20\% = 798$ מ"ר

ע"ב הציג חישוב לפיו שטח של 134.25 מ"ר מיועד לחלחול מי נגר אך השטח המוצע אינו עומד ב-20% הנדרשים כאמור.

השטח המסומן בתכנית לא מיועד לחלחול מי נגר אלא שטח בנוי באספלט עבור ירידה לקומת החניון.

יש להציג חישוב העומד בדרישה ולהראות תכנית פיתוח שטח בהתאם .

בתאריך 11/03/2025 הוגשה תכנית מתוקנת , אולם בתכנית הייתה תזוזה של המבנה בתוך קווי הבניין וכן שינוי מיקום של מרפסות וממ"ד בחזיתות השונות, ללא שינוי בשטחים.

ע"ב טוען כי השינויים נדרשו ע"י מחלקת התנועה לצורך דיוק הכניסה למבנה.

ע"כ מובא התיק לוועדה לאישור הקונטור החדש של המבנה.

כמו"כ ישנן מחלקות שאישרו טרם דיון את ההרמוניקה הישנה, ע"כ נדרש לחזור אליהם לבדיקת ההרמוניקה החדשה לאחר הדיון.

להלן המחלקות :

מחלקת שפ"ע

מחלקת תברואה

מחלקת דרכים

מחלקת המאור באגף שפ"ע

כמו"כ נדרש אישור המעבדה לבניה ירוקה, שלא התקבל בפתיחת התיק.

אישורי המחלקות הנ"ל יהיו תנאי להעברה לגורמים.

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 29/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לאשר אותו בכפוף לשינויים ובתנאים.

כדלהלן :

הבקשה היא להקמת בנין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומת חניה (סה"כ 6 יח"ד)

הבקשה תואמת תב"ע .

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה .

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

ההתנגדות עוסקת בחניה ציבורית ושירותים ציבוריים לילדים כך שאינה רלוונטית, הבקשה עוסקת בדירות פרטיות ובחניה משותפת ע"פ תקן

תני לקבלת היתר להגשת מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק.

בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)

ליקויים גרפים :

-תיקונים ע"ג תכנית a

-ניהול מי נגר

עפ"י סעיף 6.4 בהוראות התכנית : "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל"

$$798 * 20\% = 159.60 \text{ מ"ר}$$

ע"ב הציג חישוב לפיו שטח של 134.25 מ"ר מיועד לחלחול מי נגר אך השטח המוצע אינו עומד ב20% הנדרשים כאמור.

השטח המסומן בתכנית לא מיועד לחלחול מי נגר אלא שטח בנוי באספלט עבור ירידה לקומת החניון.

יש להציג חישוב העומד בדרישה ולהראות תכנית פיתוח שטח בהתאם .

בתאריך 11/03/2025 הוגשה תכנית מתוקנת , אולם בתכנית הייתה תזוזה של המבנה בתוך קווי הבניין וכן שינוי מיקום של מרפסות וממ"ד בחזיתות השונות, ללא שינוי בשטחים.

ע"ב טוען כי השינויים נדרשו ע"י מחלקת התנועה לצורך דיוק הכניסה למבנה.

ע"כ מובא התיק לוועדה לאישור הקונטור החדש של המבנה.

כמו"כ ישנן מחלקות שאישרו טרם דיון את ההרמוניקה הישנה, ע"כ נדרש לחזור אליהם לבדיקת

ההרמוניקה החדשה לאחר הדיון.

להלן המחלקות:

מחלקת שפי"ע

מחלקת תברואה

מחלקת דרכים

מחלקת המאור באגף שפי"ע

כמו"כ נדרש אישור המעבדה לבניה ירוקה, שלא התקבל בפתיחת התיק.

אישורי המחלקות הנ"ל יהיו תנאי להעברה לגורמים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר בהתאם לדרישת מחלקת תברואה
	אישור מחלקת דרכים לתכנון התנועה כבקשתם.
	גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס
כן	הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)
	השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)
--

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0148.02
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג מתכנית- הסבת דירה קיימת למרפאה
מספר ועדה	2025/66
כתובת	הרב מ.נ. ולינשטין 4 , רמות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה להתאם להחלטת וועדה מחוזית לפטור מחניה

- 5 שנים מיום הוצאת היתר

- תנאי להיתר אישור פיקוד עורף

בקשה זו נידונה בוועדת משנה בתאריך 31/12/2024

החלטת הוועדה מיום זה היתה להעביר את הבקשה לאישור הוועדה המחוזית.

הבקשה נידונה בוועדה מחוזית בתאריך 1/1/2025

החלטתה מיום זה היתה לאפשר את הפטור מחניה מאחר ומוצעים מקומות חניה נוספים וכן מדובר במארפאה שכונתית אשר חלק ניכר מהמטופלים מגיעים ללא רכב.

ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לקבלת החלטה סופית.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	כן
אישור מחלקת תברואה	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0161.01
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תוספת ממ"מ
מספר ועדה	2025/66
כתובת	תוצרת 53 , אזור תעשייה עטרות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ התבע וממ"מ מקבול מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשרם בכפוף להצגת חתימת בעלי המגרש הגובל אשר התוספת המוצעת גובלת עימו.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5946.00 שהוגש מיום 04.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות חורגות מקווי הבניין המאושרים.

מאחר וחריגה זו אושרה בעבר- ניתן לאשר חריגה זו בכפוף להצגת חתימת בעלי המגרש הגובל אשר התוספת המוצעת גובלת עימו.

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

	אישור שירותי הכבאות
	הריסת עבירות הבניה המסומנות וקבלת אישור מחלקת הפיקוח
	ניתן לאשר חריגה זו בכפוף להצגת חתימת בעלי המגרש הגובל אשר התוספת המוצעת גובלת
	ניתן לאשר חריגה זו בכפוף להצגת חתימת בעלי המגרש הגובל אשר התוספת המוצעת גובלת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0495.11
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הכוללת ח. מחוזק וריצוף מרפסת גג
מספר ועדה	2025/66
כתובת	דב בר יקר 7~9, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

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

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי להוצאת ההיתר אישור התכנית 1207158 המאפשרת הגשת הבקשה בפעימה אחת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0016.01
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2025/66
כתובת	מאיר בלבן 1, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להוסיף תכנית צל ללא משלוח הודעות

המרפסות מקובלות בכפוף להצגת תכנית צל כנדרש כנכתב מעל.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6858.00 שהוגש מיום 07.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מרפסת חזית צפונית – חורג מקו בניין כתום.

מרפסת חזית מערבית – מוצעת ברובה בתחום קו בניין עפ"י תב"ע וחורגת במעט מקו בניין.

עבירות בניה :

מעיון ב-gis נראה כי קיימות עבירות בניה אשר אינן שייכות לדירת המבקש.

יש לסמן את כל עבירות הבניה הקיימות בבניין זה בצהוב להריסה \ עבירות שאינן שייכות למבקש לציין כלא כלולות בהיתר זה.

לסמן את עבירות הבניה בתכנית חתך וחזית.

מרפסות :

קומה א' במפלס +1.40 :

דירה מס' 7-

חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין כתום .

בשטח – 11.39 מ"ר.

בעומק- 2 מ'.

במרווח- יש לחשב את ה 40% המותר מקו בניין מקורי (מסומן בהרמוניקה) לא מקו בניין אחרי התוספת – יש לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק 1.20 המהווים 40% המותרים.

יש להציג תוכנית צל לחזית זו כנדרש.

חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז ברובה בתחום קווי בניין .

חלק קטן חורג מתחום מקו בניין, החריגה הינה עומדת ב 40% המותרים בחזית קדמית

בשטח- 13.81 מ"ר חצי מקורה וחצי לא מקורה.

בעומק- 2 מ'.

יש להציג תוכנית צל לחזית זו כנדרש.

יש להציג כי שטח המרפסות המקורות לא יעלה על 12-14 מ"ר , גם בגין בינוי עתידי של מרפסות

מעל מכוח תכנית צל.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	1985/0581.03
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על פי תב"ע 801738
מספר ועדה	2025/66
כתובת	ישראל זרחי 9 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההרמוניקה תוקנה והשולמו התנאים כנדרש.

ניהול מי נגר :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
	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
	תנאי לקבלת היתר אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
	תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התוכנית יהא וידוא כי הבינוי המסומן להריסה אינו קיים
	תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 11,478 ₪ בעבור שימור והעתקת העצים (שימור – 9 ₪, העתקה – 1,639)
	סעיף 6.1 -יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0412.00
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לבניין קיים לפי תמ"א 38+תוספת מרפסות זיזיות.
מספר ועדה	2025/66
כתובת	הורקניה 22 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

2020/412.00 – הורקניה 22, בקשה לשינוי שם מבקש.

התקבלה פנייה מעורך הבקשה להסיר שם מבקש מהבקשה, יוסף קרן אברהם, בתור נציג הדיירים וכי שמבקש הבקשה יהא מר ענבר קרסני, ת.ז. 28787869, אשר רשום כמבקש הבקשה, יהיה המבקש היחידי כיום מטעם הדיירים.

מסמכים לבקשה זו חתומים ע"י עו"ד רועי בן עמי אשר אישר כי נציגות הדיירים המבקשת את הבקשה, הוסמכה כדין (סרוק בארכיב אופטי).

בהתאם לזאת, אין מניעה מלהסיר את יוסף קרן אברהם משמות המבקשים ולהותיר את ענבר קרסני בלבד.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0314.09
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול היתר - להיתר מספר 08.0314/2011
מספר ועדה	2025/66
כתובת	דוד אילון , פת איצטדיון טדי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חו"ד והמלצת אגף הרישוי :

תאריך 09.05.2022 הופק היתר בניה מספר 117083 שבוקש בת.ב. 11/314.6 עבור תוספת מעליות, תוספת אולם ווי אי פי ושיפוץ קומות קיימות באצטדיון טדי ביציע מזרחי ומערבי.

בתאריך 04.04.2024 הופק היתר בניה בסמות מהנדס העיר שבוקש בת.ב. 11/314.8 עבור שינויים קלים מתיק 11/314.6.

כעת מוצע פיצול היתר מהיתר מקורי 11/314.6 ליציע מערבי בלבד במפלסים $0.00 - +4.92$ - $+9.15$ ו- $+12.75$.

בנוסף מוצעים שינויים פנימיים.

ביטול מעלית ליציע כבוד.

יצירת פתח בחזית מערבית ושביל גישה פנימי לגרם מדרגות פנימי במפלס $+4.92$ ירידה למפלס 0.00 .

שטחים :

אין שינוי בשטחים המוצגים בתיק זה מהיתר מקורי.

אישורים :

התקבל אישור מחלקת הפיקוח לפיצול המבוקש.

המלצת האגף :

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

יש להציג תיקונים בהתאם למסומן בתכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	אישור שירותי הכבאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0553.00
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק הבניין ותוספות מכח תמ"א 38
מספר ועדה	2025/66
כתובת	דרך עזה 56, 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.

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין חו"ד תכנון עיר לעניין החניה ולעניין גישה חיצונית למחסנים.

לעניין החניה, הועדה מחליטה לאשר את פתרון החניה המוצע וזאת לאחר תיקון חלק מהערות תכנון עיר. בבקשה המתוקנת שהוצגה בפני הועדה, מוצע שטח תמרון וכן בוטלה פריצת הגדר לטובת יציאה לרחוב עזה הראשי בהתאם להערות תכנון עיר לנושא זה.

לעניין גישה חיצונית למחסנים. הועדה מחליטה לאשר את הגישה החיצונית למחסנים למעט שטח המחסנים המרכזי ובו נראה כי ישנם קירות יורדים של חדר המדרגות הקיים. על כן, עבור המחסנים הנ"ל, יש להציע גישה פנימית דרך גרעין חדר המדרגות.

להלן התיקונים לבקשה:

קומות קיימות

מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – נראה כי חלק משטחי השירות הופכים לעיקרי וחלקם לא, יש לציין ע"ג התכניות ולחשב הפיכת שטח שירות לעיקרי כעיקרי בחישוב השטחים – אין מניעה לאשר את הפיכת שטחי השירות לעיקרי בהתאם לתיקון בתכנית.

מחסנים

קיים מחסן בקומת מרתף ומוצעים 25 מחסנים בקומת המרתף בקונטור מבנה קיים ע"ח שטחים מתייתרים ותחת שטחי הרחבות. יש להציע גישה פנימית לחללי המחסנים המרכזיים דרך גרעין מדרגות קיים. את יתר הכניסות למחסנים ניתן לאשר כפי שמוצע.

מחסן מוצע משפ' מרגליות בנוסף למחסן קיים, לא ניתן להציע נוסף יש להסיר.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

לציין גובה מחסנים 2.20 h.

מרפסות

במפלס קומה א' במבנה דרומי דירה 5 מוצעת מרפסת מאושרת בהיתר להריסה ומוצעת מרפסת חדשה – סה"כ שטחי מרפסות לדירה 8 מ"ר – התכנון המוצע להשלמת מרפסת זו פוגעת בחזית הפונה לרחוב עזה ויש להתאימה למרפסות בכלל העמודה.

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ועד ל- 2 מ' המותרים מכוח תכנית 615880 עם זאת נוצרות מרפסות זיז קיימות ומוצעות שהופכות למקורות נדרש לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי – נראה כי לא נותרו שטחים עיקריים יש להציג פתרון חלופי העומד במותר בהתאם לתכנית 9988 ובתיאום עם הצוות המקצועי.

מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג יש לבטל.

חוו"ד מח' התכנון : מרפסות מוצעת ליח"ד בפניה צפון מערבית חורגות מעומק 2 מ'. יש לצמצם בהתאם להנחיות מרחביות. ליח"ד 16 מוצעת יציאה למרפסת זיזית משטח מרפסת גג. לא מקובל ובניגוד להנחיות מרחביות. יש לבטל מרפסת זיזית.

עצים

התייחסות תכנון עיר : רוב העצים המסומנים לעקירה בסמוך לבינוי או בשטח בינוי. על כל עץ שנעקר יש להציע שתילה לעצים חדשים, בדגש לחזית רח' עזה הראשי ורח' עזה הפנימי.

נגישות

נדרש אישור מורשה נגישות.

חוו"ד תכנון עיר : שביל נגישות לאגף דרומי מכרסם בשטחי חצר ואף יוצר פירצה בגדר. יש לבטלו ולהציע רצועת גינון. הנגישות תהיה ישירות לגרם המדרגות הקיים ומשם לאגף דרומי.

תברואה

חוו"ד תכנון לנושא תברואה : בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות. מקובל.

יש להגיש אישור תברואה חתום עבור מיקום מתקני האשפה.

יש לציין מפלסי נישות לתברואה עד 1.50 + כמות.

פיתוח שטח

גדרות : יש לציין ע"ג פריסת הגדרות – גדרות קיימים ללא הגבהה.

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 גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413, ת"י 413
	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 להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
	אישור מח' דרכים סופי
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	שפ"ע - תנאים להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 48,810 ₪ עבור שימור העצים. 2. ערבות בנקאית נוספת בסך 52
	שפ"ע - תנאים להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 48,810 ₪ עבור שימור העצים. 2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 52,281 ₪ בעבור פיצוי נופי (במקום תשלום היטל כספי) 3. הגשת תוכנית נופי לשלמה דניאל
	אישור תברואה למיקום מתקני אשפה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0478.00
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הסדרת מבני עזר ושירותי קהל למופעים בבריכת הסולטן באמצעות הקרן לירושלים
מספר ועדה	2025/66
כתובת	אליאל דרור 0 , ימין משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה

בקרה מרחבית אגף שפ"ע- לאשר את הבקשה.

חוות דעת אגף תברואה-לאשר את הבקשה.

חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- לאשר את הבקשה.

חוו"ד מחלקת דרכים- לאשר את הבקשה.

חוות דעת אדריכל העיר- לאשר את הבקשה

חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר את הבקשה.

חוות דעת תכנונית :

בבקשה הנדונה מוצע חידוש ושידרוג מבני עזר ושירותי קהל למופעים בבריכת הסולטן , בגיא בן הינום.

העבודה כוללת עבודות הריסה של חדר אומנים קיים להריסה, אורקסטרה קיימת להריסה, מדרגות קיימות להריסה, טריבונוט קיימות להריסה.

חידוש ושידרוג הטריבונוט ובניה תת קרעית של חדרי שירותים ציבוריים, מבואות וחדרי אחסנה צפוניים ודרומיים מתחת לטריבונוט וחדרים טכניים, חדר אמנים הכולל חדרי הלבשה, משרד מחסן שירותים וממ"מ.

התכנית החלה במקום : 3646 תחילת תוקף : 01/05/87 – בריכת הסולטן.

תכנית המאפשרת את השימוש בתחום הבריכה עבור קיום ארועים, מופעים וכל המתקנים הנדרשים עבור ייעוד זה.

ניתן לאשר את השטחים המבוקשים על פי החוות דעת המשפטית שניתנה בתאריך 08/08/2024

מאת עו"ד סטפני שילה (מצורפת מטה).

התכנית החלה התייחסה לבינוי המיתקנים הקיימים בעת אישור התוכנית. ולא כללה שטחי בינוי עתידיים חדשים. אך בסעיף 8.18.5 להוראות תכנית עמ/9 נקבעה הוראת גמישות בדבר שמירה על המצב הקיים אשר ניתן לאשר שינויים ותוספות הנדרשות לצורך שיפורים לרבות שיפורים סניטרים.

בהתאם להוראות אלה ניתן לאשר את העבודות המבוקשות מכוחה של תכנית זו.

מפלס 0.00 – קרקע:

מערכות טכניות ומתקני שירות בסך כולל של 26.28 – אין מניעה מלאשר יש לחשב את שטח המעלית

מפלס 14.88- קומה טכנית 1 מבנה ב

שטחי השירותים הצפוניים בשטח של 286.92 מ"ר

שטח אחסנה צפוני בשטח של 19.13 מ"ר

ושטחי מבואות וחדרי מדרגות בסך של 221.92

אין מניעה מלאשר יש להוסיף חישוב לשטח המעלית.

מוצע שטח שירות באיזור ללא גישה – אין צורך לחשב שטח זה

מפלס 5.76- קומה טכנית 1 מבנה א

שטחי שירותים דרומיים בשטח של 177.16 מ"ר

שטחי אחסנה דרומיים בסך של 288.73 מ"ר

מבואות וחדרי מדרגות בסך כולל של 189.22 מ"ר.

אין מניעה מלאשר

מפלס 17.63- קומה טכנית 1 מבנה ג

חדר אומנים הכולל חדרי הלבשה שירותים ומשרד בשטח של 214.87 מ"ר

שטחי אחסנה בסך של 49.25 מ"ר

מבואות וחדרי מדרגות בסך כולל של 71.48 מ"ר.

ממ"מ בשטח של 21.17 מ"ר.

מוצע חצר אנגלית עבור אוורור קומה זו – אין מניעה מלאשר.

אין מניעה מלאשר

ממ"מ :

מוצע ממ"ם בשטח של 21.17 מ"ר במפלס 17.63- קומה טכנית 1 מבנה ג אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור הג"א

בניית גשרים להולכי רגל ומעליות לצורך הנגשת הגעה למתחם ולחדרי השירותים התת קרקעיים אין מניעה מלאשר .

עבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב – אין מניעה מלאשר.

תיקונים עפ"י תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכ
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2025/0008.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תמ"א 38- בניית מרפסות וממדים תוספת יח"ד
מספר ועדה	2025/66
כתובת	מיכלין 3, בית וגן

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 הוצגה פנייה מאת המבקשים. להלן התייחסות הועדה לפנייה:

לעניין החניה – לאור חו"ד הסדרי תנועה בה הוחלט לשלם כופר חניה עבור 11 מקומות, פנה המבקש וביקש מהועדה להעביר את ההחלטה לנושא זה לוועדה המחוזית וזאת לצורך קבלת הפחתה או ביטול של תקן החניה במקום. הועדה המקומית מאשרת זאת.

לעניין חריגה מקווי בניין בחזית צידית לטובת שטח ממ"ד באגף החדש – לאחר בחינה נוספת של קווי הבניין ע"י הצוות המקצועי, עולה כי ניתן לאשר את החריגה בקווי הבניין וזאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38 המאפשרת בינוי בקו 0 בקו בניין צידי. על כן, אין מניעה מלאשר את החריגה הנ"ל.

לעניין מחסן עבור המסחר – התקבלה פנייה המבקשת לא לבטל את המסחר. הצוות המקצועי לא ביקש לבטלו, אלא לחשבו כשטח עיקרי. לאור העובדה כי ישנה חריגה בשטחים, אז עומדת בפני המבקש האופציה להחליט באם לחשב את המחסן כעיקרי, או לבטלו.

שינויים בחזית – אין מניעה לאשר. השינויים אינם משפיעים על שכנים מאחר ואינם פונים לחלקות מגורים.

ביטול חדר טרפוי – בשלב פתיחת תיק התקבל אישור חברת החשמל ובו צוין כי נדרש לעשות חדר טרפוי. על כן, לא ניתן לאשר את ביטולו ויש להשאיר את חדר הטרפוי בבקשה ולקבל עבורו אישור חברת החשמל בשלב סגירת תיק.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין:

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: חזית קדמית מערבית – 2 מ'

חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'.

חזית קדמית מזרחית – 2 מ'.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט 4 עמודת ממ"דים בחזיתות צפונית, דרומית (2) ומזרחית פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר (ראה סעיף ממ"דים) מוצע קורות דקורטיביות החורגות מקווי הבניין לא ניתן לאשר ויש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים.

בנוסף, עבור האגף החדש ישנה חריגה עבור ממ"דים בקו בניין צידי. ניתן לאשר את החריגה הנ"ל וזאת בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38 המאפשרת בינוי בקו 0 בקו בניין צידי.

מסחר :

עפ"י סעיף 4.1.2.1.3 הקמת אגף חדש למבנה מיועד עבור יח"ד ולא מסחר. בהתאם לחו"ד משפטית שניתנה, אין מניעה מלאפשר את המסחר המוצע מתחת לאגף החדש וזאת בהתאם לסעיף 4.1.1. ב' בתכנית 10038 המתיר שימוש בהתאם לתכניות המאושרות במקום.

מחסן עבור המסחר יחשב כעיקרי, או לחלופין יבוטל במידה ואין יתרת שטחים.

מעלית וח. מדרגות :

מוצע מעלית ומבואה עבור גישה למדרגות הקיימות, ובאגף החדש מוצע מעלית וחדר מדרגות חדש בתחום קווי הבניין ועפ"י הוראות התכנית – אין מניעה מלאשר.

שטחים :

שטחים עיקריים :

שטח עיקרי מותר לבינוי 625 מ"ר, נראה כי ישנה חריגה בשטחים המותרים. יש לצמצם חריגה.

שטחי שירות :

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

קומת גג :

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף יש להציג קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג.

מחסנים : מוצע 10 מחסנים (9 עבור יח"ד ו-1 עבור המסחר) בשטח העולה על 8% המותרים, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר

יש להנמיך את גובה הקומה ל-2.20 מ'.

לא ניתן לאשר מחסנים מס' 16 ו-17 מאחר והינם עיליים ללא פרסום הקלה להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו במועד פתיחת התיק.

מרפסות :

מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמו הקלות על בניית מרפסות מעבר ל-1.5 מ' המותרים - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות :

יש לשפר את תכנון המרפסות המוצע באופן יותר רגולרי שיתרום לנראות ואחידות חזית המבנה.

מאחר והמבנה עם שתי חזיתות ראשיות לרחוב יש חשיבות בתכנון מרפסות בצורה מיטבית התוכנית מציעה מרפסות מוגבהות לדירה 1 ו-2 במפלס הקרקע לכיוון רחוב מיכלין ממערב, יש לבטל את המרפסות המוגבהות, דירות אלו מקבלות תוספת מרפסות בחזית המזרחית.

תברואה

עפ"י הוראת מחלקת תברואה סוכם 4 עגלות 1100 ל' וקרטונייה

פיתוח שטח

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

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

חוו"ד תכנון עיר : יש להשלים תוכנית פיתוח במפלס רחוב מיכלין, מפלסים בחניה רצועת גינון ועצים לשתילה לכיוון הרחוב בחלק הפנוי מבינוי

עצים

חוו"ד תכנון עיר : יש לסמן שתילת עצים בוגרים גם בחזית לרחוב מיכלין \

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

פריסת גדרות

פריסת גדר מזרחית יש לתאם לתוכנית מפלס קומת קרקע ולסמן את הערוגה המוצעת לאורך הרחוב.

יש לסמן מעקה בטיחות בין מתקן החניה למדרכה הסמוכה כחלק מפריסת גדר מערבית לרחוב מיכלין

יש להציע פריסת גדרות לכל החזיתות

נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכנ	בוצע
-----------------------------	------

	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"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
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
	אישור סופי של חח"י כי לא נדרש חדר טרפו
	יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	1987/0997.06
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תופסת בניה על פי תבע 547067, תוספת מעלית מכח תבע 5022, תוספת שטחי שרות לנגישות ותוספת מחסן.
מספר ועדה	2025/66
כתובת	מועלם שמעון ניסים 5, רמת שרת

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי, מעלית ומבואה מכח 5% נגישות, המוצע עומד בשטחים המותרים אך לא הושלמו תנאים טרם דיון.
בנוסף, נדרש להסיר את הקירוי לחניה ולמבואה המעלית, המהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין.

קווי בניין:

חזית מערבית - מוצעת חניה מקורה, מעלית ומבואה למעלית, בחריגה מקו בניין צידי, אמנם המוצע תואם את נספח הבינוי אך קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין - יש להציע חניה העומדת בהוראות התוכנית לעניין קווי בניין.

אישורי גורמים:

שפ"ע - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - חסר, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים.

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	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0076.03
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בהתאם לנספח בינוי 4627, תוספת בניית ממ"ד, מרפסות, ריצוף גינה, חנייה ומחסן בשטח של 8% לדירה הקיימת
מספר ועדה	2025/66
כתובת	אורוגואי 48, קרית היובל

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד, מרפסות ומחסן, הבינוי בכללו עומד במותר, הבקשה נדרשת בפרסום היות ונדרש לשנות את מיקום הממ"ד לחזית הארוכה ולבצע פרסום על כך, בנוסף מובא לדחיה היות ו :

נדרש להסיר את המחסן המוצע

להשלים אישור מח' הסדרי תנועה למוצע ותנאים נוספים טרם דיון.

קווי בניין :

חזית מערבית : (1) מוצע ריצוף חצר בחריגה מקו בניין במסגרת גבולות המגרש, הריצוף בחלקו יושב על הקרקע הקיימת ובחלקו מהווה הגבהת חצר - יש להציג סגירה תחת הריצוף המוצע.

חזית דרומית מערבית - מוצע 2 מק"ח בגבולות החלקה ומדרגות פיתוח המקשרות בין החניה לבית, המדרגות המוצעות יושבות על הטופוגרפיה הקיימת - יש לקבל אישור מח' הסדרי תנועה לחניה המוצעת.

- יש להציע מדרגות המשתלבות עם החלקות הגובלות.

ממ"ד :

חזית דרומית - מוצעת עמודת ממ"ד ל-2 דיירי העמודה, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין, פורסמה הקלה בנדון, הוגשו 100% חתימות שכנים, אך היות ומדובר בבניין טורי נדרש להציע את הממ"ד

בחזית הארוכה של הבניין, בנוסף, לא הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין לתוספת ממ"ד - יש לשנות את מיקום הממ"ד המוצע, להציע תוכנית צל כנדרש ולבצע פרסום ומשלוח הודעות כנדרש.

מחסן :

קומת מרתף, מפלס -2.80, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן בתת הקרקע, בשטח של 11.93 מ"ר במסגרת קווי הבניין, אך היות והתוכנית הגדירה שטחי שרות בסך של 6.60 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת עבור פירים לא ניתן לאשר תוספת שטחי שרות עבור מחסן - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

אישור י גורמים :

שפ"ע - חסר, יש להשלים, הסדרי תנועה - נדחה, יש להשלים, דרכים - נדחה, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0268.00
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, עמודת ממ"דים ומרפסת זיז
מספר ועדה	2025/66
כתובת	ארץ חפץ 55 , שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה לפי תב"ע.

הוגשה בקה להקלה משלביות הביצוע – אין מניעה לאשר.

בכפוף לתכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0227.00
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנית מבנה מגורים פרטי
מספר ועדה	2025/66
כתובת	ימימה 13, רמת דניה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

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

מוצע בבקשה בית פרטי בהתאם לתכנית נקודתית התוכנית תוקנה כנדרש, התוכנית מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון.

תנאים טרם דיון :

איכות הסביבה - התקבל דחיית המח' בתאריך 13.09.2021, לדחות בגין חוסר במסמכים - יש להמציא אישור זה.

תברואה - התקבל דחייה אוטומטית - יש להמציא אישור זה.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*הבקשה אינה עומדת בדרישות החוק.

- עורך הבקשה נדרש בהתאמת התוכנית למותר עפ"י החוק.

*לא קיבלתי הודעה מכל סוג שהוא בדבר הבניה.

- בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות עפ"י חוק.

*מתנגד לתוספת גובה של 1.80 מ' ותוספת יח"ד.

- התוכנית תוקנה כנדרש, גובה הבית הונמך, מוצעת יח"ד אחת בלבד.

*תוספת הזכויות משנות את היקף הבניה, סגנון ואופי השכונה.

- נדרש מעורך הבקשה להתאים את זכויות הבניה למותר.

*תוספת יח"ד ניתן לאשר במסגרת בית קיים ולא בניה חדשה.

- בבקשה לא מוצע תוספת יח"ד, מוצע יח"ד אחת.

*התוספת תהווה בעיית חניה.

- נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה לבקשה המוצעת.

*פגיעת תאורה וזרימת אויר, פגיעה בפרטיות.

*הגברת צפיפות הדיור.

- המוצע הינו תואם תב"ע.

*מוצגת תוכנית חלקית, במגרש המוצע קיים בנין מגורים.

- כפי הנראה בתמונות ובתצ"א לא נראה כי קיים בינוי במגרש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0288.00
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג כהרחבה לדירה קיימת, תוספת ח. מחוזק ומבואה.
מספר ועדה	2025/66
כתובת	מרץ דוד 10 , רמת שרת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה, לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

הבקשה לתוספת בניה על הגג המוצעת מכוח הקלות ובניית חדר מחוזק.

לטענה למקור הזכויות, המוצע מכוח הקלות שחולקו באופן שווה בין כל הדיירים להם ניתן לבקש הקלות אלה.

באשר לטענה כי המבוקש הינו בשטח משותף, התקבלו הסכמות של 2/3 כנדרש ברוב קנייני. באשר. הועדה סבורה כי כיוון שההתנגדות קניינית לבניה בשטח משותף לא יהיה ערך מוסף לדיון בהתנגדויות כאשר ישנם תימוכין קנייניים.

הועדה מאשר את ההקלות ואת בניית חדר מחוזק.

את השטחים המבוקשים מכוח 5% שיפור אדריכלי יש להסיר מהבקשה מאחר שאין בינוי בגג.

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0390.07
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2025/66
כתובת	ישראל זנגויל 9 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה היא לבניית מרפסת זיז. לטענת המתנגדת היא מתנגדת לבנייה על הגג, בבקשה זו מוצעת בניית מרפסת זיז ואין בינוי על הגג ע"כ ההתנגדות אינה רלוונטית.

מוצע בבקשה מרפסת זיז לא מקורה, המרפסת עומדת במותר.

לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לרשימת תנאים מצורפת.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	1978/0407.10
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	ממ"ד ומבואה מכח חוק התגוננות אזרחית, מרפסת זיז בזוגות, חניה, שינוי מדרגות בפתוח
מספר ועדה	2025/66
כתובת	ח. סירני 8, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לאחר תיקונים הנדרשים הבקשה תובא להכרעת הוועדה לעניין המתנגד.

מוצע בבקשה בניה הכוללת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז.

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להסיר את מבואת הממ"ד והמרפסת המבקשה.

להציע ממ"ד בתת הקרקע בקונטור הבינוי המותר מכוח נספח הבינוי.

ולהשלים תנאים טרם דיון.

עוד יצוין כי עפ"י הוראות התכנית סעיף 10(ו): שטחי הבניה המירביים בכל חלקה יהיו פועל יוצא של מספר הקומות, קווי הבניין וכל יתר ההוראות המפורטות בתכנית 4656 זו והם כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות, מרפסות פנימיות מקורות, מרחבים מוגנים וכדומה.

לאור זאת יש לתכנן את הממ"ד בתוך קווי הבניין ובתחום המותר לפי נספח בינוי.

יוגדש כי בדירה הקיימת בקומה מעל אושר חדר מחוזק בתוך תחום התוספת המותרת לפי נספח.

נספח בינוי :

בתכנית 4656 חלק נספח שותק (מחייב), נספח מס' 1 ו-2, הנספחים הינם נספחים כוללניים בקנ"מ 1:250, מוצע בבקשה סגירת מרפסת לעיקרי בהתאם לנספח הבינוי, תוספת ממ"ד ומרפסת זיז.

מרפסת זיז :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בחריגה מקו בניין אחורי, קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת ועל כן לא ניתן לאשר מרפסת בחריגה זו - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע - חסר, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

*קיימות עבירות בניה רבות בבית שהדייר הקודם ביצע, אשר אין עליהם היתרים,

*עפ"י תב"ע 4656 נדרש להרוס את החלק הקדמי של הבית,

*המבקש ביצע כעת חפירות תחת הבית הקיים,

*לא נשארו אחוזי בניה לחלקה,

*התוכנית המוצעת כעת אינה משקפת את המציאות,

*הממ"ד המוצע פוגע באויר לדירה שלי. לאחר תיקון התכנית כנדרש התיק יובא להכרעת הוועדה בעניין המתנגד.

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	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2015/0722.04
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד לדירה
מספר ועדה	2025/66
כתובת	עץ הדר 101, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה לבניית ממ"ד עבור דירה קיימת. לטענה כי ישנו ריבוי דיירים, שינוי חזות הבניין ושוני אוכלוסייה ונזקים, טענות אלה אין בהם ממש לעניין הממ"ד המוצע, מדובר בבניין קיים רב דיירים מזה שנים, הממ"ד מבוקש בקומה התחתונה של המבנה ואינו נצפה לרחוב.

הוועדה בחנה בקפידה את מיקום הממ"ד והחליטה לאשר את בנייתו בהתאם לתכנית שהוצגה במעמד הדיון זאת ללא הגשת תכנית צל ומשלוח הודעות כאשר לחלק מהדיירים הדיירים ניתנה אפשרות לממ"דים במיקום אחד לפי נספח.

זאת ועוד מאחר שהתב"ע לא היטיבה עם דירה זו, ונתנה תוספות רק לקומות העליונות, הרי שניתן לאשר את הממ"ד מעבר לשטחי התב"ע. מכיוון שהתב"ע לא יכולה לגרוע מדירות שלא התייחסה אליהם בנספח.

התקיים ייעוץ עם עו"ד אילנית מיכאלי בעניין והנחייתה הייתה כי ניתן לבקש ממ"ד.

לאור האמור הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים כדלקמן:

שטח הממ"ד המוצע: 9.10 מ"ר + קירות, סה"כ: 13.25 מ"ר. שאר השטח העודף על 9.00 מ"ר נטו מחושב כעיקרי, יש לצמצם ולהציג שטח שרות ממ"ד בלבד ללא שטח עיקרי המהווה סטיה נכרת.

מרפסות זיז - לדייר בקומה מעל המבקש ישנה מרפסת זיז קיימת.

יש לקבל את חתימתו כהסכמה לכך שייבנה ממ"ד תחתיו כיוון שברור שבעת הבניה המרפסת שלו לא תבוא לידי שימוש, וכן ככל הנראה לא תשאר במתכונתה הנוכחית לאור זאת שנדרש לבנות גג חדש לממ"ד בכל השטח.

תיקון תכנית a

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
אישור פיקוד העורף הג"א	

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0454.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים בניית מרפסת
מספר ועדה	2025/66
כתובת	ליבוביץ 7, רמת דניה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

המלצת האגף היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים.

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג, הבקשה מובאת לדחיה :

עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית,

חוסר בפרסום הקלה לעניין שלביות ביצוע, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנפסח, מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל יח"ד", לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנפסח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע.

תנאים טרם דיון :

בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

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

המבקש הוציא היתר בניה בעבר במרמה וניצל את זכויות הבניה שלי, מעוניין לדעת איזה נזק נגרם לי כתוצאה מההיתר הקודם שהוציא, מעוניין להיות נוכח בוועדה.

מבדיקת נתוני המערכת, הבקשה שהוגשה בעבר נסגרה ללא הוצאת ההיתר, בהשוואה מול התוכנית, הבקשה מוגשת כעת זהה לבקשה שהוגשה בעבר, עפ"י נתוני מערכת הgis נראה כי הבינוי המבוקש כעת קיים בפועל ומדובר בכשרת עבירת בניה.

התוכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגד והבקשה הינה תואמת תב"ע.

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	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2000/0220.01
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/66
כתובת	מבוא צלמונה 2, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ליח"ד בקומת הקרקע, והעתקת מדרגות פיתוח.

לטענה לפגיעה בהליכים של פינוי בינוי, לא נראה כי קיים הליך כשלחו במערכות העירייה באשר לכך.

באשר לטענה כי דירתו של מר פרשה צמודה למקלט הבניין, המבקש רשאי לבנות ממ"ד תקני שיאפשר את השימוש בו במידת הצורך, הוועדה מעודדת בנייתן של ממ"דים, ואף יתר הדיירים בבניין רשאים להגיש בקשה לבניית ממ"ד.

התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תימוכין קניינים ותנאים טרם דיון.

יש לצמצם את רוחב הממ"ד בלפחות 35 ס"מ זאת כדי לאפשר מעבר ראוי בשטח משותף.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	1992/0334.03
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממדים, מרפסות, שינויים בפתחים ושינוי בגדר.
מספר ועדה	2025/66
כתובת	הפסגה 15, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעות עמודות ממ"דים ומרפסות זיז לכלל הדיירים.

תכנון הממ"דים נבחן מול מנהל האגף, ונבחנה אף האופציה לתכנון ממדים בחזית אחורית.

עם זאת ומאחר שהעמודה האמצעית כלואה בין שתי עמודות, תכנון ממד"ים לשתי העמודות הגובלות בחזית אחורית, יכלא את הדירות יותר וכמעט שלא יתאפשר לה אור ואוויר, לאור הנסיבות מאשרים את התכנון.

בנוסף, מוצעות מרפסות זיז החורגות בחזית צידית מעבר ל1 מ' מקו בניין ויש לצמצם כאמור, לא נמצא מקור חוקי לאשר חריגת מרפסות בחזית צידית מעבר לאמור.

בפני המבקשים עומדת האפשרות להציע תכנון חדש לדירות אלו באישור ראש צוות.

תכנון זה ידרוש פרסום / משלוח הודעות בהתאם לעניין.

לעניין שטחי הממ"ד- יש לצמצם את הממ"דים כך שלא יחרגו משטח השרות המותר להם, מקסימום 9.00 מ"ר נטו+ קירות, מאחר ולא מוצע שטח עיקרי בבקשה זו.

לעניין שטחי המרפסות- המרפסות מוצעות כמקורות ולא מקורות, גם במרפסות מעורבות יש לחלק את השטחים כמרפסת מקורה ומרפסת לא מקורה.

יש לעדכן שטח מרפסות מקורות כמותר – עד 14 מ"ר, ובלבד ששטח מרפסות הזיז הממוצע בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, יש לתת התייחסות לכלל המרפסות בחלקה.

יש לתאם את תכנון המרפסות עם בוחן הרישוי בתיק טרם הפניה לגורמים.

יש לציין כי ע"ב ביקשה הקלה למרפסות מעל 12.00 מ"ר אולם מאחר ולא ניתן לקבל זאת- ההקלה שהוצעה מיותרת.

כמו כן- החריגות מקווי הבניין- מאחר ומדובר בחריגות מקווי הבניין שסומנו לפי תכנית מתאר 62- לא נדרשת הקלה לחריגות אלו ובלבד שיתאימו את כלל המרפסות לחריגות המותרות.

חוו

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0419.01
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר מס' 115514 לבקשה 2018/0419.00
מספר ועדה	2025/66
כתובת	יצחק מירסקי 1, רמות

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

בתאריך 15/11/2020 יצא היתר בניה מס' 115514 בתיק בניין 2018/419.00 בגוש 30727 חלקה 02 עבור הקמת 2 מבני ת"ת 3 כיתות גן ו-8 כיתות לימוד כ"א .

כעת מבוקש הארכת תוקף ההיתר מאחר והעבודות התארכו מעבר למתוכנן בשל הקורונה , מלחמת חרבות ברזל וגילוי מערת קבורה בתחום המגרש.

כעת מבוקשת הארכת תוקף ההיתר עד לתאריך 15/11/2026, להשלמת 6 שנים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/04/2025 - ה ניסן תשפ"ה
מספר בקשה	2025/0028.00
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת פיר מעלית ונגישות לבית ספר "בית חנינא לבנים"
מספר ועדה	2025/66
כתובת	עבדול חמיד שומאן 6 , בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית חיצונית למבנה בית ספר לצורך נגישות .

על המקום חלה תכנית 762708 משנת 2022 הכפופה לתכנית 5166ב', 5022א/

התכנית קבעה שימושים וקבעה זכויות בניה .

וכן תואמת לתכנית 5022- תכנית המעליות.

המעלית המוצעת, ממוקמת מחוץ למבנה ,

בצידו הדרומי במפלס הכניסה $739.60 = 0.00$. לנגישות ל2 קומות עליונות.

ללא חריגה מקו הבנין.

הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין."

וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות-

(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמות בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור משרד הבריאות
	הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים.
	אישור יועץ נגישות מטו"ס.
	אישור יועץ מעליות לפיר למידות פיר המעלית המתוכננת .
	הצהרת עורך הבקשה- : "שבבקשה , אין שינוי במס' הכלים הסניטריים"
	הצהרת עורך הבקשה