

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0318.02
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית, מרפסת זיז ומרפסת גג.
מספר ועדה	2025/43
כתובת	משה רחמילביץ 42, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בינוי ע"י גג הבניין כהרחבה ליחיד 11 ו-12, תוספת מרפסות גג ובינוי מעלית במרכז הבניין מקומת הכניסה ועד לקומה האחרונה.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ושמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבקשה תואמת את התבע החלה החלקה במדויק.

לטענה למיקום המעלית – המעלית המוצעת תואמת את נספח הבינוי המדויק, כך שטענה זו הייתה צריכה להיות בהליך התבע.

לטענה לחשש ליציבות המבנה – במעמד פתיחת התיק המציא עורך הבקשה הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים לבניה המוצע, כל הליך הבניה ילווה ע"י קונסטרוקטור.

לטענה של רעש הבניה ולכלוך – כל בניה מלווה ברעש זמני, הבניה תעשה עפי הכללים המקובלים בחוק עפי השעות המקובלות.

בעת הבניה על המבקשים לשמור על הניקיון הכול בהתאם לחוק, לתקנות, ולכללים המקובלים והנדרשים.

הוועדה מורה לעשות ככל שניתן כדי למזער את הנזק במתנגדים.

הבניה המוצעת תפגע בהתכנות לבניית ממדים למתנגדים – הבניה המוצעת בקשה תואמת תבע החלה בחלקה, ככל ותוגש בקשה לממדים היא תיבחן לגופה.

בניה על רכוש משותף – מדובר בבקשה תואמת תבע הכוללת נספח בינוי מפורט, כך שטענה זו הייתה צריכה להיות בהליך התבע.

פגיעה בתיבות הדואר – כל שינוי במיקום תיבות הדואר יעשו על אחריות המבקשים.

פגיעה בשעוני המים – עורך הבקשה יידרש כתנאי להוצאת היתר בניה בהמצאת אישור של רשות הגיחון לשינוי מיקום שעוני/מדי המים.

פגיעה שעוני הגז – עורך הבקשה יידרש כתנאי להוצאת היתר בניה בהמצאת אישור של חברת גז לשינוי מיקום שעוני/מדי הגז.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את שטח חדר המדרגות כפי שחושב בנספח הבינוי במדויק.

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 שירותי הכבאות
	המצאת אישור מחלקת הגיחון להזזת שעוני המים
	המצאת אישור חברת הגז המטפלת בבניין לשינויי מיקום מונה הגז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1979/0872.09
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 2 יח"ד וממ"דים באמצעות תוספת בניה
מספר ועדה	2025/43
כתובת	שלמה מוסיוף 3, בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת קומה כהשלמה לקומה קיימת הכוללת תוספת 2 יח"ד והגבהת חדר מדרגות משותף.

הבקשה חזרה מוועדת ערר לשם השלמת תכנית חיזוקים ופרסומה למתנגדים.

לאחר הגשת תכנית החיזוקים וההתנגדויות שהוגשו לבקשה זו, הוועדה שמעה בקשב רב את הצדדים.

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענה לזכויות הבניה :

מבדיקת החלטת וועדת ערר עולה כי תנאי למתן היתר יהיה אישור המפקחת על הבתים המשותפים כי זכויות הבניה הנדרשות לבקשה זו שייכים למבקשים.

תנאי זה ירשם כתנאי להוצאת היתר בניה.

לעניין תוספת יחידות הדיור :

הוועדה מקבלת חו"ד המשפטית לפיה יש 100% הסכמות שכנים בדרך של עיגון ההסכמות בתקנון הבית המשותף ולכן ניתן לאשר את תוספת 2 יח"ד המוצעות.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה לתוספת 2 יח"ד סבורה כי באיזון האינטרסים שבין הצדדים נכון לאשר את הבקשה.

מדובר בתוספת בינוי על גג המבנה בשטחים גדולים המתאימים ל-2 יח"ד נפרדות כ-75 מ"ר כל אחת.

המבקש מחזק את הבניין, אין העמסה משמעותית בתוספת יח"ד.

לטענה על החיזוקים בקיר המשותף :

הוועדה מקבלת את חו"ד המשפטית לפיה האפשרות לעשות כן מעוגנת בתקנון הבית המשותף.

לטענה למצג שווא :

עפ"י דו"ח הפיקוח שהתקבל וסיוור של ראש הצוות במקום נמצא כי ההרמוניקה שנבחנה תואמת

את המצב בשטח.

לטענה לקירוי מרפסות הסוכה :

הוועדה קובעת כי הבניה תבוצע בתוך קונטור הקיים של הבניין ולא תקרה מרפסות פתוחות השייכות למתנגדים כמסומן בהרמוניקה a .

חדר מדרגות יבנה על קונטור חדר מדרגות הקיים.

לטענה כי גג הרעפים יושב על עץ ומתחת גבס :

התקרה תבנה מרעפים, עץ וגבס בהתאם לתכנית החיזוקים, לא ניתן לאשר חומרים שונים לאור דרישות הבקרה ההנדסית.

ככל ויגרמו נזקי רטיבות לדיירים כתוצאה מהגג, האחריות של מבקשה ההיתר לתקן על חשבוננו.

לטענה לעומסים על תשתיות :

כתנאי להוצאת היתר ידרשו האישורים המקובלים מתברואה, גיחון וכו'.

לא מדובר בהעמסה בלתי סבירה.

לעניין עומס על החניות :

בבקשה הקודמת (תיק 1979/872.08) ניתן פטור מהקמת חניות, פטור זה תקף גם לבקשה זו.

הערות טכניות :

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

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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור המפקחת על הבתים המשותפים כי זכויות הבניה הנדרשות לבקשה זו שייכים למבקשים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0375.08
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת
מספר ועדה	2025/43
כתובת	מאיר בלבן 3, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה למרפסת סוכה הוועדה רואה חשיבות רבה בבניית מרפסת סוכה.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כדלקמן:

להלן תגובת הוועדה לטענות המתנגד:

לעניין הטענה לביצוע פינוי בינוי – לאחר בדיקה נמצא כי לא נעשה שום הליך לפינוי בינוי.

הוועדה קובעת כי הבינוי יעשה בליווי מהנדס מוסמך ובהתאם לכל הדרישות הקבועות.

דירת המבקש נמצא 2 קומות מעל המתנד

הוועדה מורה למבקש לעבוד עפי הכללים הקבועים בחוק כדי למזער את הפגיעה למתנגדים

הוועדה קובעת לצמצם את שטח המרפסת המוצעת ל14 מ"ר בלבד וזאת בכדי לאפשר את מימוש תוכנית הצל של המרפסת העתידית לדירה מתחת לדירת המבקש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0323.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות עפ"י תמ"א 38/1
מספר ועדה	2025/43
כתובת	אפודי 3, רחביה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחלטה לדחות את ההכרעה בבקשה וזאת לצורך קבלת חו"ד משפטית.

לבקשה הנ"ל ישנן הסכמות של 9 מתוך 10 דיירים בבניין, 90% הסכמות. מדובר ברוב שמעוניין בחיזוק ובמיגון בתיהם, אך לצד זה ישנה שאלה האם ניתן לאפשר את הבינוי כאשר הוא מוצע על גג אשר הינו שטחו של המתנגד, דבר המעלה סוגיה קניינית. זאת לאור דברי יו"ר ועדת ערר בנושא זה בועדת ערר שהתקיימה טרם הועדה המקומית בבקשה 2020/0326.00 (ערר 1051/22+1049) לעניין התמורות אותן מבקש המתנגד בתמורה לשטחו על גבי הגג באם תוגש בקשה מכוח תמ"א 38.

להלן ציטוט יו"ר ועדת הערר מתוך תמליל הועדה: " דייר סרבן שיש לו בטאבו חצי מהגג. זה לא דייר סרבן רגיל. זה מעורר קושי בהיבט קנייני. לא ברור איזה סמכות יש למפקחת על הבתים המשותפים לקבוע בינוי על קרקע פרטית צמודה. אם זה היה רק דייר סרבן כנראה אז יש כללים ברורים. יש להניח שהוועדה הייתה מאשרת. אבל יש לנו כאן נתונים קנייניים והשאלה אם אין פה למעשה בלוק חוסם או סיטואציה... אין פה מחלוקת קניינית כנה. יש פה סיטואציה שאם לא תגיעו להסכמות עם המשיב 2 לא תוכלו לבנות. עכשיו אומר למשיב 2 שיש מקרים מאד חריגים, שבהם הוועדה המקומית גם בהיתר תואם תכנית, אומרת אני לא מאשרת את זה, אני מפעילה שיקול דעת, אתה פוגע באופן מהותי באפשרות לחזק, יש אפשרות. זה משהו שוועדת ערר תשקול אותו בכובד ראש. האם יש מקום או אין מקום בסיטואציה הזו להימנע מאישור הבקשה, כי אתה מאיין לעשות תמ"א 38 זה לא שיהיה שם פינוי-בינוי בקרוב, יש פה קושי. "

בהתאם לאמור, מתבקשת קבלת חו"ד משפטית לנושא זה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0152.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה מגורים חדש תוך שימור חזית ראשית וצדית
מספר ועדה	2025/43
כתובת	נגבה 9, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

במעמד הועדה הושמעו התנגדויות לעניין חריגה מהגובה המותר, חריגה מקו בניין, פגיעה בפרטיות ופגיעה בערך הדירה, התקרבות למבנים במוכים, חסימת אור ואוויר, סימון לא נכון של העצים, אי התאמת הבקשה ל10038 ואי עמידה בתנאי סף.

המתנגדים לא התייצבו לדיון והוקראו התנגדותם. ולהלן התייחסות הועדה :

המוצע הינו בהתאם להוראות תכנית 2878. בינוי של 3 קומות מעל קומת מרתף וגובהו הסופי הינו 11.50 מ' למעט הגבהה נוספת של 90 ס"מ לטובת חדר יציאה אל הגג. ועדת השימור בדקה את ההתאמה של הבקשה לתמ"א ואישרה את הבקשה. ע"פ תכנית 10038 ניתן לאפשר את המוצע לבניין אשר הינו 2 קומות או 400 מ"ר. הבקשה עומדת בדרישה זו. לעניין העצים, בבקשה אין עצים למעט עץ תות בחזית הבניין שבסקר עצים מופיע כשיח. אין נגיעה בעץ זה והוא יסומן בתכנית כנדרש. לעניין התקרבות הבינוי המוצע למבנים סמוכים, הבינוי המוצע הינו במרחק של מעל 5.25 מ' וכולו בתחום קו בניין תמ"א.

לעניין טענה לירידת ערך בדירות המתנגדים – לא הוצגה בפני הועדה כל מסמך המאשר את טענה זו.

לעניין אענה לחסימת אור ואוויר – מוצעת תוספת של קומה אחת מעבר לקיים. זכות אור ואוויר אינה מוקנית.

בהתאם לאמור, הועדה מתרשמת כי הבינוי המוצע ראוי תכנונית ועל כן דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

התקבלה פנייה במעמד הועדה לעניין החניה ולפיה טענו המבקשים כי תכנון עיר מבקשים להעניק פטור מהתקנת מקומות חניה וזאת למרות שהבקשה מציעה חניה ע"פ תקן. הועדה מורה כי אין לפטור מהתקנת מקומות חניה ולאשר את החניה המוצעת בהתאם לאישור הסדרי תנועה.

להלן התיקונים לבקשה :

פיתוח שטח

יש להציג פתרון גז.

יש להציג מיקום ארונות תקשורת.

מי נגר

ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 : במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול – להציג תחשיב.

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 , 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
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	אישור שימור סופי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0289.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים תוך שימור חזיתות והקמת מבנה חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד בהתאם לתמ"א 38/2.
מספר ועדה	2025/43
כתובת	אבולעפיה 20, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדה בתאריך 18.9.2024 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. על החלטה זו הוגש ערר מאת המועצה לשימור אתרים וועדת הערר החליטה כי ראוי להשמיע את התנגדות המועצה לשימור אתרים בוועדה המקומית.

הצדדים הוזמנו לדיון בוועדת משנה אך נציגת המועצה לשימור אתרים לא התייצבה לדיון וע"כ ההתנגדות הוקראה, עיקרי ההתנגדות שהוגשה נוגעת לחריגה מהמדיניות בגובה ובאחוזי הבנייה ובתכנית המוצעת.

הועדה בחנה את הבינוי המוצע ביחס לסביבה ומתרשמת כי הבינוי המוצע אינו חורג בגובהו ובנפחו מהבניינים הסמוכים לבניין נשוא הבקשה. בנוסף בדקה הועדה בניינים סמוכים ברחוב אבולעפיה 23 ו36 אשר שם הופקו היתרי בנייה בהתאם לתב"ע ושם נראה כי גובה סופי של המבנים אף יותר גבוה מגובה מבנה נשוא הבקשה וכי הבינוי אינו חורג מיתר המבנים להם הופק היתר בנייה במסגרת תב"ע.

בנוסף, במעמד הועדה הוצג מסמך מדיניות מהנדס העיר אשר לפיו פעלו המבקשים לעניין התכנית ולכן פעלו המבקשים בהתאם למסמך המדיניות ולא פרסמו הקלה לעניין החצר הפנימית.

יצוין כי הבקשה מציעה את החצר הפנימית בקומה א' ולא בקומת הקרקע.

יודגש כי גם אם יש ספק באם נדרש הליך פרסומי משלים לעניין החצר הפנימית הועדה מקבלת את הפרסום המקורי של הבקשה במסגרת תמ"א 38 ומורה כי אין צורך לבצע פרסום נוסף לעניין תכנית הבינוי וזאת מאחר וכי אין השפעה של נושא זה על חלקות גובלות.

בהתאם לאמור, הועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה בהתאם להחלטתה מיום 18.9.2024.

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
	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
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	בם, בתיאום ובהנחית
	ביצוע תשלום לקרן חניה עבור 2 חניות בחניון מנורה.
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי
	ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן
	ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור ,
	מינוי חתום ע"י אדריכל.
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית , על הערבות להיות בתוקף
	יים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה
	בתקנה 52

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0817.09
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר 115049 עבור תוספת בנייה ובניית ממ"ד
מספר ועדה	2025/43
כתובת	פנינה 6, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 02.07.2026. תנאי הוסף למערכת.

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1999/0676.03
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז עבור ארבעה מבקשים
מספר ועדה	2025/43
כתובת	גרשון מאיר 50-52 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0405.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה על הגג ומרפסות זיז
מספר ועדה	2025/43
כתובת	קדושת אהרון 1, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה בינוי בקומת הגג תואם את נספח הבינוי אך בשונה משלביות ביצוע לעניין בניה קומה על הגג בהינף אחד וע"כ פורסמה הקלה כמ"כ מוצעת מרפסת זיז במקום מרפסת גג המותרת בנספח

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להמציא התחייבות על פירוק מרפסת הזיז באם השכנים מלמטה יממשו את המותר עפ"י התב"ע כתנאי להפניה לגורמים

הריסות :

עפ"י התב"ע סעיף 9(ו) :

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

חוות דעת אדריכלית :

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

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	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 שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1987/0632.17
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת מעטפת בנויה לפי תיק 7.632/87 לדירה 2, תוספת בניה, תוספת ממ"ד ומחסן 8%
מספר ועדה	2025/43
כתובת	ראש פינה 5, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבקשה תוקנה עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה כאשר הוסרה ההקלה הכמותית של 6% והממ"ד מוצע בהמשך לעמוד ממ"דים קיימת בגודל של כ-6 מ"ר

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	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1984/0579.06
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2025/43
כתובת	הסיירת הירושלמית 28, פסגת זאב

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

שלביות ביצוע:

על עורך הבקשה לבצע גמר נאות למרפסת הגג המתקבלת וכן לחשבה במניין שטחי מרפסות גג.

לאחר מכן לצאת לפרסום הקלה לעניין שלביות ביצוע בשונה מהוראות התכנית וזאת מאחר ולא מוצע עמודה מלאה כדרישת התכנית.

באפשרות עורך הבקשה להציע מעטפת לדירה הסמוכה הכולל המצאת חתימה פוזיטיבית של בעלי הדירה וביצוע משלוח הודעות לתוספת המעטפת.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1994/0765.07
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים, תוספת קומה.
מספר ועדה	2025/43
כתובת	עזרת תורה 28, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בנייה :

שירות מוצע מעל הקרקע :

$1,066.60$ מ"ר (קיים) + 12.68 מ"ר (מוצע בבקשה) = $1,079.28$ מ"ר.

$1,079.28 < 1,039.00$ מ"ר המותרים – המוצע כאמור חורג מהמותר. על עורך הבקשה להציג עמידה בשטחי הבנייה המותרים.

גבהים :

רום של 20.05 מטר. על עורך הבקשה לעמוד ברום המותר לבנייה וכן להבהיר לצוות המקצועי נקודה זו מאחר וישנה אי התאמה בין מפת המדידה אל מול המוצע.

מס' יח"ד :

על עורך הבקשה למספר יח"ד חדשה וכן יח"ד קיימות, בהמשך ובהתאם להיתר האחרון שניתן בחלקה - $1994/765.06$.

אישור תברואה :

הוסף תנאי במערכת.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0723.02
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח למסחר קיים כולל ממד
מספר ועדה	2025/43
כתובת	אליהו מרידור 44 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקרה הנדסית:

לא נדרש בקרה הנדסית מאחר והיתר המקורי של הבניין הופק ביום 08.08.2000 בתיק רישוי 2000/128.00 ובתצהיר מתכנן השלד סומן שאין צורך בחיזוק המבנה.

אישור מחלקת איכ"ס:

תנאי להיתר אישור איכות הסביבה יהא תנאי להפניה לגורמים מאחר ומדובר בתוספת ממ"ד ובבקשה תואמת תב"ע.

שינוי שימוש:

יובהר, ללא הגבלה במשך השימוש, מאחר והתכנית מאפשרת את השימוש המבוקש.

עבור הנידון פורסמה הקלה בנוסח "שינוי שימוש ממגורים למסחר".

הקלה זו פורסמה שלא לצורך.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0405.01
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה להיתר לבניית בית כנסת בן 3 קומות תואם לת.ב.ע. 101-0289181
מספר ועדה	2025/43
כתובת	יצחק טוניק 21, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אישור הסדרי תנועה :

עבור "הקמת בית כנסת חדש" בתיק הנידון (2019/405.01) תקן הנדרש עבור החניה הוא 14 מ"ח חדשים - הוועדה פוטרת ב-50% מכח תכנית 5166' סעיף 14.6, כך שידרשו מתוך 14 חניות רק 7 חניות.

בהיתר 2019/405.00 (בצוות ט') עבור "אולם ספורט ותנועת נוער" תקן הנדרש עבור החניה היה 22 מ"ח, חניות אלו הוצעו ואושרו. – כעת הוועדה פוטרת ב-50% מכח תכנית 5166' סעיף 14.6, כך שידרשו מתוך 22 חניות רק 11 חניות.

לאחר שהוועדה פטרה מ-2 התיקים 50% מהנדרש, סך החניות הנדרשות הינם בסך של 18 (7) + (11).

כך שהחניות הנדרשות בבקשה הנידונה 2019/405.01 בסך של 7 חניות יוכלו להשתמש בחניות המאושרות בתיק 2019/405.00, 18 חניות מתוך 22 חניות שאושרו בתי קודם.

התקבל אישור מחלקת מבני ציבור ואישור יועמ"ש הוועדה.

קיר תמך :

מותר לפי תב"ע: עפ"י התבע סעיף 4.1.2 (ה-2) "קירות התמך לא יעלו על 3 מ' וגודל המדרגה לא יהיה קטן מ-1 מ'.

מוצע בבקשה :

קומת מרתף, מפלס -4.40, חזית דרומית מזרחית :

מוצעת חצר מרוצפת המהווה כניסה לקומת המרתף עם מדרגות חיצוניות אשר כלואה בקיר תמך בגובה של 5.50 מ', עורך הבקשה אינו מעביר חתך נקודתי או מסמן מפלסים על מנת שיהא לדעת באם עומד במותר – על עורך הבקשה להעביר חתך נקודתי כפי המסומן בהרמוניקה b (חתך a-a) ולסמן מפלסים על מנת לוודא כי קיר התמך עומד במותר, ככל וימצא שלא עומד במותר על עורך הבקשה להמציא פתרון לכך.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית :

מוצע קיר תמך בגבול התוכנית בגובה של 4 מ'.

קומת קרקע , מפלס +0.00, חזית מערבית :

מוצעת קיר תמך בגובה 5.20 מ' , בבחינת הבקשה נמצא כי כל קירות התמך המוצעות בבקשה חורגות מהגובה המותר, קרי 3 מ' גובה ומדרגה בעומק של 1 מ', חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ולכן לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להציג בפני הצוות המקצועי תכנון מחודש ללא קירות התמך או לחילופין להציע קירות תמך העומדים במותר.

יובהר, ככל ויוכח ע"י עורך הבקשה כי קירות התמך החורגים מהגובה המותר כבר קיימים בפועל, ע"ב יידרש בתיקון קירות התמך המוצעים בבקשה למותר בהוראות התכנית.

חפירה :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה לחפירה זו.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה b.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזר 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
כן	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
	אישור משרד הבריאות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
כן	אישור איכות הסביבה לחפירה כהפנייה לגורמים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1988/0414.10
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות, תוספת ממ"דים ומרפסות
מספר ועדה	2025/43
כתובת	שד גבעת משה 2, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הכתובות הוקראו בפני הוועדה.

נטען כי נעשה שימוש בזכויות בנייה השייכות לכל דיירי הבניין, המבוקש יחסום אוויר ואור, כי המוצע אינו תואם לתכנית החלה, נטען לעניינים קנייניים של הסכם שנחתם בין המתנגדים למבקשים – ניווד 60 מ"ר למתנגדי הבקשה.

הוועדה מחליטה כי לאור זאת שהבינוי המוצע תואם את התבע החלה בחלקה, לכן הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה.

לטענה לסגירת חלון המתנגדים – הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי ומאשרת אותה.

לטענה לנושא הקנייני וההסכמים – מחליטה הוועדה כי הצדדים יפנו לגורמים שמוסמכים.

הוועדה לא דנה בנושאים קנייניים וכי יש באפשרותם שייפנו לגורמים המוסמכים, המפקחת על הבתים המשותפים, או לדין תורה, או לבוררות מוסכמת, מה שמקובל על הצדדים.

הבקשה ראויה תכנונית והוועדה מאשרת את הבקשה.

חו"ד האדריכלית:

יש להטמיע פרט קונסטרוקטיבי וכן פרט מעקה למרפסות זיו.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מחלקת פיקוח בדבר בדבר הריסה כפי סעיף 4.1.2 ט'

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0025.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/43
כתובת	עלי הכהן 15 , תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

נספח בינוי :

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע עבור חריגה מקו בניין גם לעניין בינוי המוצע בשונה מנספח הבינוי.

קווי בניין :

על עורך הבקשה להציג ע"ג התוכנית את קו בניין של תוכנית המתאר

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא הגשת הצהרת מהנדס כך שהתוספת תתפקד מבחינה קונס' והנדסית באופן עצמאי

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת(מצוין 2 במערכת אך זה מתנגד זהה).

- "חוסם את המעבר הקיים כעת "

- "כל החלונות שלי ושל שכנים נוספים נהיים מוסתרים מהקיר של הממ"ד וחוסם את כל האור והאוויר"

- "התוכנית בעייתי מאוד וחוסמת משמעותית את המעבר המשמשת את כלל הבניין שחונים ברחוב פניה ובחניון של הבניין שלא יאפשר מעבר עגלות רחבות באם תתקבל תוכנית אחרת שלא פוגעת במעבר נשקול את התוכנית"

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0572.00
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת 2 קומות ו21 יח"ד הפיכת שטח חנויות ליח"ד בהתאם לתמ"א 38 לסעיף 13.
מספר ועדה	2025/43
כתובת	אבן שפרוט 6 , רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	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 שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תברואה- יש צורך בהשתתפות עגלה 350 ליטר
	יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח 1 - חניון מנורה, הגמינסיה, רחוב לוד
	יהא הריסת הבינוי המסומן בצהוב בפועל - עפ"י התב"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0165.01
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות והרחבת בניין קיים כולל חיזוק מבנים בהתאם לתמ"א 38 לסעיף 13.6 יח"ד קיימות ו7 יח"ד מוצעות
מספר ועדה	2025/43
כתובת	הושע 21, כרם אברהם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	שפ"ע- הגשת ערבות בנקאית על סך 13,924 ש"ח בעבור שימור העצים
	שפ"ע - תשלום היטל כספי בסך 4,298 ש"ח
	תברואה - יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2008/0773.02
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחים וקומות לבניין הקיים תואם תב"ע בהתאם לתמ"א 38 לסעיף 13.
מספר ועדה	2025/43
כתובת	שטראוס 27 , גאולה

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

במייל שהתקבל יום לפני הדיון מעורך הבקשה, בו התבקש הצוות המקצועי להוריד את התיק מסדר היום ולא לדיון בו מאחר וכבר הוסדר השבחה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2013/0446.01
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יחידות דיור קיימות. הוספת עמודות ממדים. תוספת בניה על הגג+ יח"ד חדשות. מעלית חיצונית בהתאם לתמ"א 38 לסעיף 13.
מספר ועדה	2025/43
כתובת	עובדיה 11, כרם אברהם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1992/0804.04
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה בהתאם לתב"ע 101-1176601 עם סעיף 13 לתמ"א 38
מספר ועדה	2025/43
כתובת	הושע 3, גאולה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תשלום קרן חניה עבור 4 מק"ח - חניון גוש 50 ואישור סופי מחלקת הסדרי תנועה לכך

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1979/0043.16
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2025/43
כתובת	ראובן מס 132 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית , התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.
השינוי מיקום המרפסת מקובל יש להציגו כנדרש .
-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

השלמת דירת גג 5% :

עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים :

פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש.

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

תוכנית צל לשאר דירות הגג- יש להציג תוכנית צל.

כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר.

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

מרפסות :

קומה ה' במפלס +14.00 :

מש' דנציגר- מוצע שינוי מיקום מרפסת גג בשטח- 10.92 מ"ר.

בהיתר מס' 1979/43.10 אושרה מרפסת גג בשטח- 8.68 מ"ר.

אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת בכפוף להצגת שטח המרפסת שאינו אושר בתיק הקודם כמוצע כנדרש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0930.05
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג ותוספת מרפסת גג לדירה קיימת.
מספר ועדה	2025/43
כתובת	משה סנה 13, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבינוי המוצע ע"ג הגג מקובל תיכנונית, אין מניעה לאשר

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0736.06
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ח. מחוזק ומבואה
מספר ועדה	2025/43
כתובת	צונדק 10 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד במדיניות מהנדס העיר לחדר המחוזק ע"כ אין מניעה לאשר.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1999/0067.04
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת מרפסת זיז + תוכנית צל
מספר ועדה	2025/43
כתובת	הצבר 215 , גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תיקונים ע"פ הערות הרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0319.00
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש הכולל קומה מסחרית, קומת משרדים ו 4 קומות מגורים סה"כ 6 קומות
מספר ועדה	2025/43
כתובת	אל מדינה אל מונאוורה 17, צור באהר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות וקיימת סטייה ניכרת בנושא קומות וקווי בנין. כמו כן ישנה חריגה בזכויות הבנייה המהווה סטייה ניכרת. על ע"ב להתייחס לצמצום השטחים או לחילופין עדכון התקנון.

יצוין כי במידה וע"ב יהיה מעוניין בניוד שטחים ללא התייחסות למפלס ה-0.00 יהיה צורך בפרסום חוזר.

מעבר לכך לא הושלמו תנאים טרם דיון, נדחה ע"י 3 גורמים.

להלן התיקון הדרוש בהתאם לסעיפים :

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.1.2 (ג)

קווי בנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. במסגרת הבקשה ישנה סטייה ניכרת ראה סעיף קווי בנין.

מס' הקומות המצוין בטבלה מס' 5 הינו מרבי וכל חריגה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

במסגרת הבקשה ישנה סטייה ניכרת ראה סעיף קומות .

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:100

המוצע אינו תואם במלואו לנספח בינוי. במסגרת הבקשה פורסמה הקלה לשינוי מנספח, אך היות

והנספח מנחה והשינוי איננו משמעותי לגובלים אז ההקלה מיותרת.

קווי בניין

בהתאם להוראות התכנית קווי הבניין המופרטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. לפיכך מוגדר בתשריט קו בנין עילי + תחת.

בבחינת קווי הבנין בתשריט מול המוצע נמצא כי :

במסגרת הבקשה ישנה הטמעה של קו בנין עילי בלבד, ללא הטמעת קו בנין תחתון, על ע"ב להשלים.

ע"פ נתוני תיק מידע נמצא שכל הנראה מרפסת דירה מס' 1 במפלס 3.20-

חורגת מקו בנין אשר מהווה סטייה ניכרת.

יש להטמיע קו בנין תחתון ועליון על מנת להוכיח אי חריגה ואז יהיה ניתן לבחון סופית את עניין החריגה.

מספר קומות

תוספת מעל המצוין בטבלה מס' 5 תיחשב כסטייה ניכרת.

אין חריגה במספר הקומות, אבל קיימת חריגה בייעוד הקומות.

לפי הערה (5) מותר מעל הכניסה הקובעת :

4 קומות מגורים בכל חתך, ובנוסף 2 קומות חזית מסחרית בזיקה אל הרחוב.

דהיינו, ייעוד המגורים מוגדר מעל מפלס ה-0.00

ובמסגרת הבקשה מוצע 2 יח"ד מתחת למפלס ה-0.00 בניגוד להוראות התכנית.

לפי הערה (2) סך מניין שטחי השירות כולל 1268 מ"ר שטחי חניה במפלסים : 3.2-, 6.4-, 8.9- וקומת מחסנים חלקית בשטח 98 מ"ר במפלס 8.9-.

דהיינו, ייעוד 3 קומות ת"ק לשטחי שירות בלבד.

הבעייתיות הינה שמוצעים חלקי קומות ת"ק המיועדות למגורים כך שיוצא שבאותו חתך ישנן 2 קומות ת"ק למגורים אשר אינם מותרים ע"פ טבלה 5 והערותיה, לפיכך ישנה סטייה ניכרת במספר

הקומות התת קרקעיות המיועדות למגורים.

מציעים לע"ב לגשת לוועדה מחוזית לתיקון טעות סופר כאשר עדיף להגדיר בד"כ סה"כ קומות מעל לכניסה וסה"כ מתחת לכניסה ללא פירוט יתר ע"מ למנוע בעיות כאלו בעתיד.

מפלס תחתון חניה 3-

מותר : מפלס 8.90-

מוצע : 9.60-, יש להתאים לנספח.

חורג ב-0.70 ס"מ ומהווה סטייה ניכרת.

מספר יחידות דיור

ע"פ טבלה מס' 5 :

מותר : 8 יח"ד.

מוצע : 8 יח"ד.

אין חריגה במספר יח"ד במסגרת הבקשה.

אך ישנה חריגה בהתאם לטבלה מס' 5 (5) הקובעת יעוד מגורים מעל מפלס ה-0.00 ובמסגרת הבקשה מוצע 2 יח"ד מתחת למפלס ה-0.00 בניגוד הוראות התכנית ומהווה סטייה ניכרת.

שטחי בניה

שטחים עיקריים :

מתחת לכניסה הקובעת :

מותר : 206 מ"ר

מוצע : 157.58 מ"ר

יתרת שטחים 48.42 מ"ר

ככל הנראה אין חריגה במסגרת הבקשה

מעל הכניסה הקובעת :

מותר : 1433 מ"ר – מתוכם 806 מ"ר עבור מסחר ומשרדים ו- 627 מ"ר למגורים.

מוצע : 1253.53 מ"ר – מתוכם 694.85 מ"ר עבור מסחר ומשרדים ו- 558.68 מ"ר למגורים

יתרת שטחים למסחר ומשרדים - 111.15 מ"ר

יתרת שטחים למגורים - 68.32 מ"ר

ככל הנראה אין חריגה במסגרת הבקשה

שטחי שרות :

מתחת לכניסה הקובעת :

מותר : 1367 מ"ר :

1269 מ"ר עבור שטחי חניה במפלסים : -3.2, -6.4, -8.9

98 מ"ר עבור קומת מחסנים חלקית במפלס -8.9

מוצע : 1344.30 מ"ר :

1181.46 מ"ר עבור שטחי חניה, מדרגות ומעלית | יתרת שטחי חניה : 64.84 מ"ר

137.82 מ"ר עבור אחסנה | חריגת שטחי אחסנה 39.82 מ"ר

25.02 מ"ר עבור 2 ממ"דים למגורים | מניין שטחים ללא תימוכין בניגוד להוראות התכנית

סה"כ מותר : 1367 מ"ר < מוצע : 1344.30 מ"ר – עומד במותר.

סה"כ מותר עבור שטחי חניה 1269 מ"ר < מוצע 1181.46 מ"ר – עומד במותר.

סה"כ מותר עבור שטחי אחסנה 98 מ"ר > מוצע 137.82 מ"ר – חריגה של 39.82 מ"ר

בהתאם לטבלה מס' 5 (2) חריגה 39.82 מ"ר בשטחי אחסנה אשר מהווה סטייה ניכרת.

אך בהתאם להקלה שפורסמה, ניתן לנייד שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות.

יש להוסיף לחישובי השטחים שטחי שירות נוספים לדוגמא : שטח תמרון רכבים בחניון תת קרקעי, פיר מעלית, חלל המדרגות, חלל כלוא וכו' ראה הערות לעניין חישובי השטחים ע"ג ההרמוניקה.

יבחן באופן סופי לאחר עדכון טבלת חישובי השטחים.

מעל הכניסה הקובעת :

מותר : 21 מ"ר

מוצע : 164.08 מ"ר

$164.08 - 21 = 143.08$ מ"ר חריגה מטבלה מס' 5 המהווה סטייה ניכרת.

יש לתקן טבלת חישובי שטחים בהתאם להרמוניקה – להוסיף שטח גרמי מדרגות בכל הקומות וכו'.

יבחן באופן סופי לאחר עדכון טבלת חישובי השטחים.

מרפסות

היות והתב"ע הינה מחוזית לאחר 2010 שטח מרפסת מקורה יחשב עיקרי.

ע"פ טבלה מס' 5 לעניין שטח עיקרי :

מעל הכניסה הקובעת :

$$29.32 \times 3 = 87.96 \text{ מ"ר}$$

סה"כ יתרת שטח עיקרי למגורים לניצול מעל הכניסה הקובעת : 68.32 מ"ר

$$68.32 - 87.96 = 19.64 \text{ מ"ר ככל הנראה סה"כ חריגת שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת.}$$

על ע"ב להפריד בחישוב השטחים בין מרפסת מקורה ללא מקורה ולאחר מכן תיבדק העמידה בשטחים

מתחת לכניסה הקובעת :

$$8.29 \text{ מ"ר}$$

סה"כ יתרת שטח עיקרי למגורים לניצול מתחת הכניסה הקובעת : 48.42 מ"ר

$$48.42 - 8.29 = 40.13 \text{ מ"ר ככל הנראה סה"כ שטח עיקרי למגורים לניצול מתחת לכניסה הקובעת.}$$

יש להציג מתחת לטבלת חישוב השטחים הערות בנושא ניוד השטחים ולהציג חישוב מניח את הדעת.

ככל הנראה אין חריגת שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת

חישוב סופי יתבצע לאחר תיקון הערות הנ"ל.

תכסית

ע"פ טבלה מס' 5 +הערה (3) לעניין התכסית.

ישנו מדרג תכסית ע"פ השימושים הבאים :

מותר 80% עבור קומות חניה

מותר 60% עבור מסחר ומשרדים

מותר 45% עבור מגורים – חשוב להציג חישוב עבור הסעיף הנ"ל.

יש להציג מתחת לטבלת חישובי השטחים - חישוב מדרג תכסית בהתאם להוראות התכנית.

ממדים

מוצע 3 ממ"דים למסחר ומשרדים וממ"ד עבור כל יח"ד מוצעת.

שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש.

אין חריגה במסגרת הבקשה.

חניה

ישנו אישור עקרוני לתכנון 30 מק"ח.

הערה : מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.

מוצע 31 מק"ח תואם נספח, אך בניגוד לנספח ללא חניית נכה.

תימוכין קניינים בשטח משותף

קיים טופס 19 חתום מתאריך 28/02/2024 חתום ע"י בעל הזכות בנכס מדובר בבעלים יחיד.

שלביות ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד - עומדים בדרישה כאשר בונים בהתאם לנספח.

מחסנים

שטח המחסנים המוצע חורג מהמותר 98 מ"ר > מוצע 137.82 מ"ר

כמו כן מוצע מחסן בקומת הקרקע לטובת מסחר ויש להוסיפו למניין שטחים עיקריים.

במפלס 3- מוצע מחסנים לדירות ובשונה מנספח אין חלוקת מחסנים למגורים לפי דירות. ע"ב להציע חלוקה המחסנים ושיוכם לדירות.

כניסות למסחר ומגורים בקומת הקרקע

לפי סעיף 4.1.2 (א2) הכניסות לשימושים השונים (מגורים, מסחר) יהיו במקומות נפרדים זה מזה.

לפי סעיף ה (1) במקומות המסומנים בתשריט בצבע סגול הינם "חזית מסחרית" יותר שימוש לחזית מסחרית בשתי קומות בזיקה לרחוב אלמדינה אלמונאוורה בלבד.

דהיינו, יש להציע כניסות נפרדות כאשר הכניסה למסחר תהיה בזיקה לרחוב ולא תתאפשר כניסה משותפת למגורים. מעבר לכך בהתאם להוראות התכנית לא תתאפשר כניסה צידית למסחר.

תנאים טרם דיון

אגף איכות הסביבה – נדחה ע"י המערכת בתאריך 11/02/2025 בגין חוסר מסמכים נדרשים.

אגף שפ"ע - נדחה ע"י המערכת בתאריך 11/02/2025 בגין חוסר מסמכים נדרשים.

מאור – התקבל אישור בתאריך 04/11/2024 ע"י שניר קהת.

אגף התברואה – התקבל אישור מתאריך 18/12/2024 ע"י אהרן טל.

הערה : יש לתכנן 2 פחים בנפח 1,100 ליטר. אישור זה נכון עבור 6 יח"ד ובמסגרת הבקשה ישנם 8 יח"ד.

הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 24/12/2024 ע"י רויטלי שלומי.

הערה : אין התנגדות לתכנית מוצע 30 מק"ח עבור מסחר ומגורים בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת דרכים

במסגרת הבקשה מוצע 31 מק"ח בהתאם לנספח אך ללא 3 חניות נכים בניגוד לנספח .

מחלקת דרכים – נדחה ע"י המערכת בתאריך 11/02/2025

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת 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	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1999/0485.05
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דירה קיימת למטרת מגורים
מספר ועדה	2025/43
כתובת	דב גרונר 3, תלפיות מזרח

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים .

ההתנגדות הוקראה, הועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות ולאשר הבקשה בכפוף לכך שיתווסף תנאי להיתר :

אישור הפיקוח להתאמת המצב הקיים בשטח להרמוניקה שהוגשה , ככל ויתברר שישנן עבירות בניה למבקשים שאינם מוכשרים במסגרת הבקשה הנוכחית אזי יש לסמן אותם בצהוב להריסה והריסתם תהווה תנאי להיתר בניה.

חוות דעת עיצובית :

יש לעבור על החזיתות ולהתאימן למציאות + המוצע.

גובה בניה :

אין שינוי בגובה הבנין. מתוכננת תוספת המשכית לדירה.

גג הרעפים הקיים סומן להריסה בחתך כנדרש, יש לסמן גם בתכנית הגגות

יצוין כי היות ומדובר בהכשרה, גובה מעקה לתוספת הדרומית קיים ואינו שווה לגג, יש להציג הגבהת מעקה וסימון מפלסים מפורטים לתקרה ולמעקות.

תיקונים בהתאם למפורטע"ג הרמוניקה b

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0392.01
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר בניה מס' 116739 בתיק רישוי 2020/392.01
מספר ועדה	2025/43
כתובת	ברש מנחם רועי 4, חומת שמואל

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

דברי הסבר :

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 953161 בתיק רישוי מס' 2020/392 אשר תאריך הפקת ההיתר : 08/02/2022.

תוקף ההיתר הינו ל-3 שנים מתאריך הפקתו.

דהיינו תוקף ההיתר פג ביום 08/02/2025.

התקבלה בקשה לחידוש ההיתר מע"ב אשר מציין כי טרם גויסו הכספים לבניה.

ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן להאריך את תוקפו של היתר ל-3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים.

אין מניעה לאשר עד ליום 08/02/2028

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0266.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת בניה, מרפסת, סגירת מרפסת
מספר ועדה	2025/43
כתובת	אודם 2, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוראות בניה :

ע"פ סעיף 9 (ט)1 הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת הקיים.

נדרש לציין סוג חיפוי ע"ג חזיתות כתנאי לגורמים.

חוות דעת הנדסית :

ע"פ סעיף 9 (י)7 תנאי למתן היתר הוא הגשת חו"ד הנדסית מוסמכת שהתוספות או העבודות אינם פוגעים ביציבות הבניין.

נדרש להגיש כתנאי לקבלת היתר.

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

	הגשת חו"ד הנדסית מוסמכת שהתוספות או העבודות אינם פוגעים ביציבות הבניין.
--	---

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0171.00
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסת לחדר ע"ח קיזוז ממ"דים ועובי קירות
מספר ועדה	2025/43
כתובת	הרב אריה בינה 21, חומת שמואל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

נוכח היעדר שטח מספק שניתן לנצלו לצורך סגירת המרפסת והפיכתה לשטח עיקרי וכן מבחינה חזותית.

להלן הסבר מפורט:

שטחי בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 14- טבלת היקף הבניה, שטחי בנייה מירביים: 3900 מ"ר, מתוכם 2340 מ"ר שטחי שירות.-

בהיתר זה מבוקש ניצול שטח הנובע מהפרשי חישוב שטחי הממ"דים (שע"פ התקנות דאז, שטחו המינימאלי של ממ"ד- 5 מ"ר נטו.) ביחס לחישובם בהיתר המקורי, ועל כך פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח: "סגירת מרפסת לחדר ע"ח קיזוז שטח ממ"ד ועובי קיר"-

הסבר על ההקלה המבוקשת הוצג ע"ג ההרמוניקה, להלן ההסבר: "בבניין קיימים ממ"דים לכלל הדירות כחלק מההיתר המקורי שניתן. בהיתר המקורי הממ"דים חושבו כ-08 מ"ר שרות ולא כ-12.5 מ"ר ע"פי תקן הג"א הנהוג כיום. סה"כ ניתן לממש זכות הפרש ע"ס 4.5 מ"ר. במבנה יצא היתר שינויים המממש את ההפרשים של חלק מהדירות בלבד. בדירה מס' 12 לא בוצע מימוש זכות זו וכן בדירה מס' 2, תת חלקה 15 המוותר על זכותו לממש את ההפרש. סה"כ 9 מ"ר המוצעים בהיתר זה כחדר";

**במערכת קיים תצהיר ויתור זכויות של דירה מס' 2, משפחת תבורי. יש להוסיף תצהיר זה ע"ג ההרמוניקה חתום ומלא.

להלן חישוב שטחי ממ"דים, אשר חושבו ע"פ ההיתר המקורי (תיק מס' 04/553.00):

דירה מס' 2 - 320x285 = סה"כ 9.12 מ"ר, מתוכם 5 מ"ר חושבו שטח שירות, ו-4.12 מ"ר חושבו שטח עיקרי.

- דירה מס' 12, משפחת מירסקי, 3.45×3.25 = סה"כ 11.21 מ"ר, מתוכם 5 מ"ר חושבו שטח שירות, ו-6.21 מ"ר חושבו שטח עיקרי.

ע"פ תקנות ההתגוננות האזרחית, סעיף 197א': שטח מרחב דירתי לא יפחת מ-9 מ"ר נטו, לא כולל קירות...-

ניתן לאשר את סך השטח שחושב כעיקרי ובתנאי שאינו עולה על השטח המותר כיום בתקנות. -
דהיינו סך השטחים שניתן "לשחרר" - 8 מ"ר, בעוד שהבקשה מציעה - 9.22 מ"ר עבור סגירת מרפסת והפיכתה לשטח עיקרי-

היות וכך, נדרש להוכיח קיומן של זכויות בנייה נוספות אשר טרם נוצלו. בהיעדר זכויות כאמור, לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית.

חזות המבנה

מבחינה חזותית, סגירת המרפסת המבוקשת שוברת את הסימטריה האחידה הקיימת בין כלל הבניינים בחלקה.

על עורך הבקשה להתייחס לכך במסגרת התכנון, ולבחון האם קיימות זכויות בנייה עבור דירה מס' 11 אשר מאפשרת מימוש זהה, מבלי לפגוע בחזות האחידה של החלקה.

ככל וקיימים זכויות אזי יש להציג תכנית צל רלוונטית לרבות תקנה 36 לדיירי הבניין.

באם זכויות אלו עבור השכן נסמכות על ויתור מדיירים אחרים אזי יש לקבל את הוויתור שלהם כתנאי להעברת הבקשה הנוכחית לגורמים וזאת ע"מ שתכנית הצל תהיה ישימה.

קווי בניין

יש להציג ע"ג ההרמוניקה מפת מדידה עם סימון קווי בניין.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2004/0822.08
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד.
מספר ועדה	2025/43
כתובת	מבוא בשמת 3, גילה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

בגין בניה שלא בהינף אחד בעמודה וכן יידוע בגין תכנית צל לממ"דים וכן הצגת חתימות של בעלי הזכויות בחלקה.

טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש להשלים תיקונים ע"פ הפירוט להלן בהתאם לסעיפים :

נספח בינוי

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10ג': "תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגיליונות 1-12 שבנספח בנוי מס' 1. החלוקה הפנימית של תוספות החדרים שע"פ נספח הבינוי אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא תהא חריגה ממידות מעטפת הבניין".

ע"פ מידע תכנוני, "תוספות הבניה יהיו ע"פ נספח הבינוי מס' 1, גיליון 5 לבניין 23". - ע"פ נספח מס' 1, גיליון 5, קיימת חוסר התאמה במידות מעטפת הבניין לבקשה המוצעת. בצד הדרומי, אורך החזית- 8.13 מ', בעוד שבנספח אורך החזית- 6.30 מ'.

הוגשה בקשה להקלה בעניין זה, להלן הנוסח "הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי"- על עורך הבקשה להציג היתר מקורי של הבניין תחת צרופות במערכת לבחינה סופית.

קווי בניין

ע"פ הבקשה, נמצאו חריגות מקווי הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח : "הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין"- ניתן לאשר הקלה זו בכפוף לשינויים. (ראה סעיף ממ"ד)

שלביות ביצוע

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 12 א'- "בקשה להתיר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים"... - ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 3

בלבד, היות וכך המוצע אינו עומד במותר.

*ע"ג טופס 1 בהרמוניקה, ישנה בקשה להקלה "הקלה בדבר בינוי שלא בהינף אחד" - הקלה זו לא פורסמה במסגרת הליך הפרסום, ולכן אינה רלוונטית. על עורך הבקשה לצאת בפרסום נוסף (לפי סעיף 149) בעניין ההקלה הנ"ל.

שטחי בניה

סה"כ שטח בניה מוצע עבור דירה מס' 3 - 31.6 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע - 19.62 מ"ר

שטח שירות מוצע - 11.98 מ"ר.

אין בתכנית הוראות הנוגעות לשטחי הבניה, הן מופיעות אך ורק בנספח המצורף. היות וכך שטחי הבניה יבחנו בהתאם לשטחים המוצעים ע"ג הנספח. להלן פירוט השטחים ע"פ נספח מס' 1, גיליון 5- בצד הדרומי באזור שבו מאושרת תוספת הבניה - $6.30 \times 3 =$ סה"כ - 18.9 מ"ר.

ע"פ טבלת חישובי שטחים, שטח עיקרי מוצע: 19.62, מתוכם 17.84 מ"ר עבור הרחבת יח"ד ו- 1.78 מ"ר עבור תוספת שטח עיקרי לממ"ד. לא ניתן לאשר שטח עיקרי נוסף לממ"ד (ראה סעיף ממ"ד) היות וכך נדרש להתאים שטחים עיקריים לנספח בלבד ולהקטין את הממ"ד לשטח המותר, דהיינו 9 מ"ר נטו.

ממ"ד

ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור ממ"ד בצד המזרחי של הבניין.

נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח: "הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין" -

ניתן לאשר את ההקלה בכפוף לשינויים, מאחר שע"פ הוראות התכנית, (נספח 1, גיליון 5) מאושרת תוספת שטח עיקרי של 18.9 מ"ר בלבד (ראה סעיף שטחים). יש להתאים ולהקטין שטח ממ"ד, כך שיחושב כשטח שירות בלבד, 9 מ"ר נטו = כ-12 מ"ר ברוטו.

נוסף על כך, ע"פ מדיניות מהנדס העיר:

"אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדירור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - על עורך הבקשה להציג תכנית צל המציגה פתרון מיגון לכל יחידות

הדירור בבניין, למעט דירה מס' 2 (באישורו של מנהל אגף רישוי) ולפרסם באופן של שליחת הודעות לפי סעיף 36/ הליך פרסומי לפי סעיף 149.

"מיקום הממ"ד בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת - ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים" - מיקום ממ"ד ייבחן ויאושר ע"י ראש צוות.

"במרווח הפונה לשצ"פ ניתן יהיה להתקרב עד לא פחות מ-1 מ' לגבול" - מרווח מגבול מגרש למיקום הממ"ד 0.45 ס"מ, דהיינו המרווח המוצע אינו תואם את מדיניות מהנ"ע. עם זאת

התקבל אישור חריג ע"י מנהל אגף רישוי ובניה, יואל שבת בתאריך 21/04/25. האישור מצוי בארכיב האופטי.

תימוכין קניינים-

ע"פ הבקשה המוצעת, תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.-

טרם ניתן לבצע בדיקת תימוכין קניינים, מאחר וקיימות אי התאמות בין הפרטים המופיעים בנסח הטאבו לבין הפרטים המופיעים בטופס 1. אי התאמות אלה כוללות:

-חוסר התאמה במספרי הזהות. -חוסר התאמה במספרי תתי החלקות ובשמות בעלי הזכויות.

בנוסף יש להציג ע"ג ההרמוניקה, טופס 1 הכולל טבלת חתימות שכנים מסודרת, מלאה וחתומה הכוללת שמות מלאים של בעלי הזכויות, מספרי זהות, מספרי תתי חלקות.

בנוסף ככל שבאותה תת חלקה רשומים שני בעלי זכויות/ יותר, נדרשת חתימה של כל אחד מהם. לא ניתן להסתפק בחתימה של

אחד מבעלי הזכויות. יש לוודא כי כל בעלי הזכויות חתומים וכי פרטיהם תואמים לרישומים בנסח הטאבו.

חזיתות

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 11א': "בניית תוספות הבניה.. תהיה באבן מסוג גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים"

יש להציג ע"ג חזיתות המבנה בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישות התכנית.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 19.01.25 ע"י טליה אלגרבל- " חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות "

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 19.02.25 ע"י כהנה ענבל סבי- " סקר העצים אושר. הוגשה התחייבות לשימור העצים בסך 6,154 ש"ח. תנאי להיתר: הגשת ערבות בנקאית בסך 5,442 ש"ח עבור פיצוי נופי והגשת תכנית פיצוי נופי לאישור שלמה דניאל".

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2003/0514.18
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים.
מספר ועדה	2025/43
כתובת	אודם 50 , גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 17/07/2024 בוועדת משנה. החלטת הוועדה - " לפרסם לפי סעיף 149 "

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי", "הקלה בדבר תוספת מכוח 5% השלמת דירת גג", "הקלה לשלכיות ביצוע, בניה שלא בהינף אחד".

-לא הוגשו התנגדויות.

חתימת השכן בדבר הריסת הגג טרם התקבלה. קבלת חתימה זו מהווה תנאי להעברת הבקשה 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 , 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	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0398.00
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת המרתף סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2025/43
כתובת	אל מקפה 64, צור באהר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות והבקשה מציעה הכשרת בניין מגורים קיים, אך התכניות והחזיתות אינן תואמות את המצב הקיים בשטח. בשל כך לא ניתן לבחון את הבקשה עד לביצוע ההתאמות הנדרשות, לרבות הצגת חישובי שטחים מעודכנים לבחינה סופית.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

קווי בניין

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה (באזורים בהם יש חריגות מקו הבניין) הסבר מפורט במלל, קו מדידה המציג מרחק מקו הבניין לחריגה וכן הצגת חישובים לבחינה סופית.

שטחי בניה

טרם ניתן לאשר שטחי בניה, מאחר והמבנה המיועד להכשרת עבירה, אינו תואם את הקיים בשטח. (ראה סעיף חזיתות) בהתאם לכך, יש לבצע חישוב מחדש של השטחים על פי המצב הקיים בשטח, לצורך בחינה סופית.

מחסנים-

ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי... להלן חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים ע"פ 8% : $595 \times 8\% = 47.6$ מ"ר מותר לבניה.

כל מחסן מוצע אמור להוות 8% מהדירה המשויך אליה (לא כולל מרפסות),

מוצע במפלס 2.50-מחסן, סה"כ 23.63 מ"ר-

כאשר שטח הדירה הגדולה ביותר הנו כ- 108 מ"ר כך ששטח המחסן לא יחרוג מ- 8.6 מ"ר, יש לתקן ולפצל את המחסן לכמה מחסנים לרבות טבלה המפרטת עמידה בשטח המותר ושיוך המחסנים ליחיד רלוונטיות כאשר לכל מחסן מותר חלון אחד בלבד.

בנוסף, הבקשה מציעה מחסן אחד בלבד לכלל הדיירים. על עורך הבקשה להציג תכנון מחסנים בקומת מרתף עבור 3 יח"ד ע"פ הוראות התכנית עד 8% משטח הבניה המירבי, כאשר ניתן שחלקם יהיה כתכנית צל עתידית.

מדרגות

המדרגות הפתוחות המוצעות מהקומה הקרקעית לקומה א' בחזית הצידית, מהווה חריגה מקווי הבניין, ואינו עומד בדרישות תקנות בניה במרווחים.

מאחר וקיימת גישה לקומה א' באמצעות חדר המדרגות המשותף, לא נמצאה הצדקה תכנונית להקמת מדרגות חיצוניות, לפיכך יש לבטלן.

חניה-

ע"פ סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה.

מוצעים 3 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בקומת קרקע בתחום החלקה.

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.01.25 ע"י שעיו גאולה.

-לא הוצגו מקומות חניה בבקשה כפי שאושרו במחלקת הסדרי תנועה, יש להציגם בהתאם לאישור המחלקה.

ממ"ד

נמצאו חריגות מקו בניין בעמודת הממ"דים, (מפורט בסעיף קווי בנין).

-בקומות הקיימות, ככל ולא יוכח שהממ"ד קיים בפועל אזי יש להציג החדרים המיועדים להסבה לממ"ד כאלו להריסה ובניה מחדש כולל סימון צהוב.

וכן תצהיר מתכנן שלד לכך שהפעולה אפשרית מבחינה קונסטרוקטיבית ולא אמורה לפגוע ביציבות הבנין הקיים.

קיר תמך

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10ט':

"גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע" - ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכננים קירות תומכים גבוהים מהמותר בהוראות התכנית, ולכן הוגשה בקשה להקלה. להלן הנוסח: "הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע".

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 8 13 :

"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט...או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה"- יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים. בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות ושיפוע מגרש לבחינה סופית.

מרפסות

ע"פ סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג"- הוגשה בקשה להקלה בנוגע לסוג מעקה, להלן הנוסח :

"הקלה במעקה מרפסות אבן במקום סורג"- ניתן לאשר, בתנאי שחיפוי מעקה המרפסת יהיה תואם לחיפוי המבנה.

ע"פ הבקשה, מוצעות מרפסות בכל הקומות..

מפלס +3.00 דירה מס' 2- בחזית דרומית-מערבית מוצעת מרפסת זיז בגודל 20.38 מ"ר, עומק- 1.80 מ', אורך המרפסת כאורך החזית- 13.10 מ'. – לא ניתן לאשר, המוצע אינו עומד במותר. ע"פ הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ', ואורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. יש לעמוד בדרישות התכנית ולתכנן בהתאם או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה.

מפלס +6.00 דירה מס' 3-מוצעות 2 מרפסות בחזית מזרחית-דרומית ובחזית צפונית- מערבית – לא ניתן לבחון, מאחר והמרפסות לא חושבו כראוי. יש לחשב את גודלן של המרפסות מחדש ולהוסיף קווי מידות לבחינה סופית וכן לתכנן אותן באופן סימטרי משני הצדדים.

**על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות.

חזיתות

מבנה זה מיועד להכשרת עבירה. ע"פ הבקשה המוצעת, חזיתות המבנה אינן תואמות למצב הקיים בשטח. (ראה תמונות מצורפות בהרמוניקה) על עורך הבקשה להתאים את התכניות והחזיתות בהתאם לקיים, כולל הצגת חישוב שטחים מחדש.

הוראות בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 1- "הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת"- יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן.

תנאים טרם דיון

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 07.01.25 ע"י חמארשה דאנא - " על סמך דיון אגפי מתאריך 01.09.24 אין מניעה לקידום את התיק כניסה למקומות חניה לפי מצב קיים על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 07.01.2025 . תנאי לטופס 4- בניית גדרות לפי גבולות חלקה חוקית . ביצוע התחברות למצב קיים ללפי תכנית חניה מאושרת "

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1994/0307.04
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממסחר למגורים
מספר ועדה	2025/43
כתובת	דרך בית לחם 110, תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת שימוש חורג ל- 5 שנים

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית

זכויות הבניה בחלקה הן 12,595 מ"ר, עבור מס' בניינים בחלקה 50 בגוש 30001 - אין בקשה לתוספת שטח, כיוון שמדובר בשימוש חורג, עומדים בשטחי בניה.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

מדובר בבקשה בשכונת תלפיות.

בקשה לשימוש חורג לתוספת יח"ד במקום מסחר, בשטח של 156.70 מ"ר.

הבקשה מתבססת על היתר בניה מס' בקשה 1994/307.02, יש להציג התאמה בין היתר קיים לשרטוט המוצג בהרמוניקה- כיוון שבבקשה לשימוש חורג לא ניתן לשנות בינוי- להוסיף או לצמצם שטחי בניה אלא רק השימוש בחלל משתנה בהתאם למוצע, ולכן יש להבהיר יותר שמדובר בשינויים פנימיים בלבד להתאמת החלל לשימוש החדש.

הבקשה מוצגת באופן סכמטי, ללא הצגת מידות חוץ מלאות, מפלסים בפיתוח השטח הצמודים לדירה, וכדו'- נדרש להשלים את הפרוט להבנת הבקשה באופן הבסיסי ביותר, כיצד הדירה המוצעת משתלבת בנתונים הקיימים סביבה.

הבקשה כוללת חתימות של 25 בעלי עניין, יש להוסיף פרוט ברור אילו תתי חלקות חתמו על הבקשה בפועל- עפ"י נסח הטאבו קיימים 216 תתי חלקות סה"כ ב-4 בניינים, כולל ציון המבנה בו החתומים מתגוררים.

בוצע פרסום ליתר הבעלים שלא חתמו, הפרסום בוצע בצורה מצומצמת בהתאם להחלטת הדסק כיוון שמדובר במס' רב של בעלים.

הבקשה להקלה תהיה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש בחתימה פוזיטיבית, גם אם מדובר על בניין טורי רב דיירים וגם אם מדובר במס' בניינים על גבי אותה החלקה- הבקשה אינה עומדת בדרישה, התקבלו רק 25 חתימות כ- 1/8 מכלל הבעלים, כיוון שלא מדובר בתוספת יח"ד לצמיתות אלא בשימוש חורג- ניתן לקבל שימוש חורג לתקופה מוגבלת, בנוסף, לא התקבלו התנגדויות.

לסיכום, יש לדייק את השרטוט בין המאושר בהיתר אחרון שקיים במערכת, בקשה מס' 1994/307.02 לבקשה המוצגת כיוון שבמסגרת שימוש חורג.

הבינוי עצמו אמור להיות קיים ובאותה רמת חשיבות- עיקרי מול עיקרי, ושירות מול שירות, בברור מול ע"ב השימוש הקיים כיום במפלס זה הינו מסחר, אין מניעה לאשר את השינוי בשימוש.

והשימוש בפועל מבוקש בשונה ובמסגרת "שימוש חורג".

נדרש להשלים אישור מול מחלקת שימור.

תנאים טרם דיון

ח"ד מחלקה להסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י, בתאריך 25/11/2024, "אין התנגדות לתוכנית. עבור תוספת 1 יח"ד לבניין קיים דרוש 2 מ"ח. קיים על פי תשריט מתב"ע 1238 א: עבור 160 יח"ד דרוש 105 מ"ח מוצע 124 מ"ח סה"כ 19 מ"ח עודפות לאחר תוספת הדירה נותרו 17 מ"ח עודפות".

ח"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 26/01/2025, "מדובר בשימוש חורג ממסחר לדירה, אין כלל בנייה חדשה ואין בנייה בחצר, אין נגיעה בעצים".

ח"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 10/02/2025, "אין תוספת בנייה אין שינוי בשטח הקיים".

ח"ד מחלקת איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/01/2025, "הבקשה מאושרת ע"י איכות סביבה, אין תנאים מיוחדים".

ח"ד מהנדס העיר- בהתאם לאישור מנהל האגף אין מניעה לאשר את המבוקש לאור זאת שמדובר באזור שרובו ויעודו הינו למגורים.

ח"ד מחלקת שימור- כיוון שהחלקה צמודה לרח' הכלול ברשימת הרחובות לשימור, התקבל אישור מנהל האגף יואל שבת הסרוק בארכיב האופטי שלפיו :

ההפניה לשימור ככל הנראה נובעת מציון האזור ולא בהכרח המבנה עצמו אשר ככל הנראה איננו לשימור.

בכל מקרה ומאחר שדרישה זו לא עלתה מלכתחילה ובנוסף אין כל שינוי המבוקש בחזיתות המבנה אין מניעה לקדם זאת לדיון ולהתנות את הוצאת ההיתר בחוד שימור שיבחנו זאת.

תיקונים טכניים בהרמוניקה a המקוונת.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
אישור שירותי הכבאות	
אישור משרד הבריאות	
חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1995/0547.02
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2025/43
כתובת	ברוריה 22, קטמון הישנה

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

או לחילופין החתמת 100% של הדיירים לעניין שינוי מיקום המחסן.

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע, בדיעבד, ככולל הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר

כמו כן, טרם ביצוע משלוח ההודעות יש להשלים אישור מחלקת שימור וכן ביצוע התיקונים וההשלמות ע"פ המפורט להלן:

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6189 שהוגש מיום 19/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין תוספת הקומה בתת הקרקע.

יצוין כי התקבלו ממחלקת מידע קווי בניין מפורטים והגדרה מפורשת לכל חזית וחזית.

קווי הבניין אינם מוטמעים ע"ג תכניות הקומות וממילא לא ניתן לבחון את החריגות באופן מדויק.

לאחר תיקון והטמעה נכונה של קווי הבניין ניתן יהיה לשוב ולבחון את המוצע.

כמו כן לא ניתן לבחון ההקלה שפורסמה לחריגה מקווי בנין ע"פ רוב הבניינים מצומת לצומת ללא הוכחה ע"פ תצ"א והיתרים רלוונטיים.

לפי בדיקה שטחית ב-gis לא נראה שישנה עמידה בתנאי זה (מצומת לצומת), בכל אופן על ע"ב להוכיח את טענתו לכך בחזיתות הדרומית והמערבית וככל ולא יעמוד בהוראות התקנה אזי יש לשנות את מיקום המחסן המוצע ולבצע תקנה 36/פרסום לפי העניין.

מס' קומות:

ע"פ אזור מגורים 1 בתכנית המתאר מותרות 3 קומות בבנין.

קיים בניין בן 3 קומות.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת בבנין בעל 3-4 קומות מותרת תוספת של עד 2 קומות מעבר לקיים בכפוף לפרסום הקלה.

מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה כמותית בפתיחת הבקשה .

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

ע"פ תיק המידע זכויות הבניה בחלקה הינן 75%

שטח החלקה : 666 מ"ר

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : $666 \times 75\% = 499.5$ מ"ר

סה"כ שטח מותר ע"פ 6% : $666 / 6\% = 39.96$ מ"ר

סה"כ 6% + תב"ע : $499.5 + 39.96 = 539.46$ מ"ר

ע"פ היתר אחרון בחלקה שטח קיים + מאושר : $539.96 > 539.46$ מ"ר

דהיינו השטחים מכח הקלה כמותית 6% + השטח המותר מכח התב"ע נוצלו כאשר קיימת יתרה של 3.5 מ"ר.

ע"פ דברי ההסבר השטח המוצע בתת הקרקע הינו מכח הקלה כמותית 2.5% .

2.5% הקלה כמותית לתוספת קומה הינה הקלה המתאפשרת בתב"עות אשר תאריך הפקדתן הינו עד 1989 בכפוף לפרסום הקלה.

מעבר לכך ההקלה הינה 2.5% לקומה עד 2 קומות. דהיינו סה"כ 5%.

הדירות הזכאיות להקלה זו הינן דירות הגג ודירות קומת הקרקע.

חלוקת השטח מתבצעת בהתאם לחלק היחסי של כל תת חלקה ע"פ נסח הטאבו.

בבקשה הנוכחית פורסמה הקלה בנושא, והתב"ע כאמור הינה משנת 1962.

להלן חישוב ההקלה :

$666 \times 2.5\% = 16.65$ מ"ר

ע"פ הסבר שצירף ע"ב ע"ג ההרמוניקה החלק המתקבל מכח הקלה זו התחלק באופן שווה בין 2 דירות הקרקע.

יודגש כי היות ולהקלה זו זכאים רק דירות הגג / קרקע יש לחשב את ה-100% במקרה זה רק מדירות הקרקע.

ולכן חישוב סה"כ ההקלה הינו כדלהלן : $16.65 / 2 = 8.28$ מ"ר.

סה"כ שטח מוצע : $8.5 < 8.28$ מ"ר, יש לחשב החלק היחסי של השטח העודף.

בעקרון יש לתקן את חישוב ההקלה ע"ג הסבר השטחים המצורף להרמוניקה, אך זה לא רלוונטי במקרה שלנו היות ואת ההקלה הזו ניתן לקבל אך ורק אם קיימים לזכות המבקשים זכויות מכוח עודף / 6% שהנם מהווים לפחות 12 מ"ר, כלומר שישנם מספיק שטחים ע"מ לייצר קומה עיקרית

נוספת, רק אז בעצם ניתן יהיה בפועל ניתן לשקול אישור ההקלה לקומה נוספת ובהמשך לשקול אישור ההקלה של 2.5% לתוספת קומה כאשר לחילופין במקרה שבפנינו, הזכויות מכוח 2.5% מהווים את עיקר השטח העיקרי המוצע, מה שלא ניתן לאשר.

לפיכך, יש לבטל את השטח העיקרי המוצע כאשר יש לציין שקומה הכוללת שטחי שרות בלבד איננה נחשבת לקומה במניין הקומות ע"פ תקנות סטיה ניכרת.

ממ"ד :

ע"פ התקנות תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ"ד בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה.

פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות "חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד"

שטח הממ"ד כ- 9 מ"ר נטו. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים.

תכנית צל : לכלל הדירות בחלקה קיים מרחב מוגן בהיתר קודם מס' 1995/547 ולכן אין צורך בתכנית צל.

מלבד זאת שהממ"ד מוצע בתת הקרקע ללא שינוי חזותי לקיים.

תימוכין קנייניים : נדרש 1/3 מהחלקה ו- 2/3 מהעמודה. התקבלו 100% חתימות.

מחסן :

בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה.

גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.

מוצע מחסן תת קרקעי בשטח של כ- 19.85 מ"ר כאשר לא פורסמה הקלה על כך בפתיחת הבקשה לעניין השטח המוצע עד 20 מ"ר, נושא ההקלה החסרה הוכר ע"י הוועדה ויש להוסיף לרשימת ההקלות בהרמוניקה המתוקנת.

הגישה למחסן הינה חיצונית ע"י מדרגות בפיתוח, לא ניתן לאשר גישה חיצונית למחסן כאשר מצד אחד לדירה עצמה קיימות שתי כניסות בקומת הקרקע ובנוסף, ככל ומבקשים מדרגות פנימיות מהדירה לצורך השימוש בממ"ד אזי נכון הוא לתכנן את מיקום המחסן והירידה למרתף בצורה כזו שתאפשר גישה גם למחסן מתוך הדירה ללא גישה חיצונית.

ככל והמיקום החדש של המחסן יחרוג מקונטור התוספת המוצעת כיום, יהיה צורך בתימוכין קנייניים מחדש.

המחסן כאמור חורג מקו בניין, יש להגיש תצ"א עבור הוכחת הבניין המקורי בהיתר וכן לא ניתן לבחון ההקלה שפורסמה לחריגה מקו בנין ע"פ רוב הבניינים מצומת לצומת ללא הוכחה ע"פ תצ"א והיתרים רלוונטיים אשר כנראה לא עומד בהוראות התקנה, ראה פירוט לעיל.

תכנית צל : הוצגה תכנית צל לשאר הדיירים אשר מתוכננת תחת אגף b היות וח. המדרגות המשותף מוביל לאגף זה.

תכנית הצל איננה נותנת התייחסות לתוספת עתידית לדירת הקרקע הסמוכה לתוספת קומה, אך היות וכאמור לעיל לא ניתן לאשר שטח עיקרי בקומה זו אזי זה מתייתר.

תימוכין קנייניים: התקבלו 100% הסכמות שכנים לבקשה.

חצר אנגלית:

מוצעת חצרות אנגליות כאוורור לממ"ד ולמחסן.

יש להציג את החצר כנדרש מבחינה גרפית ולתת מפלסים לרבות חתך מקומי המוכיח עמידה בהוראות ע"פ תקנות בניה במרווחים לרבות מידות מותרות, כאשר יש לציין שלא חייבים חצר אנגלית למחסן וניתן לאוורר ע"י דלת רפפה, אלה אם כן זה יידרש באופן ספציפי ע"י המחלקה לאיכות סביבה.

בחתכים יש לתת מידות ומפלס.

בניין קיים:

יש להגיש תצ"א מלפני 67 מלא עבור הבניין.

תנאים לדיון:

איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 16/01/2025 ע"י שירה אדלר

שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 16/09/2024 ע"י כהנא ענבל.

שימור – ע"פ ה-gis מדובר במתחם לשימור, יש לקבל התייחסות מחלקת שימור כתנאי להמשך טיפול.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0310.00
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת חניה סה"כ 2 יח"ד
מספר ועדה	2025/43
כתובת	אאל אל בית סמטה 4 , אום טובא .

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לעניין :

הקלה בקווי בניין צדדי ואחורי 10% עם פתחים

מרפסות באורך העולה על 50% מהחזית

כאשר טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש להשלים תנאים לדיון לרבות עניין הבעלויות וכן תיקונים ע"י המפורט.

להלן פירוט הסעיפים הנדרשים לתיקון :

בעלויות

הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל 2024 ע"י אני פירו , יש להעביר צו ירושה , ככל וישנם יורשים נוספים ,יתבקשו הסכמות.

יש לקבל אישור סופי מדסק שירות הלקוחות כתנאי לדיון נוסף.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/5742 מיום : 12/05/2024 ע"י המח' למידע

תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס 2302 ותוכני מתאר 62 לאזור מגורים 4.

במפלס 2.45 - (681.55) :

קיימת חריגה בחזית האחורית לקיר ללא פתחים.

המרווח הינו 5 מ' החריגה הינה כ- 26 ס"מ, פורסמה הקלה "הקלה בקווי בניין צדדי ואחורי 10% עם פתחים" - יש להשלים פרסום.

המרווח הינו 5 מ' $10\% \times 0.50 = 5$ מ', מוצעת חריגה של כ- 26 ס"מ - עומד במותר.

קיימת חריגה נוספת בחזית הצידית לקיר ללא פתחים, פורסמה הקלה "הקלה בקווי בניין צדדי ואחורי 10% עם פתחים" - יש להשלים.

המרווח הינו 3 מ', החריגה הינה כ- 27 ס"מ = 3 מ' $10\% \times 30 = 3$ ס"מ - המוצע עומד בחריגה במותר.

מדרגות חיצוניות

מוצע גרם מדרגות בחזית מזרחית שחורגות מקווי הבניין, היות ומדובר במדרגות ללא קיר חיצוני אזי מתחשבים בקיר ללא פתחים כאשר החריגה הנה מקווי בניין אחורי המהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה.

יש לציין שהמוצע איננו עומד בהוראות סעיף 13(13) בתקנון התכנית היות ומדובר במדרגות שאינן פתוחות כיוון שמשרתות יותר מקומה אחת.

מספר קומות

מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית - מוצע בבקשה 2 קומות מגורים מעל קומת חניה ואחסנה כאשר נראה כי קומת החניה הנה גבוהה יותר מהכביש המתוכנן כך שאיננה עומדת בהגדרה של מרתף, יש להציג אישור דרכים כולל מפלס כביש מתוכנן סופי ואז יהיה ניתן לבחון סופית עניין העמידה במס' הקומות.

יש לציין שככל וקומת החניה איננה תת קרקעית אזי שטחי החניה ייחשבו לעיקרי וכן הקומה תיחשב לעילית מתוך 3 הקומות המותרות.

שלביות ביצוע:

סעיף 14 ג'(1) - "תותר בניה של יותר מבניין אחד כשהבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבניינים. על מגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המרפסות את מיקום כל הבניינים, שבילי הגישה והחניות - על עורך הבקשה להציג כתכנית הצל בכל קומה את השלמת הבניין הצמוד אשר יבנה בעתיד ועמידה בסעיף זה כפי שמפורט.

סעיף 14 ג'(2) - כל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות

מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח. ברזלי המשך היציקה(קוצים) יכופפו ויכופפו בהתאם לפרט המעקה- מוצע בנין ופיתוח שטח בחלק מהמגרש בלבד, יש להציג פיתוח שטח מלא לכלל המגרש כנדרש בהוראות הסעיף.

גובה

הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית אינו מפורט, עפ"י תוכנית מתאר ניתן לאשר עד 9 מ'- הגובה פני רצפת הגג הינו 6.00+(מעל גובה זה קיים מעקה תיקני בגובה 7.05+), ניתן לאשר את הגובה המבוקש.

שטח מירבי לבניין

שטח מירבי לבניין יהיה 70% משטח המגרש נטו חישוב: $471 \times 70\% = 329.7$ מ"ר

אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות כגון: מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב.

שטחי המדרגות בהתאם לתקון תכנון ובניה- מוצעות מדרגות קלות חיצוניות למבנה, לא ברור למה מבקשים מדרגות קלות וכן למה לא חושבו בשטחים למרות שהנם מקורות, כל קומה ע"י המדרגות של הקומה מעליה.

לא מדובר במדרגות העומדות בהוראות סעיף 13 לעניין מדרגות פתוחות.

חניה תת קרקעית מקורה בהתאם לתקן- מוצע חניה במפלס 2.45- עפ"י אישור הסדרי תנועה אך בבדיקה מול מפלס הכביש לא נראה שמדובר בקומה ת"ק, כאשר נראה כי קומת החניה הנה גבוהה יותר מהכביש המתוכנן כך שאיננה עומדת בהגדרה של מרתף, יש להציג אישור דרכים כולל מפלס כביש מתוכנן סופי ואז יהיה ניתן לבחון סופית עניין העמידה במס' הקומות.

יש לציין שככל וקומת החניה איננה תת קרקעית אזי שטחי החניה ייחשבו לעיקרי וכן הקומה תיחשב לעילית מתוך 3 הקומות המותרות.

שטחים עיקריים: (מותר 329.7 מ"ר)

מוצע- 163.54 מ"ר- נראה כי סך שטחים העיקריים עומדים במותר.

מחסנים:

עפ"י התכנית החלה סעיף 9א'1 מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי.

שטח הבניה המירבי הינו 471 מ"ר $\times 8\% = 37.68$ מ"ר מותר

מוצע מחסן 1 במפלס 2.45-, בגודל של כ- 12.75 מ"ר- יש לחשב אם עומדים ב-8% מהמוצע בפועל ולא מהמותר, וכן צריך להשלים תכנית צל עתידית כולל גישה.

מרפסות :

לעניין סעיף 13(12) - מוצעות מרפסות זהות באורך של כ-3 מ' (כל מרפסת) כאשר אורך החזית הינה 8 מ' יש לפרסם הקלה לבנייה בשונה מסעיף זה.

צמד - נראה כי המרפסות המוצעות בתכנית עומדות בבניית מרפסות בצמד .

תכנית :

עפ"י התכנית החלה סעיף 9' תכנית המגרש לא תעלה על 35% משטח המגרש נטו- יש להציג עמידה בסעיף זה ע"ג ההרמוניקה.

תנאי למתן היתר

-תנאי למתן היתר יהא רישומה של תצ"ר.

הוראות בניה סעיף 13

יש לציין את סוג האבן בכל החזיתות "אבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוג' הקיים"

יש להציג את הפתחים עפ"י התכנית החלה סעיף 13 4,5,6,7) ראה צילום מסך של סעיפים אלו בהרמוניקה a) נראה כי המוצע אינו עומד בסעיפים אלו יש להציג עפ"י הוראות אלו.

גגות הבניין יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים - מוצע גג שטוח עומד בסעיף זה.

תותר בנית מדרגות חיצוניות פתוחות ולא מקורות. שטח המדרגות החיצוניות לא יכלל במניין אחוזי הבניה ותותר בנייתם בחריגה מקווי הבניין עד קו בניין אפס - בבקשה זו מוצעות מדרגות חיצוניות פתוחות מחוץ לקווי הבניין בזחית מזרחית יש לאשר עפ"י הוראה זו.

התנאים לדיון :

איכות הסביבה- התקבלה דחייה בתאריך 26/01/2025.

שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 26/11/2024 ע"י כהנה ענבל סבי.

תברואה- התקבל אישור בתאריך 16/12/2024 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר- יש לציין ע"ג תכנית הפיתוח

אדריכל העיר- סומן לא שייך בתאריך 08/12/2024 ע"י גלית נחום.

הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 03/12/2024 ע"י רוטלוי שלומי- יש להתאים במדויק את ההרמוניקה המאושר ע"י הסדרי תנועה ע"ג התכנית המוצע (כביש מתוכנן וגישה זמנית למגרש) לרבות הערות כמצוין לעיל.

דרכים- התקבל אישור בתאריך 17/12/2024 ע"י חמארשה דאנא.

מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 05/12/2024 ע"י שניר קהת

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

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

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	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0048.00
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 5% השלמת קומת גג
מספר ועדה	2025/43
כתובת	רבי חסדאי קרשקש 4 , חומת שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה אשר מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבקשה נידונה ביום 17.07.2024 בוועדת משנה. החלטת הועדה- "לפרסם לפי סעיף 149".

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "הקלה מסעיף 11(ח) לעניין דירוג ונסיגה".

ע"פ נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת.

פירוט ההתנגדות :

"מפריע לי לחיים שקטים ושלווים, השכן עושה לי בכוונה, הוא לא מתחשב בי. הרעש מפריע לי, הבנייה מלכלכת לי את הבית. פוגע לי באיכות החיים כתוצאה מהרעש הרב שיהיה בעקבות הבניה. אני אדם מבוגר וזה מפריע לי בהתנהלות היום יומית שלי ולחיים תקינים".

התייחסות הועדה :

בבדיקת מיקום דירת המתנגד לעומת דירת המבקשים ע"פ נסח הטאבו מסתבר :

דירת המבקש הנה ממוקמת בבנין 5 , כניסה א', קומה שישית.

דירת המתנגד ממוקמת בבנין 4 קומה שלישית.

בנוסף, ההתנגדות שהוגשה אינה נוגעת למהות הבקשה התכנונית. כמובן שעל המבקשים לעבוד בשעות המותרות ע"פ החוק ולא לחרוג מהם.

לפיכך הועדה דוחה את ההתנגדות ללא צורך בזימון הצדדים.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה המקוונת.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0210.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	הרחבות לדירות קיימות + ממ"דים
מספר ועדה	2025/43
כתובת	יהושע בן נון 28, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה דחתה את ההכרעה בדיון הקודם ע"מ לאפשר לצדדים לקבל את תוצאות הבקרה ההנדסית שנערכת לבדיקת כלל הבנין יחד עם התוספות בתיק המקביל 2009/288.01 ע"י המהנדס אלי בנאוליד מול משרד שמעוני-שחם, ומצד שני לאפשר תקופה סבירה לצורך ניסיון לאיחוד כוחות והגשת בקשה משותפת / נוספת למתנגדים כך שכלל הבקשות יהיו מתואמות.

בוצע בתיק המקביל בקרה הנדסית לכלל הבנין ואשר בוצע עבורה יידוע לדיירי הבנין וישנה התייחסות לכך בהחלטה הרלוונטית בתיק 2009/288.01.

המבקשים לא הצליחו לאחד כוחות עם יתר דיירי הבנין להגשת בקשה משותפת, כאמור התקבלו תוצאות הבקרה ההנדסית והמבקשים מחויבים לפעול לפיה.

לעניין שלביות הביצוע, הוועדה החליטה לאשר את ההקלה כאשר אין הצדקה לעכב את המבקשים אשר נמצאים בהליך הרישוי כבר כמה שנים ע"מ שיתר הדיירים ירצו לממש את זכויותיהם וכן ע"פ המהנדס העירוני ניתן יהיה לבצע את חיזוק הבנין בשלבים בהתאם להחלטת המהנדס אחראי השלד.

על כך, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, כאשר להלן התייחסותה לכלל טענות המתנגדים שהועלו בדיון הקודם בהתנגדויות:

1. הוטרינה - הוסרה מהבקשה וההתנגדות לגביה התייתרה.
2. ההתנגדות לפתחים - המתנגדים חזרו בהם לאחר שהפתחים אושרו ע"י מחלקת השימור.
3. ההתנגדות למרפסת הזיז - הוועדה דוחה את ההתנגדות למרפסת הזיז בהיותה תואמת נספח בינוי.
4. חיפוי המבנה – הנושא נבדק ואושר ע"י מחלקת השימור.
5. התנגדות לבניה שלא בהינף אחד ואשר תגרום למנוע האפשרות של חיזוק המבנה- כאמור, הוועדה החליטה לאשר ההקלה ולאפשר הבינוי בשלבים כמבוקש מהסיבות המפורטות לעיל.

6. תשלומי איזון- הוועדה לא דנה בעניינים קנייניים ויש לפנות לגורמים הרלוונטיים.

7. תימוכין קנייניים – הבקשה תואמת תכנית מלבד שלביות ביצוע ופתחים, כך שבמקרה כזה לא נדרשים הסכמות פוזיטיביות.

8. הטענות לעניין תיק תיעוד וכלל הטענות לנושא השימורי- המתנגדים חזרו בהם מטענות אלו במעמד הוועדה היות והבקשה אושרה ע"י מחלקת שימור.

שימור :

התקבל אישור שימור מתאריך 06/07/2023 ע"ג הרמוניקה התואמת את המוצע כעת.

יש להוסיף בגוף ההרמוניקה פרט אדריכלי למרפסת זיו בחזית מערבית קומה א' משטח דריכה יצוק בעובי מינימלי (שפיכה חופשית) ופרט מעקה מסגרות תקני בסגנון ומרכיבים התואמים לבנין הקיים. – ע"פ חו"ד שימור

תנאי להיתר בניה :

תיאום היתר הבניה עם מח' שימור וקבלת אישורה לנ"ל.

יש לבצע תיקונים ע"ג הערות הרמוניקה c

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
	חרוה דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תיאום היתר הבניה עם מח' שימור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0557.01
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי להיתר - שינוי פתחים, חלוקה פנימית, הגבהת קומות והגדלת מרפסות
מספר ועדה	2025/43
כתובת	מקוה ישראל 122, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

איחוד יח"ד מס' 41-40 והצרכת שטח - אין מניעה לאשר.

ביטול הממ"ד ביח"ד מס' 41 – אין מניעה לאשר בכפוף להשלמת אישור הג"א בשלב הפניה לגורמים.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0278.03
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לפי תב"ע הכוללת ממדי"ם, מרפסות, מחסנים ומעלית
מספר ועדה	2025/43
כתובת	מקוה ישראל 16, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת בניה הכוללת בניית מחסנים, שטח עיקרי וממ"ד תואם נספח עבור 3 דיירים בעמודה.

ובנוסף עבור דירה 24 מבוקש ניווד שטח בשונה מנספח מהגג אל הצד – מעל העמודה המוצעת. מבוקש ניווד חלק מהשטח המותר בקומה ה' לקומה ד'.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה לניווד שטח כאמור מחליטה לאשר ניווד השטח כמבוקש זאת לאור כך שהמבקש טוען כי כל ניסיונותיו לקבלת אישור נוהל בקרה הנדסית לבינוי על הגג לפי נספח תכנית 380956, לא צלחו.

זאת ועוד, המבוקש מעל עמודה מוצעת ואחידה אשר אינו מהווה מפגע בולט.

יצוין כי עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית לעניין שלביות הביצוע, הבניה בגג תבוצע בהינף אחד לכל מפלס. בעניין זה ומאחר שהבינוי אינו מבוקש בגג וכיוון שמפלס גובה גג המבקש שונה מהאגפים האחרים הוראה זו מתייתרת לעניין זה בלבד.

טרם הפניה לגורמים יש לתקן תכנית כדלקמן:

עבור דירה מספר 18 מבוקש שינוי מרפסת בחזית דרומית ממרפסת זיז לריצוף חצר ויצירת הגבהת חצר בגובה של כ-2 מטר בשונה ממדיניות המחלקה אשר נקבעה במסגרת וועדת ערר האומרת כי "כאשר רוצים לבקש הגבהת חצר לצורך יצירת מרפסת מוגבהת רק אם הגובה מוצע לא עולה על מטר". שינוי כאמור מהווה סטייה נכרת מקווי בניין ואינו עומד בתקנות בניה במרווחים. יש לבטל הגבהת חצר ולהציג מרפסת זיז התואמת לנספח בינוי וחתך ב-ב שבנספח.

כן כמו ניתן לאשר חלון מינימלי עבור כל מחסן אך יש להתאים את אוורור המחסנים בהתאם לנספח זה ע"י חלונות כמוצג בחתך ב-ב וללא חצרות אנגליות מאחר ולא נדרשו שינויים בפיתוח.

יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית ולציין מספר היתר בניה למרפסות המוצגות כמאושרות.

וכן יש להציג את המבוקש בבקשות מקבילות במיוחד בת.ב. 1991.828.15 כאשר בבקשה זו קימות תוספות בניה לדיר הצמודה 3 ובת.ב. 1991.828.13 בה מבקשים בינוי על הגג לאחד מהמבקשים בבקשה זו וכן להציג את הבינוי המבוקש בת.ב. 1991.828.17 אשר חופפת למעלית המבוקשת .

וכן יש לשנות את הכניסה למחסנים באופן שהגישה היא חיצונית ומשותפת לכל המחסנים המבוקשים.

וכן יש להעביר חתך דרך המעלית כאשר היציאה האחרונה של המעלית היא לקומה ד' כולל הוספת פרט וקבלת אישור כיבוי.

וחישוב שטח המרפסות המקורות בשטחי בניה עיקרים לפי נספח שטחי הבניה המצורף לתב"ע.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0497.00
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, פיצול יח"ד לפי תיקון 155, ממ"ד, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, בניית בריכה פרטית
מספר ועדה	2025/43
כתובת	מפרץ שלמה 4, גבעת המבטר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע תוספת בינוי ותוספת יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

נדרש לצמצם חריגה מקו בניין,

לצמצם שטח מבואת המעלית,

לצמצם גובה חלל כפול,

ולחשלים תנאים טרם דיון,

קווי בניין :

חזית מזרחית - מוצעת מעלית במבואה למעלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בקיר ללא פתחים המשאירה מרווח של 2.70 מ', המוצע אינו עומד במותר - יש לצמצם את הבינוי המוצע לחריגה המותרת עפ"י תקנות.

שטח בניה :

שרות :

קומת מרתף, מפלס 2.74 - מוצעת הגדלת קומת מרתף קיימת המשמשת לשרות, ההגלה כוללת מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, שינוי מיקום המדרגות, מעלית ומבואות גישה לקומה בשטח של 5.80 מ"ר - יש לצמצם את המבואות לשטח המינימלי הנדרש לשם כך.

5% נגישות - מוצע בבקשה תוספת 5% עבור נגישות,

עפ"י חוק התכנון והבניה, תקנות סטיה ניכרת, סעיף 151(ב) : "תוספת שטחי שרות של עד 5% משטח המגרש או 5% משטח הכולל המותר לבניה במגרש בנמוך מבניהם הנדרשים בשל ביצוע התאמת נגישות לרבות בניית מעלית אשר אינן מתחייבות לפי הוראות לפי פרק ה' לחוק שיווין זכויות לאנשים ע מוגבלויות או לפי הוראות לפי פרק ה' לחוק זה לא תיחשב סטיה ניכרת."

מוצעת תוספת מעלית הכוללת מבואה מכח 5% נגישות, השטח המותר לבניה במגרש כולל הקלות הוא 219.96 מ"ר, $5\% = 11$ מ"ר.

מוצע בבקשה : תוספת של 17.67 מ"ר מכח 5% נגישות, המוצע חורג מהמותר, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב הובהר כי נדרש לצמצם את שטח המבואה וניתן לעשות זאת בצמצום מבואת המעלית בהתאם למצויין בתוכנית a והתקבלה ע"כ הסכמה מאת ע"ב - יש לצמצם את שטח מבואת המעלית מכח 5% נגישות ל-9.4 מ"ר המותרים.

גובה בניה :

חלל כפול : מוצע בבקשה יצירת חלל כפול בקומת הקרקע ובקומה ב', עפ"י הנחיה שהתקבלה ממנהל האגף ניתן לאשר חלל כפול בגובה שלא יעלה על 4.80 מ', מוצע בבקשה חללים בגובה 6.30 מ' ו-5.90 מ' - יש לצמצם את גובה החללים הכפולים שלא יעלו על 4.8 מ'.

אישו רי גורמים :

שפ"ע - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים,

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0199.01
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מס' 2018/199
מספר ועדה	2025/43
כתובת	הרב מנחם מנדל משקלוב 22, הר נוף

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בתנאים :

תוקף ההיתר פג ביום 2024/06/07

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116046 בתיק רישוי מס' 00.199/2018 שהופק בתאריך 2021/06/07, הבקשה מוגשת היות ותמו 3 שנים ולא סיימו את העבודות.

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

אין מניעה לאשר עד ליום 2027/06/07

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1998/0338.03
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, בניית מרפסות, עבודות הריסה, שינויים בקירות חוץ
מספר ועדה	2025/43
כתובת	קדיש לוז 8, רמת שרת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה מרפסות זיז לא מקורות, המוצע עומד במותר, פורסמו הקלות כנדרש, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0219.01
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות.
מספר ועדה	2025/43
כתובת	מעגלי הרים ליון 47 , סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת 2 מרפסות זיז והגדלת מעלית לאור דרישת יועץ מעלית.

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.

ההתנגדויות הוגשו בעת הפרסום שבוצע בפתיחת תיק, לאחריו ובהתאם לדרישת מחלקת רישוי, התבקשו לשנות את מיקום המרפסות לזאת בוצע משלוח הודעות נוסף, אשר לגביו לא התקבלו התנגדויות.

ע"כ, ההתנגדויות שהתקבלו לגבי התכנון הראשון אינן רלוונטיות עוד.

המרפסות מוצעת בצמד ואושרו בפגישת ייעוץ מוקדמת ע"י מנהל האגף.

לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לרשימת תנאים מצורפת.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1992/0338.09
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה+ממ"ד
מספר ועדה	2025/43
כתובת	בורוכוב 43 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת בניה וממ"ד.

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.

ההתנגדויות הוגשו בעת הפרסום שבוצע בפתיחת תיק, לאחריו ובהתאם לדרישת מחלקת רישוי, התבקשו להתאים את התכנית לנספח בינוי בתב"ע 2927.

על כן ההתנגדויות שעסקו בעיקרן בפגיעה תכנונית בעקבות התכנון שהוצע בפתיחת התיק, ושלא הותאם לנספח, אינן רלוונטיות עוד מאחר שהבקשה תוקנה לאור דרישת מחלקת רישוי, וכעת מוצעת בהתאמה מלאה לנספח הבינוי.

לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לרשימת תנאים מצורפת ובהתאם לתכנית מצורפת.

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
	התאמת חתכים וחזיתות לתכניות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2006/0652.06
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות
מספר ועדה	2025/43
כתובת	מקוה ישראל 119, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת מרפסות זיז בבניין קיים.

לעניין הקלה לבינוי שלא עפ"י נספח בינוי, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע – למרפסות בעומק עד 2.00 מ', וכן לחריגה מקווי בניין עבור המרפסות, כפרסום בדיעבד לבינוי שלא עפ"י נספח.

המוצע מרפסת אחת בחזית צפונית- צידית, לעניין חריגה מקווי הבניין- ראה לעיל.

לעניין עומק המרפסת- יש לצמצם לעומק המותר- 1.4 מ'.

שטח המרפסת- 7.35 מ"ר.

בקומה מעל מוצעת מעטפת למרפסת בכדי לעמוד בצמד מרפסות.

בחזית דרומית- קדמית מוצעת מרפסת זיז לכאורה בתוך קווי הבנין- ניתן לאשר רק לאחר קבלת האישור ממחלקת המידע.

מרפסת זו הינה מרפסת מקורה.

שטח המרפסת : 6.45 מ"ר

בחזית מערבית מוצעת מרפסת גג בחלקה וזיז בחלקה, מעל מעבר קיים למחסנים.

שטח המרפסת : 4.17 מ"ר.

הועדה מאשרת את המרפסת ללא צמד מאחר ומדובר בחזית שאינה קדמית ראשית.

מאחר וכיום שטחי מרפסות לא מקורות אינן מחושבות כחלק מ-14 מ"ר לדייר, יש להציג תכנית

צל לכלל הדיירים בכניסה ע"מ לבחון אילו מרפסות יקורו בעתיד, וכן להציג טבלה ובה שטחי המרפסות המקורות לכלל הדירות בכדי לוודא שלא חורגות מ-14 מ"ר לדייר, וממוצע של 12 מ"ר לדירה עפ"י החוק.

קיים סעיף סטיה נכרת לעניין קווי הבניין.

מאחר שהתב"ע נתנה קווי בניין חלקיים בלבד, ע"ב ביקש לתת קווי בניין כתום, אולם הוא לא מעוגן בתיק המידע- יש להגיש עדכון לתיק המידע ובו מופיע קו הבניין הכתום.

שתיים מתוך המרפסות מוצגות לכאורה בתוך הקו הכתום, ואילו השלישית מוצגת מחוץ לקו הכתום בחריגה.

מדובר בחזית צפונית- צידית, בה המרווח באזור המרפסת המוצעת הינו כ- 14 מ'.

ע"כ מותר לחרוג 10%- 1.4 מ', מוצעת מרפסת ברוחב של 1.5 מ'- יש לצמצם לעומק המותר.

פורסמה הקלה לחריגה מקווי בניין עבור מרפסת- אין מניעה לאשר בכפוף לאישור קו הבניין הכתום ע"י מחלקת המידע בתיק הבניין.

יש לבצע התאמה מלאה בין הצגת המרפסות בתכנית לבין הצגתן בחתכים ובחזיתות.

יש לתקן הערות כמסומן בתכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, 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	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1970/0581.03
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , תוספת ממ"ד ובנית מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/43
כתובת	אצ"ל 4 , גבעת המבחר

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לאחר שינוי התכנית יש לפרסם את המוצע.

חוות דעת אדריכלית

מוצע ממ"ד, שטח עיקרי למבואה לממ"ד ומרפסת זיז.

שטחי בניה

שטחים עיקריים :

מוצע שטח עיקרי עבור מבואה לממ"ד מכח הקלות.

מכח חוק "חרבות ברזל" ניתן לקבל מבואה לממ"ד בשטח של עד 5 מ"ר המחושב כשטח שרות, כך שלא נדרש שטח עיקרי בבקשה זו.

נדרש לבקש את הממ"דים כולם בחזית הארוכה בלבד כפי שמצוין ע"ג תכנית a

לאחר שינוי מיקום הממ"ד ומיקומו בתכניות הצל, יש לוודא כי לכל ממ"ד לו נדרש מבואה ישנה מבואה בשטח המותר.

שטחי שרות :

מוצע שטח עבור ממ"ד בסך : 13.33 מ"ר.

9.03 מ"ר+ קירות, יש לצמצם ל- 9.00 מ"ר נטו, ולוודא שגם בתכנית הצל שטח הממ"דים לא

יעלה על השטח נטו המותר + קירות.

ממדים

מוצע ממ"ד בחזית מזרחית- קדמית, אולם מאחר ותכנית הצל מוצעת בחזית אחורית, וגם לדייר זה אין מניעה לקבל ממ"ד בחזית אחורית כמו כולם- נדרש להציע ממ"ד בחזית צפונית- קדמית, כפי שמופיע בתכנית a.

גם תכנית הצל נדרשת להיות כולה בחזית זו.

מרפסות זיז

מוצעת מרפסת זיז אחת אשר אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין מרפסות בצמדים.

יש להוסיף מבקש נוסף בצמד אוקפי או אנכי, להציג מרפסות צל לכל דיירי העמודה. תכנית זו כאמור תובא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה.

היה ולא יוגש צמד מרפסות, יש להסיר את המרפסת הבודדת מהבקשה.

במידה שיתוכנו לפחות 2 מרפסות, נדרש להעביר אותן יחד עם כל התכנית צל לחזית קדמית- צפונית, בחזית הארוכה בלבד שיאפשר הגשת מרפסות בחזית אחידה, כפי שמסומן ע"ג תכנית a.

יש לבדוק מה קורה עם מרפסות השרות ולתכנן את הממ"דים והמרפסות כך שמצד אחד לא יפגעו במראה חזית הבניין ומצד שני- המרפסות לא יכסו על מרפסות השרות ואז יידרש להפוך אותם לשטח עיקרי.

כמו"כ לא הוצגה טבלה עבור מרפסות הזיז המקורות המציגה את שטחי מרפסות הזיז בכל הבניין כולל תכנית צל ומוכיחה שלא עוברים את 14 מ"ר למרפסת ו-12 מ"ר ממוצע.

תיקון תכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1977/0415.05
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית 2 ממ"דים לשתי יחידות דיור קיימות
מספר ועדה	2025/43
כתובת	המיסדים 2 , בית הכרם

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

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

נדרש לצמצם את שטח הממ"ד ל-9 מ"ר בלבד

ולהשלים חווי"ד מח' השימור כתנאי לדיון חוזר

ממ"ד :

שטח הממ"ד המוצע הוא 17.63 מ"ר, כ-12.24 מ"ר נטו, המוצע חורג מ-9 מ"ר המותרים - יש לצמצם את שטח הממ"ד המוצע ל-9 מ"ר המותרים.

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

כאמור לאחר תיקון התכנית, תנאי לדיון נוסף יהא קבלת חוות דעת שימור.

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	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1976/0557.08
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות לבניין קיים
מספר ועדה	2025/43
כתובת	מח"ל 2, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת מרפסות זיז לבניין קיים.

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

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

טענת המתנגד כי המרפסות עלולות לחסום לו מרפסת סוכה ו/או תכנית צל למרפסת סוכה. המרפסות מוצעות ברובן עפ"י תכנית צל קיימת שהתחשבה במרפסות סוכה לכל הדיירים כמו כן המרפסת המוצעת אינה חוסמת את המרפסת הפנימית הקיימת בדירת המתנגד, על כן ההתנגדות נדחת.

לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה.

יש לתקן הערות כמסומן ע"ג תכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/05/2025 - א סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0282.01
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לחפירה, דיפון, ביסוס וקירות תמך. ראה תיקי בניין 2023/0282.00, 2023/0064.00
מספר ועדה	2025/43
כתובת	אל-סאלחין, ראס אל עמוד דרך בית לחם הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזת 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור משרד הבריאות
	אישור רשות העתיקות