

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2001/0583.05
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן, ממ"ד, תוספת בניה
מספר ועדה	2025/41
כתובת	נפתלי 10, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה שמעה את הצדדים באריכות, כאשר עיקר טענות המתנגדים התמקדו בנקודות להלן:

- הבניה עלולה לסכן את יציבות דירת מגיש ההיתר עצמו ודירת השכן, המתנגד לבקשה.

- בקומת המרתף קיים בור מים אשר מוצג באופן חלקי, המבנה כולו ישן ודורש התייחסות מדוקדקת לכל שינוי מוצע- כל פעולה הנדסית בדירת מגיש ההיתר משפיעה ועלולה לגרום נזק סטטי ופיזי משמעותי לדירת המתנגד ולמבנה כולו, לא ניתן לבצע את הבניה ללא תאום מלא וביצוע חיזוקים גם מתוך דירת המתנגד.

-הבניה מחייבת ביצוע של עבודות הגנה מקדמיות בבניין כולו ובכלל בדירת המתנגד, פעולה המחייבת שיתוף פעולה בין הצדדים.

- הבקשה הוגשה ללא רוב קנייני נדרש- המתנגדים הינם מחצית מהבעלים במקרקעין.

-בקשה להיתר מחייבת שיתוף פעולה עם המתנגדים הן משום טעמים קניינים והן משום מצבו ההנדסי של הבניין והחיזוקים הנדרשים, ומן הראוי היה להגיש בקשה להיתר לאחר הסכמה מול המתנגדים באשר לפרטי הבקשה להיתר ולאופן ביצוע הבניה.

-לטענתם קיימים גגמים טכניים בשרטוט שהוגש, לא דויק השרטוט של בור המים, החלוקה בין השכנים, אין התייחסות מקצועית לחומרי הגמר המוצעים- הבניין נמצא באזור שימור אדריכלי מרקמי המחייב התייחסות מפורטת לחומרים, למידות, לסיתות ולכל אופן ביצוע החיפויים.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה :

הצדדים יעבירו מסמכים רלוונטיים למשרד שמעוני אשר יתן חוות דעתו ויעביר אותה הן לצדדים והן לאגף הרישוי.

החוו"ד של משרד שמעוני תוטמע בארכיב האופטי והתיק יובא לדיון פנימי לאחר קבלת הממצאים.

מובהר כי יש להשלים הגשת הסכמות מכל הבנין או אישור על רישום הבנין כבית מורכב / הכרעה של המפקחת על הבתים המשותפים.

כמו כן, מובהר כי עמדת הוועדה לעניין השימור היא כי גוון האבנים יהיה בהתאם לאישור שימור וידרשו השלמות בהתאם לאישור שימור.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1971/0766.03
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומות, יחידות דיור ומרפסות
מספר ועדה	2025/41
כתובת	כט בנובמבר 25 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה :

הוועדה דוחה את ההכרעה על לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה לעניין זכויות הבניה

לאחר קבלת חו"ד הבקשה תובא לדיון פנימי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0148.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה בהתאם לתב"ע 2610 הרחבת יח"ד קיימת, שינויים בפיתוח שטח, בריכת שחייה, ת
מספר ועדה	2025/41
כתובת	עין כרם 1, עין כרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת עין כרם מבוקשת תוספת קומה חדשה לבית חד משפחתי קיים וחיזוק חדר בקומת מרתף, וכן בניית בריכת שחיה פרטית בחצר.

המתנגד, מר יעקב עטיה, מתנגד לבריכת השחייה בכך שחושש כי היא תהווה היזק ראייה לעבר החצר ובריכת השחייה הקיימת בדירתו.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים, הציגה את תמונת המצב בשטח ולאחר בדיקה שנעשתה בתכנית נמצא כי עומקה של הבריכה 1.70 מ', כמו כן המבקשים מציעים מפל המונע את האפשרות לצפייה לעבר המדרון הקיים ולבריכת המתנגד, בכך נמצא כי אין היזק ראייה לעבר המתנגד, ע"כ ההתנגדויות לעניין היזק ראייה נדחת.

לנוכח העובדה כי המתנגד העלה את חששו אף לגבי מיקום הדוש, בסיכום בין הצדדים במעמד חברי הוועדה, הוחלט כי הוא יתוכנן במיקום המוסכם על שני הצדדים כך שלא יצפה לעבר בריכת המתנגד.

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

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
	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
	אישור פיקוד העורף הג"א
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, מינוי חתום ע"י אדריכל.

	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף יום מיום הגשת הערבות למחלקת השימור
	יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.
	הצהרת עורך בקשה לבריכה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0515.01
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, בניית מחסן.
מספר ועדה	2025/41
כתובת	אצ"ל 12, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לבניית עמודת ממד"ים, תוספת שטח עיקרי ומרפסות זיז.

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

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

באשר לטענה כי נפל פגם בפרסום, נבדק ונמצא כי הפרסום בוצע כהלכה ולראיה שהוגשו התנגדויות לבקשה.

באשר לטענה לבינוי בשטח משותף ולריצוף החצר, הוגשו ההסכמות הנדרשות הכוללות בין היתר 6 מתוך 7 דיירים בעמודה, ע"כ התנגדות זו נדחת וריצוף החצר מאושר זאת לאור כך שהמבקש בקומה זו מציע ריצוף תחת עמודת מרפסות ושמירה על מיקום למרפסת סוכה עבורו.

לטענה כי מבוקש מחסן בשטח משותף ובחלוקה שאינה הוגנת וכן לטענתם בעמודה הסמוכה ישנו מקלט שלא יאפשר בניית מחסנים בשטח זה, הוועדה מקבלת את ההתנגדות ומורה על תיקון הבקשה כך שהמחסנים יתוכננו בעמודה הקיצונית זאת לאחר חלוקה שוויונית של השטח הפוטנציאלי למחסנים עבור 14 דיירים שבכניסה והגשת תכנית צל אחידה ליתר הדיירים שתובא לידיעתם והסכמתם.

יודגש כי הכניסה למחסן תאושר מתוך הדירה ובלבד שתכנית הצל תציג את המעברים למחסנים העתידיים כאופציה הניתנת למימוש.

לטענה לפגיעה בהתחדשות עירונית, לא נראה כי קיים הליך כשלהו במערכות העירייה באשר לכך.

לעניין מרפסות הזיז, הוועדה התרשמה שהחזית הארוכה היא חזית הכניסה הקובעת לבניין ע"כ ניתן להכיר בה כחזית קדמית באשר לבחינת מפסות הזיז.

הוועדה בחנה את תכנון מרפסות הזיז ביחס לחלקה ולסביבה ומורה לצמצם את עומק כל מרפסות הזיז המוצעות ל-1.50 מ'.

הוועדה סבורה כי לאור האילוצים והמצב בשטח, באיזון האינטרסים שבין הצדדים נכון לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים.

בנוסף יש לתקן הערות כמסומן בתכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	הגשת ערבות בנקאית בסך 23,872 ש"ח בעבור שימור העצים לאגף שפ"ע
	תשלום היטל כספי בסך 2,160.70 ש"ח לאגף שפ"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1997/0433.05
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה לפי תבע, תוספת מדרגות, ממד וחצר אנגלית, תוספת מחסן, הכשרת מרפסת
מספר ועדה	2025/41
כתובת	גואטמלה 2 , קרית היובל

החלטת הוועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה חזרה לדיון בהתנגדויות לאור החלטת וועדת ערר מיום 18.02.2025 כי, התיק יושב לוועדה המקומית לשמיעת הצדדים.

המתנגדת טוענת לכך כי ממ"ד בחזית צפונית ובתת הקרקע יפגע באפשרות לתכנון עמודת ממ"דים עבור דירתה כמו גם יתר הדירות.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לקבל את ההתנגדות ולהותיר את החלטתה מיום 18.09.2024 על כנה.

למען הסר ספק, יובהר כי הוועדה מאשרת בניית ממ"ד בחזית דרומית בלבד כעמודת ממ"דים אחידה שתשרת את כל דיירי העמודה ובתכנון רוחבי כוללני אחיד בבניין טורי רב דיירים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0309.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש, ע"פ תמ"א 38 וסעיף 13 ברח" עוזיאל 50, ירושלים
מספר ועדה	2025/41
כתובת	הרב עוזיאל 50, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר בקשה זו בהתאם לקבוע בסעיף 13 לעניין תמ"א 38

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	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
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כן	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 חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור חדר הטרפו כולל אישור איכות הסביבה
	הקיר בין המחסנים לבין יח"ד יהיה מבטון
	הדירה המיועדת להפקעה תירשם בהערת אזהרה כנדרש

	הריסת המסומן בצהוב
כן	תנאי להעברה לגורמים- אישור סופי של מחלקת מבני ציבור לאחר תיקונים נדרשים
כן	תנאי להפצה לגורמים- אישור הועדה המחוזית לתיקון טעות הסופר בתב"ע
כן	סימון החניה הציבורית בתוכניות הסופיות עפ"י בקשת מחלקת מבני ציבור
	אישור מחלקת תברואה לשינוי בתכנון חדרי האשפה
	אישור סופי אדריכל העיר
	תנאי להיתר בנייה: - מימון לקרן חנייה עבור 2 מ"ח חסרים לחניון שערי צדק.
	אישור סופי הסדרי תנועה
כן	אישור סופי מחלקת מאור
	אישור מח' נכסים
כן	אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה
	הטמעת תכנית החיזוק שאושרה בהרמוניקה.
	הטמעת תוכנית החיזוק שאושרה בהרמוניקה (עפי" מייל של אורית מלכה)?

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0561.02
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים להיתר בתיק 14/561.00 תוספת 3 קומות ע"ק, 55 יח"ד חדשות ל75 הקיימות ומקווה טהרה כהפרשה מבונה.
מספר ועדה	2025/41
כתובת	שומרי אמונים , מאה שערים מתחם שומרי אמונים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה-

בתאום עם בוחן הרישוי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה על "מעבר רכב בכל המפלסים התת קרקעיים מעבר בין בניינים"
	תנאי למתן היתר בנייה מכוח התכנית יהיה גמר פיתוח השצ"פ בחלקה מס' 291 בהתאם ת הפיתוח שאושרה, תוך עמידה בכל התקנים הנדרשים ובפרט בנושא הבטיחות
	אישור סופי של אדריכל העיר
	אישור סופי של שפ"ע להגשת תוכניות מפורטות למעברים ציבורים.
	תוקף התכנית 573030 יפה עד תאריך 20.06.2024 - ככל שלא יינתן היתר בנייה עד לתאריך קף התב"ע יפקע
	מח' נכסים למקווה
	יש להגיש תוכניות מפורטות למעברים ציבורים לאישור מחלקת שפ"ע
	אישור סופי מטעם אדריכל העיר בהתאם לחווד מתאריך 16.11.23
	הסכם פיתוח חתום עם אגף הנכסים ומבני דת על מטלת היזם – מקווה טהרה (יעל דרייפוס).
	חתימה נוספת של אגף מבני דת על הגרמושקה הסופית להיתר.
	פיתוח השצ"פ בחלקה מס' 291 בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה. בהתאם לסעיף 6.7(10) ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0210.01
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בנין מגורים בן 126 יח"ד ומסחר ברח"י שטרן 37, ירושלים.
מספר ועדה	2025/41
כתובת	שטרן אברהם 37, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה

יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה

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

	אישור מחלקת הסדרי תנועה
	תנאי להיתר בניה ראשון- הגשת תכנית המחברת בין רחוב גאוני לרחוב קוליץ
	יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1994/0191.03
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה חדש בן 2 קומות מעל קומת מחסנים חלקית.
מספר ועדה	2025/41
כתובת	קאפח 1, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

תנאי הוסף למערכת - אישור איכות הסביבה .

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0211.02
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר מס' 116647
מספר ועדה	2025/41
כתובת	רש"י 119 , מקור ברוך

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 03.01.2028

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2010/0719.01
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת
מספר ועדה	2025/41
כתובת	מזל תאומים 9 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה הועדה מורה על הגשת חו"ד מהנדס קונסטרוקציה שתתייחס לכל היבטי הבטיחות של הבניין הן של הקיים והן של המוצע במפורט.

חו"ד תועבר לראש הצוות ובמקביל למתנגדים הכוללת אסמכתא לשליחת חו"ד למתנגד ע"מ שיוכלו לתת התייחסותם תוך 21 יום - בחו"ד נגדית במידה ותוגש חו"ד הבקשה תובא לדיון פנימי.

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה להציג טבלת שטחי מרפסות עבור שאר יח"ד הקיימות בבניין, להציג את תכנית הצל גם בתכניות ולהטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית 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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2004/0743.03
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פרגולה
מספר ועדה	2025/41
כתובת	מולכו 9 , רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוגשה התנגדות אחת לבקשה.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, המתנגד טוען שהפרגולה אינה עונה על הגדרת פרגולה והיא נצפית מרחוב הנשיא ומהווה פגיעה חזיתית .

הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות ומבקשת להסיר את הפרגולה הקיימת.

הוועדה מאשרת לבנות פרגולה חדשה בשטח של 20 מ"ר בהתאם לאישור מחלקת השימור.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
תשלום אגרת בניה	
הצהרת עורך הבקשה	
הריסת הפרגולה הקיימת והמצאת אישור מחלקת הפיקוח	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0440.03
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר 116056 עבור תוספת בניה לבניין קיים
מספר ועדה	2025/41
כתובת	ויליאם פרל 2 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 30.05.2027

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0459.01
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג ומרפסת זיז
מספר ועדה	2025/41
כתובת	מזל שור 12 , פסגת זאב צפון

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

על אף שפורסמה הקלה בדבר בנייה ע"י הקונטור הקיים לא ניתן לאשר חריגה זו מאחר ומדובר בסטייה ניכרת מתקנות. על עורך הבקשה לכנס את מרפסת הגג בתוך תחום קו הבניין.

יובהר, 10% חריגה המתאפשרת מכוח תקנות, הינה מינורית וללא הגיון תכנוני הגם שמהווה פגיעה עיצובית.

בחינת מרפסת זיז :

עומק :

מוצע : מרפסת זיז בעומק העולה על 2.00 מטר, כאשר לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש.

על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת זיז (מפלס +11.21) לכדי 1.5 מטר. לחילופין יבצע פרסום הקלה ייעודית לעומק המרפסת.

בחינה עיצובית :

על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

את הפרגולות המוצעות במרפסת הזיז וכן במרפסת הגג, יש להסיר מהבקשה ולהגישן במסגרת תקנות הפטור.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2006/0310.02
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה בחזית בהתאם לתב"ע, ממ"ד בעורף ומרפסות בחזית.
מספר ועדה	2025/41
כתובת	קדושת אהרון 3, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

פרסום :

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד עבור הקלות לעניין חריגה מקו בניין לממ"ד וחריגה מקו בניין למרפסות גם לעניין לבניה בשונה מנספח הבינוי.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות בחזית הקדמית לעומק של 40% מהמרווח דהיינו לעומק של 1.30 מטר

הריסות :

עפ"י התב"ע סעיף 9(ו) :

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה / פירוק סגירת מרפסות לא חוקית, כמסומן בנספח הבינוי בצבע צהוב – על עורך הבקשה לסמן את הבניה הלא חוקית בצהוב להריסה כתנאי להיתר

אישור שפ"ע :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0555.02
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבנין קיים, ממד , מרפסות שרות, מרפסת זיז ריצוף חצר ומחסנים.
מספר ועדה	2025/41
כתובת	ישא ברכה 4 , בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה בינוי מכוח 5% השלמת דירת גג וכן מרפסות שירות וסגירת מרפסות עפ"י תוכנית מתאר כמ"כ מוצע מחסנים בקומת המרתף עם גישה חיצונית אליהם כמ"כ מוצעות מדרגות חיצוניות ממ"ד ומרפסות זיז מחוץ לקוו בניין

והתקבלו חתימות כנדרש ותנאים טרם דיון

חוו"ד אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה

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

	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית
	חוות דעת סופית מחלקת השימור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1989/0032.12
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות
מספר ועדה	2025/41
כתובת	המ"ג 24 , רוממה

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה שובצה בטעות הבקשה תובא לדיון בהתנגדויות ביחד עם בקשה 1989/0032.13

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2006/0614.01
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומות ו- 21 יח"ד מעל בנין קיים, חדרים מחוזקים ומרפסות, התקנת מעלית פנימית, והרחבה למרפסות קיימות עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38
מספר ועדה	2025/41
כתובת	יחזקאל 20, גאולה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
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
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	אישור מחלקת תברואה על מיקום הדחסנית בהתאם לתבע ופחים מוטמנים
	הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר
	תאום תכנית אב לתחבורה
כן	יש לתכנן 2 מוטמנים
	אישור שימור כתנאי להיתר לאחר השלמת תנאי שימור.

	תצהיר מתכנן שלד חדש
--	---------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1998/0846.03
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה, שיפוץ ותוספת לבניין מגורים
מספר ועדה	2025/41
כתובת	יוסף חיים 16, נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"י, ת"י 413
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
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	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
כן	הסדר רישום בעלות מלאה בטאבו
כן	אישור מחלקת הסדרי תנועה בדבר ביצוע תשלום לקרן חניה עבור 3 מקומות חניה בחניות
כן	חוו"ד מחלקת גננות
כן	יש להראות את סימוני הדרך מעבר ציבורי בצידי החלקה לכיוון אילת ולכיוון יוסף בירוק

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1986/0247.06
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ומרפסת
מספר ועדה	2025/41
כתובת	צונדק 26, רמות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בתאריך 2025/02/26 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : משלוח הודעות לפי תקנה 36 :

או לחילופין יוגשו חתימות פוזיטיביות של כל בעלי הזכויות לעניין תכנית הצל .

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

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

-יש להציג תוכנית צל כנדרש.

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

לאחר התייעצות נוספת עם מנהל האגף נמצא כי לא מתאפשר למעשה לתכנן צמד מרפסות בחזית זו שכן המרפסת הנוספת איננה עומדת בתקנות בנייה במרווחים.

כמו כן ע"פ שמבוקשת המרפסת בחזית קדמית אך חזית זו אין בה נצפות גבוהה ע"כ הבקשה מובאת לדיון בוועדה לאישור.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2006/0225.09
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות לדירות קיימות, תוספת תכניות צל למרפסות, ביטול ח. מחוזקים מאושרים.
מספר ועדה	2025/41
כתובת	גליק נלסון 1, רמות

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש .

בבחינה חוזרת נמצא כי מרפסות זיו המוצעות בחזית צפונית מקובלות מבחינת תכנונית וחזותית.

המרפסות זיו המוצעות בחזית הדרומית יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסות בעת שבעלי הזכויות היו מעוניינים לממש את זכויותיהם.

משינוי חדר מחוזק לחדר רגיל- בקומה זו אושר בתיק רישוי מס' 2006/225.07 חדר מחוזק לכל יחיד וע"פ תבע 119230 נספח בינוי מס' 1 לכל יחיד מאושר חדר מחוזק לא ניתן לבטל את הפתרון המיגון שאושר בתב"ע – יש להציע חדר זה בהתאם למאושר בהיתר קודם.

-יש להתאים את הפתחים בהתאם לקיים- הערות ע"ג ההרמוניקה.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנ"ל :

התקבלה התנגדות מאת הדיירת שבתאי רחל כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 4.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

"מתנגדת למרפסות יחסום את האוויר וחסום את הנוף, יפגע במרפסת הסוכה שלה, יורד את ערך הדירה שלה.

המרפסות המוצעות פוגעות במראה הסימטרי והאחיד של הרחוב ."

התקבלה התנגדות מאת הדייר קאהן אלישע כתובת המתנגדת , בבניין המבוקש דירה 3.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"המרפסות המוצעות יפגעו בערך הדירה, בכניסת האור הטבעי, ע"פ תבע אין אפשרות לבנות מרפסות זיז בבניין, יפגע בהרחבות העתידיות.

אין למבקשים רוב קנייני.

הבינוי המוצע הינו פיצול הדירה ליח"ד להשכרה והכנת תוספת יח"ד בגג".

התקבלה התנגדות מאת הדייר ביטון יוסף כתובת המתנגדת, בבניין המבוקש דירה מתחת למבקש.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

"פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיז".

פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין."

התקבלה התנגדות מאת הדייר גבאי דניאל כתובת המתנגדת, בבניין ליד קיר משותף- דירה 5.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

"פגיעה בנראות הבניין, כתוצאה מעבודות הבנייה נגרמו נזקים לדירות, חורג מהוראות התבע ע"פ התוכניות החלות על האזור אין אפשרות לקבל הקלה לצורך בניית מרפסות זיז".

פגיעה בפרטיות, המוצע מהווה אי סימטריה לבניין."

התקבלה התנגדות מאת הדייר טהל נאור כתובת המתנגדת, בבניין צמוד למבקשים.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

" המוצע בבקשה יפגע באור, אוויר וחדירה לפרטיות השוכנים בבניין".

לאחר תיקון התכנית - הבקשה תובא לדיון חוזר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0029.00
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 5 יח"ד חדשות לבניין קיים
מספר ועדה	2025/41
כתובת	דרך ענתות 10, שועפט

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבינוי אינו מקובל מבחינה תכנונית, יש להציג בינוי בקו אחיד וישר ללא מגרעות

יש להציג מרפסות בקו ישר ולא אלכסוני כמסומן ע"ג הבקשה

הבקשה המוצעת אינה הוגשה כראוי, לא חושבו כלל השטחים הנדרשים ועמידה בהוראות התב"ע, יש להציג תוכנית כנדרש

שטחי בניה:

השטחים המוצעים בבקשה אינם כוללים את כל השטחים הקיימים במגרש-יש להציג חישוב שטחים כנדרש.

המחסנים המוצעים למעלה מ10 מ"ר -יש לתקן כנדרש.

חניה:

התקבל אישור מחלקת תנועה תואם לתוכנית, אך היות והתוכנית לא הוגשה כנדרש, יש להגיש תוכנית כנדרש ותוכנית תנועה תואמת.

מס' יח"ד:

5 יח"ד נוספות על היח"ד הקיימות, לא הוצגו בבקשה יח"ד הקיימות ע"כ לא ניתן לבדוק, יש להציג כנדרש יח"ד קיימות+ חדשות.

תכסית:

לא מחושבים כל השטחים הקיימים במגרש, ע"כ לא ניתן לבדוק, יש להציג כנדרש.

מרווח קדמי :

לא הוצג כנדרש , יש להציג מרווח קידמי עם גינון כנדרש.

פריסת גדרות :

לא הוצגו פריסת גדרות, יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה

ניהול מי נגר :

לא הוצג חישוב מי נגר- יש להציג כנדרש.

חיזוק מבנים :

קיים בניין ללא מס' תיק היתר בניה , יש להציג נוהל בקרה הנדסית כנדרש.

אישורים טרם דיון :

אישור מח' תברואה -לא הוגש, יש להציג כנדרש.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדויות. אך כעת התיק עולה לדיון לדחיה, לאחר שתוגש תוכנית מתוקנת, ייבחן נושא ההתנגדויות מחדש.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0517.00
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסנים, חצרות+גדר ותוספות עבור נגישות
מספר ועדה	2025/41
כתובת	הרב פנחס א. וסרמן 12, נוה יעקב

החלטת הוועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק נידון בעבר בוועדת משנה והחלטת הוועדה היתה לדחות במתכונת המוצעת.

בעת בחינת התכנית שהוגשה לבדיקת מנהל האגף לאחר הוועדה התגלה ע"י מנהל האגף כי המדרגות ירידה לחצר מהדירה יוצרות חלל גדול מתחת דירת המבקש.

חלל זה אינו מקובל ע"כ יש להסיר את המדרגות והחלל שנוצר בגינו מהבקשה.

ניתן להציע ירידה לחצר מאזור המחסנים.

בנוסף ריצוף החצר שמוצע ויוצר השתלטות שאינה סבירה גם על אף שהתקבל הרוב הקנייני.

ע"כ יש להציע ריצוף החצר המוצע עד גבול הבניינים הקיימים בשטח סביר.

מחסן ומדרגות קיימים יתוקנו בתיאום עם ר"צ.

שטחי נגישות – ניתן לאשר שטחי נגישות שעומדים במסגרת השטחים המותרים ואושרו בעבר ע"י ר"צ.

חתימות – ככל וקיימות ההסכמות הנדרשות לבינוי בשטח משותף לא יידרש להמציא בשנית.

יש להטמיע את השינויים הנדרשים במסגרת התוכנית המתוקנת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת והחלטה זו הבקשה תובא לדיון נוסף בוועדה.

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0015.14
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, מרפסת וריצוף חצר.
מספר ועדה	2025/41
כתובת	פליקס פרנקפורטר 9, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התוספת בינוי המוצעת תואמת נספח בינוי ע"פ תבע 264762.

מיקום הממ"ד המוצע עד גבול המגרש ייבדק מול מנהל האגף.

-יש להסיר את סגירת המרפסת המוצעת מהבקשה.

-יש להשלים תנאים כנדרש- נוהל בקרה הנדסית.

-יש להשלים חתימות כנדרש.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

מרפסות :

קומת כניסה במפלס +0.00 :

מש' רבינוביץ- מוצע סגירת מרפסת באלומיניום ע"פ תבע 4535- לא ניתן לאשר סגירה זו מכיוון שתבע זו אינה כפופה לתבע החלה בבקשה זו ע"כ יש להסיר את הסגירה המבוקשת .

וריצוף חצר בשטח-27.51 מ"ר- יש להגיש חתימות כנדרש לשטח המבוקש.

ממ"ד :

קומת כניסה במפלס +0.00 :

מש' רבינוביץ- מוצע ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות חורג מקו בניין מאושרים.

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 גובלת יהיה אטום- לא התקבלו חתימות כנדרש לאחר הגשת חתימות מיקום הממ"ד המוצע ייבדק בשנית מול מנהל האגף.

הוצגו תוכנית צל כנדרש.

נוהל בקרה הנדסית :

-יש להגיש חו"ד זו כנדרש.

ניהול מי נגר :

— יש להציג חישוב כנדרש.

התבלו הסכמות הנדרשות לנהל בקרה הנדסית .

התנגדויות :

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

התקבלה התנגדות מאת הדייר מרקובסקי לוי יצחק, כתובת המתנגד בניין 7 דירה מס' 11,

הדירה היא בבעלות המתנגד.

להלן טענות המתנגד :

" המוצע בבקשה יפגע באיכות החיים ומבחינה קניינית במתנגד, מתנגד לממ"ד ולריצוף חצר אשר צמוד ממש לחלון שלו ויחשיך את חדר המגורים וחסום את האוויר".

ניסה להגיע להסדר עם המבקש אך לא הגיעו להבנות".

לאחר תיקון ההרמוניקה כנדרש תיבדק עניין התנגדות .

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2000/0735.07
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , מעלית ומרפסות
מספר ועדה	2025/41
כתובת	קהילות שו"ם 1 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסת המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1993/0887.05
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לדירה קיימת, סגירת מרפסת, בניית מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/41
כתובת	הרב ברים 5, רמת שלמה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לשבת עם ע"ב מול ר"צ

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0605.01
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פריצת חלון לדלת בצד מזרחי ומערבי וריצוף גג קומה תחתונה
מספר ועדה	2025/41
כתובת	ש נוה יעקב 69 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

פורסמה הקלה לבנייה לשונה מנספח הבינוי כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לכך .
המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשרם.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כן	תשלום אגרת בניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0826.04
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד בהתאם לתכנית צל קיימת
מספר ועדה	2025/41
כתובת	גדליה בובליק 12, רמות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הממ"ד מקובל מבחינה תכנונית מאחר ומוצעת השמשת מעטפת קיימת.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.

התנגדויות :

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

התנגדות מאת הדייר חיים שרגא, כתובת המתנגד בניין המבוקש .

"חוסס לי את האור והאוויר לדירה נא להגיע להסדר".

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0008.01
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, ממ"ד ומרפסות
מספר ועדה	2025/41
כתובת	דב בר יקר 1, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה להכרעת הועדה באם לזמן את המתנגדים

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות שהוגשה

החליטה הוועדה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים

הוועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות ומורה לצמצם את המרפסת המוצעת ב40 ס"מ מקיר הבניין בכדי למנוע פגיעה במתנגד

ובכדי לשמוע על חזית אחידה מבחינה עיצובית יש להציע קורת דמה בנסיגה של 40 ס"מ הנדרשת כנ"ל.

הבינוי וממ"ד המוצעים - אין מניעה לאשר

מרפסות זיז - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחים של מקורה ולא מקורה כולל המרפסות העתידיות.

תנאים לקבלת היתר – בקרה תכן

רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה

אישור פיקוד העורף הג"א

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

3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות

תשלום אגרת בניה

הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים

חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

תנאים שיירשמו בהיתר

העבודה תבוצע על ידי קבלן הרשום ברשם הקבלנים

הדודים ישולבו בתוך גג הרעפים והקולטים יהיו צמודים לגג

המבנה המיועד להריסה, ייהרס לפני התחלת הבניה בשטח

היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד

התוספת תבנה מאותו סוג אבן גוון וסתות כמו הבניין הקיים

החדר בגג יהווה חלק מהדירה שתחתיו, ולא יגרום להגדלת מספר הדירות

הקירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות תלטיש/מוסמסם בהתאם לבניה המקורית ולפי הנחיות

תנאי לתחילת עבודה מינוי אחראי לביצוע שלד הבנין

אין לבצע כל עבודה ללא תיאום עם רשות העתיקות וקבלת היתר כתוב. יש לפעול לפי מכתב רשות העתיקות

תנאי להתחלת בניה יהא הכנת תכנית ארגון אתר

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0173.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות ותוספת קומות למבנה תעשייה, תוספת רמפה, מעליות וחדרי מדרגות.
מספר ועדה	2025/41
כתובת	יציב 10, אזור תעשייה עטרות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע חורג מקווי בניין יש לתקן בהתאם כמפורט לעיל.

השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש, יש להציג היתר בניין מקורי לשטחים הקיימים או לחלופין להציגם כמוצעים.

המרחבים המוגנים- יש להציג דרישה של פיקוד העורף לכך.

-יש להשלים תנאים כנדרש.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6863.00 שהוגש מיום 22.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין המאושרים בכל החזיתות.

הרמפות – ניתן לאשר בהתאם לתוכנית 1259126 המאשרת חריגה מקו בניין עד לקו 0 לצורך מסעה- 4.1.2 א'-ב"בשנוי לקווי הבניין המאושרים בתוכניות התקפות, במגרשים המיועדים לתעשייה בתחום תוכנית זו מס' 101-1259126, יותרו קווי בניין מרביים אפס לצורך הקמת מיסעה/ רמפה בלבד, שתאפשר נגישות של כלי רכב לקומות הבניין במגרש בכפוף לתנאים הבאים:

המיסעה/ רמפה תתוכנן ותיבנה עבור בניין בן 2 קומות ומעלה לפחות.

תתאפשר הקמת המיסעה/ רמפה בשתי חזיתות סמכות של הבניין לכל היותר.

תנאי לפתיחת התיק היתר יהא תאום תכנון ומיקום המיסעה/ רמפה ועיצוב חזיתות הבניין עם אדריכל העיר.

הבינוי החורג מקו הבניין עד קו 0 בחזית הדרומית ניתן לאשר רק בכפוף להצגת חתימה של בעלי החלקה הצמודה ע"פ תכנית 1689.

לא ניתן לאשר את ההקלה שפורסמה בנידון .

ממ"ד ומעלית בחזית המזרחית החורג מקו הבניין אין מניעה לאשר ע"פ התקנות וע"פ תכונות 5022 .

חזית מערבית – המעלית כנ"ל, מדרגות לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין להכניס לתחום קווי הבניין.

מס' קומות :

התוכנית-1689א' כפופה לתוכנית המתאר 62 לירושלים לכן מס' הקומות המירבי – 4 קומות.

קיים בבקשה 2 קומות תת קרקעיות ו-2 קומות מעל הקרקע .

מוצע 2 קומות חדשות והרחבת של קומות תת קרקעיות .

ישנו אזור בו הקיים והמוצע הינו 5 קומות החורג מהמותר.

ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה בנידון.

שטח בניה :

ע"פ תוכנית מתאר לירושלים – אחוזי הבנייה המרביים לשטחי תעשייה- 224%.

שטח המגרש- 2306 מ"ר * 224% (אחוזי בנייה ע"פ מתאר) = 5,165.44 מ"ר.

השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עיקרי ושירות ביחד.

-יש לצמצם לשטח המותר כנדרש.

מופיע כי ישנם שטחים עיקריים קיים אשר לא נמצא להם היתר יש להציג היתר בנייה או לחלופין להציג כמוצעים כנדרש.

-יש לחשב את חדרי המדרגות בכל הקומות כשטח עיקרי ובקומה אחרונה ניתן להוריד את החישוב.

מרחב מוגן :

מבנה תעשייה צריך להיות ממ"ק, קיים פתרון מיגוני בבניין זה ניתן לאשר שטח מיגון נוסף רק בכפוף לדרישה של פיקוד העורף בדבר הצורך במיגון .

תנאים טרם דיון :

אישור שפ"ע :

- יש להמציא תנאי זה.

אישור הסדרי תנועה :

- יש להמציא תנאי זה.

אישור מחלקת דרכים :

- יש להמציא תנאי זה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0361.02
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, ממ"דים, מרפסות, חצר וגדר ומחסנים
מספר ועדה	2025/41
כתובת	משה סנה 17, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההתנגדות הובאה להכרעת הוועדה

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות

החליטה הוועדה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים

מאחר שההתנגדות שהוגשה אינה תכנונית ולא הוגשו הוכחות על פגיעה בדירת המתנגד החליטה הועדה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כדלקמן:

הבינוי המוצע ע"פ נספח- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הקיים בשטח

ממ"ד - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.

לא נדרשת תוכנית צל לעמודה הנוספת שלא הוצגה מאחר ולא ניתן למקם להציג בשלב זה.

מרפסות זיז- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת שטחי מרפסות הזיז הקיימות והמוצעות והצל העתידיות, ע"מ לוודא שהשטחים המוצעים המקורים אינם עולים על 14 למרפסת ובממוצע 12 מ"ר לכל דירה.

מחסנים - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל כנדרש ובהתאמה לתוכנית צל קיימת מאושרת.

שתי תוכניות הצל (המאושרת והמוצעת) ייבחנו ע"י ר"צ וייבדקו ההשלכות של תוכנית הצל המוצעת על הקיימת.

חצר מוצעת- יש לצמצם כנדרש כפי המופיע ע"ג ההרמוניקה ולהתאים לשטח השצ"פ הקיים.

-יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי להיתר - יש להגיש ערבות להחזרת מצב לקדמותו ואי פגיעה בשצ"פ בסך 10,000 ₪ סה לעבודה היא דרך שצ"פ)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0180.00
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניה חדשה למגורים לסה"כ 11 יח"ד
מספר ועדה	2025/41
כתובת	אל מאמון , בית חנינה רח"מ אל מאמון, שכ"מ בית חנינה

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע יש לצמצם לשטח המותר.

המחסנים יש לצמצם לכל יח"ד מותר עד 10 מ"ר ע"פ הוראות התבע.

-יש להשלים תנאים כנדרש טרם דיון.

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

שטח בניה :

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%.

שטח החלקה - 599 מ"ר.

ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9.

ע"פ הוראות התבע סעיף 1.9-שטח מירבי- כל שטחי הבניה עיקרי ושירות, למעט השירות תת קרקעים.

סה"כ – 1,090.12- השטחים המוצעים בבקשה חורגים מסך השטחים המותרים ע"כ יש לצמצם לשטח המותר.

מחסנים :

ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד."

-יש לצמצם את המחסנים לעד 10 מ"ר בהתאם להוראות התבע.

ניהול מי נגר :

-יש להציג חישוב כנדרש.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

-יש להשלים תנאים זה כנדרש.

אישור שפ"ע :

-יש להשלים תנאים זה כנדרש.

אישור תברואה :

-יש להשלים תנאים זה כנדרש.

אישור הסדרי תנועה :

-יש להשלים תנאים זה כנדרש.

אישור מחלקת דרכים :

-יש להשלים תנאים זה כנדרש.

אישור מחלקת המאור :

-יש להשלים תנאים זה כנדרש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1989/0168.01
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת על בניין קיים סה"כ 4 קומות ו 3 יחיד
מספר ועדה	2025/41
כתובת	אל ט'הרה 40 , בית צפפה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

בעלויות

לאחרונה הוכחת בעלות נבדקה בשנית ע"פ הנוהל, יש להעביר רוב קנייני הכולל את יורשיו של הבעלים המופיע על מחצית מהחלקה לבדיקה חוזרת של דסק שירות הקורות.

רקע לבקשה

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון-

טרם הדיון לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים- אישור ממחלקת שפ"ע וממחלקת דרכים.

לא הוגש תצהיר מתכנן שלד נכון, התוכנית החלה כוללת סעיף תמ"א 38, יש למלא מתי אושר היתר הבניה המקורי ומה מספרו- במידה וההיתר המקורי הופק לפני שנת 1980 יהיה נדרש בהליך בקרה הנדסית.

כמו"כ, יש להשלים פרסום לעניין שלביות ביצוע, ובהתאם לתיקונים יכול להיות שיידרש פרסום לניוד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע.

בנוסף, נדרש לתקן את הערות הטכניות המוצגות ע"ג ההרמוניקה שנבחנה.

הושלמו התנאים הנדרשים ממחלקת שפ"ע ומחלקת דרכים.

הוגש תצהיר מתכנן שלד מעודכן- אין צורך בהליך בקרה הנדסית בבקשה זו.

כיוון שהבקשה לא עומדת בהוראות של שלביות ביצוע- הבקשה נשלחה להליך פרסומי חוזר.

פרוט ההקלה שפורסמה :

-הקלה לשלביות ביצוע.

בפתיחת הבקשה פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי- יש להציג ע"ג ההרמוניקה המעודכנת.

ההקלה פורסמה כנדרש, תום מועד להתנגדויות 14/01/2025, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 953612 :

-שטח עיקרי מעל לכניסה קובעת :

ניתן לאשר 716 מ"ר, מוצע 524.29 מ"ר, עומדים במניין השטחים המותרים.

-שטח שירות מעל הכניסה הקובעת :

ניתן לאשר 108 מ"ר, מוצע 101.24 מ"ר, עומדים במניין השטחים המותרים.

ההרמוניקה כוללת הערות קטנות הדורשות דיוק- יש לבצען כנדרש כתנאי לדיון נוסף לרבות השלמת עניין הבעלות.

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	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0357.00
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לאור חוות דעת משפטית
מהות הבקשה	הקמת שלוש בנינים חדשים כל בניין 4 קמות מעל קומת חניה תת קרקעית סה"כ 12 יח"ד
מספר ועדה	2025/41
כתובת	אל טואל סמטה 01 , שרפת

החלטת הועדה

לסגור את תיק הבנין

לאחר שהמבקשים קיבלו הזדמנות בהתאם להחלטת וועדת ערר ובכל זאת לא השלימו את המסמכים הנדרשים, מחליטה הועדה לסגור את התיק.

רקע לבקשה:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 21/06/2023 החלטת הוועדה הייתה לסגור את תיק הבניין.

ע"פ המלצת יועמ"ש הוועדה, עו"ד מיכאלי אילנית, הוועדה מקבלת את חוות הדעת המשפטית שניתנה בתיק זה ומחליטה לסגור את תיק הבנין.

ע"פ חוות הדעת המשפטית של עו"ד סטפני שילו:

לאחר בדיקה של הלשכה המשפטית לעניין ההתנגדות כולל בקשת מסמכים מעו"ד ג'בארה (כלל התהליך מתוּק בארכיב האופטי) בסופו של דבר בוצע פניה למיסוי המקרקעין ע"י מנהלת הדסק אני פירו, ומברור מעמיק מולם התברר שהוגשו 2 עסקאות על אותה הקרקע, האחת ע"י אחד מבני היורשים והשניה ע"י בת היורשת אשר הושמטה מצו הירושה. ישנו הסבר ממיסוי מקרקעין לאור הסתירה בין שני מסמכי מס הרכוש הישראלי.

ובהמשך לכך התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית הסופית בה מציעים לסגור את התיק עד להמצאת החלטת בית משפט עדכנית שתכריע בעניין הבעלויות בקרקע.

לאחר מכן התיק נידון בערר בתאריך 04/06/2024 ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת

"הודיעה העורר כי תוגש בקשה מתוקנת מטעמו בתוך 90 ימים עבור בינוי בהתאם לזכויות היחסיות הנטענות במקרקעין. אין מחלקות כי נדרש יהיה לקבל את מסמכי הבעלות בהתאם לנהלים העדכניים הקיימים בעיריית ירושלים. וועדת הערר לא רואה מניעה לתיקון הבקשה להיתר מושא הערר חלף הגשת בקשה להיתר חדשה, המדובר בסוגייה טכנית, ובלבד שזו תידרש לעמוד בכל הכללים והנהלים הקיימים כיום"

על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין לכל אחד מהצדדים.

בתאריך 21/07/2024 נשלח מייל לע"ב בו מבוקש לשלוח את המסמכים העדכניים לבדיקת אני פירו. ורק בהתאם לזאת התכנית תפתח לתיקונים.

מברור אחרון מול אני פירו מיום 11.03.2025, ולאחר שניתנו לע"ב מספר הזדמנויות להשלמת המסמכים לרבות ישיבה פרונטלית מולו והתכתבויות במיילים אך בסופו של דבר מתברר כי לא הוגשו מסמכי בעלות עדכניים כנדרש. (התכתבויות מתווקות בארכיב האופטי).

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2013/0252.04
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים בבנין הקיים, הוספת מחסנים והגבהת גג רעפים.
מספר ועדה	2025/41
כתובת	משמר העם 16 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחות את הבקשה המוצעת היות ומוצע הגבהת חלל גג הרעפים בגבול סטיה ניכרת מהוראות התוכנית לעניין מס' קומות וגובה בניה.

כתוצאה מהגבהה זו שטחי השירות המוצעים בקומה זו מהווים סטיה ניכרת לעניין שטחים.

כמו כן מוצעות מ. שירות אשר אינן עומדת בהנחיות, וכן מ. שירות קיימות אשר מוצע להן מקום חדש וגם הן אינן עומדות בהנחיות.

כמו כן התיק הובא להכרעת הוועדה בדבר הצורך בפרסום לעניין בניה בחריגה בקונטור בניין קיים- הוועדה הכריעה שאין צורך בפרסום נוסף, כרגע הבינו זהה בקונטור למה שאושר בהיתר המקורי במס' בקשה 2013/525.00, כך שההכרה בפרסום זה מתייתרת.

הגדרות שונו מבחינת הגבהים והנראות בהתאם לדרישת מחלקת השימור- אין צורך בהקלה כלשהיא לעניין גובה גדרות.

הוגשה בקשה מתוקנת בהתאם להוראות הבדיקה.

התנאים שהושלמו :

-אישור איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 26/12/2024, "חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות".

-אישור הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 14/11/2024, "אין התנגדות לתוכנית מוצע 2 מק"ח עבור 1 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי לתעודת גמר אישור רשות תמרור".

-אישור מחלקת שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 23/01/2025.

התייחסות מפורטת לכלל הסעיפים שתוקנו מופיעה בפרוט בחו"ד, ניתן לקדם את הבקשה ולהעבירה לגורמים בהתאם למפורט.

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

	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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור שירותי הכבאות
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1974/0337.07
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2025/41
כתובת	מכור 3, גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה לא מציגה חישוב של זכויות אפשרויות הבניה כפי הנדרש, אין הסבר מפורט של ההקלות הכמותיות, לא ניתן לאשר בשלב זה השלמת דירת גג, יש להציג סכמות שטחות מלאות לכלל הבינוי המאושר כולל עובי קירות כפי נוהל אגף הרישוי- לאחר השלמת הפרוט הנ"ל ניתן יהיה לבחון את נפח הבינוי הנכון מבחינה תכנונית.

כמו כן לא ניתן לאשר מעטפת אר ישנה גישה פיזית אליה ובנוסף יש להוכיח קיום זכויות בניה עתידיות עבורה ללא צורך בהקלה כמותית היות ותוך כמה חודשים לא תהיה אפשרות להקלות.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2696

זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין, גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו הכל לפי הנמוך יותר, עפ"י סעיף 8 (ג) בהוראות התוכנית.

בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר, וזאת בהסתמך על החו"ד המשפטית של עו"ד דורון מלכא מהלשכה המשפטית המתויקת במאגר הידע המקצועי.

הבקשה מציגה שטח עיקרי קיים בשיעור של 83.59 מ"ר והשטח המוצע הינו 86.80 מ"ר- סה"כ שטחים עיקריים 170.39 מ"ר- בוקשה הקלה לתוספת זו מכוח הקלה כמותית של 6%, לא צורך חישוב והסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה- יש להשלים.

$530 \times 6\% = 31.80$ מ"ר, ניתן לאשר עד 7.95 מ"ר עבור כל דייר.

הבקשה כוללת בנוסף הקלה לעניין 5% השלמת דירת גג, אולם בפועל אין בינוי ע"ג הגג כך שלא ניתן לאשר את תוספת השטחים המוצעת מכוח הקלה זו- טרם אושר תקנון פעימה אחת בעניין זה, נדרש להסיר.

בנוסף, אין הסבר שטחים מספק לכלל הבינוי המוצע- יש לתקן את ההרמוניקה כנדרש.

כמו"כ יש להציג חישוב מפורט וברור בהתאם להוראות התוכנית- לעניין זכויות הבניה שניתן לאשר כפועל יוצא של אפשרויות הבניה במסגרת קווי הבניין, וזאת בהסתמך על הבניה הקיימת בפועל בהיתר בבניין זה.

לאחר השלמת הפרוט וההסבר הנדרש, חישוב שטחי בניה לעניין עובי קירות כפי הנדרש ניתן יהיה

לבחון כראוי את שטחי הבניה המותרים מכוח תוכנית זו.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומת מרתף מפלס 3.08- ותוכנית קומת קרקע מפלס 0.00+- במפלסים אלו מוצעת מעטפת בניה בקונטור הבינוי המבוקש בקומות העליונים. הבעלות במפלסים אלו הינה של "חברת עמידר" אשר לא מעוניינים בבניה כלשהיא, הוגשה חתימתם בפתיחת הבקשה כי אינם מתנגדים לביצוע המעטפת המבוקשת, וזאת בתנאי שלא ידרשו מהם כלום במסגרת בקשה זו.

במפלס קומת קרקע מוצגת קומה חלקית של בינוי על עמודים- המצוין כ "לא כלול בהיתר זה", בפועל ע"מ לבצע את בינוי המעטפת כן יידרש להרוס את העמודים הקיימים- יש לדייק את המלל.

השרטוט של הדירות בבעלות "עמידר" אינן מוצגות כראוי, יש לפרט יותר וכן יש להציג מידות חוץ מלאות.

יש להציג את כל השטחים הקיימים בהיתר כ"שטחים קיימים", כולל עובי קירות כנדרש.

ע"מ שיהיה ניתן לאשר את המעטפות יש להוכיח שישנם שטחים עבורם ללא צורך בביצוע הקלה כמותית בעתיד היות וכבר לא יהיה ניתן לפרסם הקלות ומצד שני המעטפות אמורות להיות ללא גישה כאשר בקומת קרקע ישנה גישה לשטח המעטפת, דבר שלא ניתן לאשר כך שישנו ספק לגבי האפשרות לאשר הבניה המוצעת בקומה א'.

תוכנית קומה א' מפלס 3.05+

במפלס זה מבוקש להגדיל דירה קיימת- 2 חדרים, חדר מחוזה ומרפסת זיז.

חדר מחוזה-

נהוג לאשר חדר מחוזה כאשר קיימים פתרונות מיגון לדירות הקיימות מתחת לבינוי המוצע וכשאין אופציה לאישור ממ"ד, על פניו, ההרמוניקה מציגה כי אין בינוי של פתרון מיגוני לקומות הנמוכות- אגף הרישוי מעודד עמודת ממ"דים לאורך כלל הקומות.

יש לפרט האם קיים פתרון מיגוני ליתר הדירות ע"מ לבחון בצורה נכונה יותר את המוצע, במידה ולא, יש להציע פתרון מיגוני ישים וכולל יותר כדי לא לפגוע ביתר הדירות, כאשר היות ומבקשים מעטפת אזי ניתן לבצע גם מעטפת של ממ"דים.

לגבי מרפסת זיז-

יש להשלים הקלה לעניין חריגת המרפסת- כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין".

הנחיות האגף הינן לאשר מרפסות בצמדים ולהציע "תוכנית צל" כוללת ליתר הדירות ככל שעניין זה רלוונטי.

נדרש להציג חזיתות מדויקות יותר כולל צרף תמונות מפורטות מכלל החזיתות, במידה וקיימת מרפסת בהיתר בסמיכות למרפסת המבוקשת- מרפסת זו מהווה "צמד", וניתן יהיה לאשרה וזאת בכפוף להשלמת הפרסום הנדרש.

יש להציג חישוב שטחים מדויק, כולל הצגת כלל שטחי הבניה הקיימים במפלס זה, כולל עובי קירות ומידות חוץ מלאות.

תוכנית קומה ב' מפלס 6.10+

מפלס זה מציג תוספת קומה חדשה עבור הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה, הבינוי החדש מציע מטבח, חדר מגורים ומרפסת גג.

הבקשה כוללת הקלה לעניין 5% השלמת דירת גג- כרגע לא ניתן לבחון את הבינוי המוצע מכוח הקלה זו ממספר סיבות:

-לא קיים בינוי בגג.

-לא מוצג פרוט של חישוב של השטח והצעה למיקומו בכלל תוספת הבניה המוצעת.

-מהתמונות שצורפו בפתיחת הבקשה לא קיימת בניה לשכן במפלס זה, אין סיבה לשיפר תכנון הניכרת לעין בשלב זה.

יש להציג חישוב שטחים מדויק כולל עובי קירות.

מרפסת הגג לא כולל מפלסים, מידות, ניקוזים, שיפועים- יש להשלים.

בנוסף, יש לצמצם את הבינוי של מרפסת הגג בהתאם לתקנות סטיה ניכרת- כפי המפורט בסעיף "קווי הבניין".

תוכנית גג

יש להציג את שרטוט תוכנית הגג כראוי, כולל כל הפרוט הנדרש וכן מפלס נכון.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בעלויות

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

הוגשו חתימות בטופס 1 חתמו בעלי חלקות של תת חלקות 2 ו- 4, יש לצרף חתימות יותר ברורות, וכן, חתימה של חברת עמידר שעבורם מבוקשות מעטפות בקומת מרתף וקומת קרקע.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/6083 שהוגש מיום: 30/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין של 10% בקיר עם פתחים ו- 30% בקיר ללא פתחים- נדרש להציג מידות של מרחק קווי הבניין כיוון שקווי הבניין לא כוללים מרחקים מדויקים, בשלב זה לא ניתן לבחון האם חריגות הבניה עומדים בהוראות סטיה ניכרת.

בחזית אחורית, מערבית, מבוקשת מרפסת זיז ומעליה מרפסת גג, יש לתכנן את החריגות המוצעות כנדרש- ניתן לחרוג בחזית אחורית במקרה של מרפסת זיז וזאת בכפוף לפרסום ההקלה המתאימה עד 40% חריגה או עד 2 מ' לפי הקטן- לא פורסמה הקלה זו.

לא ניתן לחרוג במרפסת גג, מדובר בקיר עם פתחים החורג מהסטייה המותרת- בשלב זה, עניין חריגות המרפסות לא נבחנו לעומק, יש לתקן את ההרמוניקה כך שניתן יהיה לבחון כראוי את המוצע בכפוף למפורט לעיל.

בנוסף, בקומה ב' מבקשים מרפסת זיז המשך למרפסת גג אשר לא עומד במדיניות המחלקה לפיכך יש לבטל מרפסת הזיז.

חיפוי חזיתות הבניין

הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין, אבן פראית - נדרש לציין זאת ע"ג חזיתות המבנה, בהתאם להקלה שפורסמה מוצע חיפוי עבור חזיתות הבניין באבן ירושלמית- בשונה מהוראת התוכנית, יש לדייק את ההרמוניקה בהתאם לבניה הקיימת עפ"י צרוף צילומים ברורים יותר, לאחר הצגת הפרוט הנדרש ניתן יהיה לשקול האם שינוי בחיפוי החזית נכון עיצובית בהתאם לחזית הקיימת.

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	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2007/0223.01
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות מעל בניין קיים (סה"כ 10 יח"ד)
מספר ועדה	2025/41
כתובת	אל קאעה 16, בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 06/10/2021 והוחלט לדחות את ההכרעה כדי לבחון משפטית ע"י עו"ד אילנית מיכאלי האם יש תימוכין קניינים לבקשה.

זאת מאחר שבנסח הטאבו מבקש הבקשה רשום בהערת אזהרה, על פי פסק דין שצורף.

יש לבדוק את פסק הדין ואת הסכמי המכר של הדיירים- מהן הזכויות המוקנות לקונים.

לעניין הטענה לפיה החניות מוצעות על שטח דרך- גם הוועדה וגם המתנגדים התרשמו כי אין ממש בטענה זו וכי החניות מוצעות מחוץ לשטח המוגדר כהרחבת הדרך כאשר אין נגיעה בהרחבה או בשטח הירוק, וכן התקבל אישור הסדרי תנועה.

הבקשה הובאה כעת לדיון חוזר לאחר שהתקבלה חו"ד של עו"ד אילנית שניתן לקדם את הבקשה.

על פי חו"ד המשפטית של עו"ד אילנית מיכאלי שהוצגה במעמד הוועדה, יש תימוכין קניינים לבקשה.

למבקשים הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בגין רכישת הנכס.

עפ"י פסק הדין שהמציאו המבקשים הם רשאים להרשם כבעלי הנכס לאור האמור, המבקשים הציגו תימוכין קניינים לבקשה ויש לדחות את הטענות בנושא.

התנאים הנדרשים טרם דיון הושלמו כנדרש, טופלו הערות הבדיקה הטכניות ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים בשלב זה.

חיפוי חזיתות-

הבקשה לא מציגה סוג חיפוי אבן לבינוי החדש- יש לציין סוג חיפוי, סעיף 4.1.2 ה': "הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה"- במידה מוצע חיפוי השונה מהוראות התוכנית יהיה נדרש לפרסם הקלה.

תכסית-

יש להשלים חישוב תכסית- עפ"י הוראות התוכנית ניתן לאשר 38% תכסית מעל הקרקע ובתת הקרקע התכסית לא תעלה על 75% מתא השטח- יש להשלים את 2 החישובים לעמידה בהוראות התוכנית.

הריסה-

בתקנון התכנית ישנה סתירה כאשר קיים סעיף סטיה ניכרת לעניין ההריסות ומצד שני לא קיים סעיף ספציפי להריסות שמגדיר מה צריך להרוס ומה השלביות הנדרשת להריסה.

כמו כן בבדיקת תשריט ונספח התכנית אין שום סימון להריסה.

בהרמוניקה סומן קיר במרתף ע"י ע"ב להריסה, הוועדה קובעת שזה יהווה תנאי לתעודת גמר.

הערות ע"פ ההרמוניקה המקוונת.

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
	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
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר
	תנאים להיתר בניה לפי סעיף 4.1.2. ה תקנון תב"ע 461491:הגשת תכנית מפורטת לפיתוח שים בתחום קו הכחול-אישור דרכים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1991/1090.09
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, ממ"דים, תוספת מרפסת גג ומרפסת זיז
מספר ועדה	2025/41
כתובת	דב הוז 9, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף להשלמת 2 חתימות חסרות כתנאי לגורמים בתיאום עם ע"ב, וכן צמצום הממ"ד כנדרש.

וכן לתיקון הרמוניקה ע"פ המפורט מטה והערות הרמוניקה a

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5871 שהוגש מיום 19/05/2024 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסת זיז.

ראה הרחבה בסעיף מרפסת זיז.

ממ"ד:

יצוין כי ע"פ חישוב השטחים הרובטי מתקבלת חריגה בממ"ד לטובת עיקרי ממרחב מוגן דירת מוצע.

לא ניתן לאשר היות ולא מבוקש בבקשה שטח עיקרי ולא התקבל מקור זכויות.

יש לצמצם את שטח הממ"ד לנדרש ע"פ פקה"ע.

תימוכין קנינים:

יצוין כי לא התקבלה טבלת מבקשים וע"פ טופס 1 שהתקבל חתום מבקש 1, כך שככל הנראה בבעלות המבקש 2 הדירות בהן מבוקשת התוספת.

לתשומת לב ע"ב לתת הסבר מילולי ע"ג ההרמוניקה לנושא זה.

מרפסת זיז :

המרפסת המוצעת הינה בגובה של כ- 2.4 מ', נדרש לתכנן הנמכת חצר באזור המרפסת (כפי שאושר בהיתר מקביל 1991/1090.06) ולקבל הסכמות של 2/3 מבעלי הכניסה עבור נגיעה בשטח משותף.

קיימות 2 חתימות מתוך 4, מברור מול ע"ב מתקבל כי ניתן להשיג את 2 החתימות החסרות, יש להשלים כתנאי לגורמים.

תכנית צל: כאמור המרפסת המבוקשת אושרה בתכנית צל בהיתר 1991/1090.06

יש לסמן את כלל מרפסות הצל שאושרו בהיתר זה הן בתכניות והן בחזיתות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2009/0803.02
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג מאיזור מגורים למגרש לשטיפת רכבים
מספר ועדה	2025/41
כתובת	דב יוסף 1, בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה מאשרת שימוש חורג ל- 3 שנים.

וזאת ככל ולא תקודם תוכנית מפורטת שתבטל את השימוש.

כאשר ע"פ החו"ד המשפטית, ניתן לאשר השימוש החורג בתנאי שככל ותאושר תכנית מפורטת למתחם בהתאם לתוכנית 3365, סעיף 95(א) יבוטל היתר הבניה לשימוש חורג תוך 30 ימים.

רקע לבקשה:

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024, והוחלט לדחותה לצורך השלמת תנאים לדיון- אישור ממחלקת הסדרי תנועה ומאגף התברואה וכן אישור המחלקה לאיכות סביבה שיש להציג.

בנוסף, תתבקש חו"ד מהנדס העיר וזאת, לאחר השלמת התנאים לדיון ותיקון הבקשה בהתאם למפורט להלן.

תנאים טרם דיון הושלמו כנדרש, ראה פרוט בהמשך.

התנאים טרם דיון הושלמו כנדרש והבקשה תוקנה מבחינה גרפית כנדרש.

התייחסות לגוף הבקשה:

הבקשה מציגה משרד וסככות החורגות מגבול מגרש- במסגרת בקשה לשימוש חורג ניתן לאשר רק שינוי שימוש אולם, לגבי תוספת בינוי אין אפשרות לאשר תוספת בניה- הבינוי הקיים בשטח כולל הבינוי החורג מגבולות המגרש מסומן להריסה כנדרש.

ניתן להוסיף לאחר קבלת ההיתר ולבצע עבודות אשר הינם במסגרת תקנה 101 לחוק, אשר לא מצריכות היתר בניה.

לגבי גדר רשת, עפ"י תקנות הפטור ניתן לאשר גדר רשת מפלדה בהתאם לת"י 4273 וגובהה לא יעלה על 3 מ' מפני הקרקע, משני צידי הגדר- עפ"י פריסת הגדרות גובה הגדר הקיימת הינה 1.5 מ', בהתאם לתקנות הפטור, עפ"י מפת המדידה נראה כי הגדר קיימת מחוץ לגבולות המגרש- הגדר מוצעת להריסה כנדרש.

תנאים טרם דיון

ח"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 03/03/2025, "הבקשה מאושרת ע"י איכות הסביבה, אין תנאים מיוחדים".

ח"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 31/12/2024, "אין התנגדות לתוכנית- מוצע שימוש חורג ממגורים למסחר - שטיפת מכוניות מוצע כניסה מכניסה קיימת בכפוף לאישור מחלקת שפ"ע בגין שימוש חורג - תוואי דרך מוצע ע"ג שטח ירוק תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להריסת דרך מוצעת ע"ג שטח ירוק בעת התחלת בנייה והשמשת השטח הירוק.

ח"ד מחלקת תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 12/09/2024, "שימוש חורג לשטיפת רכבים, אין התנגדות קיימים מוסמכים".

בנוסף, התקבלה ח"ד מהנדס העיר (באחריות האגף והצוות המקצועי) לנושא- האישור התקבל ע"י מהנדס העיר יואל אבן, השימוש החורג מאושר ע"י, " המלצתי היא לאשר את בקשתם להמשך השימוש כמבוקש בהתאם לעמדה המשפטית שהתקבלה בנושא".

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	הריסת המסומן בצהוב.
	תוואי דרך מוצע ע"ג שטח ירוק תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להריסת דרך מוצעת ע"ג ירוק בעת התחלת בנייה והשמשת השטח הירוק.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1976/0435.03
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה עבור 2 דירות
מספר ועדה	2025/41
כתובת	יוסי בן יועזר 17, גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה היות וקיימת אי בהירות בהצגת השטחים הקיימים מול המוצעים.

קיימת חריגה מקו בניין אשר לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת.

קיימים ליקויים גרפיים.

מעבר לכך הוועדה החליטה שיש לפרסם ההקלה החסרה לחריגה מקו בניין צידי וזאת לאחר תיקון הבקשה בהתאם לפירוט להלן.

להלן ההקלות שפורסמו:

הקלה 6%

הקלה במספר קומות במקום 2 מוצע 3 קומות

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6104 שהוגש מיום 30/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים.

להלן התייחסות לחריגה:

מוצע הפיכת מחסן הקיים בתת הקרקע לשטח עיקרי, כאשר לא ברור ע"פ איזה היתר קיים מחסן זה.

המחסן קיים בקונטור המבנה וחורג מקו בניין צידי בקיר עם פתחים.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי בכפוף לפרסום הקלה:

בקיר עם פתחים - עד 10% מהמרווח (במקרה הנוכחי 40 ס"מ) תוך שמירה על מרחק של 2.70 מ' מגבול החלקה.

בקיר ללא פתחים – בניית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.70 מ' לפחות.

מוצעת חריגה בקיר עם פתחים בשיעור העולה על 10% ללא פרסום הקלה, החריגה איננה עומדת בתקנות ויש לצמצם למותר או ע"י צמצום אחוז החריגה ושמירה על 2.70 או ע"י אטימת הפתחים ושמירה על 2.70 מ' מגבול החלקה.

בנוסף, יש לפרסם הקלה מתאימה לאחר השלמת תיקון הבקשה.

ש.עיקרי :

ע"פ תיק המידע זכויות הבניה באזור מגורים 5 הינם 50% משטח החלקה.

הבקשה הינה מכח יתרת זכויות בתב"ע והקלה כמותית 6% אליה זכאית התכנית החלה בחלקה.

כמו כן קיים ויתור זכויות לחלק מהשטח.

שטח חלקה : 763 מ"ר.

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : $381.5 \text{ מ"ר} = 763 * 50\%$

סה"כ שטח מכח 6% : $45.78 = 763 * 6\%$

סה"כ שטח תב"ע + 6% = 427.28 מ"ר .

בחלקה קיימות 4 תתי חלקות כאשר לכולן חלק יחסי זהה.

דהיינו סה"כ לכל דירה : $106.82 = 427.28 / 4 \text{ מ"ר}$

קיימים מס' היתרים בחלקה כאשר רק לאחד מהם בתיק מס' 1976.435 קיימת הרמוניקה סרוקה.

יצוין כי בכלל ההיתרים אושרה תוספת זהה להיתר בתיק מס' 1976.435 ולכן השטחים נבחנו בהתאם להיתר זה.

ע"פ היתר בתיק מס' 1976.435 :

שטח קיים : 44 מ"ר

שטח מאושר : 35.70 מ"ר

סה"כ קיים + מאושר : $79.70 = 44 + 35.70 \text{ מ"ר}$.

סה"כ יתרה : $27.12 = 106.82 - 79.70 \text{ מ"ר}$

לא ניתן למצות את בחינת השטחים וזאת היות וכלל המבנה לא מחושב במלואו, כך שלא מובן באם קיימת עמידה או חריגה בסה"כ השטחים הקיימים.

יש להרחיב את טבלת השטחים בהסבר המילולי כך שתכלול עמודה לשטח הקיים (כולל היתרים) ועמודה למוצע בבקשה זו.

מעבר לכך קיימים אזורים בקומת המרתף אשר לא נמצא היתר אודותם, ממילא יש להמציא היתר או להציג כמוצע הן בחישוב השטחים והן בהצגה גרפית.

מצד שני, על ע"ב להציג אפשרות עתידית לדיירי קומה א' לתוספת קומה בעתיד ע"י סימון קוו

חלוקה שוויונית ותכנית צל עתידית למימוש יתרת הזכויות לדיירי קומה א' בקומה נוספת, כך שלא יוצר מצב שיהיו באותו חתך יותר מ-3 קומות וכן תישמר האפשרות לקומה א' לתוספת קומה בהקלה לצורך מימוש יתרת הזכויות שלהם.

ליקויים גרפיים :

במפלס +2.70 ישנו פער בין המציאות בשטח למוצג ע"ג הרמוניקה

יש להתאים לקיים.

וכן לעבור על כלל ההרמוניקה חתכים / חזיתות.

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת :

מתנגד : מר רם אליאספור

תמצית ההתנגדות :

לא חושב כלל המבנה בשטחים

קיימת פגיעה בזכויות המתנגד

במידה והבקשה תחזור מתוקנת על כלל הערותיה תינתן התייחסות מפורטת להתנגדות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

"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	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1997/0257.03
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	שימוש חורג מתכנית- הפיכת דירת מגורים למרפאת שיניים.
מספר ועדה	2025/41
כתובת	זאב ז'בוטינסקי 21 , טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

התיק נידון בוועדת התנגדויות מתאריך 15/01/2025 וקוד ההחלטה היה לדחות את ההכרעה ב 30 יום על מנת לאפשר לצדדים זמן לנסות ולהגיע להבנות ביניהם.

לאחר קבלת ההבהרות הבקשה תובא לדיון פנימי.

התקבלה תגובה מהמבקשים ומהמתנגדים.

להלן פירוט התגובה :

מתנגדים :

מילי גלון יו"ר ועד הבית בשם משפחות גלון, פרנק, כהן(2 דירות) ומעוז :

בישיבה שהתקיימה ב 15.1.2025 התבקשו המבקשים להציע פשרה.

לאחר שעברנו בעיון על הצעת הפשרה מטעם אליס. כל בעלי חמשת הדירות בבניין עומדים בהתנגדותם הנחרצת נגד הקמת מרפאת שיניים בבניין מהטעמים שנאמרו בוועדה. הצעת הפשרה לא עונה על עניין קבלת הקהל הרב הן במספר כסאות והן בשעות עבודה רבות לאורך היום. לכן אנו מבקשים בכל לשון של בקשה מהוועדה לא לאשר את השימוש החורג למרפאת שיניים.

מבקשים, באמצעות עו"ד על אזולאי :

אמנם, לאחר הדיון נעשו פניות לוועד הבית בניסיון להגיע להסכמות אך התקבלה הודעה שהם אינם מעוניינים בפשרה ועומדים על התנגדותם.

להלן פירוט ההתנגדות כפי שפורטה בדיון בוועדת התנגדויות :

מדובר באזור מגורים מובהק ייחודי ופסטורלי כאשר השימוש החורג המוצע צפוי לגרום למטרדים קשים ביותר ובלתי מידתיים.

בנוסף לפגיע באיכות החיים השינוי בשימוש גם תוריד את ערך הדירות.

השימוש בדירה שרכשם כמרפאת שיניים חורג משימושים להם מיועד הבית

הפעלת מרפאת שיניים כרוכה מטבע הדברים בביצוע צילומי רנטגן המהווים סכנה בריאותית השימוש בדירה כמרפאה עתיד להגדיל משמעותית את היקף השימוש בשטחים המשותפים והתוצאות הנלוות לכך (לכלוך, בלאי, רעש).

שימוש שכזה יצור עומס על מקומות החניה הסמוכים לבית המצומצמים ממילא.

מיקום הדירה נשואת הבקשה ממוקם ממש בכניסה לבית וכדי להכנס לחדר המדרגות חייבים לעבור דרך הדירה שם ימתינו פצינטים.

הפרת שלווה חיהם של המתגוררים במקום, לפגום באווירה המיוחדת והשקטה ותחושת הביטחון

ממנה נהנים הם כיום וליצור מטרד של ממש.

בתכנית מתוכננת רמפה עם שיפוע המקטינה מאוד את שביל הכניסה הקיים, כמו כן בתכנית יש ריצוף במקום הגינה הקיימת בכניסה, בעלי הבניין אינם מסכימים לכל שינוי בחצר ובגינה שהם שטחים משופים, כולל תליית שלטים.

כמו כן לעניין הסדרי תנועה / חניה, לא הוסדרו מקומות חניה לשימוש המוצע וזאת עקב חו"ד מחלקת שימור לתיק (מצורף) כי לא ניתן להרוס גדות וחצרות לשימור לצורך חנייה .

לפיכך, ובשכלול כלל הנתונים לרבות התנגדות רוב הדיירים לשימוש (5 מתוך 7 דיירים) וכן היות וישנם שטחי תעסוקה המיועדים לשימושים דומים באזור, הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה.

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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי להיתר בניה - אישור רשות התמרור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0786.01
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד
מספר ועדה	2025/41
כתובת	הנוטרים 5, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה לדחות את ההתנגדויות התיק מובא לוועדה בשל שינוי התוספת אשר מוצעת כעת בהתאם לנספח הבינוי במדויק.

התנגדויות :

מתנגד : גב' מרים לוי, מתגוררת תחת דירת המבקש

מהות ההתנגדות : מתנגדת למרפסת אשר תחסום למתנגדת מרפסת סוכה קיימת.

תגובה : הבקשה כעת איננה כוללת תוספת מרפסת כלל אלא תואמת את נספח הבינוי במדויק.

לאור זאת ההתנגדות לא רלוונטית.

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

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	קבלת חישובים סטטים מהמהנדס תואמים לבקשה ללא מרפסת הזיז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0409.00
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנין חדש קומה אחת מעל קומת חניה ס"הכ דירה אחת
מספר ועדה	2025/41
כתובת	, אום טובא שכנה : אום טובא רחוב: אל קאדי אל פאדל 1 לפי תצ"ר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות וקומת החניה והמחסנים איננה תת קרקעית כנדרש בהוראות התכנית, כך ששטחי החניה יחושבו כעיקרי.

יש לתכנן ע"פ ההנחיות להלן ולקבל אישורים מעודכנים של הסדרי תנועה ודרכים.

פירוט התיקונים הנדרשים :

מספר קומות :

מס קומות מותר עפ"י התוכנית : 3

מס' קומות מוצע : 3, כאשר יש לציין שקומת החניה והמחסנים הנה עילית כך שיש לשנות את התכנון כך שתהווה קומה ת"ק ע"מ שיהיה ניתן לאשר את המחסנים והחניה ובנוסף ע"מ שהדבר לא יגרע ממס' הקומות המנוצלים מעל לקרקע. כמובן שיש לקבל אישור הסדרי תנועה ודרכים מעודכן.

שלביות ביצוע :

לפי סעיף 14(ג)2 – והיות ולא מנצלים את מלוא היקף הזכויות, יש לשוות מראה מושלם וגמור בכל שלב- ייבחן

לאחר תיקון הבקשה.

ניהול מי נגר :

יותר לפחות 20% שטחים חדרי מים.

לפיכך יש להציג חישוב המוכיח זאת ע"ג ההרמוניקה כנדרש.

צובר גז :

יש להציג פתרון לגז בין אם צובר או פתרון אחר בתוכנית.

פיתוח שטח :

-יש להציג תכנית הפיתוח על רקע תכנית המדידה.

-להשלים מפלסים אבסולוטיים לכלל משטחי הפיתוח + גדרות וקירות תומכים.

-להציג תכנית גדרות ולוודות שגובה הגדרות עומד בתקנות בניה במרווחים.

-ציפוי אבן לגדרות.

-גובה מירבי של קיר תומך 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים, פורסמה הקלה לחריגה.

שטחים עיקריים :

ע"פ סעיף 10(א) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 50% משטח המגרש (570*50%= 285 מ"ר) אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין בהתאם לתקנות לרבות שטח מרפסות מקורות.

שטח עיקרי מוצע: 106.65 מ"ר - שטח עיקרי מותר הינו 285 מ"ר – לכאורה עומדים במותר, אך היות וקומת החניה הנה על קרקעית אזי יש לחשב את השטחים כעיקריים או לחילופין לשנות התכנון לקומה ת"ק.

שטחי שרות מותרים :

-שטח מדרגות לא חושב כראוי - יש להציג חישוב ע"פ תקנות 1992 כשירות בכלל הקומות.

-חניה תת קרקעית בהתאם לתקן ולאישור הסדרי תנועה, החניה המוצעת איננה תת קרקעית יש לשנות התכנון ולקבל אישור הסדרי תנועה ודרכים, ככל והחניה עילית זה אומר שהזכויות עבור חניה יהיו מכוח השטחים העיקריים וכן זה ייחשב לקומה במניין 3 הקומות העיליות המותרות .

- מחסנים לרבות חדר הסקה , חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבניה המרבי המוצע, יש להציג חישוב זה וכן יש לתכננם כך שיהיו תת קרקעיים, בנוסף מס' המחסנים לא יעלה על מס' יחידות הדיור כאשר מוצעת יח"ד אחת ומנגד 3 מחסנים.

מרפסות :

תותר בניית מרפסות בעומק מירבי של 1.2מ' ואורכם לא יעלה על 50% מוצעות 2 מרפסות זיז בחזית מזרחית קדמית כאשר בחלקן חורגות מקו בנין, פורסמה הקלה.

פורסמה הקלה לאורך מרפסות העולה על 50% מאורך החזית.

מרפסות חושבו כעיקרי היות והנן מקורות- ע"פ הוראות התכנית.

עומק מוצע 1.20 מ' כנדרש, יש עמידה בצמד מרפסות ע"פ הנוהל.

אין עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, לא ניתן לאשר.

תכסית :

יש להציג חישוב תכסית שהבנייה תעמוד ב - 35% משטח המגרש.

תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית 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	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0318.00
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	התקנת מעלית חיצונית ושינוי מהלך המדרגות
מספר ועדה	2025/41
כתובת	יהושפט 1, המושבה היוונית

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבקשה הובאה להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים (תת חלקה 1 - בכר זהר יצחק, בכר עפר והדס נאווה) כאשר עיקרי ההתנגדות :

תת חלקה 1 ממוקמת בקומת הקרקע ולה כניסה נפרדת ואין לה שימוש בכניסה שבה תותקן המעלית או רצון לשאת בעלויות השיפוץ ותחזוקת המעלית בעתיד.

שאר החלקות הביעו הסכמה - 6 מתוך 7 תת חלקות המהווים רוב קנייני.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה כאשר מדובר בהתנגדות קניינית והוועדה אינה נכנסת לטענות מסוג זה, כך שהוועדה דוחה התנגדות זו .

הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה להשלמת תנאי איכות הסביבה ובנוסף ישנם הערות ותיקונים קלים ע"ג ההרמוניקה, לאחר מכן תשוב הבקשה לדיון פנימי.

"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	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0532.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה וגג רעפים בהתאם לתבוע. ממד וחנית נכים.
מספר ועדה	2025/41
כתובת	מבוא קידה 8 , גילה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות וקיימת סטיה ניכרת לעניין גובה המבנה, סעיף השלכיות ושטח הממ"ד.

כמו כן מוצעת חניה כאשר לא התקבלה התייחסות לכך ממחלקת תנועה /דרכים.

מעבר לכך מוצעת מעלית אשר איננה עומדת בהוראות תכנית 5022.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :

סטיה ניכרת :

ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.1.11. :

גובה הבניה המירבי כמצוין בנפסח 1 הינו מחייב

מס' יח"ד במירבי בתכנית זו הינו מחייב

סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה יהווה סטיה ניכרת

שלבי ביצוע יהיו בהינף אחד וסטיה מהם תחשב סטיה ניכרת

קיימת אי עמידה בסעיף שלכיות הביצוע, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי.

קיימת אי עמידה בסעיף גובה בניה מירבי, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי.

שלכיות ביצוע :

ע"פ סעיף 7.1 :

הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

סעיף שלביות הביצוע כאמור מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ולא ניתן לפרסם הקלה אודותיו.

ע"פ נספח הבינוי קיימת תוספת בניה במפלס $+0.00$ - אשר פונה לכיוון חזית מערבית ואיננה מבוקשת בבקשה זו.

כמו כן מותרת מרפסת גג במפלס $+3.06$ ע"ג התוספת במפלס $+0.00$ - שממילא אינה מבוקשת גם היא.

היות וכאמור סעיף השלביות מעוגן בסטיה ניכרת יש לממש את כלל התוספות המותרות מכח התב"ע בפעימה אחת.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5312 שהוגש מיום 22/02/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין לענין מעלית ממ"ד וחניה.

ראה הרחבה מטה ע"פ סעיפים.

גובה בניה :

ע"פ טבלה 5 בהוראות התכנית :

גובה המבנה 9 מ' וכמפורט בנספח מס' 1.

ע"פ נספח מס' 1 רצפת הקומה החדשה הינה במפלס $+6.10$ מ' וטופ גג הרעפים הינו במפלס $+9.00$

ע"פ סעיף סטיה ניכרת שהורחב לעיל גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח 1 הינו מחייב, היות וכך לא יותר שינוי מגובה זה.

טופ גג רעפים מוצע הינו $+9.88$, גובה זה מהווה סטיה ניכרת ויש לצמצם למותר ע"פ הוראות התכנית.

שטחי בניה :

ש.עקרי :

ע"פ טבלת מס' 5 בתוכנית לענין שטחי בניה עיקריים :

סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 1161 מ"ר

סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 1671.24 מ"ר

ע"פ הערה בתחתית טבלה 5 הכניסה הקובעת הינה הקומה במפלס $+0.00$ -.

מוצעת תוספת קומה להכשרה התואמת נספח בינוי והינה ע"ג גג המוצמד לדירה נשואת הבקשה.

ע"פ חישוב שטחים סטטוטורי המצורף למסמכי התב"ע תוספת הקומה הינה בשטח של כ 86.01 מ"ר

סה"כ שטח מוצע : כ- 82.32 מ"ר, יש לדייק את השטח כפי שמאושר בחישוב השטחים.

יצויין כי מתקבלת יתרה משטח הממ"ד אשר מחושבת כעיקרי, לא ניתן לאשר ראה הרחבה בסעיף ממ"ד.

מדרגות פנימיות :

בהתאם לתקנות להלן החישוב הנדרש למדרגות פנימיות בתכנית לאחר שנת 1992 אשר קבעה קופת שטחי שירות ועיקרי :

מדרגות פנימיות מחושבות במניין השטחים העיקריים למעט הקומה העליונה בה יש לבצע הורדה.

יש לתקן החישוב ע"ג ההרמוניקה בהתאם להוראה זו.

ממ"ד :

מוצע תוספת ממ"ד במפלס $-+0.00$

ע"פ טבלה 5 שבהוראות התכנית : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים... לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

היות והתב"ע כוללת מפורשות את שטחי המיגון בכלל שטחי השירות לא ניתן לקבל את שטח הממ"ד המוצע מעבר לזכויות התב"ע ושטחו חייב לעמוד בסה"כ שטח שירות המותר.

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : 44.6 מ"ר

סה"כ שטח קיים בהיתר : 44.6 מ"ר

לא קיימת יתרת שטחי שירות עבור הממ"ד המוצע ויש להסירו מהבקשה היות ומהווה סטיה ניכרת משטחים.

כמו כן הממ"ד המוצע מתוכנן בצמוד לגבול החלקה דבר אשר אינו עומד במדיניות מהנדס העיר,

והיות ומדובר במבנה מדורג אין יתרון תכנוני ליתר הדירות במיקום זה.

יצויין כי היות ומבנה הבניין מדורג אין רלוונטיות לתכנית צל / ממ"ד עתידי לכלל הדיירים,

מה גם שלכאורה אין אפשרות לקבלת ממ"ד ע"פ התכנית החלה בחלקה.

חניה :

ע"פ סעיף 4.1.4 :

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

מוצעת חניה לא מקורה במפלס הרחוב העליון, דהיינו מפלס $+3.06$ / 803.64 מפלס אבסולוטי.

החניה מוצעת במרווח חלקה ע"ג תקרת הממ"ד המוצע וחלקה ע"ג גשר / מילוי.

ראשית כאשר מדובר בחניה לא מקורה אין צורך בחישוב שטח כלל.

יש להציג את הקיים במפלס $-0.00 +$ באזור זה בהתאם לקיים בשטח ולציין מס' היתר / להריסה.

כמו כן ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לתכנן במרווח "שביל להולכי רגל... חניה סלולה או מרוצפת..."

היות וכך לא נדרשת הקלה לכך וההקלה המפורטת בטבלת ההקלות מיותרת וניתן להסירה.

אך היות ויש להרוס את הקיים מתחת לחניה, משמעות הדבר שהחניה תהיה ע"ג עמודים (ראה חזיתות דרומית וצפונית) דבר שלא ניתן לאשרו היות ואין זכויות לכך.

מעבר לכך עבור תוספת חניה יש לקבל את חו"ד מחלקת תנועה / דרכים.

תיק לא הופנה, אך היות ואין זכויות לקומת העמודים אזי לא ניתן לאשר החניה.

תימוכין קנינים: הורחב בסעיף לעיל.

מעלית:

עבור הנגשת הדירה למפלס הרחוב מוצעת מעלית החורגת מקו בניין.

פורסמה הקלה לענין החריגה בהליך פתיחת הבקשה.

הבניין איננו מוגדר כבניין גבוה ולכן המעלית המבוקשת הינה מכח תכנית 5022 + 5022 א.

ע"פ תכנית 5022 + 5022 א רשות הרישוי המקומית או ועדת המשנה המקומית רשאית להתיר בניית מעלית

חיצונית לבניין קיים בכפוף לתנאים הבאים:

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

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

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

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

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

מיקום המעלית שומר על 1 מ' מגבול המגרש אך מהווה מפגע אדריכלי היות ומתוכנן כבינוי עצמאי.

יש לתת את הדעת למיקום המעלית כך שישתלב בבנין הקיים.

המעלית נותנת מענה נגישותי לדירה נשואת הבקשה בלבד היות והבניין הינו מדורג ואין אופציה ישימה למעלית משותפת, אך יש לבחון אפשרות הנגשה לכמה שיותר דירות מול הצוות המקצועי, כמו כן היות ולא ניתן לאשר החניה במתכונתה המוצעת אזי יש להציג פתרון חלופי.

יש להציע חומרי גמר בהתאם להוראות התכנית.

נדרש להשלים את החתכים הנדרשים.

תימוכין קניינים : כפי שהורחב בסעיף לעיל.

חיזוק מבנים / תמ"א 38 :

יש להגיש כתנאי לדיון נוסף הצהרת מהנדס מתוקנת הכוללת סימון הסעיף הרלוונטי.

הריסות :

ע"פ סעיף 4.1.9

"כל המסומן בצבע צהוב בתשריט ומנספח מס' 1 מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית..."

לא ניתן להבין מתשריט התכנית את הנדרש להריסה היות והצבע הצהוב אינו ניכר,

בכל מקרה כל עבירת בניה הקיימת למבקש נדרשת להתייחסות ולסימונה בצהוב להריסה.

לטיפול ע"ב.

ראה התייחסות לכך גם בתיק המידע סעיף 3

קולטי שמש על הגג :

ע"פ סעיף 4.1.10 :

בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

לא מוצגים מערכות על הגג, יש להציג ולתכנן ע"פ הוראות התכנית.

התנגדויות :

ע"פ נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת.

מתנגד : מר יוסף יוספוב והגב' סיגלית יוספוב בשם עו"ד אשר אקסלרד ושות'

תאריך ההתנגדות : 13 בנובמבר 2024

להלן תמצית ההתנגדות :

אי הצגת המציאות ע"ג ההרמוניקה

ממ"ד איננו עומד במדיניות מהנדס עיר

מעלית איננה מתוכננת לשרת את כלל הדיירים.

המעלית מהווה מפגע חזותי

אין די תימוכין קנייניים לממ"ד ולמעלית ולחניה

עבירות בניה של המבקש, חוסר שקיפות בין המציאות למוצג ע"ג ההרמוניקה

זמן מימוש התכנית הינו עד 10 שנים מיום מתן תוקפה, קיימת אי עמידה בהוראה זו.

היות וכעת הבקשה מובאת לדחייה במתכונת, נושא ההתנגדות יבחן בשנית לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת.

יש לתקן הערות ע"פ 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	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0046.02
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות על בנין קיים סה"כ 6 יח"ד
מספר ועדה	2025/41
כתובת	הדרך האמריקאית סמטה 10 5 , ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 02/05/2024 ברשות הרישוי. החלטת הוועדה - לדחות במתכונת המוצעת.

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "אי עמידה בשלביות ביצוע".

לא הוגשו התנגדויות.

יש לתקן הערות מינוריות שנותרו כמסומן 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

	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
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תנאי למתן תוקף יהיה אטימת הבניה המסומנת לאטימה לפי המסומן בנספח הבינוי
	אישור רישום תצ"ר
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2000/0458.04
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבת לבנין קיים
מספר ועדה	2025/41
כתובת	דרך בית לחם 90, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לעניין השלמת הקלות כמותיות שמכוחן מבוקשת תוספת הבניה, הקלה לתוספת שטחים מכוח 6% ו 2.5% לצורך תוספת קומה.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שנדונה בוועדת משנה בתאריך 06/07/2022 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת כיוון שלא מולאו כלל התנאים לדיון, לא הוצג הסבר שטחים מדויק ונדרש השלמת פרסום.

חישוב השטחים תוקן בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף של כל דייר כך שהמוצע עומד במותר.

הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר השלמת התנאים הנדרשים :

-אישור שימור אושר בתאריך 27/10/2024.

-אישור איכות הסביבה אושר בתאריך 30/07/2024.

-אישור שפ"ע אושר בתאריך 08/04/2024.

הוגשו הסכמות שכנים לשימוש ברכוש משותף ע"ג תכנית מתוקנת הכוללת את תיקון הערות הבדיקה, ולכן הבקשה מובאת לדיון חוזר.

בינוי :

עבור דירות 1-2 אשר אוחדו בתיק קודם 2000/458.02 מבקשים בקומת בור המים מפלס 3.06- תוספת בניה בקומה חדשה המבוקשת מכוח הקלה שפורסמה לעניין " תוספת קומה - הכשרת בור במים למגורים יוצר קומה רביעית במבנה" כאשר הגישה לקומה זו ע"י גרם מדרגות פנימי המקשר ממפלס קומת הקרקע וזאת מכוח שטחי בניה נותרים לניצול.

שטחי בניה :

בקשה זו כוללת שטחי תוספת בניה מכוח ייתרת שטחים לניצול מכוח הקלה בגין 2.5% תוספת קומה, והקלה כמותית של 6% וזאת ע"פ ההסבר המצורף בהרמוניקה אך בהליך הפרסום לא בוצעו הקלות אלו- הבקשה מובאת כעת לדיון עם קוד החלטה מסודר לביצוע פרסום משלים.

להלן התייחסות לשטחי בניה נותרים לניצול בחלקה-

לפי הוראות התוכנית ניתן לבנות כ 75% משטח החלקה ($479.25 = 75\% \times 639$ מ"ר) וכן ניתן להוסיף לשטח זה 3% היות ומדובר במגרש פינתי .

עניין השטח המותר מכוח התוכנית נבחן ומוצג ע"ג ההרמוניקה- לא רלוונטי לבקשה זו בשלב זה כיוון שהבקשה מציעה תוספת שטחי בניה מכוח הקלות כמותיות.

-להלן התייחסות לשטחי בניה מכוח הקלה של 2.5% בגין תוספת קומה

ניתן לבקש 2.5% משטח החלקה ($15.9 = 2.5\% \times 639$ מ"ר) המהווה כ-15.9 מ"ר.

כאשר שטח זה מתחלק ל- 2 דירות קומת הקרקע היות ומדובר במבקש אחד אשר איחד את הדירות לכן ניתן לממש את כל השטח מהקלה זו .

יש לציין כי ניתן לבקש הקלה נוספת בגין קומה לדירות הגג ולכן ההקלה מתחלק רק לדירות קומת הקרקע כאשר דירות הגג ירצו לממש הקלה זו יממשו בנפרד.

-להלן התייחסות לשטחי בניה מכוח הקלה כמותית של 6%

ניתן לבקש 6% משטח החלקה ($38.34 = 6\% \times 639$ מ"ר) המהווה כ- 38.34 מ"ר

כאשר שטח זה מתחלק ל-6 תת חלקות- החישוב תוקן לפי החלק היחסי של כל אחד ברכוש המשותף בהתאם לנדרש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1989/0847.06
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת לדירה בשתי קומות
מספר ועדה	2025/41
כתובת	אנטיגנוס 27, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 והוחלט לדחותה לצורך השלמת תנאים לדיון. התיק מובא לדחייה לצורך השלמת תנאי א. סביבה, וכן לביצוע תיקונים בהרמוניקה.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת והושלם אישור ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 22/01/2025.

קווי בניין

המרפסת שבוקשה בחזית דרומית מעבר לגבול מגרש הוסרה מהבקשה, הבניה מוצעת בתוך גבולות מגרש, כנדרש.

ע"ב הוסיף שרטוט + חישוב של זכויות הבניה כנדרש, ניתן לאשר.

שטחי בניה

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין.

שטח מותר לבניה ע"פ תרשים הינו 1142.68 מ"ר.

$$1142.68/8 = 142.83 \text{ מ"ר לכל דייר.}$$

$$\text{דירה 4 מבקש שטח דירה מקורי הינו } 40.74 \text{ מ"ר, } 102.08 \text{ מ"ר} = 142.82 - 40.74$$

סה"כ מוצע 140.80 מ"ר, ניתן לאשר.

שטחי שירות-

$$\text{מוצע מחסן בשטח של } 11.06 \text{ מ"ר, שטח הדירה } 12 + 140.80 = 152.8 \text{ מ"ר}$$

שטח מחסן מותר לבניה : $152.8 * 8\% = 12.24$ מ"ר, מוצע 11.06 מ"ר, עומדים במותר.

כניסות

בוטלה הכניסה הנוספת בתת הקרקע- ניתן לאשר.

הריסות

הבניה שאינה בהיתר סומנה להריסה ומצוין "שלא כלול בהיתר זה"- כנדרש.

ממ"דים

מוצע ממ"ד בתת הקרקע, אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד וזאת כיוון שלדירה מעל המבקש קיים ממ"ד בהיתר מס' 87/936.3.

חזיתות

"פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן תלטיש במקום אבן פראית."

ניתן לאשר הקלה זו בחזיתות בהם תוספות הבניה בקומה הראשונה נבנו באבן תלטיש.

באם תוספות הבניה בקומה זו נבנו באבן פראית יש להציע אבן פראית- עפ"י תמונות שצורפו לבקשה נראה שרוב הבינוי קיים באבן תלטיש, ניתן לאשר את ההקלה לעניין החיפוי.

בארכיב האופטי קיימים צילומים מהשטח.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0305.00
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	בניין חדש כולל 2 קומות סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2025/41
כתובת	עבדו 1, ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 05/03/2023 והוחלט להעביר לאישור הוועדה המחוזית- הוועדה המקומית מחליטה להעביר את הבקשה לדיון והחלטת הועדה המחוזית לעניין אישור פטור מחניה כיוון שע"פ חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה - ולא ניתן לאשר חניה.

הבקשה הופנתה לטיפול של הוועדה המחוזית, אולם מבחינתם לא ניתן לפטור מחניה, אין הצדקה תכנונית וניתן לתכנן פתרונות חניה במגרש זה- קיים מייל בארכיב האופטי מיעקב אנוקה לעניין זה.

בעקבות תגובתם הבקשה הופנתה לבחינה חוזרת של מחלקת תנועה ודרכים.

התקבל אישור מחלקת התנועה בתאריך 10/11/2024 בו מוצגים מקומות חניה בתחום המגרש- ההרמוניקה במערכת מציגה התאמה בתכנון החניה כנדרש.

לעניין מחלקת דרכים, התקבל אישור בתאריך 10/11/2024, "אין מניעה לקידום את התיק לפי מצב קיים מוצע דרך גישה זמנית בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה, כתב התחייבות תכנון כבישים עתידי חתום סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 10.11.2024.

תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית".

טרם חושב פיר מעלית פעם במפלס המרתף- נדרש לחשב.

וכן, יש לסמן פתרון אשפה ופילרים של תקשורת וכן להציג חישוב שטחי המחסנים בהתאם לשטחי הדירות המבוקשות.

יתר פרוט ההחלטה ללא שינוי, ניתן לאשר.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

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
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	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 טרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור רישום תצ"ר ממחלקת מידע
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	אישור משרד הכלכלה למיקום צוברי הגז.
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2009/0288.01
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד/הכשרת עבירת בניה
מספר ועדה	2025/41
כתובת	יהושע בן נון 28, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה שמעה את הצדדים בדיון קודם, בוצע משלוח הודעות נוסף ע"פ תקנה 36 - לעניין הבקרה ההנדסית.

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

כאמור התקבלה התנגדות אחת בשם לאה ומרדכי גלבנד וידידיה בן שימול שהינם בעלי הדירות 5 ו-3.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, להלן פירוט הסעיפים ותגובת הוועדה:

המתנגדים חזרו על התנגדותם כאשר טוענים שהם בהליך פתיחת תיק והם מעוניינים לבנות ביחד.

הועדה דוחה טענה זו, המתנגדים עדיין לא פתחו תיק והמבקשים כבר פתחו תיק בשנת 2021. אין הצדקה להמתין ולעכב את המבקשים.

בנוסף, גם משפחות באום ועובדיה לא מבקשים כך שממילא הבניה בבניין לא תבוצע בהינף אחד.

לטענה לצורך בהליך בקרה הנדסית - כבר בוצע הליך בקרה מסודר ומלא לכלל הבנין כאשר נקבע שניתן לבצע את החיזוק בשלבים, כך שאין מקום לטענה זו.

לענין המחסן/מקלט – בנספח התב"ע רשום כמקלט קיים ואין שינוי בבקשה זו כך שהמתנגדים לא ייפגעו בעניין זה, ככל והמתנגדים יגישו בקשה היא תבחן לגופה.

לטענה בצורך לפינוי הדיירים בזמן הבנייה – הדרישה מופיעה בחו"ד של הבקרה ההנדסית והמבקשים יחויבו לבצע כלל ההנחיות על פיה כאשר תנאי זה כבר רשום כתנאי שיירשם בהיתר.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1986/0314.05
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	השלמת דירת גג
מספר ועדה	2025/41
כתובת	אנוסי משהד 5 , תלפיות מזרח

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נושא ההתנגדויות הובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים ומבקשים.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה ולהלן התייחסותה :

מתנגד 1 : מר נתן רן ת.ז. 029701943

"הבניין הוא בעל 7 קומות מבקש הבניה לא יכול לשנות את תוואי הבניין ולא את צורתו."

התייחסות : הבקשה תוקנה כאשר לא מדובר בתוספת שתשנה את תוואי הבנין אלה נהפוך הוא, כעת התוספת מהווה שיפור אדריכלי ומתמזגת עם הבניין הקיים.

מתנגד 2 : בלומנפלד אירית ת.ז. 065570897

"בניין 5 קרוב מאוד לבנין 7 תוספת בנייה על הגג של בנין 5 תסתיר לי את הנוף והשמש ומפריעה לפרטיות."

התייחסות : המרחק בין הבניינים סביר כאשר באיזון האינטרסים שבין הצדדים סבורה הוועדה כי נכון לאשר את הבקשה.

מתנגד 3 : מר נגר ויצמן ת.ז. 053362547

"מתנגד לתוספת דירה בבניין – בתכנית כתוב "תוספת דירה", לתוספת דירה יש משמעות מבחינת צפיפות בבניין, הצורך בהוצאות ועד הבית בנקיון ותשלומים אחרים.

בעיית ניקוז- תוספת דירה תזיק לניקוז."

התייחסות : אין מדובר בתוספת דירה, רק הרחבה של דירת הגג הקיימת ולכן ההתנגדות אינה רלוונטית .

לפיכך, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה בכפוף לתיקונים ע"פ הערות

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
	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
	יש לסמן ולהתנות את הוצאת ההיתר בביצוע הריסה של התוספות הקיימות במרפסות הגג ללא היתר .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1981/0446.11
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה חדר מחוזק/הכשרת עבירת בניה
מספר ועדה	2025/41
כתובת	יוסי בן יועזר 14, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות הוקראה, המתנגדת מציינת כי אם זכויותיה לא יפגעו אין לה התנגדות לבקשה.

מבדיקת הצוות המקצועי עולה כי זכויות המתנגדת לא יפגעו מאישור הבקשה.

בנוסף, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק כדיעבד לעניין חריגה מקו בניין צידי ללא פתחים.

לפיכך, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5719 שהוגש מיום 15/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

מוצעת חדר מחוזק ותוספת ח. שינה בחריגה מקו הבניין.

החריגות יפורטו מטה ע"פ סעיפים.

5% השלמת דירת גג

ע"פ מדניות מהנדס עיר תינתן השלמת דירת גג 5% במסגרת תכנית מתאר 62 או טווח התב"ע הכפופה למתאר לא יפחת מ-10 שנים.

5% השלמת דירת גג תינתן במצב בו קיים בינוי מאושר בגג ובמצב בו דירות הגג הינן בבנינים משותפים ולא תחול בקוטג'ים ובבתים פרטים.

כמו כן על המוצע להוות שיפור אדריכלי בבניין ולעמוד בתקנות סטיה ניכרת.

יצוין כי לא נדרשת הקלה עבור תוספת מכח 5% אלא במקרה בו קיים נספח בינוי.

כפי שפורט לעיל התב"ע החלה בחלקה אושרה בשנת 2004 כאשר קיים בינוי מאושר בהיתר מס' 81/446.08

והבניין אינו עונה להגדרת קוטג' / בית פרטי.

בכפוף לכך שהתוספת תהווה שיפור אדריכלי. נשלחה פניה למנהל האגף מר יואל שבת אשר נתן את אישורו במייל הסרוק בא.א של הבקשה.

להלן חישוב 5%:

סה"כ שטח המגרש: 1022 מ"ר

5% השלמת דירת גג: $5\% \times 1022 = 51.1$ מ"ר.

ע"פ מדניות מהנדס העיר חלוקת השטח מתבצעת בהתאם למס' הדירות בקומת הגג באופן שווה.

דהיינו $51/4 = 12.77$ מ"ר

סה"כ שטח מוצע: 14.75 מ"ר > 12.77 מ"ר, ניתן לראות כי קיימת חריגה של כ- 2 מ"ר.

עבור החריגה המתקבלת ע"ב הגיש תצהיר ויתור זכויות מבעלי תת חלקה 5 + 6 (עמידר) על סה"כ 12.7 מ"ר.

יצוין ראשית כי עבור תתי חלקות 5 ו- 6 טרם נבנתה התוספת בקומת הגג כך שהדירות כרגע אינן דירות גג וממילא לא קיימים עדיין אחוזי הבניה מכח 5% השלמת דירת גג.

כמו כן 5% השלמת דירת גג איננה זכות מוקנית ולא ניתן לנייד בין דיירים.

רק במקרים חריגים בהם הניוד מהווה שיפור אדריכלי ובאישור של מנהל האגף.

התקיימה התייעצות עם מנהל האגף מר יואל שבת, אשר נתן את אישורו למבוקש היות ומדובר במצב קיים אשר מבקשים להכשרה ובנוסף לאמור ללא ויתור הזכויות הנ"ל תיווצר למעשה מגרעת.

אישורו מתווק בא.א של הבקשה.

יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי ויתור הזכויות נלקח רק מתת חלקה 6 – דירה פנימית וזאת בכדי לא לפגוע בשיפור אדריכלי עתידי לדירה החיצונית (תת חלקה 5)

תימוכין קנייניים: הבקשה מבוקשת ע"ג מרפסת המאושרת בהיתר למבקש ותואמת תב"ע.

אין נגיעה בשטח משותף, לא נדרשים תימוכין.

להלן חישוב חריגות:

כאמור התקבל תיק קווי בניין והמוצע חורג מקווי הבניין המאושרים לכיוון חזית דרומית – צידית בקיר עם פתחים.

ע"פ התקנות מותרת חריגה לחזית צידית בקיר עם פתחים בשיעור של 10% או פחות ומלבד שיותר 2.7 מ' מגבול המגרש.

בקיר ללא פתחים נדרש לשמור על 2.70 מגבול החלקה.

חריגות אלו כפופות בפרסום הקלה.

החריגה הקיימת כוללת פתחים ובשיעור העולה על 10%. כמו כן לא פרסמה הקלה בנושא.

קיימת אפשרות להחלפת הפונקציות המבוקשות + ביטול חלון בהתאם להערות ע"ג הרמוניקה a
ע"מ שתתקיים עמידה בתקנות.

נושא ההקלה החסרה כאמור הובא להכרעת הוועדה אשר הכירה בפרסום שבוצע ככולל ההקלה הנדרשת.

ח. מחוזק :

כפי שהורחב לעיל נדרש להחליף בין הפונקציות היות וח. מחוזק אינו מהווה סטיה ניכרת כאשר הינו בקונטור המבנה, לעומת תוספת החדר שנדרשת לעמוד בתקנות .

יש להציג את החדר מחוזק בהתאם למציאות, דהיינו מעטפת קיימת וחזוק הקירות ע"פ דרישות פיקוד העורף.

מעבר לכך יש לצמצם את הח. המחוזק ל- 9 מ"ר בדיוק ללא חריגות המחושבות במניין השטחים העיקריים.

הוראות בניה :

ע"פ הוראות התכנית הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

יש לציין סוג החיפוי ע"ג החזיתות.

גדרות להריסה :

ע"פ סעיף 11 : "המבנה הגדר והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשות לבניה ועל חשבונם לפני תחילת הבניה בשטח..."

נוסף תנאי לתחילת עבודות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0194.00
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ובניית בנין חדש בן 7 קומות במסלול תמ"א 38 2
מספר ועדה	2025/41
כתובת	רשב"ג 37, גוננים

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.

לבקשה הוגשה התנגדות אחת מדייר בבניין סמוך בטענה לחסימת אור ואוויר, פגיעה בפרטיות. בניין המתנגד הינו במרחק של כ-5-7 מטרים מבניין נשוא הבקשה.

הבקשה הנ"ל הוגשה במסגרת תמ"א 38 ובמסגרת תב"ע מאושרת. התב"ע עברה הליך פרסומי אשר לא הוגשו לה התנגדויות.

הועדה החליטה לבחון את ההתנגדות מבלי לזמן את הצדדים והקריאה את ההתנגדות.

הועדה החליטה לדחות את ההתנגדות וזאת משום כי ניתנה למתנגד ההזדמנות להגיש את התנגדותו במידה והייתה רלוונטית בשלב התב"ע וגם מכיוון שהתנגדותו לחסימת אור ואוויר אינה גוברת על ערך החיזוק והמיגון אשר מכוחה מוגשת הבקשה.

בהתאם לאמור, הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם בבנין מעל 6 קומות:

חזית קדמית מערבית – 4 מ' מגבול מגרש.

חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית מזרחית – 3 מ' מגבול מגרש.

קווי הבניין הינם עפ"י תב"ע נקודתית שאושרה עבור בניין זה: 406504

יש לתקן את קווי בניין תמ"א בתכנית למרות שהתכנית אינה מוצעת על פיהם.

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים התב"ע שלעיל למעט:

חדר שנאים עפ"י דרישת חברת חשמל כולל מדרגות גישה - אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים

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

פתח עבור התקנת השנאי – אין מניעה מלאשר.

שטחים

שטחים עיקריים:

שטח עיקרי מותר לבינוי 1799.61 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1703.07 מ"ר.

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

שטחי שירות:

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

הקומה השביעית אינה מכוח תמא 38 אלא מכוח התכנית המאושרת.

מרפסות

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

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

- ישנן מרפסות צרות בחזית קדמית ואחורית אשר אינן מחושבות בחישוב השטחים, יש לחשבן.

גג המבנה:

מפלס 22.05+ קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות.

עצים

סקר העצים מסמן 4 עצים להעתקה ואחד לכריתה. על כל עץ הנעקר יש לסמן מקום שתילה חילופי. יש לסמן 4 מקומות חילופים לעצים שהועתקו

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. הערות נוספות להלן.

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 2% משטח

המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה – התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר.

נגישות :

הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין באמצעות שביל גישה מחזית רחוב רשב"ג, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות.

מאחר ומוצעות מעבר ל-6 יח"ד יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	יש להגיש התחייבות להעתקת העץ בשווי 3,468.60 ש"ח.
	תשלום היטל כספי בסך 36,563.5 ש"ח
	דרכים - אישור מהנדס קונסטרוקציה + אישור יועץ קרקע ליציבות הכביש והמדרכה שסמוכים ולשמירה על תשתיות סמוכות.
	דרכים - ערבות בנקאית על סך 100,000 ש"ח לתקופה של שנה עבור עוגנים זמניים במידה
	דרכים - כתב התחייבות עבור עוגנים זמניים לשנה, לציין בסעיף 9 את הסכום 100,000 ש"ח.
	שפ"ע - מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0293.00
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין בן 5.3 קומות מעל קומת המרתף.
מספר ועדה	2025/41
כתובת	מתתיהו 3, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 13.10.2024 נידונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לצאת לסיור במגרש נשוא הבקשה על מנת לבחון את נושא הגישה לחניה וכן את נושא נפח הבינוי ואחוזי הבנייה.

לאחר קיום הסיור, נידונה הבקשה בשנית בועדה בתאריך 15.1.2025 ובה הוחלט כי לאור העובדה שלא ניתן לייצר מעבר תקני לחניה וכי אין גישה מוטורית לחלקה, הועדה פוטרת מהתקנת מוקמות חניה ומורה על תשלום וכפר עבור 4 חניות.

במעמד הועדה, לא ניתנה התייחסות לנפח הבינוי ולאחוזי הבנייה אשר ע"פ חו"ד מחוזית הינם בחריגה מהמדיניות(ע"פ מדיניות תכנית אב בקעה ניתן להציע עד 120% בנייה, בבקשה הנ"ל ישנה חריגה של כ-30%).

על כן, הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין אחוזי הבנייה.

בהתאם לסיור בשטח שהתקיים, התרשמה הועדה כי הבינוי המוצע ונפחו משתלב בסביבה וכי אינו חריג בנראותו. כמו כן, החריגה באחוזי הבנייה עומדת על כ-30%, חריגה מזערית ביחס לערך החיזוק והמיגון עבור המבנה.

בהתאם לאמור, הועדה מאשר את נפח הבינוי כפי שהוא מוצע.

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
	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 אשר
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	התניות הנדסיות בהתאם לסעיף 9 בחו"ד הנדסית.
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור , מינוי חתום
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית , על הערבות להיות בתוקף יים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.
	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.
	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מח' השימור , יש לסמן אלמנטים ר הנדסיים בתכנית האדריכלות בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.
	תשלום כופר עבור 4 מקומות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0443.01
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה להיתר כרייה ותימוך של מנהרת הקו הכחול. כולל בניית פורטלים למנהרה וחפירת פירי יציאות חירום.
מספר ועדה	2025/41
כתובת	שדרות גולדה מאיר 0 , סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה מחליטה לאשר את הבקשה וזאת בכפוף לכך שמבקשי הבקשה יטמיעו בארכיב האופטי עד 90 ימים מיום הפצת החלטת הועדה את כל המסמכים הנדרשים ע"פ סעיף 6.28 בתכנית הקו הכחול.

לאחר הטמעת המסמכים אשר יעמדו לרשות חברי הועדה לעיון, תובא הבקשה בשנית בפני הועדה לאישור נוסף.

במידה והמסמכים הנדרשים לא יוטמיעו במערכת הרישוי בתום 90 הימים, תיסגר הבקשה.

חוות דעת תכנונית :

תנאים לדיון התקבלו בתיק 2020/443

התאמת התוכנית המבוקשת לתוכנית המותרת ע"פ התוכניות הבאות :

178129 הקו הכחול תחילת תוקף : 01.09.2018

תקנות התכנון והבניה

התאמת הבקשה המוצעת לבינוי במסמכי התוכנית :

תשריט מצב מוצע- מחייב

נספחים – מנחים

התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 - כרייה ותימוך של מקטע ממנהרת הקו הכחול. הכולל בניית הפורטל הצפוני ברחוב גולדה מאיר וחפירת פיר יציאות חירום.

הפרויקט כולל חפירה ודיפון, קירות תמך, גדרות מגרש, כבישים והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה.

התוכנית הכוללת את המנהרה התת קרקעית כולה מהפורטל הצפוני עד הפורטל הדרומי ברחוב שטראוס נידונה בוועדה ב12/09/2023 בתיק 2020/443 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. התנאים להיתר מתעכבים בגלל גודל ההיתר, בכדי לעמוד בזמנים מול הזכיון, מבקשים לאשר את

כריית הפורטל כדי להתחיל בעבודות. (באישור אופיר מאי-מתוויק בארכיב)

גבול תוכנית :

התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליון 5 בתשריט)

הבקשה מוצעת בייעוד דרך, המסומנת בתוכנית כרצועת מתע"נ תת קרקעית.

שימושים :

שימושים המותרים בייעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית :

ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ מנהרות מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגש מסילה עם דרכים במפלסים שונים... סימון בתשריט של מסוף מתע"נ מציין את מיקום המוצע של רציפי מסופי המתע"נ.

המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל.

תיקונים גרפיים :

עפ"י הרמוניקה a

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 413 ת"י
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	תיאום עם המחלקה לשירותי דת לעניין עמודי העירוב ע"פ 6.29 פסקה כד'

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0609.00
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנון חדר שנאים תת קרקעי
מספר ועדה	2025/41
כתובת	שמואל הנביא , תל ארזה, עזרת תורה רחוב שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאים שהתקבלו :

איכות הבסיבה : לאשר את הבקשה.

תברואה : לאשר את הבקשה

חוות דעת אדריכל העיר : לאשר את הבקשה.

מחלקת דרכים : לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.

חוות דעת :

בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר טרנצפורמציה תת קרקעי ברחוב שמואל הנביא/שדרות גולדה מאיר.

הכולל חדר מדרגות ירידה לתת הקרקע מקורה בגובה 3.20 מ' מעל הקרקע + חדר טרנצפורמציה תת קרקעי. בשטח של 87.65 מ"ר.

חדר הטרנצפורמציה מוצע בגוש 30105 חלקות: 67 ו 68 .

התכנית החלה במקום :

178129- תכנית הקו הכחול של הרכבת הקלה.

3372- שטח למג', שצ"פ וב"צ.

המגדירות את החלקות הנ"ל כדרך מאושרת. ושטח פתוח ציבורי.

החדר מבוקש מכח תכנית 4114 –

המאפשרת חדרי טרנצפורמציה רגילות בשטחים פתוחים ציבוריים, בשטחים לדרך ובשטחים לדרך וטיפול נופי בתחום מרחב התכנון המקומי ירושלים.

הנדרשות לצורך:

ביטול תחנות שנאים על עמודים.

שיפור מערכת החשמל בשכונות קיימות לצורך אשפקת חשמל אמינה לצרכי חשמל קיימים.

הגודל המקסימלי המותר עפ"י תכנית זו: 8.20 מ' על 5 מ' בגובה 3 מ'. בכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.

הגודל המבוקש: 10.25 על 4.80 בגובה של כ 4.5 מ'.

התכנית אושרה ע"י אדריכל העיר כתנאי לדיון.

מיקום התחנה יאושר ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה באופן שלא תיפגע אפשרות ניצול יתרת השטח.

קווי הבניין לא יפחת מ2.70 מ' מגבול מגרש השכן באזורי מגורים, במידה וקו הבניין כן יפחת יהיה על היזם לנקות בהליך פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.

החדר במרחק של יותר מ2.70 מ' מגבול מגרש של הבניין השכן. אין צורך בפרסום לפי התב"ע אך בכל זאת התבצע פרסום עפ"י סעיף 149 לבקשת יו"ר הועדה על מנת לתת לדיירים הגובלים להכיר את התוכנית המתוכננת.

לא התקבלו התנגדויות.

התבצע גם כן תיאום עם המנהל הקהילתי. מצגת מתווקת הארכיב האופטי.

המלצה:

בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר טרנצפורמציה תת קרקעי ברחוב שמואל הנביא/שדרות גולדה מאיר.

הכולל חדר מדרגות ירידה לתת הקרקע מקורה בגובה 3.20 מ' מעל הקרקע + חדר טרנצפורמציה תת קרקעי. בשטח של 87.65 מ"ר.

חדר הטרנצפורמציה מוצע בגוש 30105 חלקות: 67 ו 68.

התכנית החלה במקום:

178129- תכנית הקו הכחול של הרכבת הקלה.

3372- שטח למג', שצ"פ וב"צ.

המגדירות את החלקות הנ"ל כדרך מאושרת. ושטח פתוח ציבורי.

החדר מבוקש מכח תכנית 4114 –

המאפשרת חדרי טרנצפורמציה רגילות בשטחים פתוחים ציבוריים, בשטחים לדרך ובשטחים לדרך וטיפול נופי בתחום מרחב התכנון המקומי ירושלים.

הנדרשות לצורך :

ביטול תחנות שנאים על עמודים.

שיפור מערכת החשמל בשכונות קיימות לצורך אשפקת חשמל אמינה לצרכי חשמל קיימים.

הגודל המקסימלי המותר עפ"י תכנית זו : 8.20 מ' על 5 מ' בגובה 3 מ'. בכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.

הגודל המבוקש : 10.25 על 4.80 בגובה של כ 4.5 מ'.

התכנית אושרה ע"י אדריכל העיר כתנאי לדיון.

אין מניעה לאשר.

מיקום התחנה יאושר ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה באופן שלא תיפגע אפשרות ניצול יתרת השטח.

קווי הבנין לא יפחת מ2.70 מ' מגבול מגרש השכן באזורי מגורים, במידה וקו הבנין כן יפחת יהיה על היזם לנקות בהליך פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.

החדר במרחק של יותר מ2.70 מ' מגבול מגרש של הבנין השכן. אין צורך בפרסום לפי התב"ע אך בכל זאת התבצע פרסום עפ"י סעיף 149 לבקשת יו"ר הועדה על מנת לתת לדיירים הגובלים להכיר את התוכנית המתוכננת.

לא התקבלו התנגדויות.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"י
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	יש לבצע תיאום תשתיות ואיתור תשתיות קיימות באיזור העבודה.
	בכפוף לאישור ותיאום סופי של תוכניות רק"ל באיזור זה. בכפוף לתכנון קונס' מטעם תכנית אב

	ורה.
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0414.03
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח ושינוי בפתחים ביח"ד קיימת.
מספר ועדה	2025/41
כתובת	הרב מנחם מנדל משקלוב 22, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור חלקי רק עבור הבינוי אשר עבורו הוכח שטחים לניצול

לאחר וועדה יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b כולל ביטול השטח המבוקש והחורג מהשטח הנותר לניצול וכמוצג בהרמוניקה וכן יש להציג את השטח הנותר לניצול לפי חוות דעת מפורטת

וכן יש לקבל הסכמת של השכן הצמוד לדירת המבקש עבור המעטפת המוצגת לו טרם גורמים .

באם לא יוכשרו כל עבירות הבניה בשל ויתורי הזכויות שנדרשו להגיש יש לסמנם להריסה וטרם תחילת עבודות יש לקבל דוח פיקוח עבור ההריסות שאכן בוצעו .

הערה : לשכן בקומה מתחת למפלס 12.24 קיימת תוספת בניה שלא מומשה ובשטח המכסה על השטח החסר לסגירת המרפסת במפלס 12.24 בחזית מזרחית ולשטח המבוקש במפלס 15.30 בחזית צפונית מערבית אם יוגש ויתור זכויות כנדרש אזי ניתן להסדיר את הבינוי אך זה בכפוף לאישור בינוי זהה ל2 השכנים במפלסים אלו

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1990/0894.02
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ע"פ תב"ע מאושרת + פיצול יחידת דיור + תוספת מחסנים + מרפסות זיז
מספר ועדה	2025/41
כתובת	קוסטה ריקה 117, עיר גנים

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, הוועדה בחנה את הטענות ומחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

הבקשה לתוספת 3 מחסנים, ממ"דים, תוספות בניה ופיצול יח"ד אחת לשתי יחידות דיור.

באשר לטענה לעניין המחסנים, קומה זו קיימת עבור מחסנים בפועל ואין מדובר בקומה חדשה, עוד יובהר בעניין זה כי ישנם מחסנים בפועל / עתידיים לכל בעלי הזכויות בחלקה.

לטענה ליציבות המבנה, לא הוגשה חו"ד המאמת את הטענה, אך יובהר כי הבניה תלווה ע"י מהנדס שיבטיח יציבות הבניין.

באשר לטענה למספר יח"ד שפוצלו בפועל, על ע"ב להציג בתכנית מצב קיים וככל וישנן יח"ד שאינן מאושרות בהיתרים קודמים ו/או בהיתר זה, עליו לסמן אותם להריסה. הוועדה מאשרת פיצול יח"ד אחת לשתי יח"ד בלבד.

באשר לטענה לעומס חניות בבניין, התקבל אישור הסדרי תנועה שקבע כי כופר חניה ישולם עבור חניה אחת לטובת חניון הדסה הקטנה.

באשר לטענה לבנייה על הגג, זכויות הבנייה של המתנגד אינן נפגעות, שניים מהמבקשים מהקומה העליונה מניידים שטח המאושר מכוח תכנית, מהצד אל הגג. תירשם הערת אזהרה לעניין ניווד הזכויות.

טרם הפצת התוכנית לגורמים יש לעדכן בתוכנית את נושא ההורדת 70% קירות במחסן של משפחת כהנא ובכפוף לאישור הג"א. וכן תיקון ההערות בתכנית המצורפת.

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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מחלקת חניה לעניין תשלום כופר חניה עבור חניה אחת לטובת חניון הדסה,
	אישור פיקוח לאטימת הפתחים במעטפת הממ"ד טרם היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0380.03
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואם תב"ע
מספר ועדה	2025/41
כתובת	שחל 49 , גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת בניה וכן בניית מרפסות זיז בשתי עמודות מלאות, כאשר מתוכן שלוש מרפסות הינן מרפסות דמי, וכן תוספות בניה. המוצע תואם לתכנית 605687 החלה בחלקה.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, הוועדה בחנה את הטענות ומקבלת את ההתנגדות.

עיקר הטענות כי על המבקש לסגור את הפתח אשר פרץ בניגוד להיתר שאושר לו בתיק 2010/1059.1 ומצוי בתוך מרפסת דירת המתנגד. בבקשה זו ניתן לראות כי פתח זה ייסגר ויותאם להיתר כאמור. אך בעניין זה יובהר כי מן הראוי שהמתנגד יסדיר את עניין השימוש במרפסת גג זו, שלכאורה נעשה בה שימוש ללא שנמצא עבודה היתר בניה.

לעניין פרק הזמן שיידרש להחזרת המצב לקדמותו בהתאם להוראות התב"ע סעיף שלביות ביצוע, הוועדה הכריעה כי פרק הזמן שיידרש לכך, יהא פרק זמן של שנה אחת מסיום הבניה.

טרם הפצה לגורמים יש להגיש הרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית b כולל עדכון טבלת המבקשים וזאת כי מבקשים להוסיף את דירה 1 לבקשה , וכן יש לצרף טבלת מבקשים מסודרת בתוכנית שתעבור לגורמים כולל טבלה הכוללת את השכנים להם מבקשים מעטפת + הסכמה שלהם .

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	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0371.03
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע, ממ"ד, מרפסות וריצוף חצר.
מספר ועדה	2025/41
כתובת	שמעון הצדיק 27, ארזי הבירה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת בניה, הגבהת חצר ב-90 ס"מ בחזית מערבית ובניית שני ממ"דים בעמודה.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, הוועדה בחנה את הטענות ומחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

לטענה כי הבינוי מבוקש עד לגבול החלקה, תוספת הבניה תואמת לתב"ע בשטחה ובמיקומה, ע"כ למבקשים זכות לממש זכויות אלו כדין.

באשר לטענה להגבהת החצר ומניעת מעבר ואפשרות לממ"ד לדירת המתנגד, הגבהת החצר מוצעת בסמוך לדירת המבקש ובצדה המערבי של החלקה, התקבלו ההסכמות הנדרשות לבינוי בשטח משותף. לעניין הממ"ד, הממ"דים אינם מבוקשים בחזית זו אלא בחזית הדרומית, ללא זיקה בין השטח המוגבה לבין הגישה לממ"דים, ע"כ טענה זו נדחת.

לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לרשימת תנאים מצורפת.

טרם הפניה לגורמים יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תוכנית b וכן יש לציין במעטפת המבוקשת ומהווה חלל סגור בקומת הקרקע - מילוי אדמה וכן יש להתאים את הפתחים לקיים וזאת בהתאם לסעיף ח (ז) בהוראות התוכנית בדבר הפתחים של תוספות הבניה יותאמו לקיים.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1976/0557.08
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות לבניין קיים
מספר ועדה	2025/41
כתובת	מח"ל 2 , מעלות דפנה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

להוריד מסדר היום לבחינת מקצועית נוספת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0486.00
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בקומת מרתף ובקומה א וב, תוספת ממ"ד, מחסן ומרפסות
מספר ועדה	2025/41
כתובת	הרב צבי יהודה 11, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, הועדה מקבלת את טענות המתנגדת לעניין זכויות הבניה.

לטענת המתנגד לעניין נישול מזכויות של שטח משותף, יודגש כי זכויות הבניה המוצעות נבדקו בקפידה בהתאם למדיניות החלה במתחם גת, לפיה לכל דייר הוקצה שטח של 178 מ"ר עבור תוספות הבניה ובלבד שיותאמו לקונטור הבינוי הקיים. המבקשים מממשים את הזכות המוקנית להם כדין, כמו כן רשאי המתנגד להגיש בקשה להיתר במסגרת השטחים המותרים לפי נספח. עוד יצוין כי בקומת המרתף נשמר שטח המיועד למחסן לדירה האמצעית – דירת המתנגד,

ע"כ התנגדות זו מתקבלת בכך שנשמרות זכויות הבניה של המתנגדת.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה.

טרם הפצה לגורמים יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל הוספת טבלת מאזן מרפסות על מנת לראות שעומדים בשטח המותר לפי תקנות החוק כך שמרפסת מקורה לא תעלה על 12 מ"ר ותינתן מענה למרפסות סוכה לכל דירי העמודה

וכן צמצום עומק המרפסות למותר עפ"י תב"ע וביטול ההקלה שפורסמה בעניין.

יש להציג כנדרש את השינוי של מרפסות השרות לעיקרי.

וכן להעביר חתך באזור תכנון המחסנים כך שהגובה לא יעלה על 2.20 מ'.

וביטול הדלת הפונה לחזית דרומית בתת חלקה 25 המהווה תקדים לפיצול יחידת דיור בקומת המרתף.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0309.04
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה +מרפסות
מספר ועדה	2025/41
כתובת	גת 25 , קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת מרפסות בהתאם לתוכנית 115ב' ושימוש בחלל רעפים, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להסרת הגבהת חלל הרעפים.

מס' קומות :

עפ"י תכנית 115ב' : ניתן לאשר תוספת קומה ובהתאם למדיניות האגף ניתן לאשר שימוש בחלל רעפים בכפוף לפרסום הקלה, ללא הגבהת חלל הגג והצגת חתימות דיירי הכניסה הרלוונטית, מוצע: שימוש בחלל רעפים אך כולל הגבהת גג הרעפים, פורסמה הקלה כנדרש, הוצגו חתימות של 3/4 דיירי הכניסה המבוקשת המהווה 75% מכניסה הרלוונטית - יש להסיר את הגבהת הגג המוצעת.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס 3.10+, חזית דרומית : מוצע הסבת מרפסת זיז משטח מרפסות לשטח עיקרי, היות ולא ניתן לאשר בינוי זיזי - יש להסיר את החישוב כעיקרי מהבקשה, לחשב מרפסת זו מרפסת זיז קיימת.

חוות דעת תכנונית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0089.02
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה. ממ"ד, פיצול יח"ד ליחידה חדשה. ובניית בריכה וחדר מכונות, חצר
מספר ועדה	2025/41
כתובת	מ. אנילביץ 16, קרית היובל

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

להוריד את הבקשה מסדר יום לצורך בדיקה מקצועית נוספת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0966.02
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 6 קומות לבנין עין כרם 20
מספר ועדה	2025/41
כתובת	עין כרם 20, מרכז רפואי הדסה עין כרם

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

מוצע בבקשה תוספת 7 קומות מעל בניין בן 6 קומות, מעלית ומדרגות חרום בחזית הצפונית, המוצע מובא לדחיה עקב חוסר בתנאים טרם דיון.

קווי בניין :

בנוסף, מוצעת מעלית ומדרגות חרום, המדרגות המוצעות נראות חורגת בחלקן מקו הבניין, אך היות ולא התקבל התחייסות מח' המידע לעניין קווי הבניין לא ניתן לבחון את החריגה המועצת - יש להגיש תיק מידע עדכני הכולל התייחסות מח' המידע לקו הבניין מכח תוכנית 3931.

גובה בנייה :

עפ"י נספח הבינוי : ניתן להציע בינוי עד לגובה של כ-730.00 - מפלס אבסולוטי.

מוצע : תוספת בינוי עד לגובה כולל של 52.9 מ' מהווה 741.98 - מפלס אבסולוטי, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה אך ללא פרסום בגובה הבניה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין גובה הבניה.

אישור י גורמים :

א.סביבה - חסר, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0842.03
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה למעטפת מאושרת
מספר ועדה	2025/41
כתובת	הרב יצחק ברויאר 11, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה שימוש במעטפת, ממ"ד ומרפסת זיז, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0821.10
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית ממ"ד עבור 7 דירות
מספר ועדה	2025/41
כתובת	שחל 69, גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד, בוצע פרסום כנדרש, השלמו חתימות שכנים ותנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

תימוכין קניינים :

נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, הוגשו 24/77 חתימות כאשר 100% חתימות מבעלי עמודת הממ"ד, המוצע אינו עומד ב-33% הנדרש מתוך נסח הטאבו, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב הוסבר כי הבקשה עומדת ב-33% מכניסה אך התקבלו 66% חתימות שכנים מבעלי הכניסה המוצעת וכן מקודם כעת תוספת עמודות ממ"ד ל-6 עמודות מתוך 8 עמודות ונחשב כבניה דומה והסכמה.

תנאים טרם דיון :

בקרה הנדסית - לא נדרש, עפ"י תמא 40 לא נדרש לתוספת ממ"ד בלבד, תנאי לקבלת היתר יהא הגשת הצהרת מהנדס כי התוספת תתפקד באופן עצמאי ביחס לבניין הקיים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי לקבלת היתר 'הא הגשת הצהרת מהנדס כי התוספת תת פקד באופן עצמאי ביחס לבניין

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0821.09
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית ממ"ד עבור 9 דירות
מספר ועדה	2025/41
כתובת	שחל 67, גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד, בוצע פרסום כנדרש, השלמו חתימות שכנים ותנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

תימוכין קניינים :

נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, הוגשו 27/77 חתימות כאשר 10/11 חתימות דיירי עמודת הממ"ד חתמו, דייר מעטפת לא חתם על הבקשה אך הממ"ד המוצע אינו חוסם חלון קיים ולכן אין צורך בחתימת דייר המעטפת,

בנוסף, בשיחה שהתקיימת עם ע"ב הובהר כי כעת מקדמים בקשה לשימוש הדייר בקומת הקרקע במעטפת המוצעת ולכן אין מניעה לאשר.

תנאים טרם דיון :

בקרה הנדסית - לא נדרש, עפ"י תמא 40 לא נדרש לתוספת ממ"ד בלבד, תנאי לקבלת היתר יהא הגשת הצהרת מהנדס כי התוספת תתפקד באופן עצמאי ביחס לבניין הקיים.

חוות דעת תכנונית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, 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
	תנאי לקבלת היתר יהא הגשת הצהרת מהנדס כי התוספת תתפקד באופן עצמאי ביחס לבניין
	שינוי ע"ב לאדריכל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1982/0329.01
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, תוספת ממ"ד, תוספת למחסן קיים, תוספת לחדר הסקה קיים, תוספת חניה, תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/41
כתובת	הנרד 11, עיר גנים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה הקיימת ובקומה מוצעת, הבקשה מבאות לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

נדרש לצמצם את שטחי הבניה בבקשה המוצעת,

לצמצם חריגות מקווי הבניין

ולהשלים תנאים טרם דיון.

קווי בניין :

חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים, יש חלונות עם לבני זכוכית לכנסת אור בלבד, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה כנדרש, המרווח 5 מ', $1.5 = 30\%$ מ', מוצעת חריגה של כ-1.64 מ', עולה על 1.5 מ' המותרים - יש לצמצם את הבינוי בחריגה המוצע ל-30% המותרים.

שטח בניה :

שטח מותר עפ"י תב"ע: 55%, למעט מקלט תקני, 4 מ"ר חדר הסקה, ושטח חלל רעפים שגובהו אינו עולה על 2.20 מ'.

שטח החלקה הינו 570 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה חלקה 313.5 מ"ר, בחלקה יש 2 יח"ד, סה"כ 156.75 מ"ר בינוי לכל יח"ד.

ש. עיקרי קיים: 87.59 מ"ר.

ש. עיקרי מוצע: בסך של 90.80 מ"ר, סה"כ שטח בניה: 179.39 מ"ר - חורג מהמותר, יש לצמצם.

חלל רעפים: - יש לחשב את השטח המוצע לעניין אגרת, אינו נכלל באחוזי הבניה.

ש. שרות מוצע: מוצע הגדלת מחסן וחדר הסקה, אך היות והשטח הקיים אנושר כשטח עיקרי לא ניתן לאשר את ההגדלה המוצעת - יש להסיר את שטח המחסן וחדר ההסקה מקומת הקרקע.

מרפסת זיז:

קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ', ובשטח של 13.99 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח הקדמי בשיעור של 40% עד 2 מ', החריגה המוצעת מהווה 23% מהמרווח ופחות, פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין וחריגה במרווח האחורי בקיר ללא פתחים - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין המרפסת בחריגה מקו בניין קדמי.

תכסית:

מותר עפ"י תב"ע - 25%, לא הוצג חישוב על התכסית המוצעת בבקשה - יש להציג חישוב המציג כי התכסית המוצעת עומדת במותר.

אישור י גורמים:

שפ"ע - 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	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1998/0374.03
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת חדר מחוזק על מרפסת קיימת ומרפסת גג בדירה קיימת
מספר ועדה	2025/41
כתובת	שטן אברהם 27 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת מרפסת גג 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, הוועדה בחנה את הטענות ומקבלת את ההתנגדות.

עיקר טענת המתנגד כי הוא מבקש שהחלון המוצע בחדר המחוזק יופנה לכיוון חזית מזרחית זאת ע"מ למנוע היזק ראייה ורעש. הוועדה מקבלת את ההתנגדות ומורה כי חלון זה יתוכנן שלא לעבר דירת המתנגד כאמור, בכך ניתן פתרון להתנגדות.

לעניין הקלה לבינוי שלא עפ"י נספח בינוי, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדבר בניית חדר מחוזק ומרפסת גג ללא בניה, כפרסום בדיעבד לבינוי שלא עפ"י נספח.

לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף להשלמת תנאים ותיקון הערות כמסומן בתכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2013/0930.02
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה על בניין מגורים, ובניית מרפסת
מספר ועדה	2025/41
כתובת	ליבוביץ 1, רמת דניה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

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

מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית.

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 :

בעבר החתימו דיירים ושיקרו להם לגבי כוונת ההיתר, גם אני חתמתי, לאחר תקופה הבנתי

שרימו אותי וניצלו זכויות בניה שלא שייכות להם, הפעם אני רוצה להגיע לוועדה לדעת כמה אחוזים כבר ניצלו.

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	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0340.04
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת תוספת בניה עפ"י תב"ע
מספר ועדה	2025/41
כתובת	בורוכוב 39 , קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הדרומית, עפ"י נספח הבינוי ניתן לאשר בחזית זו מרפסת ולא בינוי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

לא הוכח שטחים לבקשה ועל כן נדרש להסיר את הבינוי ולהציע מרפסת תחת הבינוי המוצע.

נספח בינוי :

בתב"ע 2927 חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הדרומית, עפ"י נספח הבינוי ניתן להציע מרפסות בחזית זו ובינוי בחזית הצפונית, בבקשה זו מוצע תוספת בינוי במקום מרפסת בשונה מסנפח הבינוי, על אף שפורסמה ההקלה בנדון לא ניתן לאשר היות ולא הוצג הוכחת שטחים למוצע - יש להסיר את הבינוי המוצע ולהציע מרפסת בהתאם לנספח הבינוי.

שטח בניה :

עפ"י תב"ע : שטח הבניה המותרים מכח תוכנית 2927 בהתאם לנספח הבינוי נוצלו במלואם בהיתר מס' 1990/903, על כן לא ניתן להציע תוספת שטח עיקרי - יש להסיר את שטח עיקרי המוצע מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

זכויות הבניה נוצלו במלואם, מבוקש בניה בשונה מנספח הבינוי ועפ"י החלטת וועדת ערר בתיק 22/230 יש לאשר בתוכנית 2927 בקשות רק בהתאם לנספח הבינוי

תגובת המחלקה :

הבקשה תתוקן ותוגש תואמת לנספח הבינוי והוראות התוכנית.

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	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1961/0653.07
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים עפ"י תב"ע 671040 וחיזוק הבניין עפ"י תמ"א 38 וסעיף 13
מספר ועדה	2025/41
כתובת	בית וגן 47 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

בקשה זו נידונה בתאריך, 22/05/2024 והוחלט לאשרה בכפוף לשינויים,

התקבלה פנייה מהמבקשים להכיר בבקשה זו מכח תמ"א 38 סעיף 13,

בקשה זו עולה לדיון בוועדה כך שהוועדה תכיר ותאשר את השינוי המבוקש.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	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
	אישור שירותי הכבאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0509.00
מספר סידורי	76

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימור וילה היסטורית ותוספת מעלית וגרם מדרגות חדש, חידוש מבני העזר, הוספת פרגולה, שימור וחידוש גן המוזיאון
מספר ועדה	2025/41
כתובת	הרב מוהליבר שמואל 6, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה היא לשימור וילה היסטורית, תוספת מעלית וגרם מדרגות חדש, חידוש מבני העזר, הוספת פרגולה, שימור וחידוש גן המוזיאון.

במהלך הדיון התבקשה ע"י הוועדה התייחסות מעו"ד דני ליבמן לעניין השינויים המבוקשים במסגרת הבקשה.

עו"ד ליבמן הבהיר כי, מאחר ואין שינויים במבנה ההיסטורי ובמונומנטים אלא מבוקשים שינויים בתוספת שנבנתה בשנות ה-60 ובנוסף אין למח' השימור התנגדות ניתן לאשרה.

לאור האמור, הוועדה מקבלת את המלצת המחלקה ומאשרת את הבקשה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י

	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	שימור - קבלת אישור לתיק תיעוד מלא בהתאם לטופס ש-3 ממאי 2022 (סעיף 1 מהחלטת ה-26/03/25)
	שימור - הוספת נספח פרטים מלא הכולל התייחסות לפרטי בנייה מקוריים קיימים לשימור(ס'2'טת הוועדה ב-26/3/25
	שימור-צירוף הרמוניקה הנדסית שימורית שלמתכנן השלד (ס' 3 מהחלטת ו.שימור מה-26)
	שמור - הפקדת כתב מינוי חתום משמר נלווה, טופס מינוי חתום ע"י שומר (ס' 4 מהחלטת ה-26/03/25)
	שימור - הפקדת כתב התחייבות להבטחת ביצוע הוראות השימור(ס' 5 מהחלטה הוועדה ב-26/03/25)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0381.00
מספר סידורי	77

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה בית ספר יסודי "כרמים" הכולל 18 כיתות, ביתן שומר, חדר טראפ, פיתוח שטח ומגרש ספורט
מספר ועדה	2025/41
כתובת	בלפור 1, גבעת רם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את תכנית 1277680 החלה על המקום וקובעת:

סעיף 1.6 – שינוי לתוכניות 4298, 4298א, 209593 (יתר ההוראות שלא שונו במפורש ממשיכות לחול). כפיפות לתכנית: 5166ב

סעיף 1.7 – מסמכי התוכנית: הוראות ותשריט מחייבים.

סעיף 4 – מבנים ומוסדות ציבור:

סעיף 4.1.1 (1) שימושים- מבני הוראה, חינוך, בי"ס תיכון, אולם ספורט, בית ספר עירוני וכו'.

סעיף 4.1.2 הוראות:

סעיף א) בינוי:

1. בשינוי לבינוי המאושר בשטח ע"פ תכנית מס' 4298 ו- 4298 א', תותר הקמת בית ספר עירוני ואולם ספורט בחלקו הצפוני של המגרש.

2. קווי הבנין המירביים בשטח המגרש יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

3. מס' הקומות המירבי להקמת בית הספר ואולם הספורט כאמור יהיו 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כמפורט בטבלה שבסעיף 5.

4. שטחי הבניה המירביים המותרים בשטח המגרש יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.

5. גובה הבנייה המירבי להקמת בית הספר כאמור יהא כמצוין בטבלה שבסעיף 5

סעיף ב) עיצוב אדריכלי:

1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
2. יש להקפיד על תכנון מלווה רחוב בקומת הקרקע ולהימנע מיצירת קירות תמך גבוהים לכיוון הרחובות. ככל שיוצעו קירות תמך מאילוצים טופוגרפיים, יש להציעם בדירוג בהתאם להנחיות המרחביות.

3. גובה הגדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות, ביחס למפלס קו קרקע טבעית.

סעיף ד) חניה :

החניה עבור ביה"ס העירוני תהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ותתואם עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בעיריית ירושלים

ראה סעיף 4.1.2 ה' להלן.

סעיף ה) תנאים בהליך הרישוי :

1 (א) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישורו

(ב) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו

התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, תכנון

חצרות ומפלסיהן.

סעיף ו) הנחיות מיוחדות :

מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 4298 ו-4298 א', שלא שונו במפורש בתכנית מס-101 1277680 זו, לרבות הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה, חניה, שימושים, שטחי בניה וכדומה, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי.

סעיף 5 : טבלת שטחים :

סה"כ שטחי הבניה עבור ביה"ס עירוני 4000 מ"ר (כמפורט בטבלה).

סה"כ שטחי הבניה המירביים למגרש 101 יהיו : 33,150 מ"ר. (כמפורט בטבלה).

גובה מעל הכניסה הקובעת לבי"ס עירוני : 795 הערה (4) : מפלס הגובה המירבי מתייחס לגובה פני הגג. מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 5 מ' עד 60% משטח הגג.

מס' קומות לבי"ס עירוני : מעל הכניסה הקובעת : 5, מתחת לכניסה הקובעת : 4

קו בנין : כמסומן בתשריט. הערה (5) : במסומן בתשריט.

הוראות טבלה 5 :

ניתן יהיה לשנות, באישור הוועדה המקומית, את שטחי הבנייה המירביים לכל בנין ובנין, ובתנאי שסה"כ שטחי הבנייה המירביים לא ישתנו .

סעיף 7.1 : שלבי ביצוע- שלביות הביצוע תתואם עם מהנדס העיר לעת הוצאת היתר בניה .

הבקשה תואמת את תוכנית 4298 לעניין הסעיפים הבאים, אשר ממשיכים לחול :

הערות לטבלת שטחים :

שטחי הבניה אינם כוללים את הבניין הקיים, ששטחו 4650 מ"ר.

תנאים למתן היתר בניה.

בתנאים למתן היתר בתוכנית 4298 סעיף ו (1) נכתב כי נדרש : "אישור הועדה המחוזית לכל בינוי בשטח מגרש חדש מס' 1"

לעניין סעיף זה התקבלה חו"ד אמי מיום 18/8/2024 : (מתוויק בארכיב האופטי)

" לדעתי היות והבינוי לא השתנה בין ההיתר לשימור חורג לבין ההיתר החדש – אז לא צריך אישור חדש .

לגבי אולם הספורט היות והוא לא הוצג בהיתר – יש לקבל אישור " .

סעיף 17- שטח למתקן הנדסי .

לידיעת הועדה : שטחי חדר הטרפו קטנו מאלו שהוצגו ואושרו בועדה מיום 19/9/23 .

שטחים :

עדכון שטחים לאחר דיון 1 - (סה"כ 3,809.44 מ"ר)

הערה : תוכנית 1277680 הסדירה את עניין השטחים, יש מעט שינויים מהגשה קודמת, אך אין חריגה מסך השטחים המותרים.

מדיון ראשון היתווספו כ-60 מ"ר.

תוכנית 1277680 :

מעל הקרקע : עיקרי : 2900 שירות : 400 סה"כ : 3,300 מ"ר

מתחת לקרקע : עיקרי : 600 שירות : 100 סה"כ : 700 מ"ר

סה"כ שטחים : 4,000 מ"ר.

מוצע :

מעל הקרקע : עיקרי : 2745.07 שירות : 436.82 סה"כ : 3181.89 מ"ר

מתחת לקרקע : עיקרי : 624.31 שירות : 63.51 סה"כ : 687.82 מ"ר

סה"כ שטחים : 3,869.71 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

בדיון הראשון אושרו בוועדה :
בחלקה 6 הצמודה לחלקה 4 מצידה המערבי, מוצעים 9 מ"ח + 1 מ"ח לנכים + 2 מפרצי הורדה.
כעת מבוקש חניה בחלקה 6 הצמודה לחלקה 4 מצידה המערבי, מוצעים 7 מ"ח + 1 מ"ח לנכים + 4 מפרצי הורדה.

טבלת מאזן חניה :

שימוש : בית ספר יסודי

תקן : 1:1+ מפרץ הורדה, כיתות : 18,

דרוש : 18+ מפרץ הורדה.

מתוכנן : 7 מ"ח + 1 חניית נכה + 4 מפרצי העלאה והורדה.

הערות לטבלה :

- על פי תקן חניה 5166ב, סעיף 14.6.1 ג, קו רק"ל בביצוע 50%.
- מפרצי העלאה והורדה מוגבלים בשעות, ניתן לספור כמקומות חניה.
- החניות תוכננו ברמת שרות 1.

התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 10/3/2025 :

" אין התנגדות לתוכנית .

עבור ביי"ס יסודי 18 כיתות דרוש 9 מ"ח עפ"י תקן מופח רק"ל.
מוצע 8 מ"ח מתוכם 1 נכה + 4 הורדה והעלאה בשעות בזכות דרך ללא זיקה פרטית לחלקה.

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנן ותוכנית הסדרי תנועה חתומה.

אישור קודם מתאריך 24/12/24 מבוטל" .

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	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	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	אישור רשות העתיקות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן
	לי, ת"י 413
	אישור חברת החשמל
	לתקן בטופס 1 את שטח המגרש בהתאמה לתוכנית המדידה
כן	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית
כן	ע"פ אישור שפ"ע-אישור תוכנית פיתוח ופיצוי נופי מול שלמה דניאל.
כן	ע"פ אישור תברואה-יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר
כן	שפ"ע-יש להגיש התחייבות כולל לשימור העצים ופיצוי נופי על סך 48,124 ש"ח
כן	ע"פ הנחית שעיו גאולה במייל מיום 1.2.24 נדרש: "אישור צת"ל לתכנית התנועה שאושרה
	קת הסדרי תנועה"
כן	לתקן את נספח התנועה ל-4 מפרצים ע"פ אישור תנועה
	ע"פ תיק מידע-החלקה צמודה לתוואי הרכבת הקלה, תנאי למתן היתר הבניה הוא תיאום עם
	תכנית אב לתחבורה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0400.00
מספר סידורי	79

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	ישיבה
מספר ועדה	2025/41
כתובת	הצדיק משטפנשט , רמת שלמה רמת שלמה, רח' הצדיק משטפנשט

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 11085 משנת 2013 הקובעת :
 (א) בסעיף 1.6.1 כפיפות לתכנית 5166ב'
 (ב) בסעיף 4.6 שטח למבנים ומוסדות ציבור.
 (ג) בסעיף 4.6.2(א) קובעת את השימוש במגרש 207 עבור ישיבה ובי"כ.
 (ד) בסעיף 4.6.2(ה) תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ע"י מהנדס הוועדה או מי מטעמו. התכנית אושרה ע"י ענת קליינמן.

שטחים :

שטחים עפ"י תכנית 11085 :

עיקרי 13,366 מ"ר,

שירות 4,010 מ"ר.

סה"כ 17,376 מ"ר

סה"כ שטח שאושר בוועדה ב-19/7/23 :

עיקרי : 1,937.26 מ"ר

שירות : 304.23 מ"ר

סה"כ : 2,238.49 מ"ר

שטח שירות מוצע לחישוב בבקשה זו : 80.98 מ"ר עבור חדר משאבות + מבואת כניסה + מדרגות.
 שטח שירות לא לחישוב : מאגר מים – 93 מ"ר.

סה"כ שטח מאושר + מוצע בבקשה זו : 2,319.47 מ"ר.
 אין חריגה משטחי הבניה.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

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
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	להעלות כצרופה את תכנית הבינוי המאושרת
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בועדה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0299.02
מספר סידורי	80

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה ושינויים במבנה הקיים לת"ת (לויכטר) בתיק מספר 299/2016
מספר ועדה	2025/41
כתובת	תורה ועבודה 10, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאור ההוראה בתכנית 772335 סעיף 7.1.1 "תוספת הבניה תהיה בהינף אחד..." , הוועדה מחליטה כי אין צורך בפרסום , וזאת על סמך חו"ד המשפטית שניתנה ע"י עו"ד יניב טיאר והמענה שניתן בשטחה של החצר שמוצעת על גג המבנה אשר משלים לסך שטחי הבניה המותרים המוצעים בתוספת הקומות המבוקשות בבקשה זו.

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
	אישור משרד הבריאות
	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים.
	אישור בזק/ח. תקשורת.
	אישור ח. חשמל.
	הטמעת טופס 22 (נגישות) בהרמוניקה.

	(ע"פ התב"ע) בדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה לפי הוראות, תקן ישראלי 413.
	אישור רשות העתיקות.
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בועדה
	אישור שירותי הכבאות
	הצהרת עורך הבקשה
	לציין בהרמוניקה האם הגג בשימוש/אינו בשימוש, בהתאם לאישור כב"א.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0453.02
מספר סידורי	81

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר ושינוי שם המבקש מהיתר מס" 117537 בת.ב. 2020/453
מספר ועדה	2025/41
כתובת	הרב רפאל ברוך טולידנו , רמת שלמה טולידנו

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

בתאריך 12/09/2022 יצא היתר בניה מס' 117537 בתיק בניין 2020/453 עבור מבנה חדש למעון יום 5 כיתות כאשר המבקש הינו האגף למבני"צ – מח' תכנון מבנים.

כעת מבוקש :

לשנות את שם המבקש לעמותת "קרית חינוך רמת שלמה". עוד יצויין כי, הוגשו מסמכי עמותה.

הארכת היתר עד לתאריך 12/09/2028, טרם הסתיימו העבודות, ולצורך המשך עבודות יש להאריכו.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0061.00
מספר סידורי	82

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים
מספר ועדה	2025/41
כתובת	חזון איש 6, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה מאשרת את השימוש חורג ל- 5 שנים

הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג בדירה במפלס 3.40- לגן ילדים, ברחוב חזון איש 6, רמת שלמה.

על המקום חלה תוכנית 353276 המהווה שינוי לתוכנית 11085 אך אינה פוגעת בהוראותיה, וקובעת בסעיף 4.1 אזור מגורים ג'.

סומנה חצר השייכת לדירה לשימוש הגן.

עבירת בניה: התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו תוספות בניה ולא קיימות עבירות בניה בדירה.

חצר: סומנה חצר השייכת לדירה לשימוש הגן.

מפעיל: עץ הדעת

כניסה: מתוך הדירה ומהחצר

מספר ילדים: 21 בנות

גודל חצר: 56.54 מ"ר.

שטח: הדירה שבשימוש: 91.58 מ"ר

פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: "שימוש חורג ממגורים לגן ילדים".

מתנגדים: לאחר פרסום אין מתנגדים

אישור משרד החינוך- לבטיחות-הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך מתאריך 11/02/2025 לשנת תשפ"ו

חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/09/2024 עד ל- 31/08/2026

רישיון: הוצג רישיון זמני ממשרד החינוך לקיום הגן בתוקף עד סוף שנת תשפ"ה 31/08/2025

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג

להכרעת הוועדה לקבוע משך זמן השימוש חורג.

הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג בדירה במפלס 3.40- לגן ילדים, ברחוב חזון איש 6, רמת שלמה.

על המקום חלה תוכנית 353276 המהווה שינוי לתוכנית 11085 אך אינה פוגעת בהוראותיה, וקובעת בסעיף 4.1 אזור מגורים ג'.

סומנה חצר השייכת לדירה לשימוש הגן.

עבירת בניה: התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו תוספות בניה ולא קיימות עבירות בניה בדירה.

חצר: סומנה חצר השייכת לדירה לשימוש הגן.

מפעיל: עץ הדעת

כניסה: מתוך הדירה ומהחצר

מספר ילדים: 21 בנות

גודל חצר: 56.54 מ"ר.

שטח: הדירה שבשימוש: 91.58 מ"ר

פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: "שימוש חורג ממגורים לגן ילדים".

מתנגדים: לאחר פרסום אין מתנגדים

אישור משרד החינוך- לבטיחות-הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך מתאריך 11/02/2025 לשנת תשפ"ו

חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/09/2024 עד ל- 31/08/2026

רישיון: הוצג רישיון זמני ממשרד החינוך לקיום הגן בתוקף עד סוף שנת תשפ"ה 31/08/2025

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

	תעודת מהנדס
	תעודת עורך בקשה
כן	רשיון מטעם משרד החינוך
	הצהרת מהנדס על המצב בשטח
	נגישות-הצהרת הרשת
	הצהרת הרשת שהגן לא יפעל בשעת מלחמה
כן	אישור בטיחות להפעלת הגנים למוסד
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/04/2025 - א אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0237.01
מספר סידורי	83

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חפירה ודיפון עבור הקמה מבנה חדש 3 קומות עבור 4 כיתות גן בהמשך לת.ב. 00.237/2024
מספר ועדה	2025/41
כתובת	פזנר חיים , פסגת זאב ,

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 3337 שאושרה בשנת 1985 וקובעת :
(א) בסעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר 62' וכן לתכניות 3058 , 3058א'.
(ב) בסעיף 9 "שטחים לבניני ציבור"

(ג) בסעיף 9(א)- תותר בניה רב תכליתית במגרשים בשילוב מס' פונקציות בבניו אחד.

אושרה תכנית בנינו 448' בוועדה בתאריך 19/09/2019 ו כן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר בת.ב. 2024/237, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

כמויות החפירה והמילוי :

חפירה – 2,020 מ"ק .

מילוי – 360 מ"ק .

במסגרת החפירה בצד מערב, מוצע קיר כלונסאות דיפון עם ברגי סלע קבועים (עוגנים קבועים) החודרים לקרקע תחת גן ילדים קיים, באחריות המבקשים לוודא שאין פגיעה בתשתית קיימת (בהיתר מקור של גן ילדים קיים בת.ב. 1989/654 נראה כי קיימים מעברים של קווי מים וביוב).

אין חריגה מגבולות המגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזזה 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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

	אישור רשות העתיקות
	אישור חח"י
	הוספת חתך אורך ורוחב עם גנ"י הקיימים הבינוי והמגרשים הסמוכים לאזור החפירה