

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0041.00
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר מכח 10038- שידרוג הנדסי מלא ותוספת 2 וחצי קומות חדשות- לבניין בן 4 קומות.
מספר ועדה	2025/53
כתובת	מבוא חצרות 2 , רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הועדה האזינה בקשב רב למתנגדים אשר התייצבו לדיון והוקראו התנגדותם של אלו אשר לא הגיעו ולהלן התייחסותה :

לעניין התנגדות הגברת נוייברגר – במעמד הועדה הצהיר עו"ד לומברוזו כי הוצע לגברת נוייברגר דיור חלופי בזמן הבנייה וכן עלויות המעבר לדיור החלופי והשבחה של הגברת לדירתה לאחר הבנייה תיעשה על חשבון היזם.

לעניין התנגדותו של אדון דפן שהבינוי המוצע יגרום להצללה עקב מסת הבינוי המוצעת, לעניין פרסום לקוי ולענין חסימת המעבר בין בניין מבוא חצרות 1 למבוא חצרות 2 – נעשתה בדיקה במעמד הועדה למרחקים בין הבניינים מבינוי לבנינוי ועולה כי המרחק הינו בין 25 ל30 מטרים. כמו כן, בניין המתנגד הינו מכיוון דרום מערב, על כן, נושא ההצללה הינו שגוי. הבינוי המוצע הינו בהתאם לתנאי המגרש ואילוצים תכנוניים והינו בתחום קווי הבניין ומתנשא לגובה של 6.5 קומות בהתאם למותר ע"פ תמ"א 38. לעניין הפרסום הלקוי, לא הוצג פירוט בהקשר זה אך כאמור הוגשה התנגדות לבקשה המצביעה כי הפרסום בוצע כנדרש ובהתאם לחוק. לעניין המעבר, הצהיר עו"ד לומברוזו במעמד הועדה כי אין שום חסימת מעבר בין הבניינים.

לעניין התנגדותו של עו"ד בוטסמן בשם אימו – במעמד הועדה הוצהר כי ישנו הליך של הסכמות בין עו"ד בוטסמן ועו"ד לומברוזו המייצג את המבקשים.

לעניין התנגדות לעניין כי אין רוב קנייני דרוש – לבקשה ישנן 11 חתימות מתוך 17 בעלי זכויות בבניין. רוב של 68%. באם יסיר עו"ד בוטסמן את התנגדותו עקב ההסכמה יהיה רוב של 12 חתימות מה שיגדיל את אחוז החתימות. על כן, טענה זו אינה מתקבלת.

לעניין התנגדותו של אדון אברהם באומן להרחבות המוצעות לו – התנגד מר באומן למיקום ההרחבות המוצעות בטענה כי התכנון המוצע חוסם אור ואוויר מאחר והינה מוצעת מצד מזרח וכל מה שהוצע למתנגד הינו פריצת פתח מכיוון דרום אשר הינה בסמוך לעץ גבוה. במעמד הועדה הוצג תכנון פנימי עבור דירתו על מנת לענות לטענותיו ושיאפשר את כניסת האור והאוויר. הועדה מתרשמת כי התכנון הפנימי המוצע הינו ראוי ויכול להוות פתרון לבעיות מר באומן. עוד מתייחסת הועדה לטענה כי מדובר בבקשה של תמ"א 38/1 אשר ישנן מגבלות תכנוניות מאחר ויש דיירים נוספים שמיקום ההרחבות המוצעות כן מקובלות עליהם ולא ניתן לרצות כל כלל הדיירים

במאת האחוזים על כן, יש צורך בלמצוא פשרה שתטיב ככל הניתן עם כלל הדיירים.

לעניין התנגדות לנושא החניה – לבקשה הנ"ל נדרש להציג 8 מקומות חניה ולא מוצעות חניות כלל. במעמד הועדה הצהיר עו"ד לומברוז כי ישנו תכנון וסידור מחדש למגרש חניה הסמוך למבנה אשר יוכל להוסיף 4 מקומות חניה חדשים. בנוסף, דיבר עו"ד לומברוז כי בוצע סקר חניה בשעות הערב פעמיים ובו הוצג כי תפוסת החניה בשעות אלו עומדת על 25%. על כן, מורה הועדה להציג את סקר החניה ואת סידור החניה מחדש למחלקת הסדרי תנועה לבחינתה ואישורה. בהתאם לכך, באם יאושרו החניות, יעמוד כופר החניה הנדרש על יתרת החניות להן לא מוצע פתרון. במידה ולא יאושרו החניות המוצעות, כופר החניה יעמוד על מספר החניות הנדרשות ע"פ תקן, 8 מקומות. בהתאם לאמור הועדה פוטרת מהתקנת מקומות חניה ומורה על תשלום כופר חניה בהתאם לחו"ד הסדרי תנועה עדכנית שתתקבל.

במעמד הועדה התקבלו 2 פניות מהמבקשים ל2 נושאים :

לעניין המרפסות המוצעות אותן נדרשו ע"י תכנון עיר המבקשים לשנות - הועדה מחליטה לאשר את המרפסות המוצעות וזאת בעקבות הגבלות התכנון הקיימות בבנין וכי יצירת מרפסות חדשות ידרשו שינויים אשר יצריכו פרסום חוזר לבקשה. כמו כן, מדובר בשכונה עם אוכלוסייה אשר ראוי לייצר עבורה מרפסות סוכה.

לעניין דרישת מחלקת תכנון עיר להזזת עמודת ממ"דים ותוספות בחזית צפון מערב – הועדה מחליטה לאשר את המיקום המוצע לעמודת הממ"דים וזאת משום שהזזת הממ"דים דרומה תביא לחסימת חלון חדר שינה וחוסר אוורור.

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

להלן התיקונים לבקשה :

קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה.

קיימים שטחי שירות שהופכים לעיקרי – יש לחשב כשטח עיקרי מוצע בהתאם למסומן בתכנית a.

בנוסף קיימים שטחים אשר מוצגים בבקשה כשטח שירות קיים אך בהיתר מקורי שטחים אלו מופיעים כחלל לתליית כביסה – יש לחשב שטחים אלו כחלק מ- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 בהתאם למסומן בתכנית a או לחילופין להציגם כפי שמאושר בהיתר מקורי.

חזיתות

חו"ד תכנון לעניין חזיתות : כאמור החזיתות מציגות מרפסות זיז לא אחידות ומאולצות לצורך יצירת מרפסות סוכה, לא מקובל. יש להציג חזית מסודרת עם חשיבה תכנונית לעניין המרפסות ותוך עמידה בקווי בניין.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תכנון חלופי בהתאם לחו"ד מח' התכנון ובתיאום עם הצוות המקצועי.

מסתורים

פתרון מיזוג הוצע בגג הבניין, יש להציע מסתורי כביסה.

עצים

התייחסות תכנון עיר : עפ"י סקר עצים שצורף, מבקשים לעקור 9 עצים בתחום החלקה בעלי ערכיות בינונית. רוב העצים מוצעים בתחום הבינוי החדש והיתכנות להעתקתם נמוכה לכן אין מניעה לעקירתם. יש להציע נטיעות עצים בגגים תמורת כל עץ המוצע לעקירה לכיוון הרחוב

ולכיוון החניה. על מנת לאפשר נטיעת עצים בחזית מזרחית לכיוון החניה המשותפת, יש לעצור את הרמפה בפתח הראשון של לובי הכניסה.

נגישות

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

חוו"ד תכנון לנושא נגישות: לאור מפלסי ביניים בחדרי מדרגות לא כל הדירות בקומות החדשות מונגשות ע"י פיר מעלית, יש להציע פתח יציאה נוסף לפיר מעלית כך שתהיה גישה מונגשת לכל יח"ד החדשות.

תברואה

חוו"ד תכנון לנושא תברואה: יש לתאם את נושא האשפה מול מח' תברואה ולהתייחס בתכנית לפתרון אשפה.

בהתאם לאישור אגף תברואה תנאי לקבלת טופס 4 מוטמן נוסף ליד המוטמן הקיים.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצגו פתרונות למיזוג אוויר, חשמל ותקשורת במעטפת הבניין – מקובל.

יש להציג פתרון גז, מיקום גמל מים וכיבוי אש ושלא נצפה לרחוב.

בהתאם לדרישת חח"י יש צורך בהעתקת/פירוק תשתיות חח"י – יש להגיש תנאי להיתר אישור חח"י.

גדרות

חוו"ד מח' התכנון: אין להגביה גדרות קיימות. גדרות יהיו אופייניות לשכונה ועד גובה 1.2 מ'.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.

תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.

יש לתקן ליקויים גרפיים בהתאם למסומן ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	שפ"ע - תנאים להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 118,150 ש"ח עבור שימור העצים. 2. היטל כספי בסך 16,362 ש"ח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0009.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש במסגרת תמא 38 ותכנית, 10038 שימור חזית.
מספר ועדה	2025/53
כתובת	שמואל הנביא 32, שמואל הנביא

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.

המתנגדים לא התייצבו לדיון והתנגדותם הוקראה ולהלן התייחסות הועדה להתנגדויות:

לעניין ירידת ערך דירת המתנגד עקב הבינוי המוצע – לא הוצג שום מסמך בפני הועדה המאשר את הטענה הזו ומגבה אותה. על כן, טענה זו נדחתה.

לעניין מיקום האשפה – הבקשה עוברת בחינה ואישור של אגף תברואה.

לעניין פגיעה בפרטיות עקב מיקום החלונות המוצעים בחלקו הצפוני של המבנה – עקב צורת המבנה ומגבלות תכנון לא ניתן לייצר מיקום חלונות ראוי עבור אוורור ואור.

לעניין פגיעה בבינוי עתידי בחלקת המתנגד – הועדה מורה כי במידה ותוגש בקשה להרחבה עבור ממ"דים מחלקת המתנגד, בניין המבקשים בבקשה זו לא יוכל להתנגד.

לעניין מצוקת החניה – מדובר בבניין לשימור אשר עבורו התקבל אישור תושי"ה שלא ניתן לייצר מקומות חניה עבורו. כמו כן, הבניין ממוקם במרחק של 120 מ' מהקו האדום של הרכבת הקלה, קו שהינו כבר פעיל. בהתאם לאמור הועדה פוטרת מהתקנת מקומות חניה ומחייבת בתשלום כופר עבור 6 מקומות חניה.

לעניין טענה להחשכה בעקבות הבינוי המוצע – הבקשה הנ"ל עומדת בכללי תמ"א 38/2 והינה מוצעת בתחום קווי הבניין כנדרש ואינה חורגת בשטחים המותרים לה כנדרש.

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

להלן התיקונים לבקשה:

מחסנים
ס 7 מחסנים בקומת מרתף – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת מחסנים כמס' יח"ד.

- לציין שטחי מחסנים בתכנית.

- לציין גובה מחסנים h2.20 בתכנית.

מרפסות

מוצעת מרפסת זיז מעל דרך בחזיתות מערבית בעומק של 1.10 מ' – אין מניעה לאשר עד 1.2 מ' מעל דרך בהתאם לתקנות בניה במרווחים בכפוף לפרסום הקלה או לחלופין לצמצום לעומק של 0.5 מ' בהתאם לתקנות.

מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קו בניין תמ"א ועד 2 מ' עומק – אין מניעה לאשר.

מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר.

- מפלס קומה א' לבטל מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג וכן לחשב כמוצע מרפסת קיימת.

חתכים וחזיתות

חוו"ד תכנון עיר : אין התאמה בין חזית צידית לבן תכנית קומת מרתף לנושא קו קרקע. לתאם.

פיתוח שטח

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

- בצד המערבי של החלקה מוצעת הגבהת מפלס בכ-60 ס"מ ממפלס הקיים. ככל הניתן יש לשמור רצף גיגון עם חלקה הסמוכה מס' 5.

- פתרון מסתורי מיזוג אוויר לא ניתן להציע מחוץ לקו בניין, יש להציג בגג המבנה עבור כל יח"ד.

- להציג מתקנים טכניים בגג המבנה כולל קולטים.

תברואה

חוו"ד תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן עגלה בנפח 1000 ליטר.

מי נגר

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

נגישות

נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

גג הבניין

חוו"ד תכנון עיר :

- יש לצמצם גובה קומות כך שגובה סופי של המבנה יהיה שווה לגובה מבנה בחלקה מצרנית אשר כולל חזית משותפת עם מבנה מוצע, מרבית גובה גג המבנה.

- יש לאפשר גישה לגג טכני עבור כלל הדיירים.

- מוצע גג רעפים עם קוקיות. אינו אופייני לאזור, אינו מקובל תכנונית, יש לבטל.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	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
	אישור תשלום כופר חניה
	אישור סופי של מח' השימור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0832.02
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע בניית מרפסת בהקלה
מספר ועדה	2025/53
כתובת	מכסיקו 10, קרית מנחם

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה ובניית מרפסת זיז עבור דירה מס' 5.

הצדדים לא התייצבו לדיון זאת על אף שזומנו כדיון.

הוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות שהוקראה בפניה.

המתנגד הביע את חששו לכך שמרפסת הסוכה שלו תקורה.

התכנית הוצגה בפני הוועדה שבחנה בעומק רב את התכנון למול הטענה העולה, כמו כן הוצג כי לדיר המתנגד אושר ריצוף חצר פתוח לשמיים, בנוסף למרפסת זיז.

הוועדה החליטה כי על מנת לאפשר במגבלות הקיימות פתרון ראוי ליתר הדיירים בעמודה תוך איזון אינטרסים של הצדדים.

המרפסת תתוכנן באופן שהוצג במעמד הוועדה, ותסומן ע"ג תכנית שתישלח לע"ב, וכן תוגש תכנית צל אשר תיתן מענה למרפסות סוכה ל-2 הדיירים העליונים מעל המבקש.

כמו כן, יוגשו הסכמות עבור מרפסות הצל, של בעלי הדירות שמעל המבקש, או לחילופין יבוצע משלוח הודעות.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בכפוף לתיקונים כדלקמן:

יש להתאים את שטחי הבניה, גודלם וייעודם בהתאם לנספח בינוי.

שטח מרפסות שירות המסומנות בנספח א6 הינו הורדה, ולא שטח עיקרי, יש להציג כנספח.

להוסיף בטבלת ההקלות את כל ההקלות שפורסמו בפתיחת תיק.

תיקונים כמסומן ע"ג תכנית b

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1990/0424.02
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק
מספר ועדה	2025/53
כתובת	בר כוכבא 41, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת בניה על הגג הכוללת בניית חדר מחוזק.

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

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים מחליטה לקבל באופן חלקי את טיעוני המתנגדים ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים כפי שיפורטו להלן.

לטענה כי בבניין קיים מקלט אשר אינו מצדיק בניית חדר מחוזק בדירת המבקשים, הוועדה מעודדת בנייתם של מרחבים מוגנים המגיעים למבקשים עפ"י חוק ויאפשרו גישה מתוך הבית בצורה מהירה ויעילה, ע"כ התנגדות זו נדחת.

באשר לטענה כי הבינוי יהווה פגיעה הנדסית ביציבות המבנה, מדובר במבנה שנבנה בשנת 1982 ולא נראה כי הוא מבנה רעוע וישן, אך יובהר כי הבניה תלווה ע"י מהנדס מוסמך שיגיש את כל המסמכים והאישורים הנדרשים ויבטיח יציבות הבניין.

לטענת המתנגדת כי הבינוי יקרה לה מרפסת, בבדיקת התכנית נמצא כי לא נמצא כי בינוי המקרה מרפסת, מדובר בבינוי בגג קיים, ללא חריגה מקונטר, ע"כ התנגדות זו נדחת.

באשר לטענה כי הבינוי יעמיס על תשתיות המבנה ויפגע במערכות ובעיות ניקוז, מדובר בהרחבה של דירות קיימות ללא תוספת של דירות ו/או משפחה נוספת, ע"כ לא נצפית השפעה על תשתיות המבנה הקיימות, ע"כ התנגדות זו נדחת.

לטענה לחסימת הגישה לגג, הוועדה מורה למבקשים לאפשר גישה מלאה לגג, לכל הדיירים להם יש תשתיות, מתקנים טכניים ו/או חלק בגג, בזאת הוועדה מקבלת את ההתנגדות לעניין זה.

בעניין זה יובהר כי הוועדה ממליצה לדיירי הבניין להסדיר גישה מגרם המדרגות ולא מסולם חיצוני לא תקני כך שהגישה תהיה בטיחותית.

טרם הפניה לגורמים יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תוכנית ואת ההערות כדלהלן:

על המבקשים להציג בתכנית את השטח המותיר תכסית של 50% משטח הגג עבור 2 בעלי הזכויות הנוספים. בעניין זה יש להציג את שטח היציאה למרפסות גג כחלק מתכסית המבקשים.

יש להסיט את הפתחים לעבר השטח המיועד למבקשים, כך שלא יהיו היזק ראייה לשטח הנותר הפנוי.

תנאי להיתר יהא סימון אטימת הפתח שאינו חוקי, וכן כל בינוי / אלמנט הקיים בשטח ללא היתר, ושאינו חלק מהיתר זה, יסומן בצהוב להריסה.

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
	סימון אטימת הפתח שאינו חוקי, וכן כל בינוי / אלמנט הקיים בשטח ללא היתר, יסומן בצהוב
	סה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0531.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	פיצול יח"ד קימות
מספר ועדה	2025/53
כתובת	אבי יונה מיכאל 59, רמת שרת

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה להמרת שטחי שירות לעיקרי ופיצול 2 יח"ד קיימת ל-2 יח"ד נוספות, מכוח תקנה 155.

המתנגדים לא התייצבו לדיון, ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

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

המתנגדים טוענים נגד ההתנהלות של המבקש וכי הוא הפר הסכם המכר ומסר להם דירה ללא טופס 4, הוועדה בוחנת את הבקשה תכנונית בלבד ואינה דנה בטענות מסוג זה מובהר כי אין בכך משום קביעה קניינית.

עוד נטען כי למבקש עבירות בניה, וכי פיצול הדירה בוצע כבר לפני שנים. בעניין זה התקבל דו"ח פיקוח שהציג כי הבינוי בשטח תואם למוצע ללא עבירות בניה נוספות. המבקשים הבהירו כי עבירות הבניה ככל וישנן, מיוחסות למבנה הקיצוני שאינו בבעלותם, ע"כ ההתנגדות נדחת.

הוועדה דוחה גם את יתר ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

לעניין פיצול יח"ד, הוועדה פוטרת מחניה ומכופר חניה בהתאם לסמכותה עפ"י תקנה 155, ובלבד ששטח יח"ד נוספת לא יעלה על 60 מ"ר.

יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים – תירשם הערה מתאימה בעניינים אלו.

על עורכת הבקשה להציג את מאזן שטחי יח"ד הקיימות והחדשות בפיצול.

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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר
	רישום הערת אזהרה בעניין שימוש יח"ד להשכרה בלבד או למגורי קרוב וכן לגבי אי שימוש חורג ש שאינו מג

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0434.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים ובניה מכח סעיף 13 לתמ"א 38 של מבנה משולב למגורים וציבורי עירוני, סה"כ 14 יח"ד.
מספר ועדה	2025/53
כתובת	יואל 5 , גאולה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד

בתאריך: 12.02.2024 נידון התיק בוועדה והוחלט לאשרו בכפוף לשינויים ובתנאים,

כעת הבקשה הובאה לוועדה להכרעת הוועדה על מנת להכיר בבקשה זו בהתאם לקבוע בסעיף 13 לתמ"א 38

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	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
	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 טרפו כפוף לאישור איכות סביבה
	אישור מחלקת שימור ועמידה בכלל תנאי נספח הבינוי 4.1.2 סעיף 7
כן	הסדרי תנועה- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
	הגשת כתב התחייבות חתום לשנה לגבי ביצוע עוגנים (לציין בסעיף 9 עלות 100,000 ₪).
	הגשת ערבות בנקאית מקורית שהבנק חתם עליה, לתקופה של שנה עבור הקמת עוגנים על סך 100 ש"ח.
	הגשת אישורי מהנדס קונסט' ויועץ קרקע לכך שאין חשש לפגיעה בתשתיות סמוכות וליציבות ש והקרקע
	עמידה בכלל התנאים המהווים סטיה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע. לא תותר כל פגיעה ים וסגנונם המקורי ו/או אלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, ושערים
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת שימור. נספח הפרטים המאושר ע"י מחלקת שימור להיתר הבניה ויהיה חלק בלתי נפרד ממנו
	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת
	יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות המבנה המיועד להריסה
	תיאום התכנון מול מבני ציבור ואישור וועדת פרויקטים של מש' הבריאות, בשים לב לפתרון
	אישור משרד הבריאות
	תנאי להעברה לגורמים- אישור מחלקת איכות הסביבה
	שפ"ע - תנאי להיתר תשלום היטל כספי על סך 1,601.40 ₪

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2001/0093.08
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות עם גלריה למבנה מלונאי קיים
מספר ועדה	2025/53
כתובת	יואל משה סלומון 6 , מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר תוספת 14 חדרי מלון למלון הרמוני, בכפוף לתיקונים ובתנאים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור משרד הבריאות
	תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים
	ם לתכנון וסיווג מתקני אכסון.
	אדריכל העיר- תנאי להיתר בניה יהא אישור אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי בהתאם להוראות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0508.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב קוסטה ריקה 14-16 - הריסה וחפירה, דיפון וביצוע יסודות
מספר ועדה	2025/53
כתובת	קוסטה ריקה 14-16, עיר גנים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להריסה וחפירה, דיפון וביצוע יסודות לצורך התחדשות עירונית ברחוב קוסטה ריקה 14-16.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה ההתנגדות היא להחדרת עוגנים לחלקות השכנות.

העוגנים הוסרו מהבקשה כך שבפועל התקבלה ההתנגדות לכן אין צורך לזמן את המתנגדים

הוועדה מאשרת את הבקשה ללא העוגנים.

הוועדה דנה בבקשה שטענות המתנגדים הוקראו הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות, העוגנים הוסרו מהבקשה כך שבפועל ההתנגדות התקבלה.

הוועדה מאשרת את הבקשה ללא עוגנים ללא זימון המתנגדים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור משרד הבריאות
	אישור סופי של מחלקת שפ"ע

	אישור סופי של מחלקת דרכים
	אישור מהנדס על שינוי שייטת הדיפון והסרת העוגנים מחלקה 60 (הצפונית)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0082.00
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה מגורים ובנית מבנה מגורים חדש בן 10 ק"מ" 52 יח"ד, כולל דירות להשכרה ארוכת טווח לפי הוראות סעיף 14א לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית 10038
מספר ועדה	2025/53
כתובת	אבישר 15, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

במגרש פינתי בין רחובות אבישר, הדקל ואליהו מני במחנה יהודה, במגרש 1 עפ"י תב"ע 939975 מבקשים הריסת מבנה קיים ובניית בניין מגורים חדש בן 10 קומות ע"י מעל 3 קומות ת"ק,

במבנה משולבים שטחי מסחר ושטחי ציבור ו-סה"כ 52 יח"ד.

החזית לכיוון רחוב אבישר מוצעת לפירוק ושיחזור.

במקום חלה תב"ע מס' 939975 אשר הופקדה בתאריך 01.03.2022 ואושרה בתאריך 03.08.2022

התב"ע כוללת תקנון תשריט ונספחים.

במסגרת הבקשה בוצע הליך יידוע הציבור :

"יידוע הציבור בעניין הריסת מבנה בן קומה אחת והקמת בניין בן 10 קומות ו-52 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה"

יידוע הציבור בעניין בניית מרפסות מעל חלקה 145 ו-110 ביעוד דרך"-

עד תום תקופת ההתנגדויות : 08.04.2025 -לא הוגשו התנגדויות

לקראת הדיון נשלחה לוועדה פניה של המבקשים , לאחר שהועדה בחנה את הפניה מחליטה כדלקמן :

1. לגבי הגובה – יש להנמיך ולהתאים לנספח הבינוי.

2. לגבי המסחר –

הועדה מאשרת לבנות תוספת מפלס למסחר כמבוקש.

לעניין הגישה למסחר -

עפ"י סעיף 1.2.4ה-: " כל החנויות יהיו עם גישה ישירה מהרחוב, הוראה זו הינה מחייבת וכל

סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת" - "קומת מינוס 1 כפי שסומנה בנספח הבינוי תהא מסחרית בלבד למעט לובאים של מגורים - "הקומות התת קרקעיות יהיו עבור שטחי שירות או/ו הרחבה של חנויות ממפלס הרחוב. לא יותרו חנויות שאין להן כניסה ישירה מהרחוב"

בבקשה שהוגשה - בקומה 1- מוצע שטח למסחר עם כניסה ישירה מהרחוב, בקומות 2- ו-1 מוצעות קומות נוספות לחנות, יש להתאים להוראות הסעיף כאשר לכל חנות תהיה כניסה ישירה מהרחוב –

הוועדה מאשרת את הכניסה למסחר בקומה אחת מכיוון רחוב הדקל, ללא צורך בכניסה נוספת לקומה השנייה המוגבהת מהרחוב, וזאת מהסיבה שמדובר בחנות אחת עם חיבור פנימי בין מפלסי החנות.

הוועדה מציינת כי לא תותר הפרדת החנות ויצירת כניסה נוספת מפנים הבניין בניגוד להוראות התכנית.

יש להוסיף תנאי בהיתר בעניין זה.

3. לגבי מיקום גמל המים - יש לעמוד בהנחיות המרחביות ולהציג תכנון מיקום לגמל המים בניצב לדרך ובתוך גבולות המגרש.

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בהתאם לקבוע בסעיף 13 לעניין תמ"א 38 ובכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה.

יש לתקן תכניות עפ"י ההערות שבתכנית a ובתיאור הבקשה, ובתיאום עם בוחנת הרישוי.

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

	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	מילוי תנאים שנרשמו ע"י אגף מבני ציבור
	אישור סופי של מחלקת שימור
	הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים המצרניים (מדרכות הסמוכות הכוללות נטיעות עצים, רחוב עפ"י עקרונות שבנספח הבינוי, אישור סופי של מחלקת תברואה
	אישור סופי של מחלקת דרכים
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות ת עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את היחידות הדיור להשכרה פה המנויה בס"ק 1 לעיל
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) ב 2011 בדבר יעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס יש להוסיף מס' יח"ד להשכרה במהות הבקשה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0476.00
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38
מספר ועדה	2025/53
כתובת	ברוך רפפורט 14, בית ישראל

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	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית
	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
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"י, ת"י

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0686.09
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מכוח 5 אחוז להשלמת גג, חדר מחוזק, ריצוף מרפסת גג
מספר ועדה	2025/53
כתובת	משה סנה 3, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

פרסום – נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה.

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק גם לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי.

התוספות המוצעות ומרפסות בגג מקובלות מבחינה תכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור אדריכלי המוצע ע"כ הוועדה מאשרת את הבינוי המוצע

חדר מחוזק מקובל מבחינה תכנונית ע"כ הוועדה מאשרת אותו.

דירה מס' 29 משי' חוגי - מוצע שינוי מיקום מדרגות על שטח הדירה הקיימת בדירה מספר 29 – הוועדה מאשרת את שינוי מיקום המדרגות בניגוד להמלצת האגף.

וקובעת כי תירשם הערת אזהרה ע"כ שהתוספת המוצעת על הגג תהיה כהרחבה לדירה שמתחתיה ולא תהווה יחיד נפרדת.

בנוסף יירשם ע"כ תנאי בהיתר.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות 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, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0718.03
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, בניית מחסן.
מספר ועדה	2025/53
כתובת	משה סנה 31, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת את מיקום הממ"ד והחלון ללא צורך בחתימות נוספות מאחר ובוצע הליך פרסומי ולא הוגשו התנגדויות.

המרפסות זיז המוצעת הינן בהתאם לתוכנית צל מאושרת ע"י הוועדה מאשרת אותן.

המחסן המוצע יש להציג חתך העובר דרכו כנדרש בגובה תיקני.

הממד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ומקובל מבחינה תכנונית ע"י הוועדה מאשרת אותו.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2010/0808.04
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מכח תב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, תוספת חדר מחוזק ומרפסת
מספר ועדה	2025/53
כתובת	משה סנה 5, נוה יעקב

החלטת הוועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הוועדה קובעת להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקת נושא החתימות שהוגשו לבקשה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0506.02
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, חדר מחוזק ומרפסת גג.
מספר ועדה	2025/53
כתובת	לביא תיאודור 10, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

החדר מחוזק עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר.

השטחים המוצעים עומדים במותר ומרפסת גג מקובלת ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0114.01
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד חדר ומרפסת זיז
מספר ועדה	2025/53
כתובת	אבא אחימאיר 1, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה
לאשר בכפוף לחתימות של בעלי הדירות לתוכנית צל החדשה .

הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

מרפסות :

תוכנית צל למרפסות- הוצגה תוכנית צל מאפשרת בניית סוכות לכל יח"ד .

-יש לקבל חתימות של בעלי הדירות לשינוי בתוכנית צל כתנאי להעברה לגורמים.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	להציג מילוי אדמה ביסודות ממ"ד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0086.19
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, מרפסת וסגירת מרפסת
מספר ועדה	2025/53
כתובת	אהרון אשכולי 114, רמות

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בתנאים :

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116762 בתיק רישוי מס' 2002/0086.11 שהופק בתאריך- 22.02.2022 היות ותמו 3 שנים ולא החלו בעבודות.

תוקף ההיתר פג ביום 22.02.2025.

ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות.

אין מניעה לאשר עד ליום 22.02.2028.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0373.01
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, ממ"דים, מרפסות ומחסנים
מספר ועדה	2025/53
כתובת	הרב פנחס א. וסרמן 14, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

עמודת ממ"דים המוצעות עומדות במדיניות מהנדס העיר- אין מניעה לאשר.

התוספות תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסות המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית בכפוף להצגת טבלת ממוצע שטח מרפסות מקורות ולא מקורות ע"ג ההרמוניקה.

יש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

מחסן :

גובה- 2.50- יש לצמצם לגובה תיקני 2.20 מ'.

מרפסות :

-יש להציג טבלה ממוצע מרפסות מקורות ולא מקורות בכניסה זו.

גדרות להריסה :

הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפיני כל תחילת בניה בשטח נשוט הבקשה להיתר.

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	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0821.11
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומרפסת כולל תוכנית צל
מספר ועדה	2025/53
כתובת	שד נוה יעקב 66 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הממ"ד המוצע במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסת זיז המוצעת עומדת בהנחיות המחלקה ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ ניתן לאשרה.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0470.01
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת חניות חדשות וכן תוספת קומה ובניית מעלית בבניין באזור תעשייה עטרות.
מספר ועדה	2025/53
כתובת	המעש 16, אזור תעשייה עטרות

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

מדובר בבקשה לחידוש היתר בתיק רישוי מס' 2018/0470.00 שהופק בתאריך- 16.05.2022 היות ותמו 3 שנים, יש לציין כי חלו בעבודות אך בשל המלחמה פסקו העבודות.

תוקף ההיתר פג ביום 16.05.2025.

ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות.

אין מניעה לאשר עד ליום 16.05.2028.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2000/0583.01
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, ומחסן.
מספר ועדה	2025/53
כתובת	הנרי מורגנטאו 52, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה והרחבה לבנין קיים וכן תוספת ממ"ד ומחסן.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות שהוגשה

מחליטה הוועדה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה

דירת המתנגד מעל דירת המבקש

הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

להלן תגובת הוועדה להתנגדות שהוגשה :

לטענה לבינוי בשטח משותף - התקבלו ההסכמות הנדרשות לבינוי בשטח משותף.

לטענה לעניין עבירות הבניה של המבקש – הבקשה שהוגשה כעת תואמת את המצב הקיים בשטח ומכשירה חלק מעבירות הבניה הקיימות וחלק נוסף מעבירות הבניה יאטם כתנאי למתן היתר בניה

לטענה לעניין ממ"ד – הממ"ד המוצע אינו מונע אפשרות עתידית לממ"ד לדירת המתנגד מאחר והבינוי הקיים הינו מדורג.

ע"כ הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה.

להלן התיקונים לבקשה :

מחסן :

אין מניעה לאשר את המחסן בכפוף להורדת הגובה 2.2 מ' ע"י הגבהת הרצפה.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת דוח פיקוח בדבר אטימת עבירת הבניה- החלל הקיים בתוכנית.

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
	יש לאטום את עבירת הבניה הקיימת כתנאי לקבלת היתר בניה ולקבל את אישור מחלקת
	ח.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0506.13
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז במיקום מרפסת גג ע"פ תב"ע
מספר ועדה	2025/53
כתובת	שכטמן יוסף 103, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת מרפסת זיז אשר הינה במיקום של תוספת ע"פ תבע אין מניעה לאשר בכפוף להגשת התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
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
	יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2010/0477.06
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , בנית מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/53
כתובת	גדליה בובליק 13 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ הוועדה קובעת לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים וקובעת כי באופן חריג הגשת תנאי נוהל בקרה הנדסית יהווה תנאי למתן היתר בניה.

תצהיר מהנדס לא נכון להגיש תצהיר מעודכן הכולל את אישור חיזוק מבנים.

יש לתקן הרמוניקה ע"פ 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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת נוהל בקרה הנדסית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0524.00
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית בריכה פרטית
מספר ועדה	2025/53
כתובת	יעקב אלעזר 29, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבריכה המוצעת הינה בחזית צידית התקבל אישור מנהל האגף והשולמו התנאים החסרים כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר את הבריכה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1973/0558.12
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנית ממ"ד + תוספת בניה לדירות מס 3,5,7 ובניית ממ"ד לדירה מס 1
מספר ועדה	2025/53
כתובת	מאיר בלבן 15, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

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, צבעות 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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0426.02
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע 5803, תוספת ממ"ד ומרפסות זיז
מספר ועדה	2025/53
כתובת	קדימה 31, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה - הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד גם לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי.

התוספת המוצעת תואמת נספח בינוי

הממ"ד המוצע עד גבול מגרש התקבל אישור מנהל האגף לכך.

המרפסות המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה.

ע"כ הוועדה מאשרת את הבקשה. בכפוף לשינויים ובתנאים.

יש לתקן הערות המסומנות 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
	חווה דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0479.04
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה הרחבה לבניין קיים, מרפסת גג וסגירת מרפסת
מספר ועדה	2025/53
כתובת	צפרירים 15, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

מרפסת גג לסגירה-לא ניתן לאשר ויש להציע כמרפסת גג פתוחה

התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת דירת גג – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל ל3 הדיירים הנותרים כפי שהוצגה בתוכנית בטופס 1.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

קשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1979/0043.12
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות דיור, חדר מחוזק, הוספת קומה ומרפסות גג.
מספר ועדה	2025/53
כתובת	ראובן מס 132, רמות

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה יורדת מסדר היום על מנת ללמוד את הבקשה ואת מיקום המתנגד יחסית לדירת המבקש וההשלכות של הבקשה על דירת המתנגד.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2013/0694.05
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2025/53
כתובת	סולם יעקב 5, רמות

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 לחוק:

בינוי מוצע ע"פ נספח - אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז בחזית דרומית- לא ניתן לאשר היות ואינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת, יש להוציא מהבקשה

מרפסת זיז בחזית מערבית חורגת מקו בניין אחורי -יש לפרסם הקלה מקו בניין

מרפסת גג- יש להגיש תימוכין קניינים כנדרש

נספח בינוי :

מרפסת גג לכיוון חזית דרומית- המרפסת מוצעת לסגירה בלבד, יש לחשב את שטח המרפסת כמוצע כנדרש או לחילופין להציג מס' תיק היתר בניה.

מרפסת זיז :

מרפסת זיז בחזית מערבית- לא פורסמה הקלה מקו בניין, יש לפרסם הקלה מקו בניין לעניין המרפסת החורגת מקו בניין אחורי.

2 מרפסת זיז בחזית דרומית -

המרפסת חורגת עד 10 ס"מ צמודה לגבול מגרש ואינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת לא ניתן לאשר, יש להוציא מהבקשה.

מרפסת גג :

בחזית מזרחית מוצעת מרפסת גג כהמשך למרפסת קיימת בדירה, לא הוגשו תימוכין קניינים

כנדרש, יצוין כי ההתנגדות שהוגשה הינה על מרפסת זו, יש להגיש תוכנית וחתימות כנדרש.

שטח בניה:

5.3 למרפסת - מוצע כקיים אך לא ניתן היתר לזה- יש להציע כמוצע חדש.

תימוכין קניינים:

מרפסת גג- לא הוגשו חתימות שכנים ע"ג גג משותף- יש להגיש כנדרש.

התנגדות:

לבקשה התקבלה התנגדות מגב' הלפרט חנה- קיר משותף לדירה.

הקמת מרפסת הגג 3.38×3.6 היוצאת מהסלון ממוקמת בשטח קרוב מאוד לחדר ההורים בדירתנו ותגרום להיזק ראייה ורעש.

כעת התיק מופנה לפרסום, נושא ההתנגדויות יבחן לאחר מכן.

חוות דעת תכנונית:

-יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0825.03
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות, תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק ותוספות מכח 5% השלמת קומת גג, הקלה 6% לתוספת שטח והקלה 5.2% לתוספת קומה
מספר ועדה	2025/53
כתובת	גמזון ראובן 13, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התנגדות :

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה ,

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים בתנאים כדלקמן :

קיים מרחק סביר ופער בין הכניסה והמפלסים של דירת המבקש והמתנגד ולכן לא נראה כי צפויה פגיעה בדירת המתנגד בגין הבינוי המוצע ע"י הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שטחי הבנייה המוצעים עומדים בהוראות התבע ומקובלים מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע- הבינוי נבחן בשנית ע"י מנהל האגף ומאושר ללא דרישה לנסיגה.

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

חדר מחוזק עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסות המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר , בבחינה חוזרת לא נדרש הצגת תוכנית צל.

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכ
	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
	מתן תוקף לתכנית 101-1207158

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2015/0841.03
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	ממ"ד, פיתוח שטח ציבורי פתוח, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, גדר בגובה עד 1.5 מ' "מ"מ"
מספר ועדה	2025/53
כתובת	סולם יעקב 2, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בתאריך 24.01.2024 התיק נידון בועדת משנה ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים

כעת לאחר הפנית התיק לגורמים, התקבלה פניה מהיורשים עבור הסרת מבקש בשל פטירת המבקש.

התקבלו מסמכים: צו ירושה + מכתב להסרת המבקש.

המבקש: יעקב אברהם ת.ז. 074459736 בקומה א - התוספת המבוקשת יורדת מהבקשה

כעת נותר מבקש אחד: מירזאייב מנשה ת.ז. 11409992 בקומת הקרקע, ללא שינוי בתוכנית המבוקשת בקומה זו.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	תשלום אגרת בניה
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
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0609.02
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, בניית מחסן, הסבת שטח מחסן לעיקרי קירוי קל למדרגות
מספר ועדה	2025/53
כתובת	חזון איש 56, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

נספח בינוי :

תבע 1132786- תוספות שטחי הבנייה לצורך מימוש התוספות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התוכנית המאושרת החלקה בשטח.

ע"פ תבע 14000א' קיים נספח בינוי מס' 5 טיפוס ה'- מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין, מס' יח"ד מרב, מס' קומות, הריסה ונסיגות בכל הקומות.

מוצע בבקשה :

קומת מחסן במפלס 1.12- :

מוצע מחסן, מדרגות ירידה למחסן וקירות חדשים – בשונה מנספח הבינוי- בתחום קווי בניין המותרים מקור השטחים הינם שטחי מחסנים קיימים מאושרים בהיתר מקורי אשר מבוקש שינוי מיקום מחסן .

-יש לשנות את הגישה למחסן מחצר המבקשים ולא כיוון החניה בנוסף יש להציג וגבה מחסן תיקני 2.20 מ' וגובה חלון 60/80.

קומה ב' במפלס 7.40+ :

תת חלקה 5- מוצע הריסה של מעטפת שאושרה בהיתר 2019/609.00- ע"פ הוראות תבע 1132786 סעיף 4.1.2ב' ג-6- ניתן לאפשר הקמה של חלק מהתוספות הבנייה המאושרות לדירה ע"כ אין מניעה לאשר לכפוף להצגת חתימות של בעלי המעטפת על גבי ההריסה.

הריסות :

תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (7)-

"שינוי ההוראה בדבר החובה להריסת עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנת בהיתר, כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר".

-יש לציין כי למבקש קיימת עבירה יש לסמנה להריסה כנדרש והריסתה תהווה כתנאי לתחילת עבודות.

ניהול מי נגר :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1995/0417.05
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ע"פ תב"ע + ממ"ד + מרפסת + מחסן
מספר ועדה	2025/53
כתובת	ש. טשרניחובסקי 62, גבעת הורדים

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

יש להשלים את החתימות הנדרשות לבניה ברכוש המשותף, בנוסף, יש לבחון עם ר"צ את תכנון הגישה למחסן- ע"י הצגת תוכנית צל ישימה ומקובלת לכלל הדיירים שעבורם השטח הנוכחי אמור לכלול מחסן.

בנוסף, לשפר את "תוכנית הצל" של המרפסות ולהציע גדלים אחידים ושפה משותפת בין כלל המרפסות.

לאחר קבלת אישור ר"צ לכלל התיקונים הנדרשים יהיה ניתן לבצע משלוח הודעות ע"מ לעדכן את הבעלים בשינוי התכנון שנדרש או לחילופין להציג חתימות פוזיטיביות של הבעלים בבניין.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים- קיימים סה"כ 17 תתי חלקות, המבקשים הינם בעלים בתת חלקה 4, התקבלו חתימות של 8 בעלי זכויות מתוך 17 בעלים, לא עומדים בדרישה של 2/3 של רכוש משותף- נדרשים 11 חתימות, יש להשלים 3 חתימות.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 1828 א'

אחוזי הבניה הם 165%, הבקשה תואמת לנספח הבינוי, ולכן עומדת בזכויות הבניה.

בנוסף, הבינוי המוצע כולל בתוכו ג"כ ממ"ד אשר הינו מעבר לזכויות בניה.

סה"כ מוצע 13.62 מ"ר שטח עיקרי ו- 12.25 מ"ר ממ"ד שמהווים 9 מ"ר + עובי קירות.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

הבקשה הינה תוספת בינוי בחזית צפונית כהגדלה לדירה השייכת למש' כהן זימרון המתגוררת בקומת קרקע.

התוספת הינה מכוח נספח בינוי ומתבססת על אופי בינוי המאושר למס' דירות בבניין זה.

הבקשה כוללת תוכנית צל עתידית לבניה עבור הדירה מעל- בעת פרסום הבקשה ההרמוניקה כללה את כל הפרוט הנדרש, גג התוספת מצוין כ"גג ללא שימוש"- לגבי המרפסת המוצעת

ההרמוניקה לא מציגה התייחסות שיוויונית הן לעניין הגודל והן לעניין התכנון הכולל לכלל הדירות בחזית זו.

יש לעבד ולהציע פתרון מעמיק וזהה לכלל הדירות המציע חזית עיצובית בעלת שפה משותפת עם הקיים, באופן שלא תפגע בעתיד בהגדלה זהה לדירה הסמוכה, יש לקבל את אישור ר"צ לתכנון המשופר שיוצג אשר ידרוש יידוע הבעלים או החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטיים.

בנוסף, התוספת המוצעת לדירה זו כוללת מחסן במפלס המרתף בשטח של 6.85 מ"ר, יש להציג את הקיר של המחסן מבטון ולא כקיר בלוקים.

עפ"י נספח בינוי בחלל מפלס זה מוצעים מחסנים בגודל זהה פחות או יותר לכל דירה עם גישה מסודרת והגיון תכנוני, לעומת התכנון שמוצע בהרמוניקה הנוכחית שבו חסר מחסן רביעי, הגישה המוצעת לא ישימה, מבוקש מעבר למחסן בשטח גדול מכפי שאושר בעבר לשכנים ללא הסבר למקור הזכויות עבור שטח זה וללא הצדקה תכנונית לתוספת המבואה.

לעניין שינוי התכנון בחלוקת המחסנים - הבקשה כללה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח, ניתן לאחר בכפוף להוכחה כי שטח המחסן המוצע תואם בדיוק לשטח ע"פ נספח הבינוי ובכפוף להתייחסות לכלל הנקודות שפורטו לעיל.

בנוסף, בוקשו 2 הקלות לחריגה לצורך תכנון מבואת הכניסה למחסן - מדובר בחריגה בקו בניין אחורי, ניתן לאחר עד 30% בקיר ללא פתחים, החריגה מוצעת הינה בשיעור של 1.5 מ', ניתן לחרוג עד כ- 1.6 מ', עומדים במותר.

בחזית מזרחית, חזית צידית החריגה הינה בשיעור של כ- 0.3 מ', במרחק רב מאד מגבול המגרש,

הגישה אל המחסן הינה ע"י מעבר בשטח של 5.03 מ"ר המחושב כמבואה מקורה, לא ברור מקור השטחים לכך היות והתוכנית נתנה שטחי שירות מוגדרים, יש להשלים.

עפ"י מדיניות אגף הרישוי לא ניתן לאחר גישה חיצונית למחסן אולם בפועל מאושרים בהיתר קודם 3 מחסנים עם גישה חיצונית, יש לבחון מול ר"צ את הגישה העתידית ליתר המחסנים שע"פ נספח הבינוי ע"מ שיהיה ניתן לאחר הגישה המוצעת וכן מקור למעבר המקורה.

ע"מ לבחון את התכנון המיטבי יש להציג תוכנית פיתוח מפורטת של הגבהים והסביבה הקיימת במפלס קומת המרתף.

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	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2003/0514.19
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לחידוש היתר לתיק מספר 2003/514.15
מספר ועדה	2025/53
כתובת	אודם 42 , גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע לתוכנית-

בבקשה המקורית לתוספת בניה ת.ב. 2003/0514.15 בשכונת גילה הופק היתר בניה מס' 116759 מיום 08/02/2022 ותוקפה היה יפה עד תאריך 08/02/2025 למשך 3 שנים מיום הפקת ההיתר.

ע"פ תקנה 59, סעיף 60 מחוק התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ל- 3 שנים נוספות, בהשלמה עד 6 שנים מיום שניתן.

המלצה :

לחדש תוקף היתר הבניה הנדון לתקופה של שלוש שנים דהיינו עד 08/02/2028 בתנאים,

בנגע החיוב בתשלום 10% אגרה על ע"ב להוכיח כי הבניה החלה בפועל, במידה וטרם החלה הבניה יהיה נדרש להשלים את התשלום כתנאי לחידוש ההיתר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0894.01
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תוך הריסת חלקים לא מקוריים ושימור המבנה המקורי בהתאם לתכנית 2878
מספר ועדה	2025/53
כתובת	יורדי הסירה 7, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לדייק את עניין השטחים שניתן לממש מכוח זכויות הבניה ולבקש בהתאם למותר.
וכן, נדרש להשלים את האישור הסופי ממחלקת שימור לרבות תיקונים ע"פ המפורט להלן :

שטחי בניה :

במסגרת הבקשה מציעים 11.01 מ"ר מערכות טכניות, ניתן לאשר שטח זה בתנאי שיתוכנן במיקום עם גישה לכלל הדיירים ע"פ מה שציין ע"ב בפנייתו לוועדה.

76.32 מ"ר עבור אחסנה- יש להציג חישוב שטחי המחסנים בהתאם לכל דירה.

41.50 מ"ר עבור מבואות וחדרי מדרגות- עפ"י תוכנית המתאר אין שטחים נוספים עבור מדרגות ולכן יש לחשב בקומת הקרקע את שטח המדרגות כולל פודסט באופן מלא כשטח עיקרי וביתר הקומות רק את שטחי הפודסטים בכניסה לדירות כ"עיקרי".

ע"ב פנה לוועדה וטען שמדובר בחדר מדרגות מוגן אש, בהתאם לכך ובבדיקה מול מנהל האגף, המדרגות המשותפות יחושבו במלואן כשטח עיקרי פעם אחת, במרתף יחושבו כשירות במלואן

אכן את המעברים לדירות ביתר הקומות ניתן לא לחשב אך בתנאי שיצוין באישור כבאות שמדובר בכל הקומות במדרגות מוגנות אש ודלתות אש בהתאם.

בנוסף, מוצע 34.28 מ"ר עבור מרפסות שירות, ע"מ לאפשר תוספת שטחים אלא עבור מרפסות שירות נדרש לתכנן את המרפסות בהתאם למדיניות אגף הרישוי ולהשלים :

1. הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן- נדרש לתקן ולהציג לאורך כל הקירות בהן

נדרש להציג את חיפוי האבן.

2. פתח הדלת מבפנים אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרטי של 0.80 עד 0.90 מ'- יש להוסיף

מידות ודלתות ע"ג ההרמוניקה.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומת מרתף 2.78 - (748.35)

קומת המרתף מציגה 4 מחסנים, שטחים טכניים במסגרת 2%- ראה לעיל התייחסות לשטחים טכניים.

בנוסף מתוכננים במפלס זה מדרגות משותפות ומהלך מדרגות נוסף עבור דירה מס' 1.

בהתאם להבהרת ע"ב טרם בחינת הבקשה בור המים שמוצג בחלקו הצפוני של המבנה לא קיים בפועל- אישור השימור הינו ללא בור זה- יש להתאים את השרטוט בהתאם.

המחסנים המוצעים הינם מכוח הקלה של עד 20 מ"ר עבור דירת מגורים- נדרש להציג פרוט של החישוב מה שטח כל מחסן מול הדירה לה הוא מיועד.

נדרש לתקן את חישוב מהלכי המדרגות בהתאם למפורט לעיל.

קוו בנין

עפ"י תוכנית 2878 ניתן לאשר הקלה לבניה בקונטור בניין קיים- במקרה של הקלה זו ניתן לבחון תוספת מרפסת גג בקונטור שמוצג בהרמוניקה כבינוי שלא מהווה סטיה ניכרת, הוועדה הכירה בהקלה שפורסמה לחריגה מקו בניין ככוללת הקלה זו אין מניעה לאשר את כלל הבינוי המוצע בקומות החדשות מעל בינוי קיים.

תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 - (752.13)

במפלס זה מוצעת יח"ד מס' 1, דירה דו מפלסית, אשר מהלך המדרגות למפלס העליון מחושב כ"עיקרי"- כנדרש.

המרפסת מוצגת בטעות כ"מוצעת" בקומת הקרקע, נדרש לדייק את השרטוט, בפועל מרפסת זו הינה קיימת ולא מבוקש להסירה- יש לעדכן את חישוב השטחים בהתאם לנדרש.

במידה ומוצע בה שינוי כלשהוא אזי נדרש לעמוד בכלל דרישות אגף הרישוי בעניין בחינת תוספת מרפסת זיז לבניין מה שיכול להיות שיחייב הליך פרסומי.

יש להציג שיפועים וניקוזים ע"ג תוכנית הפיתוח וכן, יש להציג מידות חוץ מלאות באופן ברור יותר.

תוכנית קומה א' מפלס +4.04

במפלס זה מוצעת קומה עליונה לדירה מס' 1 ודירה מס' 2.

במפלס זה מתוכננות 3 מרפסות שירות, אשר מתוכננות בהתאם למדיניות אגף הרישוי- כפי שפורט.

מתוכננים חדרים מחוזקים עבור דירות אלו, לא ברור מדוע לא להציע ממ"ד בפרויקט זה, כיוון שמדובר בבניה חדשה- בנוסף, מוצעים קירות כשל ממ"ד, אך בפועל הקירות במפלס הנמוך יותר הינם קירות רגילים- יש לקבל את אישור הג"א לתכנון המוצע ולהתייחס לקירות צומחים.

יש לחשב את המדרגות המשותפות כנדרש ע"פ הפירוט לעיל.

תוכנית קומה ב' מפלס +7.70

במפלס זה מוצעות 2 דירות חדשות- דירה מס' 3 ו- 4.

במפלס זה מתוכננות 3 מרפסות שירות, אשר מתוכננות בהתאם למדיניות אגף הרישוי- כפי שפורט.

התייחסות לממ"דים ולחישוב המדרגו בהתאם לקומה מתחת.

תוכנית עליית גג מפלס +11.20

במפלס זה מוצעת קומה בחלל גג הרעפים עבור דירה מס' 4. וזאת בהתאם להחלטת עו"ד אילנית מיכאלי כי ניתן לאשר הגבהת הקומה בהסתמך על הקלה להגבהת המרזב- כפי שפורסם.

במפלס זה מבוקשות מרפסות גג ומרפסות זיו בתוך קווי הבנין כאשר אושרו ע"י מחלקת שימור.

מרפסת הגג המוצעת בחזית דרומית חורגת מקו הבנין הצידי והאחורי, חריגה זו מהווה חריגה בקיר עם פתחים- יש לצמצם לגבולות חריגה בהתאם לתקנות סטיה ניכרת, נדרש לתקן כפי שפורט ב"קווי בניין".

יש להוסיף את השיפוע המתכוון לגג הרעפים ע"מ לבחון כי הינו עומד בהוראות התוכנית.

בנוסף, עפ"י מדיניות אגף הרישוי יש להציג 2 מרפסות, כך שתהיה עמידה בצמד- כרגע המרפסת מוצעת כ"מרפסת בודדת"- ככל וזה מקובל על מחלקת שימור אזי ניתן לאשר.

הוראות בניה

יש לבצע את גמר עיצוב החזיתות כפי הוראות התוכנית בסעיף 9 י', לגבי אופי האבן הנדרשת, סוג אבן פינתית, פתחים, גדרות, מעקות, וכו'.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1997/0168.06
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת מרפסת
מספר ועדה	2025/53
כתובת	לבונה 1, גילה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מוגשת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים – נדרשים תיקונים קלים בהרמוניקה b.

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 ובוצע פרסום בהתאם להחלטת הוועדה, הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד, ללא התנגדויות. הבקשה תואמת תבע 4150 היות וגודל המרפסת השתנה בהתאם לנספח, ובכפוף לחוות דעת מחלקת מידע, אין להתייחס לקו הבניין וקו המגרש אשר מוצגים במסגרת הבקשה.

להלן התייחסות לסעיפים שנדרשו לתקן :

1. המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי כיוון שמוצעת מרפסת אשר גדולה מהמוצע בנספח לכן יש להשלים פרסום לנושא. - ל"ר, גודל המרפסת תוקן בהתאם לנספח תבע 4150.

2. המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע יש לפרסם הקלה לעניין זה. - בוצע פרסום ואין מתנגדים.

3. לצורך תכנון מרפסות בצמד- יש להציג את השלמת מרפסת השכן כמוצע בבקשה כמעטפת ולקבל את הסכמתו למוצע זה. בנוסף יש להציג את כל הבניין במלואו ולהציג תכנית צל לכלל דיירי החזית המערבית. – ל"ר היות וגודל המרפסת השתנה כך שיהיה תואם נספח תבע 4150.

להלן הנימוקים :

נספח בינוי :

בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250

נספח מס' 1 בקנ"מ 1:100. הנספח הבינוי אינו מחייב וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא חורג ממידות מעטפת הבניין שעפ"י נספח הבינוי.

קיים בנספח בינוי מס' גיליונות, הבניין המוצע בבקשה מתייחס לגיליון מס 6.

המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי כיוון שמוצעת מרפסת אשר גדולה מהמוצע בנספח

לכן יש להשלים פרסום. - ל"ר, גודל המרפסת תוקן בהתאם לנספח תבע 4150.

שלביות ביצוע:

התכנית החלה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בסעיף 12 א.2 :

"בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלמה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים..."

המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע יש לפרסם הקלה לעניין זה. - בוצע ואין מתנגדים.

קווי בניין :

סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב, צורף תצהיר ע"ב.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6378 שהוגש מיום 09/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני

נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים פורסמה הקלה "חריגה מקו כתום של הפרסות"

כיוון שמדובר בקווי בנין קדמי על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה האם עומדים בחריגה המותרת של 40% או 2 מ' לפי הקטן ביניהם+. ל"ר, גודל המרפסת תוקן בהתאם לנספח תבע 4150. ישנה התייחסות מחלקת מידע בדבר הקו הכתום וקו המגרש.

מרפסות :

מוצעת מרפסת במפלס +5.60, בגודל של כ- 9.44 מ"ר בנוסף מוצע לשכן מתחת השלמת מרפסת דמה

לצורך תכנון מרפסות בצמד- יש להציג את השלמת מרפסת השכן כמוצע בבקשה כמעטפת ולקבל את הסכמתו למוצע זה. - ל"ר, גודל המרפסת תוקן בהתאם לנספח תבע 4150.

בנוסף יש להציג את כל הבניין במלואו ולהציג תכנית צל לכלל דיירי החזית המערבית. - ל"ר, גודל המרפסת תוקן בהתאם לנספח תבע 4150.

תנאים לדיון :

לא קיימים תנאים במערכת בבקשה זו.

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1. - ל"ר, ההתנגדות הוסרה. בהתאם להחלטת הוועדה, בוצע פרסום נוסף- שלביות בניה ואין מתנגדים, תאריך אחרון לתום התנגדויות : 18/02/2025

להלן ההתנגדות :

רוית שחר ת"ז 25423831 נימוק ההתנגדות "לפי מה שהצלחתי להבין מהשרטוטים, המרפסת המבוקשת מצודה לבית שלי וצופה לתוכו. אני גרה בלבונה 3 קומה 2 דירה 9, לא הצלחתי להשיג נציג מהעירייה, או את החותם על הבקשה, כדי להבין האם כך.

המוצע בבקשה בחזית מערבית אשר פונה אל הדרך ממול יש להציג טענה זו בוועדה כדי לוודא האם רלוונטי לבקשה זו. - זוהי מתנגדת לפרסום קודם. ההתנגדות הוסרה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0152.01
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן ארבע קומות , סה"כ 5 יח"ד
מספר ועדה	2025/53
כתובת	אום ליסון סמטה 8 12 , אום ליסון

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

רקע לבקשה :

הבקשה נדונה לראשונה ביום 12.02.2025 בפני רשות רישוי, והוחלט לפרסמה בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

לאחר מכן, ביום 26.03.2025 נדונה הבקשה בשנית בפני ועדת משנה, והוחלט לאשרה להיתר בנייה בתנאים.

לאור פנייתו של האפוטרופוס הבקשה מובאת לדחייה במתכונת, להלן פירוט מכתב האפוטרופוס :

-במסמכים שצורפו לבקשה שהוגשה לעירייה, וכן במסמכים הנוספים שהועברו, לא נמצאה אינדיקציה ברורה לגבי הבעלות המקורית של המקרקעין.

-בהיעדר מס רכוש ירדני שבו מופיעים פרטי הבעלות המקורית ובו זיהוי המקרקעין לפי גוש/חלקה פיסקאליים, לא ניתן לקבוע את מעמד הנכס. יצוין כי מס רכוש ישראלי משנת 2023 אינו מספק בהקשר זה.

-לפיכך, עד להשלמת מסמכים רלוונטיים, כגון :

מס רכוש ירדני הכולל פרטי בעלות וזיהוי המקרקעין.

מסמכים המקשרים בין גוש וחלקה הפיסקאליים לבין הקרקע שלגביה מבוקש היתר בניה.

לא ניתן יהיה להתקדם עם הבקשה.

לפיכך הבקשה מובאת כאמור לדחייה במתכונת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1990/0678.01
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית (נגישות) לשימור
מספר ועדה	2025/53
כתובת	דרך בית לחם 36, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבקשה מוגשת לדחייה להשלמת תנאי שימור מעודכן היות והמעלית מתוכננת בשונה מהתקנות כך שאיננה מספקת דרך מוצא.

יש לתכנן ע"פ ההנחיות עם גישה ישירה לפנים הדירה לרבות אישור שימור מעודכן.

קומות:

יש להציג דלתות וחלוקת הדירות.

יש להציג שיוך דירות לתתי חלקות.

מעלית:

כיוון פתיחת דלת המעלית אינו אפשרי כפי שמוצע, וזאת היות ואין דרך מוצא ע"פ התקנות

וזאת היות והדלת נפתחת לחלל המרפסת, על ע"ב להציע תכנון פתיחת דלת המעלית ישירות לפנים הדירות ולקבל אישור עדכני של מחלקת שימור.

בהתאם להערות שימור יש להציג נספח פרטים לאישור מחלקת שימור כתנאי להיתר.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה המקוונת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0436.00
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת חניה
מספר ועדה	2025/53
כתובת	ביר אל כרום 0, צור באהר

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה לראשונה בתאריך 17/02/2024 בוועדת משנה ונדחתה במתכונתה באותה עת.

כעת, לאחר ביצוע התאמות נדרשים הבקשה מובאת לאישור הוועדה.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/6001.00 מיום: 19/06/2023 ע"י המח' למידע.

לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, מלבד מרפסת גג המוצעת בשונה מנספח בקומת הקרקע עד גבול חלקה.

בחלק החורג מקווי הבניין יוצג גינון בלבד, ולא ריצוף.

צובר גז

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

גידור תאי שטח לבנייה

קיימת תכנית גדרות, אך נדרש להתייחס ולציין את מפלסי הגדרות בכל אחת מתכניות הגדרות באופן מפורט וברור.

מרפסות זיז

בהחלטת הוועדה הקודמת נתבקש עורך הבקשה לוודא כי המרפסות זיז בחזיתות המזרחית והצפונית יחושבו כשטח עיקרי.

המרפסות בחזית המזרחית אכן חושבו בהתאם, אך המרפסות בחזית הצפונית לא חושבו כשטח עיקרי, לכן, על עורך הבקשה לעדכן ולהוסיף שטחים אלו למניין השטח העיקרי.

נותרה יתרת שטח עיקרי של עד 35.4 מ"ר, אשר ניתן להשתמש בה לצורך חישוב שטחי המרפסות הללו, לא קיימת מניעה לאשר את השטחים כעיקריים – התקין יהווה תנאי לגורמים.

-תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית 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
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	יהיה רישום התצ"ר.
	היתר בניה יצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל.
	הגשת ערבות בנקאית בעבור שימור והעתקת העצים.

	יהיה הפקדת ערבות בנקאית לפקודת האגף לשיפור פני העיר.
	תיאום עם מחלקת התברואה.
	דוח פיקוח על הבניה על הריסת הגדרות המסומנים המיועדים להריסה.
	הפקדת ערבות במחלקת גננות לשם הבטחת ביצוע.
	אישור סופי מלקת איכות סביבה לפי דרשתם.
	קבלת אישור המחלקה הסופי בנושא ביצוע דרך הגישה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1991/0550.04
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת מבנה לתעשייה מאושר בתיק 550/1991 + תוספת קומות
מספר ועדה	2025/53
כתובת	המוסכים 4 , מקור חיים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהתקבל מידע לגבי הזכויות שונתה המלצת המחלקה

בבדיקה של הבקשה התברר שקיימת חריגה בשטחי הבניה מול המותר מכח התב"ע הן בשטח העיקרי והן משטחי מרפסות זיז מקורות. אך היות והתקבל עדכון ממחלקת מידע תכנוני ע"י הממונה מר גבריאל (סרוק בארכיב האופטי) לפיה זכויות הבניה תיחשבנה משטח החלקה הרשום בפנקסי המקרקעין מיום 10.02.2013 דהיינו שטח חלקה של 740 מ"ר כנראה שלא יהיו חריגות אך הדבר כפוף לתיקון החישובים מול בוחנת הרישוי והתאמת המוצע למותר.

מעבר לכך יש לתקן את חישוב חדר המדרגות הפנימי ע"פ הנדרש.

כמו כן היות ומדובר בהכשרה מול היתר קיים יש להציע את השינויים המוצעים מהיתר בצורה בהירה וברורה, ראה הרחבה בהמשך.

לא התקבל אישור מחלקת דרכים/ תכנון פיזי ע"פ דרישת מחלקת הסדרי תנועה, יש להשלים כתנאי לגורמים.

אישור הסדרי תנועה אינו תואם את המוצג בהרמוניקה , יש להשלים.

להלן פירוט התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים :

שטח עיקרי :

ע"פ הודעת מחלקת מידע כאמור לעיל יש לחשב זכויות הבניה המותרות משטח חלקה של 740 מ"ר ולוודות שהמוצע + קיים יתאים למותר.

כמו כן מבחינה מול היתר מקורי שאושר למבנה בתיק מס' 1991/550 בתאריך 23/06/1993 ניראה כי אושרו 4 קומות הכוללות קומת כניסה ו- 3 קומות מעל קומת מרתף - חניה.

ע"פ מערכת ה- gis ניראה כי בנית המבנה לא הושלמה וכעת קיימת קומת חניה , קומת כניסה ו 2 מתוך 3 קומות מאושרות.

יצוין כי ככל והיתר איננו בתוקף והבניה טרם מומשה יבחן המוצע מחדש בהתאם להנחיות העדכניות.

ע"ב מציג את המצב ע"ג ההרמוניקה כאשר קיימת קומת חניה קומת כניסה וקומה 1 מתוך 3 המאושרות בהיתר.

מצב זה אינו תואם את הקיים בשטח היות וכאמור קיימות 2 קומות מעל קומת הכניסה. סה"כ 3 קומות.

ראשית יש להציג בהתאם לקיים ולחשב את קומה 8.67+ במניין השטחים הקיימים וזאת ע"מ שתמונת המצב תהיה ברורה ובהירה.

שנית המצב המוצג / קיים אינו תואם את ההיתר המקורי, יש להציג ע"ג תכניות הקומות את השינויים שנעשו ביחס להיתר הן מבחינת קונטור מבנה חיצוני והן מבחינת שינויים פנימיים ולחשב ברובריקה המתאימה קיים / מוצע.

בחינת הבינוי הקיים ביחס לקו בנין:

חזית קדמית – מזרחית: קיימת חריגה מזערית בעובי הקיר החיצוני.

חזית אחורית- צפונית – מערבית: קיימת חריגה מקו הבנין.

לא ניתן לבחון את החריגות היות ולא מובן מה החריגה המאושרת בהיתר קודם ומה מוצע בחריגה מעבר לכך.

כפי שהורחב לעיל יש להציג מצב קיים מול מצב באושר ואז ניתן יהיה לבחון את החריגות המתקבלות.

יצוין כי ע"פ בחינת החריגה בקומות העליונות נראה כי קיימת עמידה בחריגה ע"פ התקנות.

ממ"מ:

בקומות הקיימות מוצגים ממ"מים אשר אינם תואמים את ההיתר המקורי, כפי שהורחב יש לסמנם כנדרש.

בקומות החדשות מוצע ממ"מ בכל קומה בשטח של כ- 11.3 מ"ר, יש לחשבם ברובריקה של מרחבים מוגנים ולא כמבואה וחדרי מדרגות.

כתנאי למתן היתר יש לקבל אישור הג"א לבקשה.

חניה – הסדרי תנועה:

התקבל אישור הסדרי תנועה מתאריך 06/04/2025

האישור כולל הערה בנוסח: אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת שטחי אחסנה מוצע 4 מק"ח בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי.

מבחינה מול ההרמוניקה שהתקבלה לא מוצעות כלל חניות בקומת החניה והתכנית אינה תואמת את המאושר בהסדרי תנועה.

כמו כן הקומה מוצגת כקיימת בעוד שאינה תואמת את ההיתר המקורי לא בשטחה ולא בקונטור הבניה.

החלק המערבי אינו תואם את ההיתר וחורג מקו הבניין ומוצג בצמוד לגבול החלקה ואף בחריגה קלה מגבול החלקה.

יש להציג במוצע את השינויים המבוקשים הן בתכנון הפנים והן בהיקף המבנה תוך התייחסות לחישוב השטח ברובליקה מוצע / קיים וזאת עבור בחינת חריגות, חישוב אגרות ועמידה בשטחים.

מעבר לכך בהתאם להערה שהתקבלה ממחלקת הסדרי תנועה יש לקבל את התייחסותם ואישורם של מחלקת דרכים.

יידרש אישור הסדרי תנועה חדש באם המוצע לא יתאים את האישור הקיים.

מעלית :

מוצע המשך מעלית לקיים בשטח.

כאמור הקיים אינו תואם את המאושר ויש להציג את השינויים כנדרש.

יש לחשב מעלית פעם אחת בקומת המרתף וכל השאר לבצע הורדה.

המעלית מוצעת בתחום קונטור המבנה ובתחום קווי הבנין.

ח. מדרגות פנימי :

מוצע ח. מדרגות המשכי לקיים בשטח.

כאמור הקיים אינו תואם את המאושר ויש להציג את השינויים כנדרש.

יצוין עוד כי ע"פ היתר מקורי המדרגות חושבו במנין השטחים העיקריים בכל הקומות.

ע"פ התקנות בקשה אשר חלה עליה תכנית מתאר 62 או תכנית שאושרה עד שנת 1992 מדרגות משותפות יחושבו ע"פ תכנית 4213 כאשר יש לחשב עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. מורידים את השטח האופקי (הורדה למהלכים ולפודסט ביניים)

יש לחשב כנדרש הן את המוצע והן את הקיים

מדרגות חירום :

מוצעות מדרגות חיצוניות אשר ע"פ ההדמיה נראה כי מתוכננות מחומר קל, דהיינו מדרגות חירום.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת סעיף 4 ז' ובכפוף לפרסום הקלה ניתן לאשר :

"מדרגות וכבשים בלתי מקורים, המשמשים כיציאת חירום ובלבד שהמגרש הגובל בצד הכבש או המדרגות אינו מיועד למגורים"

המדרגות מוצעות בחריגה מקו בניין מערבי אחורי ופונות לעבר חלקה המיועדת לשצ"פ.

כמו כן מתוכננות כמדרגות פתוחות ולא כח. מדרגות בנוי.

פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין צידי / אחורי לכיוון צפון מערב.

יש לציין את סוג החומר ע"ג ההרמוניקה.

מרפסת זיז היקפית :

ע"פ היתר מקורי למבנה אושרו מרפסות זיז היקפיות ל-3 הקומות אשר מעל קומת הכניסה.

כמו כן אושר קירוי עליון בהתאם למרפסות.

יצוין כי ע"פ חישוב השטחים שבהיתר המקורי אשר הופק בשנת 1992 לא חושבו כלל המרפסות.

ע"פ מערכת ה-*gis* בפועל נבנתה מרפסת אחת וקיים גג אשר מהווה הכנה למרפסת שניה.

כפי שהורחב לעיל המרפסות נבנו שלא בהתאם להיתר המקורי ויש להציג את השינוי מהיתר כמוצע, כך ניתן יהיה לבחון את החריגות מקו הבניין.

יצוין עוד כי ככל והיתר איננו בתוקף והבניה טרם מומשה יבחן המוצע מחדש בהתאם להנחיות העדכניות.

ע"פ ההנחיות כיום באגף וע"פ תקנות חישוב שטחים שטח מותר למרפסת זיז מקורה הינו עד 14 מ"ר מעבר לכך יחושב כשטח עיקרי.

מוצעות מרפסות זיז היקפית בכל הקומות החדשות אשר שטחן עולה על 14 מ"ר.

חריגה זו מהווה סטיה ניכרת משטחים ויש לצמצם למותר.

בחינת חריגות המרפסת :

המרפסת חורגת מקו הבניין בחזית קדמית צידית ואחורית.

כעת בחינת חריגות לא רלוונטי היות והשטח אינו עומד במותר. לאחר צמצום שטח המרפסת בהתאם למותר תבחן החריגה מקו בניין והתאמת ההקלות שפורסמו.

חיזוק מבנים / תמ"א 38 :

התב"ע החלה בחלקה איננה נותנת התייחסות לעניין הצורך בחיזוק מבנה / תמ"א 38

וכן תוקף היתר המבנה הינו לאחר 1980 (1993).

אך ע"פ תיק המידע שהתקבל בסעיף 5 :

"בהתאם לנתוני בקשתך יש לבדוק את האפשרות לתחולת סעיף 13 ו/או 14' לתמ"א 38 – ראה הנחיות באתר העירוני".

לתשומת לב ע"ב.

תנאים לדיון :

דרכים – לא הופנה, נדרש ע"י מחלקת תנועה. יש להשלים את התנאי.

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.

התיק מובא לדחיה בשל חריגה בשטחי הבניה מול המותר מכח התב"ע הן בשטח העיקרי והן משטחי מרפסות זיז מקורות.

מעבר לכך יש לתקן את חישוב חדר המדרגות הפנימי ע"פ הנדרש. תיקון זה יהווה לכאורה חריגה נוספת בשטחים.

כמו כן היות ומדובר בהכשרה מול היתר קיים יש להציע את השינויים המוצעים מהיתר בצורה בהירה וברורה, ראה הרחבה בגוף ההמלצה.

לא התקבל אישור מחלקת דרכים, יש להשלים.

אישור הסדרי תנועה אינו תואם את המוצג.

להלן פירוט התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים :

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6635 שהוגש מיום 19/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין לענין תוספת בינוי, מרפסות זיז ומדרגות חירום.

ראה הרחבה מטה ע"פ סעיפים.

ש.עקרי :

ע"פ תיק המידע שהתקבל אחוזי הבניה המותרים הם 56% בקומה סה"כ 224% ב-4 קומות.

סה"כ שטח המגרש הינו 653 מ"ר.

סה"כ שטח מותר לבניה : $653 \times 56\% = 365.68$ מ"ר $\times 4$ קומות $= 1,460$ מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע : 1,588.79 מ"ר $< 1,460$

ניתן לראות כי מתקבלת חריגה בשטח המוצע, יש לצמצם למותר ולא לעבור את ה- 1,460 מ"ר המותרים.

כמו כן מבחינה מול היתר מקורי שאושר למבנה בתיק מס' 1991/550 בתאריך 23/06/1993 נראה כי אושרו 4 קומות הכוללות קומת כניסה ו- 3 קומות מעל קומת מרתף - חניה.

ע"פ מערכת ה- gis נראה כי בנית המבנה לא הושלמה וכעת קיימת קומת חניה, קומת כניסה ו 2 מתוך 3 קומות מאושרות.

יצוין כי ככל והיתר איננו בתוקף והבניה טרם מומשה יבחן המוצע מחדש בהתאם להנחיות העדכניות.

ע"ב מציג את המצב ע"ג ההרמוניקה כאשר קיימת קומת חניה קומת כניסה וקומה 1 מתוך 3 המאושרות בהיתר.

מצב זה אינו תואם את הקיים בשטח היות וכאמור קיימות 2 קומות מעל קומת הכניסה. סה"כ 3 קומות.

ראשית יש להציג בהתאם לקיים ולחשב את קומה +8.67 במנין השטחים הקיימים וזאת ע"מ שתמונת המצב תהיה ברורה ובהירה.

שנית המצב המוצג / קיים אינו תואם את ההיתר המקורי, יש להציף ע"ג תכניות הקומות את השינויים שנעשו ביחס להיתר הן מבחינת קונטור מבנה חיצוני והן מבחינת שינויים פנימיים ולחשב ברובליקה המתאימה קיים / מוצע.

בחנית הבינוי הקיים ביחס לקו בנין:

חזית קדמית – מזרחית: קיימת חריגה מזערית בעובי הקיר החיצוני.

חזית אחורית- צפונית – מערבית: קיימת חריגה מקו הבנין.

לא ניתן לבחון את החריגות היות ולא מובן מה החריגה המאושרת בהיתר קודם ומה מוצע בחריגה מעבר לכך.

כפי שהורחב לעיל יש להציג מצב קיים מול מצב באושר ואז ניתן יהיה לבחון את החריגות המתקבלות.

יצוין כי ע"פ בחינת החריגה בקומות העליונות נראה כי קיימת עמידה בחריגה ע"פ התקנות.

ממ"מ:

בקומות הקיימות מוצגים ממ"מים אשר אינם תואמים את ההיתר המקורי.

כפי שהורחב יש לסמנם כנדרש.

בקומות החדשות מוצע ממ"מ בכל קומה בשטח של כ- 11.3 מ"ר.

יש לחשבם ברובריקה של מרחבים מוגנים ולא כמבואה וחדרי מדרגות.

כתנאי למתן היתר יש לקבל אישור הג"א לבקשה.

חניה – הסדרי תנועה:

התקבל אישור הסדרי תנועה מתאריך 06/04/2025

האישור כולל הערה בנוסח: אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת שטחי אחסנה מוצע 4 מק"ח בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי.

מבחינה מול ההרמוניקה שהתקבלה לא מוצעות כלל חניות בקומת החניה והתכנית אינה תואמת את המאושר בהסדרי תנועה.

כמו כן הקומה מוצגת כקיימת בעוד שאינה תואמת את ההיתר המקורי לא בשטחה ולא בקונטור הבניה.

החלק המערבי אינו תואם את ההיתר וחורג מקו הבניין ומוצג בצמוד לגבול החלקה ואף בחריגה קלה מגבול החלקה.

יש להציג במוצע את השינויים המבוקשים הן בתכנון הפנים והן בהיקף המבנה תוך התייחסות לחישוב השטח ברובליקה מוצע / קיים וזאת עבור בחינת חריגות, חישוב אגרות ועמידה בשטחים.

מעבר לכך בהתאם להערה שהתקבלה ממחלקת הסדרי תנועה יש לקבל את התייחסותם ואישורם של מחלקת דרכים.

יידרש אישור הסדרי תנועה חדש באם המוצע לא יתאים את האישור הקיים.

מעלית :

מוצע המשך מעלית לקיים בשטח.

כאמור הקיים אינו תואם את המאושר ויש להציג את השינויים כנדרש.

יש לחשב מעלית פעם אחת בקומת המרתף וכל השאר לבצע הורדה.

המעלית מוצעת בתחום קונטור המבנה ובתחום קווי הבנין.

ח. מדרגות פנימי

מצע ח. מדרגות המשכי לקיים בשטח.

כאמור הקיים אינו תואם את המאושר ויש להציג את השינויים כנדרש.

יצויין עוד כי ע"פ היתר מקורי המדרגות חושבו במניין השטחים העיקריים בכל הקומות.

ע"פ התקנות בקשה אשר חלה עליה תכנית מתאר 62 או תכנית שאושרה עד שנת 1992 מדרגות משותפות יחושבו ע"פ תכנית 4213 כאשר יש לחשב עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. מורידים את השטח האופקי (הורדה למהלכים ולפודסט ביניים)

יש לחשב כנדרש הן את המוצע והן את הקיים

מדרגות חירום :

מוצעות מדרגות חיצוניות אשר ע"פ ההדמיה ניראה כי מתוכננות מחומר קל, דהיינו מדרגות חירום.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת סעיף 4 ז' ובכפוף לפרסום הקלה ניתן לאשר :

"מדרגות וכבשים בלתי מקורים, המשמשים כיציאת חירום ובלבד שהמגרש הגובל בצד הכבש או המדרגות אינו מיועד למגורים"

המדרגות מוצעות בחריגה מקו בניין מערבי אחורי ופונות לעבר חלקה המיועדת לשצ"פ.

כמו כן מתוכננות כמדרגות פתוחות ולא כח. מדרגות בנוי.

פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין צידי / אחורי לכיוון צפון מערב.

יש לציין את סוג החומר ע"ג ההרמוניקה.

מרפסת זיז היקפית :

ע"פ היתר מקורי למבנה אושרו מרפסות זיז היקפיות ל-3 הקומות אשר מעל קומת הכניסה.

כמו כן אושר קירוי עליון בהתאם למרפסות.

יצויין כי ע"פ חישוב השטחים שבהיתר המקורי אשר הופק בשנת 1992 לא חושבו כלל המרפסות.

ע"פ מערכת ה- gis בפועל נבנתה מרפסת אחת וקיים גג אשר מהווה הכנה למרפסת שניה.

כפי שהורחב לעיל המרפסות נבנו שלא בהתאם להיתר המקורי ויש להציג את השינוי מהיתר כמוצע, כך ניתן יהיה לבחון את החריגות מקו הבניין.

יצויין עוד כי ככל והיתר איננו בתוקף והבניה טרם מומשה יבחן המוצע מחדש בהתאם להנחיות העדכניות.

ע"פ ההנחיות כיום באגף וע"פ תקנות חישוב שטחים שטח מותר למרפסת זיז מקורה הינו עד 14 מ"ר

מעבר לכך יחושב כשטח עיקרי.

מוצעות מרפסות זיז היקפית בכל הקומות החדשות אשר שטחן עולה על 14 מ"ר.

חריגה זו מהווה סטיה ניכרת משטחים ויש לצמצם למותר.

בחינת חריגות המרפסת :

המרפסת חורגת מקו הבניין בחזית קדמית צידית ואחורית.

כעת בחינת חריגות לא רלוונטי היות והשטח אינו עומד במותר. לאחר צמצום שטח המרפסת בהתאם למותר תבחן החריגה מקו בניין.

חיזוק מבנים / תמ"א 38 :

התב"ע החלה בחלקה איננה נותנת התייחסות לעניין הצורך בחיזוק מבנה / תמ"א 38

וכן תוקף היתר המבנה הינו לאחר 1980 (1993).

אך ע"פ תיק המידע שהתקבל בסעיף 5 :

"בהתאם לנתוני בקשתך יש לבדוק את האפשרות לתחולת סעיף 13 ו/או 14' לתמ"א 38 – ראה הנחיות באתר העירוני".

לתשומת לב ע"ב.

תנאים לדיון :

דרכים – לא הופנה, נדרש ע"י מחלקת תנועה. יש להשלים את התנאי.

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.

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
	אישור משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1978/0069.06
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לאור חוות דעת משפטית
מהות הבקשה	שינויים בבניין קיים ותוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/53
כתובת	נגבה 17, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הנה לשינויים בבניין קיים ותוספות לרבות תוספת ממ"ד ואשר נידונה מיום 18/09/2024 בוועדת התנגדויות כאשר הוועדה החליטה לדחות את ההכרעה וזאת כדי לבחון את השאלה:

האם ניתן לאפשר שימוש בשטחים שמכוח 6% הקלה כמותית בחלל גג הרעפים ע"פ הוראות התכנית?

לאור בקשת עו"ד שרון אבני להשלים טיעון בסוגיה זו, הוועדה אפשרה לצדדים להעביר התייחסותם בסוגיה זו בלבד, התייחסותם הועברה וכלל החומר שרוק בארכיב האופטי של הבקשה.

עו"ד אילנית מיכאלי בחנה את הנושא והתקבלה חו"ד על ידה שפורטה במעמד הוועדה, כמפורט להלן:

לאחר בחינת התכנית והבקשה, נמצא כי לא ניתן לאפשר תוספת בחלל גג הרעפים על סמך הקלה של 6% מכח תכנית 2878 ועל כן לא ניתן לאשר את הבניה המבוקשת בגג הרעפים וזאת בהסתמך על סעיף 9 (ג)(1) לפיו:

שטחים בחלל גג הרעפים שגבהם 2.2 מ' ומעלה יכללו במניין אחוזי הבניה המותרים (כלומר תתכן קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים במידה ומיצוי זכויות הבניה לא מתאפשר בדרך אחר).

לפיכך, והיות וזכויות הבניה מוצו במסגרת 3 הקומות המותרות והשטח המוצע כיום בחלל גג הרעפים הנו על סמך 6% הקלה כמותית, אזי לא ניתן לאפשר שימוש זה בחלל הגג ולכן מתייתר הצורך בהגבהת גג הרעפים ויש להשאירו במצבו הקיים ללא הגבתו או הגבהת מדלפות הגג.

לעניין הממ"ד - מחלקת שימור המליצה שלא לאשר את הממ"ד במיקומו המוצע ולחזק חדר קיים.

לאור כל נסיבות העניין והמצב הבטחוני הקיים כיום ובהעדר חלופה אחרת לממ"ד ומאחר שקיימת עדיפות להקמת ממ"ד על פני חדר מחוזק, הוועדה מחליטה לאשר את הממ"ד המוצע ואשר עומד במדיניות מהנדס העיר.

כאשר לטענה לעניין הפרעה לשכנים מצאה הוועדה שבעיון בתמונות המצב הקיים והתכנון המוצע נראה שגובה הממ"ד לא יעלה על גובה הגדר הקיימת.

כמו כן, החלופה שהציעו המתנגדים לממ"ד במרתף נמצאה ע"י הוועדה כלא פרקטית הרי בזמן חירום ותחת לחץ, ירידה במדרגות צרות ובמיוחד עבור אנשים מבוגרים או הורים עם ילדים

קטנים איננה מהווה חלופה נכונה כאשר הממ"ד המוצע לטעם הוועדה הנו מוסתר ומוצנע.

וכן ע"פ טענת בא כוח המבקשים, קשה מאוד לבצע חפירה עבור ממ"ד בתת הקרקע כאשר מדובר בבניין לשימור.

תכנית צל – היות ומדובר בבנין לשימור, אי הצגת תכנית צל אינה מעקבת ובבוא היום לבקשת ממ"ד נוסף הנושא יבחן לגופו של עניין.

לטענה לשימוש בגג הממ"ד כמרפסת- המרפסת בוטלה וגג הממ"ד מוגדר כגג ללא שימוש.

לטענה להפרעה מסגירת חלק מהמרפסת הצפונית לשטח עיקרי – הוועדה מציינת שההפרעה הנגרמת ממרפסת לשכנים הנה הרבה יותר משמעותית מהפרעה שנגרמת ע"י חדר, וכן הסגירה אושרה ע"י שימור כאשר היום אף מבקשים סגירה קטנה יותר מבפתיחת תיק .

להלן השלמות שידרשו כתנאי לגורמים :

שטחים מכח 6% הקלה כמותית – יש לבטל ע"פ הפירוט לעיל.

סגירת מרפסת-

הסגירה מוצעת בבניה קלה. מברור מול ע"ב בחירת שיטת סגירה זו הינה עבור עמידה ב-2% מסה בניה ע"מ שהבניין לא יידרש לחיזוקים.

בהתייעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת באם נדרש נוהל בקרה הנדסי, הוחלט כי תנאי להעברה לגורמים יהיה קבלת תחשיב מהמהנדס החתום על הבקשה כי התוספת כולל חיפוי אבן טבעית בהתאם לקיים ולנדרש ממחלקת שימור, אינה עוברת את ה- 2% מסה – כאמור יהווה תנאי להעברה לגורמים.

ניתן להתבסס על תחשיב זה לצורך המשך קידום של הבקשה וזאת ללא כל צורך של בחינה נוספת מול צוות המהנדסים של העירייה שבוחנים את הבקשות בהתאם לנוהל בקרה הנדסית, כמובן בתנאי שאכן יעמדו בתנאי של ה-2% מסה.

יש לבצע תיקונים המופיעים בהרמוניקה שנידונה בהתנגדויות מתאריך 18/09/2024 והסרוקה בארכיב האופטי.

ובנוסף וע"פ החלטת הוועדה כאמור לעיל,

תנאי להעברה לגורמים יהיה קבלת תחשיב מהמהנדס החתום על הבקשה כי התוספת, כולל חיפוי אבן טבעית, בהתאם לקיים ולנדרש ממחלקת שימור אינה עוברת את 2% ממסת הבנין.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	תשלום אגרת בניה

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור שירותי הכבאות
	הצגת הסכם לקליטת עודפי עפר ופסולת בניין מאתר מאושר ומסודר למחלקת איכות הסביבה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0359.00
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בנין בן 3 קומות וגג רעפים ובנית בנין בן 6 קומות+2 קומות חניון
מספר ועדה	2025/53
כתובת	דרך בית לחם 83, תלפיות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש להשלים תנאי בקרה מרחבית, הסדרי תנועה ודרכים. חוות דעת הסדרי תנועה שניתנה בשלב הבחינה אינה תואמת את מספר החניות המוצעות. יש לקבל חוות דעת עדכנית.

מחלדת דרכים – יש להשלים את התנאי.

חוו"ד מח' הסדרי תנועה – אין התנגדות לתכנית מוצע 20 יח"ד נדרש 21 מק"ח - מוצע 20 מק"ח יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח 1 בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי.

חוו"ד הנדסית – לא נדרש

חוו"ד מחלקת דרכים – דחייה אוטומטית.

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית.

חוו"ד מחלקת שפ"ע - דחייה אוטומטית.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0510.00
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין תוך שימור חזיתות למעט חזית צפונית והקמת מבנה חדש בן 4 קומות וגג רעפים
מספר ועדה	2025/53
כתובת	אגריפס 18, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

להלן התיקונים לבקשה:

מחסנים:

מוצע 6 מחסנים עבור 6 יח"ד בשטח העולה על 8% המותרים, לא פורסמה הקלה בניהון – יש לצמצם לשטח המותר. ניתן להציע מחסן עבור מסחר וזאת בכפוף לחישובו כשטח עיקרי ועמידה בסל הזכויות של שטחים עיקריים. על יתר המחסנים לעמוד ב-8% המותרים.

ממ"ד:

מוצע ממ"ק המשמש את יח"ד והמשרדים בכל קומה, הממ"קים אינם מונגשים, יש להנגישם שיהיו במפלס אחד עם יח"ד המוצעות כמו כן ניתן לאשר את הממ"קים מאחר ושטח הדירות אינו עולה על 45 מ"ר – בכפוף לאישור הג"א.

מרפסות

עפ"י סעיף 12 בתב"ע 4847 למרפסות: "תותר התקנת מרפסות זיזיות לפי המפורט בנספחים 1-3 המרפסות לא תבלוטנה מקו בניין ביותר מ-1.5 מ' וכו'" – המוצע בבקשה עומד בעומק המותר אין מניעה מלאשר בכפוף לעמידה בתכנון הפרטים כנדרש ממחלקת שימור.

גובה הבניין:

מוצע תוספת 2 קומות לבניין סה"כ מבנה בן 4 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 1-3 קומות.

התכנית המאושרת מאפשרת במגרש נשוא היתר הבנייה בינוי בגובה של עד שלוש קומות וגג רעפים בשימוש כלפי רחוב אגריפס ושתי קומות וגג רעפים כלפי החצר האחורית. קווי בניין אפס

וכן חזיתות הפונות לרחוב אגריפס מוגדרות לשימור.

וגג רעפים בשימוש כלפי רחוב אגריפס ושתי קומות וגג רעפים כלפי החצר האחורית. קווי בניין אפס וכן חזיתות הפונות לרחוב אגריפס מוגדרות לשימור.

נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן:

גובה הבינוי כלפי החזית האחורית יהיה של 3 קומות וגג רעפים. בנוסף, אין להציע בינוי בחצר הפנימית במפלס 4.80 ולהותיר רק מדרגות פתוחות.

הבינוי המוצע חורג ממדיניות האזור שהינה בהתאם לתב"ע החלה: מוצעת חריגה של קומה אחת באגף הדרומי כלפי רח' אגריפס אשר מקובלת תכנונית לאור העובדה שפונה לכיכר מרכזית מוקפת מגדלים ובמקטע הרחוב (אגריפס 28) אושר מס' קומות זהה. באגף הצפוני מוצעת חריגה של 2 קומות, ניתן לחרוג בקומה אחת בלבד, יש לשמור על מרקם הבינוי כלפי חצר השכונה ולכן יש לצמצם לסה"כ 3 קומות. נציין שכלפי חזית זאת לא ניתן לאשר מס' קומות זהה לאגריפס 28 שכן מיקומו שונה ביחס לחצר השכונה.

לאור האמור לעיל יש לצמצם את הבינוי המוצע באגף הצפוני הפונה לחצר ל – 3 קומות.

כמו כן אין להציע בינוי בחצר הפנימית במפלס 4.80 ולהותיר רק מדרגות פתוחות.

גג המבנה:

חוו"ד מחלקת שימור: גגות - יש לסמן את הרעפים המקוריים לשימוש חוזר בגג הקטן. אין הצדקה לחלונות המוצעים בגג. איורור קומה למיקום מערכות אינו דורש כל כך הרבה פתחים. ניתן להשתמש ברעפי איורור. ע"פ פנייה שהתקבלה מעורך הבקשה, נטען כי אין רעפים מקוריים בבניין הקיים. יש לקבל אישור מחלקת שימור סופי לעניין זה.

חוו"ד תכנון עיר: יש להפנות את הדוודים והקולטים שלא כלפי רח' אגריפס

בור מים:

ע"פ החלטת וועדת שימור "בור המים מתחת לחנות – תקרתו ורצפתו מוצעת להריסה. לפי התב"ע, בורות המים הינם לשימור ואסורה כל פגיעה בהם (סעיף 10ח'). זוהי הוראה מחייבת. בנוסף, יש להציג תיעוד של בור המים". יתכן וקיים בור מים נוסף מתחת למבנה. תנאי לתחילת עבודות יהיה תיעוד מלא של בורות המים.

כמו כן, לא תוקן באופן מלא נושא דיקוק הקירות. תוקן בקומת הקרקע אך לא בקומה א'. דיקוק הקירות יפגע בפתחים לשימור ובחזיתות לשימור המוגדרות לשימור מלא בתב"ע.

מי נגר:

חוו"ד תכנון: יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז לפי סעיף 6.19.

הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19.

יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר.

נגישות

הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית המזרחית דרך מפלס 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה לא מוצעות דירות נגישות במבנה.

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

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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
	אישור משרד הבריאות
	תאום עם תכנון רחי אגריפס עליאש במסגרת תיק 2014/461.05
	מתן הוראות לעניין סווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם
	אישור בית המודל
	יש לסמן את בור המים לשימור כולל תקרה ורצפה.
	יש לבטל את דיקוק הקירות בקומה א'.
	במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור חוזר.
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. הנספח יוגש ע"י
	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 יים מיום הגשת הערבות
	יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.
	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן

	טים הנדסיים בתכנית האד
--	------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0547.00
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה ובניה תוך שימור החזית בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038
מספר ועדה	2025/53
כתובת	הבעשט 15, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה הובאה להכרעת הועדה לעניין החניה. ע"פ תקן נדרש 4 יח"ד לאחת הפחתת שימור. ע"פ תב"ע 4383 באם לא ניתן לייצר מקומות חניה בגבולות המגרש או מחוץ לגבולות המגרש, הועדה רשאית לפטור מהתקנת מקומות חניה וכן מכופר. ע"פ חו"ד הסדרי תנועה, לא ניתן היה לייצר מקומות חניה.

בהתאם לאמור, הועדה פוטר מהתקנת מקומות חניה וכן מתשלום כופר חניה.

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :

חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש.

חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש.

קווי הבניין בבקשה הינם בקו 0 לכל החזיתות, בחזית קדמית ואחורית מקובל עפ"י הקלה מצומת לצומת – מאחר ומרבית המבנים בקו 0 במקטע רחוב זה, חזיתות צידיות ניתן לאשר בנייה בקו 0 בבנייה הטורית.

פורסמה הקלה על בניה בקו בניין קדמי 0 בצד דרום וצפון, לא הוזכר עניין "הקלה מצומת לצומת" – ניתן לאשר.

תכסית : עפ"י הוראות תב"ע 4383 יש להשאיר 20% מהחלקה פנויה מבנוי, בבקשה מוצע בנוי על 100% משטח החלקה, לא פורסמה הקלה בנידון מומלץ להכיר בהקלות הכלליות שפורסמו גם לעניין התכסית.

שטחים :

שטחים עיקריים :

שטח עיקרי מותר לבינוי 256 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 251.45 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 .

גג המבנה :

הבנוי המוצע הינו בשני אגפים נפרדים כאשר לכל אגף מוצע גג רעפים נפרד ב-2 שיפועים. שטח הגג המשותף עומד ב-30% כנדרש.

בחלל גג הרעפים מוצע עליית גג ומחסנים, בנוסף מוצע מקום עבור קולטי שמש ודודים. הגישה אל הגג המשותף הינה באמצעות סולם.

גובה בניין : עפ"י מדיניות מע"ר צפון ניתן לאשר גובה בניין עד 4 קומות – אין מניעה מלאשר.

מחסנים

מוצע שני מחסנים עבור 2 יח"ד 7 ו-8 , מיקום המחסנים הינו בקומת הגג כאשר הגישה אליהם הינה מתוך הדירה באמצעות פתח וסולם.

עפ"י תכנית 4383 שטח מעל 1.80 מ' גובה יחושב כחלק מזכויות הבניה, לא נותרו זכויות בניה עבור שטח זה יש לבטל מחסנים אלו , ניתן להציע מחסנים מעבר לזכויות הבניה בתת הקרקע.

ממ"ד :

עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי,

המוצע בבקשה עומד בדרישה – מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד.

תברואה :

חוו"ד תכנון עיר : מוצע פתרון אצירת אשפה בתוך בינוי מוצע בחזית הדרומית לרחוב הבעש"ט . יש לקבל אישור למיקום וליכולת הפינוי ממח' תברואה.

מוצע פתרון אצירת אשפה בקומת הכניסה בחזית הדרומית הפונה לרח' הבעש"ט, התקבל אישור ממחלקת תברואה, יש מתקן לדחסנית ברחוב זוננפלד התושבים יכולים לשפוך את האשפה בדחסנית הקיימת. יש לבטל את האשפה הצמודה ליח"ד המוצעת.

עצים

לפי המדידה לא קיימים עצים בשטח החלקה.

תשתיות

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

מי נגר :

יש להציג סכמת בינוי פנוי בק"ק ובתת הקרקע בצרוף טבלה המפרטת אחוזי חלחול לחלקה.

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש הפנוי עבור חלחול יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום מחלקת איכות סביבה כתנאי להיתר.

נגישות

הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית הדרומית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כך שקומת הכניסה נגישה, מוצעת מעלית המנגישה את כל יח"ד בקומות העליונות.

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש 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
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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
	אישור בית המודל

	שימור - במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת שימור חוזר.
	שימור- יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיוטמע בהיתר הבניה.
	שימור- יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת ור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.
	שימור- יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף יים מיום הגשת הערבות למחלקת שימור.
	שימור- יש לקבל אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור.
	שימור - יש להגיש למחלקת השימור חוו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן טים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחוו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0478.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הסדרת מבני עזר ושירותי קהל למופעים בבריכת הסולטן באמצעות הקרן לירושלים
מספר ועדה	2025/53
כתובת	אליאל דרור 0, ימין משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה ירדה מסדר היום הבקשה שובצה בטעות

החלטת הוועדה מיום 03.4.2025 נשארת בעינה

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות
	שפ"ע - הגשת התחייבות כוללת בסך 1,981,208 ש"ח שימור - 1,951,551 ש"ח העתקה - 29 ש"ח
	שפ"ע - הגשת תוכנית פיצוי נופי ונטיעות לשלמה דניאל.

	שפ"ע - יש לחזור למחלקה לתאום סופי של העצים לעקירה ותוכנית הפיתוח הסופית
	שפ"ע - הגשת תוכניות פיתוח למחלקה.
	תברואה - יש לתכנן דחסנית 8 ק' הבי דיוטי עם כל הפרטים הטכניים ועמדת מחזור קרטונים
	הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה
	יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0165.01
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר להריסת חלקי מבנה ובניית מבנה בן 4 קומות וקומת גג רעפים עפ"י תמ"א 38 ותכנית 10038
מספר ועדה	2025/53
כתובת	עמינדב 3, גבעת חנניה

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 06/03/2028.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0590.02
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר להריסת חלקי מבנה ובניית מבנה בן 4 קומות וקומת גג רעפים עפ"י תמ"א 38 ותכנית 10038
מספר ועדה	2025/53
כתובת	עמינדב 4 , גבעת חנניה

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 07/03/2028.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0145.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים תוך שימור על חלקו לפי המלצת מחלקת שימור, תוספת 2 קומות מעל הקיים
מספר ועדה	2025/53
כתובת	חכם אברהם פטאל 6, מנחת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 1.7.2024 נידונה הבקשה בועדת התנגדויות ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הועדה קיבלה את ההתנגדויות לעניין החניה וקבעה כי ישנו מיעוט של מקומות חניה וכי יש להכין תכנית הכוללת לפחות 4 מקומות חניה לאישור מחלקת הסדרי תנועה.

הוצג בפני הצוות המקצועי חוות דעת מטעם המבקש אשר הוכנה ע"י יועץ תנועה ובה מפורט אי היתכנות ליצירת מקומות חניה.

התקבלה חו"ד מחלקת הסדרי תנועה מעודכנת בתאריך 26.3.2025 ולפיה עבור 4 יח"ד נדרש ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור 2 מקומות חניה. מוצעת חניה אחת בגבול החלקה. תנאי למתן היתר בנייה יהא תשלום כופר חניה כללי עבור מקום חניה אחד.

על כן, בקשה זו הובאה בפני הועדה להכרעה לעניין החניה.

הועדה מחליטה לאמץ את המלצת מחלקת הסדרי תנועה ומאשרת את מקום החניה המוצע ומורה על תשלום כופר עבור מקום חניה אחד.

יתר החלטת ועדה מיום 1.7.2024 עומדת בעינה.

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

	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית
	ת.2. בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע רתו.
כ	- תיקונים עפ"י תכנית A.
	- יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור ס מינוי חתום ע"י אדריכל.
	- 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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0028.01
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים בקומת מחסנים, שינויים בפיתוח כולל עדכון סקר עצים, שינויים במרפסות ובחזיתות.
מספר ועדה	2025/53
כתובת	מבוא נחל צין 2, רמת אשכול

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

מפלס +0.00 : שינויים בפיתוח ופריצת פתחים – אין מניעה מלאשר למעט כריתת עצים מס' 15,6,3 ו-17 אשר אינה מאושרת, יש להציג את העצים לשימור בהתאם להיתר מקורי.

קומת הגג : מוצע הגבהת מפלס הגג מהמאושר בהיתר קודם – לא בוצע פרסום בנידון ויש לפרסם הקלה על הגבהת מפלס הגג בשונה מהיתר מקורי.

לפרסם לפי סעיף 149 בעניין הגבהת הגג בשונה מהיתר קודם

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0029.06
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בחזית ועל הגג תוספת חדר מחוזק
מספר ועדה	2025/53
כתובת	הסיפן 2, עיר גנים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בניה, מרפסות בקומה א' בחזית מזרחית ומערבית וחדר המחוזק המוצע בקומה ב' בחריגה מקו בניין של קומת הגג.

קומה ב', מפלס +6.00, חזית מערבית: מוצע חדר מחוזק בחריגה מקו בניין של קומה זו, החדר מוצע בהתאמה לחדר מחוזק השכן המאושר בתיק 11/29.4, אך לא פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי ולעניין חריגה מקו הבניין.

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדבר הקלה מקו בניין לתוספת מרפסת, כפרסום בדיעבד לבינוי שלא עפ"י נספח ובחריגה מקו בניין, זאת מאחר ובהליך הפרסום בתיאור הבקשה צוין כי מדובר בין היתר, בבניית חדר מחוזק שהופיע גם בתכנית שפורסמה.

לאור הנסיבות בשטח ולאור זאת כי בדירה צמודה אושר חדר מחוזק זהה, הוועדה מאשרת את בניית חדר המחוזק כמוצע בתכנית.

מרפסת גג:

קומה א', מפלס +3.00, חזית מזרחית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 12.73 מ"ר מעל בינוי קיים של השכן, אושרו מרפסות בצורה כזו לשכנים בחלקה - ניתן לאשר בכפוף להוכחת היתר לבינוי של השכן בקומת הקרקע.

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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1989/0575.07
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת, סגירת מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
מספר ועדה	2025/53
כתובת	כנפי נשרים 10, גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז ליח"ד קיימות, המרפסות מוצעות בהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק מס' 89/575.6, הוצג חישוב כי המרפסות עומדות ב-12 מ"ר מקורה ועל כן אין מניעה לאשר

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה, הועדה בחנה את הטענות ומחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

המתנגד הינו בעלים של 4 ת"ח בקומת המסחר, לטענה כי בנית המרפסות בחזית תוריד משווי ערך הנכסים והדירות ותכער את המבנה, הבקשה היא להשלמת החזית ושיפורה בהתאם לתכנית צל, הועדה דוחה את הטענה לכיעור החזית הועדה ואת הטענה לפגיעה בבעלי העסקים וחסימת אור.

באשר לטענה כי המרפסות מצויות על הרחוב ועלולות להוות מפגע בטיחותי, לא נמצא כי בניית מרפסת תהווה מפגע, יודגש כאמור כי על המבקשים לפעול כי במהלך הבניה לא יהא מפגע בטיחותי שיהווה סכנה לעוברים ושבים.

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a

תנאי לתחילת עבודת יהא הריסת סגירת המרפסות הקיימות כסגורות ללא היתר.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים טרים
כ	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	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0443.00
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה.
מספר ועדה	2025/53
כתובת	הרפז ניסן 10, בית הכרם

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקרקע, לא הוכח מקור זכויות לבקשה ועל כן לא ניתן לאשר.

שטח בניה :

מותר עפ"י תב"ע : 3,616.3 מ"ר.

מאושר בהיתר מקורי : 3,611.52 מ"ר.

סה"כ נותר לניצול : 4.78 מ"ר, לכל החלקה, סה"כ 0.13 מ"ר לכל דייר.

בהסבר שטחי הבניה ניתן לראות כי מחושב ויתורי זכויות מ-2 שכנים, סה"כ לאחר ויתור הזכויות יש 0.40 מ"ר, שטח זה אינו מספיק לתוספת המוצעת וכן טופסי ויתור הזכויות אינם הוגשו חתומים בטופס המיועד לכך - יש להוכיח זכויות למוצע.

בבקשה מוצג חישוב המוכיח יתרת זכויות בשטח שרות, אך לא ניתן להציע בינוי עיקרי מכח שטח שרות.

פורסמה בבקשה 6% הקלה אך לא ניתן לבקש זאת היות ותכנית 10748 הופקדה לאחר 89.

תימוכין קניינים :

מוצע תוספת בינוי על שטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגש במעמד פתיחת התיק, לא נבדק היות ואין מקור זכויות לבקשה.

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	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1957/0964.02
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד לחנות
מספר ועדה	2025/53
כתובת	הלוי אליעזר 2, קרית משה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום עבור שינוי מיקום הממ"ד וזאת כי לא ניתן לאשר את הממ"ד במיקום אשר הוצע.

הממ"ד חורג מקו בנין צידי המיקום לא עומד במדיניות מהנדס העיר היות ומבוקש עד גבול החלקה ונצמד למבנה הסמוך מה גם שבמידה ובניין זה ירצה לממש את האפשרות לתוספת ממ"ד זהה למה שאושר בבנין של המבקש אזי לא יוכלו לממש זאת על כן יש לשנות את מיקום הממ"ד לחזית הקדמית רחוב אליעזר הלוי ועבור המיקום החדש לקבל אישור שימור חוזר היות ומדובר בבניין לשימור.

וכן ניתן לראות שהמיקום אשר הוצע ע"י עורך הבקשה פוגע במרפסת הקיימת לשכן אשר גר מעל חנות זו.

טרם פרסום יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל צמצום שטח הממ"ד למותר כולל שינוי מיקום הממ"ד וכן קבלת הסכמות של 75% מהשכנים לבינוי המבוקש ע"ג שטח משותף.

כתנאי לקבלת היתר – קבלת דוח פיקוח עבור ההריסה שנדרשו להרוס בחזית הקדמית.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת

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	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1994/0591.03
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, מרפסת זיז, ממ"ד ומעלית חיצונית.
מספר ועדה	2025/53
כתובת	פרץ ברנשטיין 9, רמת שרת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בנייה וקומה, מרפסות זיז, ממ"ד ומעלית.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, הוועדה בחנה את הטענות ומחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

המבקשים הם דיירים מכניסה ג'. המתנגדים אינם מצויים בכניסת המבקשים אלא, אחד מתוכם מתגורר בכניסה ב' ויתר המתנגדים מתגוררים בכניסה ה'.

בעניין זה יצוין כי בפתחת תיק פורסמה תכנית עם מבקש נוסף מר מאיר ארנטורי ת.ז 315917880 מכניסה ה' – כעת הוא הסיר את עצמו מהבקשה.

לטענה לבניה בשטח משותף – הוגשה הסכמתם של 6/7 בעלי הזכויות בכניסה של המבקשים, על כן מתקיים הרב הקנייני הנדרש, לאור זאת התנגדות זו נדחת.

באשר לטענה לפגיעה באור, בנוף ובירידת ערך, יודגש כי הבקשה הינה לממ"ד שלישי ואחרון מעל 2 ממ"דים קיימים שאושרו בהיתר. לעניין מעלית המשרתת את כל העמודה התקבלה הסכמה כאמור.

לעניין תוספת הקומה – הבקשה הוצגה בפני חברי הוועדה, שנכחו לראות גם מעיון בתכנית וגם מצילומים בשטח, כי תוספת הקומה מבוקשת בחזית הקדמית אשר פונה לרחוב ולא לעבר כניסות המתנגדים ו/או כניסות נוספות בחלקה, כמו כן אין מדובר בפריצת גובה חדש למתחם.

זאת ועוד, תוספת זו מבוקשת בסמוך לדירת משפחת ארנטורי, שנתנה את הסכמתם לבקשה, ע"כ ההתנגדות בעניין זה נדחת.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת 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
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור פיקוד העורף הג"א
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	הגשת הסכמי התקשרות לפינוי פסולת בניין ועודפי עפר למחלקה לאיכות סביבה
	אישור תכנית 1454198 .
כן	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2015/0371.02
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד תוספת בניה ותוספת חדר מחוזק
מספר ועדה	2025/53
כתובת	הבעשט 17, בית ישראל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצעת יחידת דיור נוספת בבניין ע"ג גג המבנה כאשר מוצע להרוס את גג הרעפים הקיים ולעשות מרפסת גג על כל גג המבנה.

התכנון נבחן בהקשר שך הדירה ומול הסביבה ונמצא לא ניתן לאשר הריסת גג רעפים באזור זה מאחר ומדובר בפגיעה חזותית חמורה ושינוי אופי הסביבה הקרובה.

כמו"כ ע"ב לא הוכיח יתרת שטחים ולא ברור על מה הסתמך בכדי לבקש שטחים אלו.

שטחי השרות לא מחושבים כראוי, כמו גם לא ניתן לאשר אותם מאחר ובכל מקרה לא ניתן לאשר את יחידת הדיור המוצעת.

גם את הממ"ד לא ניתן לאשר מאחר ומדובר בממ"ד עבור דירה לא שניתן לאשר אותה.

באם התכנית תתוקן לשביעות רצון הדרג המקצועי, ניתן יהיה לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון במידת הצורך.

לאחר תיקון התכנית יידרש פרסום, הנדון יבחן לאחר הגשת תכנית מתוקנת.

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.

תיקון תכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0382.00
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, בריכת שחיה, ומרפסת, פיצול יח"ד
מספר ועדה	2025/53
כתובת	הלילך 10, עיר גנים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בועדת משנה בתאריך 30.07.23 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש לצמצם את גובה קומת השרות ל-2.20 מ', לצמצם את המרפסת המוצעת ל-2 מ' ולפרסום הקלה בגין הבריכה המוצעת, עורך הבקשה הגיש תוכנית מתוקנת והתיק נידון בשנית בתאריך 26.02.2025 עם קוד לפרסום, בתאריך 4.3.25 התיק הופנה לפרסום לפי סעיף 149, לא התקבלו התנגדויות ואין מניעה לאשר.

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

	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	לאור חוות דעת משפטית שהתקבלה ממנהל התכנון בנושא תיקון 117 פיצול יח"ד - לא ניתן בקשות לפיצול
	לתקן בתוכניות עומק חצר אנגלית ל-1.5 מ' בלבד ביחס לקומה העליונה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	1996/0651.09
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מחסנים - ממד - מרפסות
מספר ועדה	2025/53
כתובת	גבעת שאול 24 , גבעת שאול

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

משלוח הודעות לפי סעיף 36 :

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, חצר, מחסן ומרפסות, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש להשלים חתימות שכנים למוצע,

להציג תוכנית צל לממ"ד לכל דיירי הבניין ולבצע משלוח הודעות על כך,

להסיר את המחסן המוצע מהבקשה

ולהשלים תנאים טרם דיון.

שטח בניה :

קומת מרתף, מפלס 5.90-, חזית מערבית : מוצעת מרפסת שרות, המרפסת שרות אינה עומדת בהנחיות למרפסות שרות, עומק עולה על 1.50 מ', המרפסת אינה יוצאת ממטבח/ חדר מגורים והחלון אינו לרוחב המרפסת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

מרפסת זיז :

קומת מרתף, מפלס 5.90-, כניסה ב', חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז, המרפסת המוצעת הינה הנמכת חצר של כ-45 ס"מ, בשטח של 7.04 ס"מ, בתוכנית לא נראה כי מדובר בהנמכת חצר - יש לתקן את התוכנית ולהשלים 66% חתימות שכנים למוצע.

קומה 2, כניסה ב', מפלס 1.48-, חזית מערבית : מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת בהיתר 96/651.2, מעיון בהיתר הנ"ל נראה כי המרפסת לא אושרה בהיתר - יש להוכיח היתר למרפסת

המקיימת.

קומה 7, מפלס +16.34, כניסה א', חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 8 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק עד 2 מ', הכניסה מוצעת כעת ממרפסת שרות ולא ניתן לאשר יש להציע את הכניסה למרפסת לא דרך מרפסת השרות.

קומה 8, מפלס +19.31, כניסה א', חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ' ובשטח 8 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק עד 2 מ', מוצעת כניסה ממרפסת השרות בנוסף לכניסה המוצעת מהחדר - יש להסיר את הכניסה המוצעת ממרפסת השרות.

ממ"ד :

קומת מרתף, מפלס -5.90, כניסה ב': מוצע תוספת ממ"ד עבור יח"ד בקומת הקרקע, הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין, לא הוצג תוכנית צל לממ"ד ליתר דיירי הבניין - יש להציע תוכנית צל לממ"ד לכל דיירי הבניין.

לעניין חתימות שכנים - (ראה סעיף תימוכין קניינים)

מחסן :

קומת מרתף, מפלס -5.70, כניסה ב': מוצע תוספת מחסן במסגרת קווי הבניין בשטח של 8.96 מ"ר, המחסן אינו עומד בהגדרת מחסן היות ואינה 1.5 מ' מתחת פני הקרקע - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה בינוי בחצר משותפת, בכניסה ב', הוגשו 18/43 חתימות דיירי הבניין המבקש, כאשר 6/16 מכניסה א' ו-12/21 מכניסה ב', כאשר נדרש 66% חתימות שכנים, המוצע אינו עומד בנדרש - יש להשלים 66% חתימות שכנים לבקשה המוצעת.

לעניין הממ"ד - יש להוכיח כי יש 2/3 חתימות שכנים מעמודת הממ"ד המוצע.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, שימור - חסר, יש להשלים.

תנאים טרם דיון :

שימור - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0380.01
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע
מספר ועדה	2025/53
כתובת	שחל 51, גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת בניה, ממ"דים ומרפסות זיז בשתי עמודות בהתאם לתב"ע.

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.

יש להגיש תכנית המתקנת בהתאם להערות המסומנות בתכנית b

כולל עדכון טבלת המבקשים והוספת דירה מספר 1.

יש להציג לדירות 1 ו 2 את החללים המיועדים לאטימה בחזית צפונית בהתאם לנספח התב"ע - תנאי לתחילת עבודות קבלת דוח פיקוח עבור אטימות אלו.

בקומה 1- יש להציג את המקלט בהתאם לקיים ללא שינוי וזאת בהתאם להוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ה) האומר כי שינוי השימוש של המקלט למחסן יהיה רק לאחר שתושלם בניית הממ"דים בכל אחד מהבניינים ו

יש להציג בחזית צפונית את הבינוי או מעטפת הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה בת.ב. 2017.380.2

וכן יש להציג בחזית את חזית המרפסות באופן נכון כולל התייחסות לקורות הדמה ללא מעקות וכן בתוכניות להציג נכון את התוספות כולל מפלסים בהתייחסות לקומות בהם לא מבקשים בינוי וכמובן להציג מעטפת באופן נכון כולל מעקה לגג מסתור הכביסה עד לקומה העליונה והאחרונה לה מבקשים את המסתור.

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	

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0769.03
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסת גג והוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/53
כתובת	שכ גבעת שאול 11, גבעת שאול

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי במרפסת גג קיימת ומרפסת זיז, התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה,

נדרש לתקן את תוכנית הצל לתוכנית שיוניות לסוכה לכל דיירי העמודה.

שטח בניה :

שטח החלקה נלקח מתיק המידע.

מותר עפ"י תב"ע בהתאם לתיק המידע : 108.58% ב-4 קומות, שטח המגרש 1087 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה הוא 1,180.26 מ"ר.

שטחים מאושרים :

1988/485 - היתר מקורי, אושר 1,601.75 מ"ר

1988/485.5 - אושר תוספת בינוי בשטח של 89 מ"ר

1988/485.6 - אושר תוספת בינוי בשטח של 29.35 מ"ר.

היתרים 1988/485.7 ו-1988/485.9 היו היתרים ללא תוספת שטחי בניה.

סה"כ שטח מאושר בהיתרים : 1,720.1 מ"ר.

הקלות אפשריות : 6% הקלה, 2.5% תוספת קומה (5% ל-2 קומות), סה"כ 11%.

שטח המגרש הוא 1,087 מ"ר, $11\% = 119.57$ מ"ר.

סה"כ שטח מותר לבניה כולל הקלות :

119.57 (שטח מכח הקלות כמותיות) + 1,180.26 (מותר עפ"י תב"ע) = 1,299.83 מ"ר - סה"כ שטח מותר לבניה בחלקה.

אושר בהיתרים 1,720.1 מ"ר, נוצלו כל שטחי הבניה ולא נותר שטחים לניצול.

בנוסף, עפ"י התנגדות שהתקבלה נראה כי כל שטחי הבניה הנותרים בחלקה שייכים לתת חלקה 16 ולכן אין אפשרות לנצל שטחי בניה לדירות אחרות בחלקה.

יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +6.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 11.87 מ"ר, המרפסת חורגת מקו בניין קדמי בשיעור של כ-37%, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה מקו בניין בחזית הקדמית בשיעור של 40% עד 2 מ', בכפוף לפרסום הקלה, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בנדון, לעניין צמד מרפסות קיימות מרפסות נוספות בחזית, המרפסת המוצעת גדולה מהמרפסות המאושרות בחזית והוצגה תוכנית צל להעמקת המרפסות הקיימות, אך בבחינת תוכנית הצל נראה כי הסוכות אינן שוות - יש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה שיוניות ולהביא לידיעת דיירי העמודה.

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*מרפסת הסוכה תאפיל על הסוכה של ותצמצם לי משמעותית את השטח הראוי לסוכה.

*בקשת משפ' בקר לסגירת המרפסת ללא בסיס, בתקנון בית משותף כל זכויות הבניה הנותרות מוצמדות לתת חלקה שלנו ואין אפשרות לבעלי תת חלקה אחרת להשתמש בהם.

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	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2006/0324.07
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע
מספר ועדה	2025/53
כתובת	הרב שמואל אליעזרי 5, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 10.04.2025 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", כעת, בעקבות הפנית התיק למח' השבחה המבקש בדירה מס' 14 מעוניין לצמצם את הבינוי ב-10 מ"ר שסך שטח הדירה לא יעלה על 140 מ"ר, סה"כ שטח מוצע ליחיד זו כעת הוא 32.75 מ"ר.

יצוין כי השינוי הוא צמצום שטח מרפסת הגג בחזית המזרחית ללא שינויים נוספים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0303.00
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה חדשה למתחם קיים, + קירוי בריכת שחייה במתחם ציפורי.
מספר ועדה	2025/53
כתובת	דוד מרדכי מאיר 1, עין כרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שהועדה מאשרת את הבקשה

תנאי שפי"ע - יהיה תנאי להפצה לגורמים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הטמעת תצ"ר מאושר כחלק מצרופות
	הטמעת תיק מידע כחלק מצרופות
כן	תכנית בינוי מאושרת וחתומה
	אישור רשות העתיקות
	מח' תנועה - תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה
	איכ"ס- תיאום בנושאים שטרם אושרו: ניהול מי נגר/תכנית תאורה /הנחיות אקולוגיות/גישור שלב ת ודרכי גישה
	דרכים-תכנית תנועה סופית מאושרת ע"י תושי"ה כולל גבולות אישור תכנון
	דרכים - תכנית פיזית ע"ס תנועה הכוללת: סימון פירוקים בצהוב, גבולות ביצוע, שטחי ביצוע סימון במקרא, סימון קירות תמך סמוך ל-3 חניות נכים עליונות

	דרכים - פרטי תכן מבנה הכביש עבור חניה שהפכה למדרכה ועבור מדרכה שהפכה (כביש חדש), סימון גבהי תכנון וקווי גובה מתוכננים
	אישור משרד הבריאות
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור שפ"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0439.05
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	חפירה ודיפון ב"צ 37 עבור הקמת פנימיה, בית ספר, אולם ספורט, מתנ"ס ומבני ציבור
מספר ועדה	2025/53
כתובת	יוסף חכמי 28, בית וגן

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע: במגרש ב"צ 38 הסמוך, בגוש 30196 חלקה 11, יצא היתר חפירה בבקשה 2019/439 וכן הוגשה, נדונה ואושרה בקשה להקמת ביי"ס תורה ומדע 18 כיתות בת.ב. 2019/439.1 בוועדה המקומית בתאריך 24/11/2020 בכפוף לתכנית 1042 משנת 1979 הכפופה לתכנית מתאר 62 ולאור הנחיות הלשכה המשפטית מיום 10/09/2019 לפיהן, תכנית בת יותר מ-10 שאינה קובעת זכויות בניה ואינה דורשת תכנית בינוי, אין צורך בתכנית בינוי. בבקשה זו התכנית קובעת בסעיף 10.1 - היתרי בניה כי: "אין להתיר עבודות בשטח התכנית אלא על סמך תכנית מפורטת שקיבלה תוקף". בדבר סעיף זה התקבלה פרשנות של אד' הילה בכר מתכנון העיר לפיה אין דרישה בהליך נוסף טרם בקשה להיתר.

בשלב השלמת תנאים להיתר, בתאריך 11/2020 הוגש בלי"מ לוועדת הערר במחוזית, על כי הבניה המתוכננת הינה מאסיבית ביותר ולא אושר בהליך סטטוטורי (תבי"ע).

במענה לבל"מ, הוועדה המקומית חזרה בה מאישור הבקשה והתחייבה לקדם הליך אישור תכנית להסדר הבינוי במגרשים ב"צ 37, ב"צ 38.

בתאריך 19/05/2024 אושרה תכנית 1025147 לקביעת בינוי במגרשים למבני ציבור – מתחם חכמי, בית וגן.

הבקשה תואמת את תכנית 1025147 משנת 2024 הקובעת:
(א) יעוד: בסעיף 3.1 יעוד תא שטח 1 למבנים ומוסדות ציבור.
(ב) שימוש: בסעיף 4.1.1 שימוש לחינוך לרבות אולם ספורט ופנימייה וכן לקהילה ורווחה.

(ג) הריסות ופינויים: בסעיף 6.6 - 1. הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ע"י מגישי בקשה להיתר 2. בתחומי בית הספר הקיים תותר הריסת גדרות ומבנים גם אם אינם סומנו להריסה לצורך התאמת הפיתוח והגישה לבית הספר לדרך המוצעת ברחוב חכמי.

כמויות החפירה והמילוי:
חפירה – 53,144.2 מ"ק
מילוי – 6,492.2 מ"ק

השלמת תנאים לדיון - טרם הושלמו ה"תנאים לדיון": איכ"ס, שפ"ע (נדרשו לסקר עצים) ודרכים.

ברשות הוועדה, תנאים אלו יושלמו לאחר דיון בוועדה ולפני העברה לגורמים.

אין חריגה מגבולות המגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	חוזר 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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	חוות דעת מחלקת הדרכים
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע
כן	חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה
כן	אישור רשות העתיקות
כן	צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2004/0153.02
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	התקנת רמפה לנגישות לבי"ס מקצועי אורט-בית הערבה ת.ב. - 2008/0175.00
מספר ועדה	2025/53
כתובת	בית הערבה 7, תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת רמפה להנגשת מפלס הרחוב למפלס מבנה בית ספר אורט לצורך נגישות וכן גרם מדרגות.

על המקום חלה תכנית 1721א משנת 1986 הכפופה לתכנית מתאר 62 וכן לתכנית 1721.

תכנית 1721 קבעה שימושים.

הרמפה המוצעת, ממוקמת מחוץ למבנה, בצידו הדרומי במפלס : $798.99 = 0.00$ לגישה למפלס : $796.07 = -2.79$, ללא חריגה מקו הבנין.

גרם המדרגות מוצע במפלס : $798.81 = -0.18$ לגישה למפלס : $795.8 = -3.06$.

הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : "מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין." וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות-(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות, אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/05/2025 - טז אייר תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0296.00
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה חדש עבור 3 כיתות מעון יום ו 3 כיתות גן
מספר ועדה	2025/53
כתובת	גבעת המטוס גבעת המטוס

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה מאשרת את הבקשה.

הוועדה פוטרת ממקומות חניה לגני ילדים ומעונות יום מכוח סמכותה עפ"י

תקן 5166ב' סעיף 14.6.3 (ב) ומאשרת על פי המלצת מח' התנועה - 3 מפרצי העלאה והורדה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	אישור רשות העתיקות
	אישור חח"י בתוקף
	הסדרת התצ"ר
	לרשום בטופס 1 מס' גוש

