

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1991/1106.05
מספר סידורי	0

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה של 2 קומות, מעלית ומרפסת
מספר ועדה	2025/44
כתובת	פתח תקוה 1, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבקשה מבואת לאישור הבקשה להיתר בניה בתנאים היות ובוצע פרסום בכפוף להחלטת הועדה המחוזית

קווי בניין :

תנאי לתחילת עבודות יהא אישור מחלקת הפיקוח על הריסה בפועל.

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

	"הגשת הסכמי התקשרות לפינוי פסולת בניין ועודפי עפר למחלקה"
ק	אישור משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0585.00
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ו- 12 יח"ד והקמת מבנה בן 6 קומות ו- 22 יח"ד במסגרת תמ"א 38/2
מספר ועדה	2025/44
כתובת	המשוריינים 5, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הועדה האזינה בקשב רב להתנגדויות שהושמעו ולהלן התייחסותה :

התנגדות לעניין מצוקת חניה ותנועה – הועדה מתרשמת כי פתרון החניה הניתן במסגרת הבקשה עבור כלל היחיד וזאת על ידי יצירת מ"ח בתקן מלא משפא את מצוקת החניה באזור וזאת לאור העבודה כי מ"ח עבור היחיד מתכנסות אל תוך מגרש נשוא הבקשה ע"י החניון המוצע ומצמצמות מקומות חניה ברחוב. כמו כן, במעמד הועדה הצהיר יועץ התנועה, משה אלבוחר, כי ע"פ סקר תנועה שנעשה, ישנה תוספת של רכב אחד לכל 10 דקות וכי מדובר בתוספת של 10 רכבים בלבד לתנועה. ע"כ מדובר בתוספת מינורית של כלי רחוב. המתנגדים העלו הצעה להפוך את רחוב המשוריינים לדו סטרי – יישום הצעה זו תבטל מקומות חניה קיימים ברחוב. כמו כן, יצירת פתרון זה אינו אמור להיות חלק מהבקשה. על כן, הועדה דוחה טענה זו.

התנגדות לעניין חריגה ממדיניות – הבקשה מציעה חריגה מינורית מהמדיניות. חריגה של קומה, חריגה של 1.8 מ' בגובה וחריגה של 2% בתכסית. החריגה המוצעת הינה מינורית מאוד בהתחשב שאם הייתה מבוקשת בקשה במסגרת תמ"א 38/1. הבקשה המוצעת הינה צנועה ומידתית ואף אינה מכפילה את מספר היחיד. כל כן, הועדה דוחה טענה זו.

לעניין התנגדות לחריגה מקווי בניין של המדיניות – קווי בניין ע"פ המדיניות בטור ב' הינו 8 מטרים מציר הדרך. המתנגדים ביקשו כי הבקשה תבוקש במרחק של 4 מטרים מקו הבניין לגבול מגרש בכל חזית וזאת מאחר והבינוי המוצע הינו מקורב לבינוי קיים בחלקות המתנגדים. הועדה התרשמה כי הבינוי המוצע הינו מיטבי וזאת לאור העובדה כי הינו בתחום קווי בניין המותרים ע"פ 10038. בנוסף, מוצעת נסיגה בקומה העליונה לכיוון רחוב הפלמ"ח, נסיגה אשר מיטיבה עם החזית הנ"ל מאחר והיא יותר נצפית כלפי הרחוב ומציגה חזית יותר ראויה תכנונית. על כן, הועדה דוחה טענה זו.

התנגדות לעניין פגיעה בערך דירת המתנגדת – המתנגדת לא הציגה שום מסמך התומך בטענותיה אלו. בהתאם לאמור, הועדה דוחה טענה זו.

התנגדות לעניין מיקום הממ"דים – המתנגדים טוענים כי הממ"דים מוצעים בחזית קדמית וכי עליהם להיות ממוקמים בחזיתות צידיות. הועדה בחנה את הממ"דים בבקשה והגיעה למסקנה כי מאחר והחזית לכיוון רחוב המשוריינים הינה החזית הקדמית מאחר ומשם מוצעת הכניסה לבניין

ובחזית זו לא מוצעים חדרי ממ"ד, אין ממש בטענה זו. כמו כן, נדרשים 4 ממ"דים בכל קומה, אזי מדובר באילוץ תכנוני והועדה מתרשמת כי הבינוי המוצע הוא התנכון המיטבי ביותר. כמו כן, מיקום הממ"דים תוכנן כך שפתרון החניה שניתן הינו המיטבי ביותר לאור העובדה שקירות הממ"דים נדרשים לרדת לקומות החניה. על כן, הועדה דוחה טענה זו.

התנגדות לעניין חסימת אור ושמש - כאמור מדובר בבקשה לתמ"א 38 אשר מטרתה היא ייצור פתרונות חיזוק ומיגון אשר הינם ערך עליון. על כן – הועדה דוחה טענה זו.

בהתאם לאמור 0 הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

להלן התיקונים לבקשה:

שטחי הבנייה המוצעים

שטחי שירות

חדרים טכניים – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב של עד 2% כמותר ולחשב בחישוב השטחים כשטחים טכניים ולא כמחסנים כפי שחושב.

מוצעי

מחסנים

ס 23 מחסנים בתת"ק – אין מניעה לאשר בכפוף:

- מחסן מס' 7 מופיע פעמיים, יש לצמצם מחסנים למס' יח"ד.
- לציין גובה מחסנים h2.20.
- לציין שטח של כל מחסן בתכנית.
- יש להציג בהרמוניקה חישוב של עד 8% שטחי מחסנים כמותר.

פיתוח שטח

חוו"ד תכנון עיר: בכפוף להחלטת וועדת שימור והוראות מהנדס העיר מאחר והמבנה ממוקם בצומת דרכים ויש חשיבות רבה לממשק שטח פרטי וציבורי החצרות ייקבעו בהיתר כחצרות משותפות בהתאמה כפי שקיים. יש להנמיך את מפלס הפיתוח של החצרות לגובה מפלס הרחובות וזאת על מנת למנוע הגבהה נוספת כלפי הרחוב שלא בהתאם לאופי גדרות בשכונה היסטורית. ולעדיין מצב מוצע גדרות חדשות בהתאם.

- לאורך שביל הגישה ללובי כניסה ראשי יש להציע רצועה מגוננת בעומק כ-70 סמ' מינימום על חשבון שטח חצרות פרטיות מוצעות (ראה סקיצה מצ"ב בחו"ד מח' התכנון)
- הכניסה לחניון תהיה עם אבן עליה לרכב באבן השפה ושמירת מפלס מדרכה רציף עם סימון מינימלי של חצית רכבים (עמודונים/שינוי בריצוף) - הכל בהתאם להנחיות המרחביות ומדריך תכנון רחובות.

חזיתות

חוו"ד תכנון עיר: יש להציע פתרון עיצובי אחיד לכל המרפסות סוכה גם כן בחזית הפונה לרחוב הפלמ"ח. לדוגמה אורך מרפסות יהיה זהה עומק מרפסות משתנה בדומה לפתרון מרפסות בחזית צפון מערבית. כמו כן, ניתן להציע מרפסות זיז רגילות ואת השטחים עבור סוכה ניתן להציע בקומת גג משותפת.

נגישות

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

מרפסות

מוצעות מרפסת זיז בתוך בתוך תחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות מקורות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע.

- בכל המפלסים יש לצמצם מרפסות זיז לעומק של עד 2 מ' כמותר או לחילופין לחשב מעבר ל- 2 מ' כשטח עיקרי (כחלק משטחי הבניה המותרים).

יש לתקן ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	שפ"ע - תנאים להיתר - הגשת ערבות בנקאית על סך 76,852 ש"ח בעבור שימור והעתקת סופי נופי (שי)
	שפ"ע - תנאים להיתר - תשלום היטל כספי על סך 424 ש"ח
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	אישור שימור סופי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0465.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הריסת חלקי מבנה והעתקת חזית לשימור
מספר ועדה	2025/44
כתובת	שטראוס 2, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לבקשה הנ"ל הוגשה התנגדות אחת אשר הוסרה. הסרת ההתנגדות נבחנה ע"י היועצת המשפטית של הועדה שאישרה אותה, על כן, הבקשה נידונה בדיון שוטף.

בהתאם לאמור, הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה.

בבקשה הנדונה מציעים הריסת קיר חלקי מבנה והעתקת חזית לשימור ברחוב שטראוס (פינת יפו)

בגוש 30050 חלקות 14 ו 871

התב"ע החלה במקום: 178129 - הקו הכחול.

הבקשה מוצעת בתאי שטח 2110 ו 3100 (גליון 7 בתשריט)

המסמן מבנים להריסה, בייעוד דרך מאושרת.

התקבל הצהרת מודד כי השטח הופקע לטובת עיריית ירושלים (מתויד בארכיב)

התקבל חתימת מחלקת נכסים על טופס 1.

אין מניעה לאשר בתנאים.

תנאים מיוחדים להיתר: לאשר ניקוז מול גיחון.

יש להשלים ולאשר תיק תיעוד מול שימור

יש לסמן בתכניות, חזיתות וחתכים את כל חלקי המבנה והמרכיבים ההיסטוריים שנקבעו לשימור באמצעות מילוי הקירות כמקובל (סגול). בנוסף יש לסמן ולהציג באופן ברור וממוספר את פרטי הבניין לשימור.

בבקשה שהוגשה במסגרת ההיתר המבוקש כעת (18.6.24) נדרש רק תיקון טכני: לבקשה צורפות

שרטוטים כפולים של החתכים (קיימים+מוצעים) במקום החזיתות. יש לעדכן ולצרף החזיתות בהתאם להרמוניקה שכבר אושרה במח' השימור מיום 5.5.24

יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה, המוכר ע"י מח' השימור, שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מח' שימור. יש להגיש טופס מינוי חתום ע"י אדריכל השימור.

יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים
	הגשת הערבות למחלקת השימור
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה, המוכר ע"י מח' השימור, שיפעל עפ"י הנחיות טופס
	ת מח' שימור. יש להגיש טופס מינוי חתום ע"י אדריכל השימור.
	יש להשלים ולאשר תיק תיעוד מול שימור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0153.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תמ"א 38 ב' הריסת מבנה קיים ובניית בנין בן 6 קומות עם 2 קומות תת קרקעיות
מספר ועדה	2025/44
כתובת	חרלפ 33, קריית שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לבקשה הזו הוגשה התנגדות אחת אשר הוסרה. על כן, הבקשה נידונה בדיון שוטף.

הבקשה הנ"ל הינה בקשה במסגרת תמ"א 38/2, הריסה ובנייה מחדש. לבקשה הנ"ל מוצעת חפירה של 2 קומות תת"ק עבור חניה אשר לא מציעה תקן חניה מלא. הוועדה מתרשמת כי לאור העובדה כי מדובר בהריסה ובנייה מחדש עם חפירה של קומות חניה, יש להמציא תקן חניה מלא ולא חלקי ועל כן היא מאשרת את הבקשה בכפוף להצגת תקן חניה מלא ובכפוף לאישור מח' הסדרי תנועה לפתרון החניה שיוצג בפניה.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה :

מוצע חניון תת קרקעי בתכנית של כ-97% לרבות בנייה בקו אפס כלפי החצר הקדמית בחריגה מתכנית רחביה, המשמעות לכך היא שמוצעת עקירה של כל העצים הקיימים בתחום החלקה. על כן, נדרשת בחינה בתיאום מול תושי"ה של חלופת תכנון אשר תצמצם את תכנית החניון באופן משמעותי תוך ביטול החפירה המוצעת תחת החצר הקדמית. במידה ולא יהיה ניתן להציע תכנון אחר של החניון ועל מנת לאפשר נטיעות עצים בהתאם לאופי השכונה, יש להציע מילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.2 מ' בכל שטח החצרות.

לא מוצע פתרון מלא עפ"י התקן, זאת כאשר קיים מחסור של 7 מ"ח. מאחר ומדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יתאפשר מתן פטור או תשלום לקרן חנייה. יש להציע פתרון חנייה מלא תת קרקעי עפ"י התקן בתיאום עם תושי"ה בתחום החלקה בלבד.

קווי בניין :

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'.

חזית אחורית מזרחית – 3 מ'.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה קלה במרפסות זיז בחזית אחורית. יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים.

שטחים :

שטחים עיקריים :

שטח עיקרי מותר לבינוי 1196.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1124.42 מ', המוצע עומד במותר

שטחי שירות :

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

תכנון

גובה המבנה : מוצע בינוי של 6 קומות בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה.

בעניין החריגות בנושא זכויות הבנייה ומס' הקומות, על מנת לאפשר את קידום התמ"א ומאחר ומדובר במבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה, ניתן לאפשר חריגה בפרמטרים אלו. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית רחביה ביתר הנושאים שאינם מוזכרים לעיל.

קומת גג :

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף נראה כי קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג אין מניעה מלאשר.

יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל2.20 מ'.

מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה.

מחסנים : מוצע 12 מחסנים ב קומות החניה עבור 17 יח"ד , עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן

ו – 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר.

המוצע עומד במותר – אין מניעה מלאשר .

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות מתכנית רחביה ואף חורגות בחלקן מקווי הבניין המותרים,

יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים.

יש לצמצם את עומק המרפסות שיותאם לתכנית 9988.

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

עפ"י תכנית 253286 אין צורך לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי (ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר).

תברואה

יש לבחון חלופה למיקום אשפה ומערכת גמל מים בניצב לכיוון הרמפה או לאורך קו מגרש צדי דרום מערבי.

חוו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר .

אין מניעה מלאשר בכפוף לתיאום מיקום מתקני האשפה מול הצוות המקצועי ומול מחלקת תברואה.

פיתוח שטח

מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 קיימת עדיפות למיקום התשתיות בתחום המבנה. ככל שנדרש למקום תשתיות מחוץ למבנה, קיימת עדיפות למקום בניצב לרחוב.

יש לבחון חלופה למיקום פיר אוורור מבוקש על קו מגרש קדמי לרחוב חרל"פ בגובה מצטבר 1.8 מ' ~. יש לבחון חלופה למיקום מערכת גמל מים בניצב לכיוון הרמפה או לאורך קו מגרש צדי דרום מערבי. לא ברור אם מוצע בינוי על קרקעי בפינה הדרום מערבית כניסה לפיר הכנסת ציוד לחדר שנאים.

גדרות:

גדרות חדשות יוצעו בהתאם להוראות תכנית רחביה לרבות גובה גדר וחומרים.

יצירת גריל לצורך אוורור חדר הטרפז בגדר כלפי הרחוב אינה מקובלת. יש להציע פתרון חלופי לאוורור חדר הטרפז שלא נצפה מהרחוב.

עצים

חוו"ד תכנון עיר: עצים להעתקה/שימור: עצים אשר אין נחיצות לעקירתם יוותרו על כנם. נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע. יש להוסיף בהרמוניקה תכנית נטיעות חדשות פיצוי נופי נטיעות חדשות בתחום החלקה לרבות נטיעת עצים משמעותיים בחצר קדמית לרחוב חרל"פ

יש להטמיע בתכנית הפיתוח התייחסות לכריתת עצים קיימים בצהוב כולל מס' עץ בהתאם לטבלת עצים מצב מוצע.

יש להוסיף בהרמוניקה הנחיות אגרנום לשימור עצים בחלקה סמוכה דרום מערבית עת ביצוע עבודות חפירה/חציבה בתחום המגרש.

חוו"ד שימור בנושא: התכנית מבקשת לעקור את כל העצים הבוגרים בתחום החלקה, 10 עצים, לצורך חפירה מלאה.

יש להטמיע בהרמוניקה טבלה מסקר העצים המפורטת מס' עץ, סוג העץ והמלצה תכנונית.

וכן תיאור מיקום וסוג העצים המוצעים במסגרת פיצוי נופי נטיעות חדשות, לחוו"ד מחלקת גננות.

ולהוסיף נטיעות עצים משמעותיים בחצר הקדמית לרחוב.

התקבל אישור שפ"ע.

מי נגר:

עפ"י תוכנית 10038 סעיף 6.19 החדרת מי נגר – יש להציע שטח חלחול בכ-20% יש לחשב את השטח עבור החלחול ולהציג סכימת חלחול מי נגר בתכנית.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	ביצוע תשלום קרן חנייה עבור מ"ח החסרים
	הנפקת אישורי קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה
	נזיות לאורך הקיר דיפון. הועברו נוסחים במייל.
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים על סך 7,602 ₪
	שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 6,121 ₪
	אישור בית המודל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0071.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה במסגרת תמ"א 1\38.
מספר ועדה	2025/44
כתובת	אלוף שמחוני 2, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הועדה האזינה בקשב רב להתנגדויות שהושמעו ולהלן התייחסותה:

התנגדות לעניין שטחי המחסנים המוצעים – במעמד הועדה הוצגה תכנית ובה חלוקת מחסנים שוויונית ככל הניתן. היח"ד באזור שטחי המחסנים תבטל והמחסנים הקיימים חוזרים בהתאם להיתר המקורי של המבנה לדיירים להם שייכים המחסנים באתו שטח ויתר החלוקה מתבצעת בהתאם להקלה שפורסמה. לא ניתן להציע מחסנים חדשים בשטח המילוי הקיים בחלקה וזאת לאור חו"ד הנדסית שהוצגה במעמד הועדה כי חפירה שטח זה עלולה להזיק ליציבות המבנה. על כן, הועדה דוחה טענה זו.

התנגדות לעניין חסימת נוף, אור, אוויר ופגיעה בפרטיות עקב גובה הבינוי המוצע – הנוף הוא אינו זכות מוקנית. בנוסף, ברחוב אלוף שמחוני 4 ו-6 הופקו היתרים לבקשות תמ"א 38 במתכונת דומה. הגובה אינו מתפשט החוצה ואף מבוצעות נסיגות על מנת למנוע היזק ככל הניתן. על כן, הועדה דוחה טענה זו.

התנגדות דייר ברחוב ברלין 45 – הדייר מרחוב זה מתנגד לבינוי המרפסות המוצעות וכן לחלונות המוצעים לכיוון ביתו בטענה לפגיעה בפרטיות. הועדה מקבלת חלקית את התנגדותו. במעמד הועדה הוצג כי החלונות המוצעים צומצמו בהתאם לחלונות הקיימים בחזית הצפונית וכי המרפסות המוצעות צומצמו מעומק 2 מטרים לעומק 1.5 מ'. כמו כן, שטחי המרפסות צומצמו מ12 מ"ר ל7 מ"ר. ולעניין המרחקים בין המבנים – מדובר בחלק כלואה ועקב אילוצי תכנון לא ניתן לייצר בינוי במרחק רב יותר.

לעניין החניה – הועדה מתרשמת כי הפתרון המוצע הינו מיטבי וכי אין פגיעה בנגישות ובבטיחות, אל ההיפך, החניות מקורבות למיקום המוצע של המעלית, מה שמייצר הגשה נוחה יותר.

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

להלן התיקונים לבקשה:

קומות קיימות
מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 וכן מוצע לדירות תוספת שטחים שנלקחו לטובת מעלית וגרם מדרגות – אין תוספות בניה -

מניעה לאשר.

- דירה מס' 5 מוצע שטחים מעבר ל- 25 מ"ר ולקיוזו השטחים שנלקחו לטובת מעלית והרחבת גרם מדרגות, יש לצמצם.

מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטחים כשטח עיקרי מוצע.

קומות חדשות

קומה ה' מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי :
תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה
טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - קיימת חריגה בשטחים שנוצרו בעקבות נסיגות
מקומה ד' – לא פורסמה הקלה, יש לבטל נסיגות.

מחסנים

מוצעים 6 מחסנים בקומת מרתף/כניסה בשטחי קירות יורדים ובחפירה – אין מניעה לאשר
בכפוף להבהרת גישה למחסנים.

- ניתן להציע מחסנים יותר שימושיים בשטחים המתיירים.
- יש להציג חלוקה בהתאם להיתר בשטח קומת קרקע קיימת.

חוו"ד תכנון עיר : בקומת כניסה (קומה מפולשת) קיים מקלט. הבקשה אינה מציעה הסבת שטח
מקלט לשימושים אחרים. היות וכל דירה מקבלת פתרון מיגון דירתי, אין צורך במקלט זה, ניתן
להציע מחסנים או כל יעוד אחר : לדוגמה מועדון דיירים, חד' אופניים, עגלות בכפוף לאישור
מחלקת רישוי.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה
לאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות של עד 14 מ"ר וכן ממוצע של עד 12 מ"ר.

חוו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות :

- בחזית קדמית מוצעות מרפסות באורכים שיונים, אינו מקובל תכנוני. בחזית קדמית ממפלס
0.00 יש להציע מרפסת עוקבת למרפסת שמעל, לשם כך ניתן להציע מעקה דמי.

מסתורים

- יש להציג פתרון מזגנים ומסתורי כביסה.

עצים

התייחסות תכנון עיר : יש לשמור על עצים 5,7 ולסמנם בהתאם בתכנית, מאחר ונראה כי הבניה
אינה פוגעת בהם יש להתייחס להנחיות תכנית אב רסקו סעיפים 6.2-6.6.

נגישות

חוו"ד תכנון לנושא נגישות : הבקשה אינה מציעה שביל נגיש ובטוח למבנה ממפלס הרחוב. אינו
מקובל. נתוני שטח מאפשרים לייצר נגישות למבנה. ראה סעיף "חניה"

תברואה

יש להציג פתרון אשפה בנישה שלא פונה לרחוב.

חוו"ד מח' התכנון: הוצג מיקום פח אשפה בהתאם לקיים לפי מדידה ובפועל אינה קיימת (ראה צילום מצב קיים). נראה כי ניתן להעביר גומחת אשפה בקונטור המבנה, בצמוד למכפיל חניה 9-11 או לחילופין להציע בשטח מחסן מוצע ואת המחסן להציע בשטח מקלט קיים.

פיתוח שטח

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

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

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

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

- בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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 להיתר בניה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
	תנאים להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית על סך 9,210 ש"ח בעבור שימור העצים 2. תשלום כספי על סך 1,02
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	חוות דעת סופית מחלקת השימור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0424.02
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה להקמת 5 מרתפי חנייה תת קרקעיים
מספר ועדה	2025/44
כתובת	המרפא 2, הר החוצבים

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועה מחלטה לדחות את ההכרעה בבקשה עד לקבלת הסבר ממנהל אגף תושיה לעניין הפחתת החניות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0218.01
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים ותוספת לבקשה להיתר שמספרו 2023/0218.00-תוספת 2 קומות לשני מבני המגורים ותוספת של 16 יחידות דיור, בסהכ 278 יחידות דיור
מספר ועדה	2025/44
כתובת	שד שרת משה , רמת שרת .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ובהתאם להערות שבתוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	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
	חתימת רמ"י על התוכניות הסופיות
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בוועדה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0357.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה המיועד למגורים והקמתו מחדש לפי הוראות סעיף 14 א לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית 10038. סה"כ 57 יח"ד
מספר ועדה	2025/44
כתובת	אביטל 15, מקור חיים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 10 קומות וקומה עליונה חלקית, מעל 5 קומות תת"ק הכולל חזית מסחרית, שטחי תעסוקה ו71 יח"ד למגורים, בשכונת מקור חיים, רח' אביטל 15.

הוועדה מכירה בבקשה לפי הוראות סעיף 14 א לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית 10038.

יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ובהתאם להערות שבתוכנית a בתיאום עם בוחנת הרישוי.

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

	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	הטמעת הדמיה בהרמוניקה
	חתימה על כתב התחייבות במחלקת נכסים
	אישור תכנית האב לתחבורה לעניין ממשק עם התוואי של הרכבת הקלה.
	אישור סופי של מחלקת איכות הסביבה
	אישור מחלקת שפ"ע לפיתוח השטח
	חתימת רמ"י על התוכניות הסופיות
כן	תנאי להעברה לגורמים- אישור אגף מבני ציבור
	הצגת אישורי גורמים- הג"א, בריאות וכבאות וחתימה על כתב התחייבות לאגף מבני ציבור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1972/0739.05
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות לבניין קיים
מספר ועדה	2025/44
כתובת	החשמונאים 17, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מבואת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה מרפסות זיז מקורת ושאינן מקורות בשטח מנספח בינוי כאשר פורסמה הקלה לעניין זה עורך הבקשה נדרש לחשב את כלל המרפסות המוצעות בשטחים מוצעים

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים

מרפסות זיז :

- על עורך הבקשה לחשב את כלל המרפסות במניין השטחים כמוצעות בהתאם לתיק קודם מס' 1972/739.05

- על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1995/0458.03
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד תוספת מרפסות ופיצול יח"ד
מספר ועדה	2025/44
כתובת	רש"י 76, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נספח בינוי :

הוועדה מכירה בפרסום הקלה שפורסמה לעניין 5% השלמת דירת גג לעניין בינוי בשונה מנספח בינוי, מאחר והיה ניתן להבין מפרסום זה גם על בינוי בשונה מנספח הבינוי.

מס' יח"ד :

1. תוספת הדירות יהיו בשיעור של עד 20% ממספר המירבי של הדירות המותר לבניה עפ"י התב"ע – מוצע בבקשה תוספת יח"ד אחת מעבר למותר בתב"ע המהווה פחות מ-20% ממספר יח"ד המותרות - כנדרש.

2. שטחן הממוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר – טרם דיון בתיק התקבל חישוב ממוצע ליח"ד בו ניתן לראות כי שטח יח"ד לאחר פיצול עומד מעל 80 מ"ר – כנדרש.

3. הבקשה להקלה תהיה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש בחתימה פוזיטיבית, כמפורט בסעיף תימוכין קנייניים - כנדרש.

אין מניעה לאשר את פיצול יח"ד המוצעת.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת לכדי 0.45 מטר.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0780.02
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת.
מספר ועדה	2025/44
כתובת	אלקנה 10 , תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בינוי כהרחבה ל-3 יח"ד תואם את נספח הבינוי מעל מעטפת מוצעת כמו"כ מוצעת מרפסת זיז תואמת את נספח הבינוי וכן מוצע עמודת ממ"דים בשונה מנספח מחוץ לקו בניין

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0421.00
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לדירה קיימת באמצעות תוספת קומה והרחבת קומה קיימת, תוספת ממד.
מספר ועדה	2025/44
כתובת	גדרה 10 , רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בתנאים היות ועורך הבקשה תקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה והערות ע"ג ההרמוניקה

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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	שפ"ע - תנאי להיתר - תשלום היטל כספי בסך 1,449 ₪

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1997/0511.05
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע ל-4 מבקשים כולל חיזוק מבנים עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.
מספר ועדה	2025/44
כתובת	תחכמוני 37, מקור ברוך

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה היא לתוספת בניה תואמת תב"ע ל-4 מבקשים כולל חיזוק מבנים עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.

הוועדה מבקשת להבהיר כי הבקשה נמצאת בתנאים מתקדמים מאוד להוצאת היתר בניה.

דחייה בלבד ההכרעה היא בשל שאלת היטל השבחה וזאת בעקבות פניה שהתקבלה מהמבקשים בתיק מקביל בבניין 1997/511.04.

הוועדה מחליטה להוריד מסדר היום לצורך בדיקה משותפת עם ר"צ, הצדדים ויועמ"שית הוועדה.

הוועדה מבקשת להתחשב בכך לעניין ההליכים המתקיימים בבית המשפט לעניינים מקומיים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2008/0186.16
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מכח השלמת גג 5%
מספר ועדה	2025/44
כתובת	יוסף צבי הרץ 37, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

פרסום – נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה - הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד גם לעניין בגין בניה בשונה מנספח הבינוי

התוספת המוצעת עומדת במדיניות מהנדס העיר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע ע"י הוועדה מאשרת זאת.

-יש להתאים גודל החלונות בהתאם לאותם פרופורציות של החלונות הקיימים בחזיתות .

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1989/0427.05
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת תוספת בניה על הגג לדירה מספר 6
מספר ועדה	2025/44
כתובת	משה צבי סגל 6 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

אין מניעה לאשר את החדר המחוזק המבוקש בתחום התוספת.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2003/0332.17
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסת, והכשרת בינוי קיים עפ"י תב"ע 804096
מספר ועדה	2025/44
כתובת	הרואה 19, רמות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

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

ע"פ הוראות התב"ע 804096 יש להגיש חו"ד נוהל בקרה הנדסית כנדרש.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

נספח בינוי :

קומה א' במפלס +3.00 :

דירה מס' 51 - מוצע גג נפתח לתוספת המוצעת לדירה זו לא ניתן לאשר יש להציג מרפסת גג עם ריצוף ומעקה תיקני בהתאם להוראות שלביות ביצוע.

מרפסות/ חצר :

מוצע בבקשה :

קומת מרתף מפלס -2.5 :

דירה מס' 49 - מוצע חצר עם דלת גישה חיצונית ומדרגות עליה לקומה מעל בשטח- 37.89 מ"ר- אין מניעה לאשר- יש להציג חתך שעובר בחצר דרך המדרגות המוצעות .

חריגות בנייה להריסה :

סעיף 4.1.2 יב'- "חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק

המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

-יש לסמן את העבירות בנייה כנדרש.

שלביות ביצוע:

תכנית 804096 סעיף 7.1-

תוספות בניה בחזיתות המבנה – "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של בניה חלקית יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה כולל ריצוף וכו' לרווחת הדייר שמעליה"-מוצע גג נפתח לתוספת בקומה א' אשר לא ניתן לאשר יש להציג מרפסת גג תקינה עם מעקה וריצוף לרווחת הדירה שמעל.

תוספת בניה בקומת המרתף – תוספת בניה בקומת המרתף תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניית ה בשלבים - במעמד פתיחת התיק פורסמה " הקלה לבניה שלא בהינף אחד" ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להצגת עבירות הבנייה הקיימות להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר.

ניהול מי נגר:

ע"פ תבע 804096 – סעיף 6.5 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "

-יש להציג חישוב כנדרש.

נוהל בקרה הנדסית:

בתב"ע 804096 – סעיף 4.1.2 י" (4)-

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

-יש לקבל חו"ד זו כנדרש.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0330.00
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנין מגורים
מספר ועדה	2025/44
כתובת	אסכנדר אל חורי 0 , בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע מקובל תיכנונית, אין מניעה לאשר .

שטחי בניה :

מחסנים - יש להציג חישוב כל מחסן בנפרד- 10 מ"ר .

מרפסות :

יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי מוצע.

המרפסות חורגות מקו בנין בצורה מינורית , לא ניתן ויש לצמצם את המרפסת לתוך הקו הבנים כנדרש.

חניה :

התקבל אישור מחלקת חניה לא תואם לתוכנית שהוגשה- יש להציג תוכנית חניה תואמת לאישור מחלקת חניה.

גובה בניה :

גובה קומת חניה מעל 2.20 מ' - יש לצמצם כנדרש

מס' יח"ד :

11יח"ד, פורסמה הקלה : תוספת של עד 20% במספר יחידות הדיור לניצול מלא זכויות הבניה אין מניעה לאשר בכפוף להוכחה כי התקבלו כל ההסכמות כנדרש.

פריסת גדרות :

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

ניהול מי נגר :

לא הוצג, יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן לי, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	הוכחה כי התקבלו כל ההסכמות כנדרש עבור תוספת יח"ד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0059.00
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות ו 2 קומות מרתף (סה"כ 2 יח"ד).
מספר ועדה	2025/44
כתובת	שעאבאן 66 , בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
התכנית המוצעת מקובלת תיכנונית אך אינה עומדת בכל הוראות התב"ע.

שטחי בניה :

המחסנים המוצעים עולים על 10 מ"ר למחסן- יש לצמצם כנדרש

מרפסת גג :

יש לבטל את מרפסת הזיז המחוברת למרפסת הגג.

חניה :

יש לתקן תוכנית בהתאם לאישור שהתקבל ממחלקת חניה.

מרווח קידמי :

יש להציג כנדרש ע"ג התוכנית רוב גינון.

פריסת גדרות :

יש להציג פריסות כנדרש ע"ג התוכנית.

הריסות :

הבניין המסומן בצהוב ע"ג התוכנית , יהרס כתנאי לקבלת היתר בניה.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

בעלויות :

המלצה ירדה מסדר יום עקב בדיקת בעלויות , כעת עולה לדיון בחזרה

תנאי להוצאת היתר בניה מס רכוש ירדני/ישראלי.

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 .

ח

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התכנית המוצעת מקובלת תיכנונית אך אינה עומדת בכל הוראות התב"ע.

שטחי בניה :

המחסנים המוצעים עולים על 10 מ"ר למחסן- יש לצמצם כנדרש

מרפסת גג :

יש לבטל את מרפסת הזיז המחוברת למרפסת הגג.

חניה :

יש לתקן תוכנית בהתאם לאישור שהתקבל ממחלקת חניה.

מרווח קידמי :

יש להציג כנדרש ע"ג התוכנית רוב גינן.

פריסת גדרות :

יש להציג פריסות כנדרש ע"ג התוכנית.

הריסות :

הבניין המסומן בצהוב ע"ג התוכנית , יהרס כתנאי לקבלת היתר בניה.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

בעלויות :

המלצה ירדה מסדר יום עקב בדיקת בעלויות , כעת עולה לדיון בחזרה

תנאי להוצאת היתר בניה מס רכוש ירדני/ישראלי.

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 .

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התכנית המוצעת מקובלת תיכנונית אך אינה עומדת בכל הוראות התב"ע.

שטחי בניה :

המחסנים המוצעים עולים על 10 מ"ר למחסן- יש לצמצם כנדרש

מרפסת גג :

יש לבטל את מרפסת הזיז המחוברת למרפסת הגג.

חניה :

יש לתקן תוכנית בהתאם לאישור שהתקבל ממחלקת חניה.

מרווח קידמי :

יש להציג כנדרש ע"ג התוכנית רוב גינון.

פריסת גדרות :

יש להציג פריסות כנדרש ע"ג התוכנית.

הריסות :

הבניין המסומן בצהוב ע"ג התוכנית , יהרס כתנאי לקבלת היתר בניה.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

בעלויות :

המלצה ירדה מסדר יום עקב בדיקת בעלויות , כעת עולה לדיון בחזרה

תנאי להוצאת היתר בניה מס רכוש ירדני/ישראלי.

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0413.05
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסת גג, תוספת מיגון
מספר ועדה	2025/44
כתובת	קוטשר יחזקאל 13, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

במעמד הוועדה נבדק תיק קווי הבניין בשנית

נמצא כי התקבלה חו"ד משפטית המאפשרת בינוי בהתאם לקונטור הבניין הקיים.

ע"כ אין מניעה לאשר את הבינוי המוצע בתחום הקונטור הקיים.

פתחים – הוועדה מאשרת הוספת פתחים בתיאום מול ר"צ.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0145.01
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית חיצונית בלבד
מספר ועדה	2025/44
כתובת	המעש 9 , אזור תעשייה עטרות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מבוקשת מעלית חיצונית בצד המבנה באזור התעשייה עטרות.

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרם.

יש להשלים תנאים טרם דיון.

תיקונים ע"פ תכנית a

אישור איכות הסביבה :

לא התקבל אישור איכות הסביבה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0411.00
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וניצול עודפי זכויות מכח התב"ע, ממ"ד, מרפסת זיז, וריצוף גגון קיים
מספר ועדה	2025/44
כתובת	ויקטור ויליוס 12, נוה יעקב

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בינוי אשר הינו בחריגה מקו בניין כתום- לא ניתן לאשרו יש להסירו מהבקשה.
הבינוי המוצע מעל הבינוי הקיים מכוח יתרת שטחים מוקבל בכפוף לצמצום לשטח המותר.
הממ"ד המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית יש לייצר עמודת ממ"דים לכל דיירי העמודה.
מרפסות זיז יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי הכניסה.
-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

נספח בינוי :

התו כנית 6390 קיים נספח בינוי מס' 1- שותק לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה .

במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות :

"הקלה מקו בניין עבור תוספת ממ"ד ותוספת שטחי שירות עבורו."

"מרפסת זיז בעומק 2.00 מ' 40% מקו בניין".

"בניה שלא בהינף אחד".

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי.

מוצע בבקשה :

קומת קרקע במפלס -3.30 :

דירה מס' 4- מוצע מעטפת ממ"ד- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיף ממ"ד).

קומת כניסה במפלס +0.45 :

דירה מס' 6- מוצע ממ"ד, לתוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז וריצוף גגון קיים- בשונה מנספח הבינוי-

בחזית מזרחית- התוספת המוצעת ע"ג עבירת בנייה קיימת אשר חורגת מקו בניין כתום לא ניתן לאשרה יש להסירה מהבקשה. (ראה סעיפים ממ"ד, שטחי בנייה ומרפסות).

דירה מס' 7- מוצעת מרפסת דמה – בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות).

שטח בניה :

-יש להסיר את השטח המוצע בחזית המזרחית מהבקשה אשר חורג מקווי בניין מאושרים .

ממ"ד :

מיקום הממ"ד המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית, אינו מאפשר עומדת ממ"ד .

-יש למקם את הממ"ד במיקום היצור עמודת ממ"דים לכל דיירי עמודה.

-יש להציג תוכנית צל כנדרש.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומת כניסה במפלס +0.45 :

דירה מס' 6- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה וריצוף גגון קיים חורג מקווי בניין.

חזית דרומית/ קדמית :

בשטח- 16.62 מ"ר.

-יש להציג ממוצע שטח מרפסות זיז מקורות ולא מקורות בבניין.

תוכנית צל – יש להציג תוכנית צל לשאר דייר הבניין.

דירה מס' 7- מוצעת מרפסת דמה- יש להציג מרפסת דמה עם מעקה תיקני כנדרש בחזיתות .

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1986/0410.06
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על פי תב"ע + ממ"ד
מספר ועדה	2025/44
כתובת	הורקניה 27, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הפקת היתר בתיק מס' 1986/410.05

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0387.00
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ופיצול יח"ד מכח תקנה 117 פיצול יח"ד
מספר ועדה	2025/44
כתובת	הציפורן 1, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע לבקשה:

הבקשה נדונה בוועדת המשנה ביום 04/12/2024.

בדיון זה אישרה הוועדה זכויות בנייה בסך כולל של 61.06 מ"ר, כולן מכוח שטחים עודפים.

לאחר הדיון, פנה עורך הבקשה בבקשה לשנות את אופן מימוש הזכויות כך ש-45 מ"ר מתוך השטח המאושר ימומשו מכוח סעיף 155 לפיצול דירות, והיתרה – 16.06 מ"ר תישאר למימוש מכוח שטחים עודפים.

משמעות השינוי הוא הפחתת 45 מ"ר מהשטחים שאושרו כשטחים עודפים והעברתם למימוש מכוח פיצול דירה. בהתאם לכך, מובאת הבקשה לאישור חוזר של הוועדה בהתאם לתמהיל זה.

בכפוף לתיקון ההרמוניקה בהתאם.

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

	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הערת אזהרה, דירת המגורים שנוספה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב ללא אפשרות עברת בעלות או שימוש חורג.
	דוח פיקוח להריסת המסומן בצהוב.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0245.03
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר בניה מס' 116520 בתיק רישוי 2005/245.02
מספר ועדה	2025/44
כתובת	תירוש 555, גילה

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

הבקשה הובאה בשנית, עקב טעות סופר להלן ההמלצה:

בבקשה המקורית לתוספת בניה בתיר רישוי 05/245.2 ברחוב תירוש 555, הופק היתר בניה מס' 116520 בתאריך 28.11.2021 תוקפו של היתר זה היה עד ליום 28.11.2024 למשך שלוש שנים ממועד הפקת היתר.

בהתאם לתקנה 59 ולסעיף 60 לחוק התכנון והבניה, התש"ל-1970, ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר לתקופה נוספת של עד שלוש שנים, ובכך להגיע למקסימום של שש שנים ממועד הפקת היתר.

לאור האמור לעיל, אנו ממליצים לאשר את חידוש היתר בניה לתקופה נוספת של שלוש בנים עד לתאריך 28.11.2027

בנוגע לחיוב בתשלום אגרת חידוש עבור היתר הבנייה מס' 116520 בתיק רישוי 05/245.2 ברחוב תירוש 555, עורך הבקשה נדרש להוכיח כי הבנייה החלה בפועל במהלך תקופת תוקפו של ההיתר המקורי.

ככל שלא תוצג הוכחה להתחלת ביצוע הבנייה בפועל, יהיה על מגיש הבקשה להשלים את תשלום 10% אגרת חידוש כתנאי לאישור חידוש היתר בניה.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	
השלמת מסמך של שינוי שמות בעלי עניין מהיתר הבניה המקורי מס' 2005/245.02.	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1988/0486.08
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד, מרפסת זיז ומדרגות גישה לגג
מספר ועדה	2025/44
כתובת	ברניקי 8, תלפיות

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד ככולל ההקלות להלן:

הקלה לחריגה מקוו בנין קדמי לפי רוב הבניינים מצומת לצומת

וכן עבור הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים ע"פ הוראות התב"ע.

טרם ביצוע משלוח ההודעות נדרש לתקן ולהשלים ע"פ הפירוט להלן:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 19/10/2023 מיום: 19/10/2023 ע"י המח' למידע לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מלבד התוספת המוצעות בחזית המזרחית, ובוצעו הקלות בנושא כאשר ההקלות אינן מדויקות והיה צורך בהקלה לחריגה מקוו בנין קדמי לפי רוב הבניינים מצומת לצומת, מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו..

שטחים עיקריים:

במקרה זה קיימת החלטת ועדת ערר במסגרת בקשה מס' 89/700.4 המתייחסת לדירה הממוקמת מתחת לדירת המבקש בבקשה הנוכחית. בהחלטה זו נקבע כי כאשר יוגש בעתיד היתר על ידי הדירה העליונה(המבקש הנוכחי), עליו לתאם את התוספת המוצעת באופן מדויק מול הדירה שמתחת – הן בחזית המזרחית והן מבחינת החלוקה בין שטחים עיקריים ולבין שטחי ממ"ד.

לפיכך הבקשה אמורה להתאים או להיגזר באופן ישיר מהבקשה שאושרה בתיק 89/700.4. במצב הנוכחי, התוכנית תואמת בעקרון למעט הבדלים מינוריים במידות ובשטחים שיש להתאים במדויק לבקשה המקבילה

הממ"ד הנו מכוח התקנות 9 מ"ר + קירות.

בנוסף לכך מבקשים שטח עיקרי של כ- 12.50 מ"ר אשר מקור חלקם כנראה מכוח החלק היחסי בהקלה כמותית 6% כאשר אין הסבר מפורט ע"ג ההרמוניקה, יש להשלים חישוב החלק היחסי ב- 6% וכן להציג החישובים הנדרשים למקור יתרת השטחים העיקריים המוצעים.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2696

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

מבקשים סה"כ 135.12 מ"ר שטח דירה כאשר לא בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים ע"פ הוראות התב"ע -ניתן להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בה ע"ס ההקלה של 6% שפורסמה.

כך שסה"כ צריכים לעמוד בהוראות התכנית לגבי זכויות בניה ולהראות חישוב מתאים.

ע"ב לא הציג חישוב לערך של 6% ובהמשך לחלק היחסי של המבקשים - יש להשלים ע"ג ההרמוניקה .

מרפסות :

כמו כן המבקש כולל מרפסת גג מוצעת בחזית דרומית בהתאם להחלטת הערר בתיק המקביל,

אך בנוסף לכך מוצעת מרפסת זיזית בהמשך למרפסת הגג, אשר מצד אחד לא עומדת במדיניות האגף ומצד שני ישנה התנגדות לגביה.

היות ומרפסת הזיז איננה עומדת במדיניות האגף ואין התייחסות לגביה בהחלטת הערר המקבילה, יש לבטל.

הגשר המוצע :

מתוכנן גשר גישה מהרחוב לכניסה ע"פ סעיף 4.09(10) בתקנות בניה במרווחים כאלמנט מקורה לכל אורכו כגישה ישירה מהכביש לכניסה לדירה, ומכאן שהוא מהווה שטח עיקרי ולא מעבר/ גשר בלתי מקורה.

תכנון זה מהווה סטייה ניכרת מהיקף זכויות הבנייה המאושרת, ולכן אינו יכול להתקבל במסגרת הבקשה הנוכחית. יש לבטל הקירוי המוצע .

יש להוסיף חתך לאורך הגשר כולל מפלסים כאשר ככל הנראה אמורים להיות יסודות ועמודים שעליהם נסמך ואשר לא מופיעים בבקשה וכן אין התייחסות לתימוכין הקנייניים עבורם היות ומבוקשים בשטח משותף ולא הוצגו במסגרת הבקשה בפתיחת תיק, יש לתקן הרמוניקה בהתאם ולהשלים תימוכין קנייניים 2/3 והשלמת משלוח הודעות או החתמה של 100% מהדיירים.

התייחסות למדרגות חיצוניות בחזית מזרחית צפונית בהמשך לגשר הגישה :

בחזית מזרחית צפונית מוצעות מדרגות חיצוניות בהמשך לגשר הגישה ואשר מהוות עליה לגג הבניין.

בבדיקה מול ה-gis קיימת בניה קלה מסיבית ע"ג הגג כך שהגישה המוצעת תהווה פתח לתוספת יחיד וכן מדובר ב-16 מדרגות בשלח אחד דבר שאיננו תקני כמו כן חלק מהמדרגות עולות על הגג עמו כך שתכנון איננו ברור .

יש לבטל המדרגות המוצעות כמו כן לבטל ולהרוס את הבינוי ע"ג הגג ככל והנו שייך למבקשים כתנאי להיתר.

כמו כן, יש להדגיש כי לא נראה כי קיים צורך תכנוני מהותי לקיומן של מדרגות אלה. על פניו, ניכר כי התכנון נובע מכוונה לאפשר בעתיד פיצול של היחידה / יחידה נוספת כאשר ניתן לראות בהגשת התנגדות של השכן בקומה התחתונה, הכוללת תמונות הממחישות עבודות בנייה(תוספת קומה בבניה קלה) שבוצעו לטענתו על ידי המבקש, תוך חריגה מהתחום המותר, תמונות אלו

מחזקות את הטענה כי מדובר בהכנה לתוספת בלתי מתואמת.

כתנאי לתקנה 36 יש לקבל דו"ח פיקוח על התאמת הבקשה לקיים בשטח בפועל.

ממ"דים :

מוצע ממ"ד בהתאם לדירה שמתחת, אך יש לדייק במידות בהתאם להחלטת ערר.

הממ"ד המוצע מיועד ליחידה, ואישורו יהיה מותנה באישור פיקוד העורף.

תימוכין קנייניים :

לפי מה שהוגש בפתיחת תיק ישנן חתימות של $\frac{3}{4}$ מבעלי הזכות בנכס למוצע אך אין התייחסות לביסוס ועמודים של הגשר, יש להשלים.

תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0516.00
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	הקמת בניין בן שתי קומות, סה"כ 3 יח"ד.
מספר ועדה	2025/44
כתובת	ג'בל מוקאבר גוש 31241 חלקה 1 לפי תצ"ר , 2016/1611 שכונה ג'בל מוקאבר רחוב אבו רביע 44.

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הוועדה ממליצה למחוזית לפטור מחניה, המרחק בין הכביש הסטטוטורי המתוכנן למגרש הנו כ- 42 מ'.

ע"פ חו"ד הסדרי תנועה, אין גישה מוטורית לחלקה כאשר עבור 3 יח"ד חדשות נדרש 3 מקומות חניה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0330.00
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בנין בן 2 קומות ו3 יח"ד , ובנית בנין חדש בן 4 קומות ו6 יח"ד עם גג רעפים
מספר ועדה	2025/44
כתובת	מאה שערים 41 , מאה שערים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה לצורך מתן פטור מהתקנת מערכת הגז בבניין החדש לאור אי היתכנות. הוועדה מאשרת בכפוף להגשת חתימת פוזיטיביות של כל בעלי הדירות הקיימות בבניין ולא באמצעות ייפוי כוח ע"י עו"ד. על החתימות הפוזיטיביות להיות מגובות באימות חתימה ע"י עו"ד וזאת כתנאי להוצאת היתר .

עורך הבקשה הגיש חו"ד של מתכנן גפ"מ , אשר לפיה לא ניתן להתקין מערכת גז מהנימוק הבא :

אין בשטח המגרשים שבהיתר מיקום מתאים שיאפשר התקנת מכלי גפ"מ נייחים או מיטלטלים תוך שמירת מרחקי בטיחות מהמבנה וממבנים סמוכים המתחייבים על פי על התקן. לא ניתן להתקין מערכת אספקת גז מרכזית או פרטית במבנים באופן שעומד בדרישות הבטיחות.

יתר החלטת ועדה מיום 16.1.2024 עומדת בעינה.

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

כן	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר
כן	אישור איכות הסביבה לפתרון מכני למי נגר
כן	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל בם, בתיאום ובהנח
כן	אישור שימור סופי
כן	להגשת חתימת פוזיטיביות של כל בעלי הדירות הקיימות בבניין ולא באמצעות ייפוי כוח ע"י על החתימות ה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0301.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת חלקית של בנין, שימור חזית וקמרונות ובניית בנין בן 4 קומות לפי תמא 38
מספר ועדה	2025/44
כתובת	מאה שערים 43, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה לצורך מתן פטור מהתקנת מערכת הגז בבניין החדש לאור אי היתכנות. הוועדה מאשרת בכפוף להגשת חתימת פוזיטיביות של כל בעלי הדירות הקיימות בבניין ולא באמצעות ייפוי כוח ע"י עו"ד. על החתימות הפוזיטיביות להיות מגובות באימות חתימה ע"י עו"ד וזאת כתנאי להוצאת היתר.

עורך הבקשה הגיש חו"ד של מתכנן גפ"מ, אשר לפיה לא ניתן להתקין מערכת גז מהנימוק הבא:

אין בשטח המגרשים שבהיתר מיקום מתאים שיאפשר התקנת מכלי גפ"מ נייחים או מיטלטלים תוך שמירת מרחקי בטיחות מהמבנה וממבנים סמוכים המתחייבים על פי על התקן. לא ניתן להתקין מערכת אספקת גז מרכזית או פרטית במבנים באופן שעומד בדרישות הבטיחות.

יתר החלטת ועדה מיום 16.1.2024 עומדת בעינה.

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

כן	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	תנאי למתן היתר, יהא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, בתיאום
כן	אישור שימור סופי
כן	אישור הג"א עבור דלתות הזזה לממ"דים
כן	אישור גיחון למיקום גמל מים פנימי
כן	להגשת חתימת פוזיטיביות של כל בעלי הדירות הקיימות בבניין ולא באמצעות ייפוי כוח ע"י על החתימות ה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0422.00
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק בניין קיים ובניית תוספות ע"פ תמ"א 38
מספר ועדה	2025/44
כתובת	רבי מאיר 8, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 3.6.2024 נידונה הבקשה בועדה המקומית ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים וזאת לאחר שדחתה את ההכרעה בתאריך 30.8.2023 לטובת ניסיון לייצר היתכנות עבור פינוי פינוי עקב ההתנגדויות שהושמעו במעמד הועדה.

על ההחלטה מיום 3.6.2024 הוגש ערר.

התקיים דיון בועדת הערר בתאריך 13.5.2025 ובו נטען כי הועדה המקומית לא התייחסה בהחלטתה אל המדיניות שהתגבשה ואושרה ע"י המחוזית בתאריך 6.3.2023 אשר מייצרת תכנון עבור מתחם ברורה לפינוי בינוי.

ע"כ בהתאם להחלטת ועדת הערר, בקשה זו חזרה לועדה המקומית וזאת על מנת לקבל את התייחסותה של הועדה אל המדיניות החדשה שאושרה ועל הטענה לחריגה מהמדיניות הני"ל. הועדה עיינה בטיעוני העוררים והמשיבים וכן במסמך החלטת המחוזית למדיניות החדשה וזאת בין היתר בהתאם לעמדת אגף תכנון עיר ולהלן התייחסותה:

להלן התייחסות הועדה המקומית למדיניות החדשה שאושרה במחוזית:

ראשית, מדובר בבקשה שמטרתה חיזוק מבנה ישן, שיכון בן שלוש קומות, שאינו ממוגן ואינו עומד בתקני רעידות אדמה. הבקשה כוללת חיזוק, מיגון, שיפוץ, הרחבת דירות, הוספת מעלית ובניית דירות חדשות – כל זאת תוך שמירה על המרקם הקיים.

שנית, ישנה תמיכה רחבה של בעלי הדירות – 11 מתוך 12 חתומים על הבקשה. מנגד, המתנגדים לא הציגו תכנית פינוי-בינוי מגובשת, לא חתמו עם יזם, ולא הוכיחו רוב קנייני או היתכנות כלכלית.

טרם הוגשה תכנית להתחדשות עירונית לוועדות התכנון במתחם, הבקשה מקודמת משנת 2020 ועולה שדיירי המבנה בנדון אינם מעוניינים לקחת חלק בתכנית להתחדשות עירונית במתחם, לפיכך ולאור החשיבות של חיזוק המבנה בפני רעידות האדמה ומתן פתרונות מיגון קיימת חשיבות לקידום הבקשה.

שלישית, מדיניות התכנון העדכנית של מתחם ברוריה – כפי שנקבעה במרץ 2023 – אינה שוללת בקשות לפי תמ"א 38, ואף מכירה ביתרונותיהן. הבקשה שבפנינו אינה חורגת מהמדיניות, אלא משתלבת בה מבחינת נפח הבינוי המבוקש ואופיו.

המדיניות העדכנית אינה שוללת בקשות לפי תמ"א 38 ובמקרים מסוימים היא אף מכירה ביתרונותיהן, במיוחד כאשר מדובר בפרויקטים נקודתיים, עם תמיכה רחבה של הדיירים, וללא צורך בפינוי, כפי שבבקשה זו.

טענת העוררים היא כי אישור הבקשה הנקודתית שלפנינו עלול לפגוע בהיתכנות של פרויקט פינני- בינוי עתידי במתחם כולו. טענה זו אינה מגובה בעובדות, ואינה עומדת במבחן התכנוני, המשפטי או הציבורי.

ראשית, מאז הוגשה ההתנגדות חלפו למעלה משנתיים וחצי. בתקופה זו לא הוגשה תכנית פינני- בינוי, לא נחתם הסכם עם יזם, לא הוצג רוב קנייני, ולא הוכחה היתכנות כלכלית. למעשה, אין כל ודאות תכנונית שמצדיקה עיכוב או דחייה של בקשה בשלה, שמבוססת על רוב מובהק של בעלי הדירות.

שנית, מדיניות התכנון העדכנית של מתחם ברוריה כפי שנקבעה במרץ 2023 אינה מחייבת תכנון כולל דווקא במקבצים של 9 בניינים. המדיניות מדברת על מקבצים של 4 בניינים 'ככל הניתן', ולכן מאפשרת לצד זה תכנון נקודתי.

שלישית, אם בעתיד יבשיל פרויקט פינני-בינוי, אין כל מניעה תכנונית לכלול בו רק חלק מהבניינים במתחם. העובדה שבניין מסוים לא נכלל אינה פוגעת בהיתכנות של קידום פרויקט בשארית המתחם. בהתחשב במיקום המגרש ביחס למתחם שסומן במסמך המדיניות, הבקשה אינה צפויה לסכל קידומה של תכנית להתחדשות עירונית במתחם.

לאור האמור לעיל הועדה סבורה כי הבקשה אינה חורגת ממדיניות התכנון, אפילו היתה חריגה מסוימת, הרי שבנסיבות אלו היא מוצדקת, מידתית, תואמת את רוח המדיניות, ונעשית לטובת הציבור.

הבקשה אינה מחמירה את המצב הקיים, אך גם אינה מתיימרת לפתור את כל אתגרי התחבורה של המתחם. מדובר בבניין קיים, בנוי, הממוקם על חלקה כלואה, ללא גישה מוטורית ישירה, וללא פתרונות חניה צמודים גם כיום. הנכס ממוקם במרחק הליכה קצר מקו הרכבת הקלה המתוכנן, שצפוי להוות פתרון תחבורתי משמעותי למתחם כולו.

הבקשה כוללת שיפורים מהותיים: חיזוק המבנה, מיגון, הוספת ממ"דים, מעלית ושיפור תנאי המגורים. כל אלה בעלי ערך ציבורי מובהק, במיוחד לאור מצב החירום הביטחוני והסיכון הסיסמי.

לפיכך, יתרונות הבקשה עולים לאין ערוך על חסרונותיה.

בהתאם לאמור, הועדה מאשרת את הבקשה בהתאם להחלטתה מיום 3.6.2024.

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

	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור שימור בכתב
	יש להגיש ערבות בנקאית על סך 100,000 ₪ (פיצוי נופי 50,000 ₪ שימור העצים 50.000 ₪)
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	ממ"דים עמודת דירות מערבית- יש לקבל אישור מהנדס על שינויים בממ"ד קיים בהיתר ותוספת ים בקומות החדשות מעל ממ"ד זה.
	תשלום כופר חניה כללי עבור 10 מקומות חניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0134.01
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	ביסוס ודיפון כהמשך לבקשה 2021/0134.00 - מרכז קדם.
מספר ועדה	2025/44
כתובת	מעלות עיר דוד 1, עיר דוד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

עומק ונפח החפירה :

מוצע ביסוס ודיפון בעומק מפלס אבסולוטי של +698 (מפלס יחסי 13-) עומק זה תואם את המאוסר בנספח הבינוי – 689+. בנספח הבינוי המפלס היחסי הוא 12.50- יש להתאים גם בתכנית המוצעת למפלס יחסי זה.

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	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 משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0519.00
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מעבר תחתי להולכי רגל שיקשר בין תחנת הרק"ל יפה נוף לבי"ח שערי צדק
מספר ועדה	2025/44
כתובת	שמואל (הנס) בייט , רמת בית הכרם ביו שדרות הרצל ותחנת יפה נוף לבי"ח שערי צדק

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאים שהתקבלו :

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה.

בקרה מרחבית אגף שפ"ע- לאשר את הבקשה.

חוות דעת אגף תברואה-לאשר את הבקשה.

חוות דעת אדריכל העיר- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

חוות דעת מחלקת דרכים- לאשר את הבקשה.

חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

התקבלה חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק .

חוות דעת תכנונית :

בבקשה הנדונה מוצע מביית מעבר תת קרקעי להולכי רגל המקשר בים תחנת רכבת קלה יפה נוף לבית החולים שערי צדק .

כניסה למנהרה בפינת רחובות שד' הרצל ויפה נוף- סמוך לתחנת רכבת הקלה, מקורה ע"י סככה, הכניסה כוללת דרגנועים, מעלית ומדרגות ירידה למנהרה- מבואה צפונית של המנהרה.

ויציאה ברחוב שמואל בייט עם חדרים טכניים , חדר גנרטור, כבלים חשמל – מבואה דרומית של המנהרה.

הבקשה אושרה בוועדה בתאריך 17.01.2023.

התקבל ערר על ההחלטה,

והבקשה נדחתה ע"י ועדת ערר בתאריך 12/02/2024 :

נוכח כל האמור והמפורט לעיל, הגענו למסקנה כי מקבץ התכניות החלות על תוואי המנהרה אינו כולל את מידת הפירוט הנדרשת לצורך בנייתה. על עיריית ירושלים לפעול

להכנת תכנית מתאימה במסגרתה יוצג, בין היתר, תוואי המנהרה בתשריט .

אין האמור בהחלטתנו זו, להביע עמדה כל שהיא באשר לנחיצותה של מנהרה כאמור לחיבור תחנת הרכבת הקלה יפה נוף ישירות לבית החולים, או ליתר הטענות שהועלו על

די העוררת בהקשר זה. לטעמנו, הצורך בבינוי כאמור נקבע בהוראות תכנית 117887

ע"י הוועדה המחוזית .

הוכנה תכנית עבור המנהרה – תכנית מספר 101-1358837 – מעבר תת קרקעי להולכי רגל לבית חולים שערי צדק רחוב בייט, ירושלים.

סטטוס התכנית : תום תקופת הפקדה.

ייעודים :

הבקשה מבוקשת בתא שטח 1 בייעוד מנהרה/מעבר תחתי (מסומן על גבי התשריט)

שטחים :

שטחי שירות מותרים עפ"י טבלה 5 לתכנית : 1566.5 מ"ר מוצע : 1566.5 מ"ר

המלצה :

הבקשה תואמת את התכנית מבחינת ייעודים שימושים ושטחים.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

הערות על גבי הרמוניקה a.

תנאים מיוחדים :

תנאי להיתר יהיה תכנית בתוקף – תכנית מספר 101-1358837

הליך הרישוי יכלול נספח ניקוז הנדסי מפורט .

תנאי להיתר חפירה יהיה תיאום מסמכים סביבתיים עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אשר יתייחסו, בין היתר, למטרדים בשלב ההקמה, לפינוי עודפי עפר, ולמטרדים בשלב הקבע .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	יש לאשר תכנית תאורה מחלקת המאור
	הנחיות יועץ קרקע וקונסטרוקטור לחפירת המעבר התת קרקעי
	הנמכת קיר הפיתוח במבואה הצפונית ב- 50 ס"מ

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0412.00
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לבניין קיים לפי תמ"א 38+תוספת מרפסות זיזיות.
מספר ועדה	2025/44
כתובת	הורקניה 22, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 11.7.24 נידונה הבקשה בועדה המקומית ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. בתאריך 9.12.24 עברה הבקשה לגורמים לצורך מיכוי תנאים לקראת קבלת היתר בנייה.

בזמן מילוי התנאים התבקשו המבקשים לבצע שינויים והתאמות של הבקשה לטובת נגישות ובטיחות.

להלן השינויים הנדרשים:

עדכון חדר מדרגות ירידה לקומת החניה לטובת יצירת מעבר נגיש ודלת אש בהתאם לתקנות בטיחות אש, כמו כן לטובת יצירת עמדת כיבוי אש. הנמכת גובה מפלס 0.00 ב-50 ס"מ לטובת הנגשת חלל המחסנים.

הגבהה האבסולוטי הונמך ב-50 ס"מ בשל דרישות נגישות לדירה בקומת קרקע. בעקבות כך בוטל משטח משופע לכיוון דירות 41,42 וכן בוטלו מדרגות לכניסה לדירה 40. נוספו חלונות רפפה לשחרור עשן. בשל דרישות נגישות ובטיחות של פינוי המעבר מול הכניסה למעלית שונה תכנון המדרגות המגשר בין קומת קרקע לקומה א'.

עמודת מחסנים תחתונה ועמודת מחסנים עליונה - בעקבות דרישות יועץ חשמל, בטיחות ונגישות: התווסף חדר חשמל, עמדות כיבוי אש, רוחב מעברים.

חזית דרומית קומת קרקע - חלון הופך לדלת יציאה מדירה 41.

מרפסות בעמודה c - זזו ימינה בשל דרישת קונס' לחיבור קורת מרפסת לקיר מאונך.

קומות ה', ו', ז' - גרעין חדר המדרגות הורחב על חשבון דירות שמאליות לצורך פירים למערכות טכניות.

אין מניעה מלאשר את השינויים המבוקשים מאחר והינם בעקבות דרישות של רשות מוסמכת, כבאות וכן דרישות של יועץ נגישות, יועץ בטיחות וכן יועץ חשמל הנדרשים לטובת תפקודו התקין של הבניין.

בבקשה אין תוספת שטחים מוצעת. מוצעת החלפת שטחי שירות בשירות. עבור חדר החשמל מתבטל המחסן. לטובת הפירים בקומות היזם מתקזז שטח עיקרי מהיחיד.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן תאדמה וצורף דו"ח קרקע להצהרתו.
	- תיקונים עפ"י תכנית A.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל כן, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	התניות הנדסיות כמפורט בחו"ד הנדסית בסעיף 9
כן	הגשת ערבות בנקאית בסך 43,249 ₪ בעבור שימור העצים ופיצוי נופי. (שימור - 34,946 ₪, נופי - 8,303)
	אישור המפקחת על הביתם המשותפים לעניין המעלית/הסכמת משפחה ניקולאי
	תשלום כופר חניה עבור 12 מקומות בכופר חניה כללי
	כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקני חניה לפי תת"י ישראלי
	תנאי למתן היתר יהיה סימון עץ מספר 9 כעץ לשימור בהתאם לסקר עצים
	יש לעדכן בסופיות את טבלת הסכמת השכנים בהתאם לבעלים החדשים בנסט טאבו ובהתאם מי מכר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2011/1066.05
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות, חצר ומחסנים
מספר ועדה	2025/44
כתובת	מבוא תמנע 4, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע עבור המרפסות, כפרסום בדיעבד עבור תוספת שטח מכוח 6% הקלה כמותית זאת לאור העובדה כי סגירת המרפסת והצורך בהוכחת שטחים לשטחים אלו, נובעות מהמרפסת עליה פורסמה הקלה כדן, יש להוסיף הקלה זו לטבלת השטחים.

הבקשה מובאת לוועדה לאישור קומת המחסנים בכפוף לתיקונים המוצגים על גבי תוכנית a וללא צורך בפרסום חוזר לעניין הקלה בדבר מחסן עילי וזאת לפי החלטת וועדה קודמת אך יש להוסיף הקלה זו בטבלת ההקלות.

לאחר וועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a והתאמת התוכניות לתשריט בית משותף, בהשוואה בין התכנית לבקשות קודמות נמצאה כי ישנה אי התאמה יש לתקן בהתאם ולהתאים את המוגש בבקשה 2011/1066.4 והמוגש בבקשה 2011/1066.3 וכן להיתר אשר הוגש עבור המעלית ת.ב 1996.732.6 להעביר חתך נוסף המשקף את המצב הקיים בהתאם למבוקש, כולל הצגת פיתוח שטח הצמוד בחזית או חתך בהתאם לקיים.

יש להסיר פתחים מחסנים עתידיים אשר אינם חלק מהבקשה, ולהציג את המצב הקיים ללא חפירה. יש לסמן מחסן עתידי בקו מרוסק.

יש להציג באופן נכון את המחסנים לפי הדירות המבקשות ולמנוע כפל מחסנים וכן יש לתכנן את הגישה החיצונית למחסנים ללא גישה עתידית ממבואת המקלט באם מציגים גישה עתידית למחסן אחד אזי לא ניתן לאפשר גישה חיצונית.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1989/0682.06
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבנין קיים, תוספת חניה, תוספת חדרי ממ"ד.
מספר ועדה	2025/44
כתובת	ניסן אברהם 10, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם לחוו"ד היועצת המשפטית עו"ד אילנית מיכאלי ולאור זאת שחוו"ד הסדרי תנועה תוקנה כדלקמן:

תקן החניה באזור זה הינו 2 מק"ח לכל דירה מעל 95 מ"ר, בטבלת מאזן החניה מופיע 2 יח"ד מעל 95 מ"ר, ולכן תקן החניה הנדרש הוא 4 מק"ח.

ע"כ הוועדה מאשרת את הבקשה הכוללת ארבעה מקומות חניה עבור שתי דירות. יובהר כי עפ"י נספח 4657 בינוי נשמרים מקומות חניה נוספים עבור יתר בעלי הזכויות בחלקה.

לעניין ההסכמות הנדרשות עבור בינוי בשטח משותף, בדירת המתנגד אושרה חניה בפינה הדרום מערבית שבחלקה בתיק רישוי 1989/682 (לכאורה היתר זה לא מומש בפועל), אך לאחר ייעוץ משפטי הוחלט כי מאחר שהמתנגד קיבל חניה במקום האמור, על אף שלא מימש בפועל, הרי שגילה דעתו כי זה המקום המתאים לו לחניה, ועל כן ניתן להכיר בכך כהסכמה נוספת זאת לצורך המשלימה ל-2/3 הסכמות מבעלי הזכויות בחלקה.

הוועדה אף נתנה את דעתה לכך כי תיק זה מתנהל זמן רב, ועל כן תוך שמירה על איזון והאינטרסים של הצדדים, נכון וראוי להגיע לקו הסיום בבקשה זו.

לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה.

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

	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
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1991/0650.16
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מס' 1991/650.12
מספר ועדה	2025/44
כתובת	חקלאי זאב 4, בית וגן

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בתנאים :

תוקף ההיתר פג ביום 2025/05/30

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116973 בתיק רישוי מס' 12.650/1991 שהופק בתאריך 2022/05/30, עפ"י בקשה ע"ב, עקב המלחמה הבניה טרם החלה, כעת מעוניינים להתחיל בעבודות.

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

אין מניעה לאשר עד ליום 2028/05/30.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1995/0551.03
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת חניה נגישה, מעלית ומחסן בקומת המרתף.
מספר ועדה	2025/44
כתובת	מועלם שמעון ניסים 10, רמת שרת

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במכונת המוצעת:

מוצע הגדלת קומת שרות קיימת, מחסן, חדר הסקה, חניה, מבואות ומעלית, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

נדרש לצמצם שטחי בניה,

לצמצם חריגות מקו בניין המהוות סטיה ניכרת,

להכשיר בינוי קיים

להשלים תנאים טרם דיון.

סטיה ניכרת :

בתכנית יש סעיף סטיה ניכרת לעניין מס' קומות, גובה בניה, הקטנת מרווחים.

המוצע מהווה חריגה לעניין הקטנת מרווחים - (ראה סעיף קווי בניין)

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 31.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 2022 ג' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

קומה 1-, מפלס 2.50-, חזית דרומית : מוצע תוספת בינוי וחניה בחריגה מקו בניין אחורי, הקטנת מרווחים מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן להציע חריגות מקווי הבניין - יש להסיר את הבינוי החורג מקו הבניין מהבקשה.

חניה : מוצעת חניה בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י הוראות התוכנית סעיף 15(א) : "במגרשים הנמצאים במדרון מעל לכביש ובהפרש גובה לכביש תותר בנית מוסכים בקו בניין של 1 מ' לכיוון הרחוב עם שערים בתנאי שגג המוסך ישמש מרפסת או גינה לדירה בקומת הקרקע",

המוצע עומד בהגדרה זו אך אינו שומר על מרחק של 1 מ' מגבול המגרש - יש להכניס את החניה המוצעת בכך שתשמור על מרחק של 1 מ' מגבול המגרש.

שטח בניה :

מוצע בבקשה תוספת שטח שרות ללא שטח עקרי כמפורט :

חדר הסקה : מוצע חדר בשטח של 10.16 מ"ר, המוצע חורג מ-2% המותרים - יש לצמצם את השטח המוצע מהבקשה.

מחסן : מוצע תוספת מחסן בשטח של 23.27 מ"ר, המחסן המוצע אינו עומד ב-8% המותרים מכח תוכנית המתאר ואף לא פורסמה הקלה בגין מחסן בשטח עד 20 מ"ר - יש לצמצם את שטח המחסן המוצע לשטחי הבניה המותרים.

חניה : מוצעת חניה כמוסך בחזית האחורית בשטח של 68.83 מ"ר - יש לצמצם את השטח המוצע לשטח המינימלי הנדרש לחניה ולצמצם למסגרת החריגה המותרת מקו הבניין.

מבואות : מוצע בבקשה הגדלת מבואות בשטח של 26.51 מ"ר, המבואות המוצעות רחבות ואינן מהוות מבואות מינימליות כגישה לשרות בקומה זו - יש לצמצם את שטחי המבואות המוצעות למינימום הנדרש.

מעלית : מוצעת תוספת מעלית בשטח של 2.70 מ"ר במסגרת הבית הקיים, כתוספת שטח בקומת המרתף.

בנוסף, בבקשה ניתן לראות כי ישנם שטחים המוצגים כקיימים שלא נמצא לגבם היתר - יש להוכיח היתר לכל הבינוי הקיים בדירה המוצעת.

אישור י גורמים :

ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1979/0076.04
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומפרסת זיז
מספר ועדה	2025/44
כתובת	שטרן אברהם 16, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות, פורסמו הקלות כנדרש, הוצגה תוכנית צל, הוגשו חתימות שכנים והושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0251.04
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מס' 2020/251
מספר ועדה	2025/44
כתובת	א.ד. גורדון 5, קרית היובל

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בתנאים :

תוקף ההיתר פג ביום 04/2025/26

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 117033 בתיק רישוי מס' 251/2020 שהופק בתאריך 2022/04/26, עפ"י בקשה ע"ב, עקב המלחמה הבניה טרם החלה, כעת מעוניינים להתחיל בעבודות.

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

אין מניעה לאשר עד ליום 2028/04/26.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1986/0281.12
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה להנגשת מקלט קיים, רמפה, וריצוף חצר
מספר ועדה	2025/44
כתובת	בית הדפוס 11 , גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר היתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה שינויים בפתחים ובפיתוח, הושלמו תנאים טרם דיון, המוצע עומד במותר, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בתאריך 31.12.2024 והוחלט "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית", כעת, התוכנית נבחנה שוב ואין מניעה לאשר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	חוזזה 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
	אישור פיקוד העורף הג"א
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	הצהרת עורך הבקשה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1985/0167.04
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז לבניין קיים, תכנון מרפסות צל לדיירי הבנין.
מספר ועדה	2025/44
כתובת	הרב רפאל קצנלבוגן 46, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה מרפסות זיזיות בחזית מערבית ודרומית.

המרפסות המוצעות בחזית דרומית מהווה סטיה ניכרת לעניין הקטנת מרווחים זאת עפ"י הוראות תוכנית 3028 סעיף 12, לפיו הקטנת מרווחים מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר חריגה מקו בניין, ע"כ יש לצמצם את עומקן עד למסגרת קווי הבניין המותרים.

יש להציג תכנית המציגה "צמד מרפסות" בחזית זו, זאת כדי לעמוד בצמדים, ולבצע משלוח הודעות / הסכמה של 100% מבעלי העמודה, אחרת לא ניתן יהא לאשר מרפסת אשר אינה עומדת בצמדים.

בחזית מערבית – המרפסות בחלקן יוצאות ממרפסות שרות - יש להוכיח שטח עיקרי למרפסות השרות הקיימות המהוות מעבר למרפסות המוצעות.

על ע"ב להוכיח שטחים מכוח תב"ע ו/או הקלה במידה שהדבר מתאפשר וטרם מומש.

במידה שהשטחים יוכחו מכוח הקלה כמותית הועדה מכירה בהקלות האחרות שפורסמו גם עבור הקלה כמותית זאת לאור העובדה כי הוכחת השטחים הינה תוצאה של תכנון מרפסות, עליהן פורסמה הקלה כדין.

במידה שלא יוכחו שטחים, יש להציג תכנון שונה שאינו פוגע בקדמת מרפסת שירות.

בנוסף, יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1958/0099.06
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסות ומחסנים ליח"ד קיימות
מספר ועדה	2025/44
כתובת	פרבשטיין 18, קרית משה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות

קיימת חריגה בשטחי בניה עבור דירה מספר 1.

לא הגישו הסכמות שכנים לשינוי בפיתוח המבוקש

באם יגישו לאחר הוועדה תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a הבקשה תוחזר לוועדה

ראשית יש לציין כי יש לתכנן את תוספת הבניה לדירה 1 בשטח הנותר לניצול ללא חריגה בשטחים וכמפורט בשטחי הבניה כך שיעמוד על 21.3 מ"ר רק לאחר צמצום הבניה ניתן לבחון את התוספת של יותר השכנים היות ובתוספות מתבססות על הבינוי של דירה 1.

וכן יש להציג טבלת פרוט שטחים הכוללת התייחסות לכל הדירות בבנין ואופן החלוקה בהתאם למאוסר בת.ב 1991.576.4 וכן יש לרשום בהערת אזהרה את נושא ויתורי הזכויות של דירה 5 ו 8. ולצרף טבלת מאזן מרפסות ולהציג שטח מרפסות מקורות ופתוחות לשמים על מנת לראות האם עומדים בתקנות החוק לעניין שטח מרפסות וכן יש לציין כי מבקשים את המרפסות לפי תקנות החוק באופן שעומדים בעמודת המבקשים בממוצע עד 14 מ"ר.

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	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0390.03
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, מרפסת וחדר מחוזק.
מספר ועדה	2025/44
כתובת	ישראל זנגויל 9, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

המבקש מממש את זכויות הבניה המותרות לו עפ"י תב"ע בניד מהצד את הגג ואינו גורע מזכויות הבניה של דיירים אחרים בחלקה. כמו כן התקבלו ההסכמות הנדרשות לבינוי בשטח משותף, המתנגדת הינה מתת חלקה 40 כניסה ג' ומהבניה המבוקשת הינה בכניסה ד'.

זאת ועוד הוועדה אינה דנה בנושאים כספיים ע"כ ההתנגדות נדחית.

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג הכולל מרפסת גג וחדר מחוזק, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4322 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

היות שהבינוי מוצע על הגג ותוכנית 4322 קבעה קווי בניין סביב התוספות - יש להגיש תיק מידע עדכני הכולל סימון קווי בניין מכח תוכנית קודמת (מתאר 62)

גובה בניה :

מוצעת תוספת קומה עד לגובה בניה של 11.25 + מ', פורסמה הקלה בגין הגובה, מוצע מעקה לגג בגובה של 1.10 מ' - יש להנמיך את המעקה המוצע ל-2 שורות אבן.

- יש לתקן את ההערות המופיעות 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
	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הערת אזהרה בדבר ניווד
	לציין בהרמוניקה כי השטחים בקומה קיימת ניוידו בגג ולא ניתן יהא לנצלם בעתיד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1988/0406.07
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה + חדר מחוזק
מספר ועדה	2025/44
כתובת	שכ גבעת שאול 3 , גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה תואמת לנספח הבינוי ומוצעת כשטח עבור דירה קיימת ולא מוצעת יחידת דיור נוספת, על כן ההתנגדות נדחית.

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג בהתאם לנספח הבינוי המוצע עומד במותר.

לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה.

- 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	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2025/0035.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות
מספר ועדה	2025/44
כתובת	אצ"ל 5 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום חוזר עבור שינוי מיקום המרפסת וזאת כי המרפסת מבוקשת עכשיו באופן הפוגע בשכן הצמוד המתנגד לכך

טרם פרסום יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל שינוי המרפסת המבוקשת בחזית צפונית לחזית מערבית וכמוצג בהרמוניקה . כאשר הגישה למרפסת הינו משטח שרות ולכן יש לפרסם הקלה בדבר תוספת שטח עיקרי מכוח 6% כך שיש להוסיף הקלה זו בטבלת ההקלות .

וכן צמצום עומק המרפסת בחזית מזרחית ל 2 מטר או לשנות את היציאה מהחדר הסמוך הצגת תוכנית צל לכל הבניין עבור תוכנית צל למרפסות סוכה .

לאחר הפרסום כאשר הבקשה תובא לאישור בוועדה יזומנו המתנגדים .

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0228.01
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר שינויים להיתר 21/228, תוספת שטח עיקרי, הגדלת מרפסת קיימת, שינויים בפתחים ושינוי מיקום מדרגות פנימיות
מספר ועדה	2025/44
כתובת	ר' ישראל נג' ארה 63, גבעת שאול

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מבאות לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה הסבת שטח מחסנים וחדר הסקה למגורים, שינויים בפתחים והגדלת מרפסת קיימת, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להוכיח שטחים לבקשה,

להשלים חתימות שכנים,

להשלים תנאים טרם דיון

ולתקן את התוכנית בהתאם לנדרש.

סטייה ניכרת :

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מס' יח"ד, גובה בניה, קווי הבניין.

הבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין שטחי בניה - (ראה סעיף שטחי בניה)

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 628149 נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

קומת מרתף, מפלס -2.42, חזית דרומית : מוצע חצר אנגלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה מקו בניין בעומק שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ', החצר המוצעת ברוחב העולה על 1.5 מ' וללא ציון עומק החצר - יש לצמצם את רוחב החצר המוצעת ולהציע חצר בעומק שאינו עולה על 1.5 מ'.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית ודרומית : מוצעת פרגולה במרווח - יש להסיר את הפרגולה המוצעת ולהציע זאת דרך תקנות הפטור.

שטח בניה :

עיקרי מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 67.82 מ"ר, קיים : 66.81 מ"ר, מוצע : 32.73 מ"ר, סה"כ : 132.04 מ"ר - חורג, יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה.

מרפסת זיז :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מערבית - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת, המרפסת המוצעת אינה שומרת על 2.5 מ' ולכן אינה עומדת בהגדרת מרפסת זיז - יש להסיר את הגדלת המרפסת המוצעת מהבקשה.

תימוכין קניינים :

מדובר בהסבת שטח שרות לעיקרי, השטח במקום שטח משותף, נדרש 100% חתימות שכנים, הוגשו 2/4 חתימות שכנים ואחד מתנגד - יש להשלים 100% חתימות שכנים לבקשה.

אישו רי גורמים :

נוהל בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

***הבקשה מציעה הריסת חדר מדרגות המוביל את המקלט/חדר הסקה משותף והופכת שטח משותף לפרטי, נגד כל הגיון, ההריסה בפועל נעשתה ללא רשות, התנגדתי בכל תוקף"

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.

לדחות במתכונת המוצעת :

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

מוצע בבקשה הסבת שטח מחסנים וחדר הסקה למגורים, שינויים בפתחים והגדלת מרפסת קיימת, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש להוכיח שטחים לבקשה,

להשלים חתימות שכנים,

להשלים תנאים טרם דיון

ולתקן את התוכנית בהתאם לנדרש.

סטייה ניכרת :

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' יח"ד, גובה בניה, קווי הבניין.

הבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין שטחי בניה - (ראה סעיף שטחי בניה)

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 628149 נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

קומת מרתף, מפלס -2.42, חזית דרומית : מוצע חצר אנגלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה מקו בניין בעומק שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ', החצר המוצעת ברוחב העולה על 1.5 מ' וללא ציון עומק החצר - יש לצמצם את רוחב החצר המוצעת ולהציע חצר בעומק שאינו עולה על 1.5 מ'.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית ודרומית : מוצעת פרגולה במרווח - יש להסיר את הפרגולה המוצעת ולהציע זאת דרך תקנות הפטור.

שטח בניה :

עיקרי מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 67.82 מ"ר, קיים : 66.81 מ"ר, מוצע : 32.73 מ"ר, סה"כ : 132.04 מ"ר - חורג, יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה.

מרפסת זיז :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מערבית - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת, המרפסת המוצעת אינה שומרת על 2.5 מ' ולכן אינה עומדת בהגדרת מרפסת זיז - יש להסיר את הגדלת המרפסת המוצעת מהבקשה.

תימוכין קניינים :

מדובר בהסבת שטח שרות לעיקרי, השטח במקום שטח משותף, נדרש 100% חתימות שכנים, הוגשו 2/4 חתימות שכנים ואחד מתנגד - יש להשלים 100% חתימות שכנים לבקשה.

אישו רי גורמים :

נוהל בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

*"הבקשה מציעה הריסת חדר מדרגות המוביל את המקלט/חדר הסקה משותף והופכת שטח משותף לפרטי, נגד כל הגיון, ההריסה בפועל נעשתה ללא רשות, התנגדתי בכל תוקף"

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	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2016/1246.01
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים, הרחבת בניה, מרפסות שרות, תוספת מרפסות
מספר ועדה	2025/44
כתובת	הקבלן 3, הר נוף

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא הגישו את כל האישורים המקדימים טרם דיון כגון שפ"ע .

קיימת חריגה מקו בנין כאשר כל חריגה מהווה סטיה ניכרת .

לא תכננו את המרפסות בהתאם לקיים בשטח ולכן יש לשנות את מיקום מרפסת הזיז לחזית הצידיית בהתאם לתוכנית צל אשר אושרה בהיתר שניתן בת.ב 84.598.4

לא תכננו את תוכנית צל לממ"ד בהתאם לקיים בשטח ובכך הממ"ד המוצע לעמודה הסמוכה הינו על הכניסה לבניין ולכן נדרשו לבצע פרסום חוזר עבור השינויים הנדרשים לעשות בשל כך שהתכנון המוצע לא משקף את המצב הנכון בשטח .

טרם הפרסום יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון ולתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a וכן הצגת קו בנין לפי תיק מידע והוספת מרחקים כנדרש .

וכן יש לצרף טבלת מאזן מרפסות הכוללת התייחסות לשטח מרפסות מקורות ופתוחות לשמים עבור מרפסות קימות ומוצעות על מנת לבחון עמידות בתקנות החוק .יש לצין כי המרפסת זיז היוצאת מהסלון לא מהווה מרפסת שרות וזאת כי בהיתר בניה מוצג כי מדובר במרפסות בדרוג על מנת לאפשר מרפסות סוכה ..

להלן התייחסות לבינוי המבוקש

בינוי

קומת קרקע

מבקשים מעטפת לממ"ד המבוקש – יש להגיש הסכמה של השכן למעטפת זו .

קומה א'

מבקשים למשפחת פינדר את התוספות הבאות :

ממ"ד בחזית מזרחית החורג מקו בנין עבור החריגה פורסמה הקלה וכן הגישו הסכמה של 66%

מהעמודה לתכנון הממ"ד וזאת כי רוב העמודה חלק מהבקשה אך יש לשנות את מיקום הממ"ד על מנת לאפשר מיקום זהה לעמודה הצמודה התוכנית צל אשר הוצגה לעמודה הסמוכה לא זהה.

בתכנון יש לתת את הדעת לכך שיש לשמור על המעבר הקיים והמוביל לכניסה של הבנין וכן עבור השינוי יש לבצע פרסום

מבקשים בחזית מזרחית תוספת בניה מכוח 6% הקלה כמותית פורסמה הקלה ואף הוצגה חלוקה בין כל תתי החלקות המאפשרת לכל דירה 3.4 מ"ר הבינוי חורג מקו בנין כאשר לפי סעיף 12 יש סטיה ניכרת לחריגה מקו בנין ולכן ניתן לאשר תוספת זו מהסיבות הבאות :

כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת

הבינוי מהווה מפגע חזותי וזאת כי מדובר בבנין סימטרי ולא ניתן לאפשר לכל עמודה בינוי שונה מהעבודה הסמוכה .

השטח המוצע לתוספת זו עולה על השטח המותר מכוח הקלה כמותית ולכן יש לחשב נכון את התוספת כולל עובי קיר כנדרש כך שהשטח המבוקש חורג מהשטח המותר

ולכן יש לבטל את הבינוי המבוקש על סמך 6% .

מבקשים להגדיל את מרפסת זיז הקיימת בחזית הקדמית ב2 מטר נוספים לעומק הקיים עבור כך פורסמה הקלה אך לא ניתן לאשר מהסיבות הבאות :

קיימת למרפסת חריגה מקו בנין המהווה סטיה ניכרת

ולכן יש לשנות את מיקום מרפסת הזיז לחזית הצידית בהתאם לתוכנית צל אשר אושרה בהיתר שניתן בת.ב. 84.598.4

עוד ניתן לראות כי המרפסת המוצגת כשרות בתוכנית הינה סגורה כך שיש לשקול אפשרות להפוך לשטח עיקרי מכוח 6% הקלה כמותית .

עומק –

המרפסת זיז היוצאת מהסלון לא מהווה מרפסת שרות וזאת כי בהיתר בניה מוצג כי מדובר במרפסות בדורג על מנת לאפשר מרפסות סוכה כך שהגדלת המרפסת גורמת לעומק המרפסת לעלות על 2 מטר .

תכנית צל -

ניתן לראות כי בהיתרי בניה קודמים יש מענה לתוכנית צל למרפסות בחזית צפונית – צידית בתחום קו בנין הנושא לא הוצג כלל בתוכניות ולכן לא ניתן לבחון את תוכנית הצל אשר הוצגה וזאת כי שטח המרפסות עולה על המותר בחוק

יש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה זהה בין 2 העמודות הפונות לחזית קדמית ועבור תוכנית הצל לבצע משלוח הודעות .

שטח

לפי תקנות החוק שטח מרפסת זיז מקורה לא תעלה על 12 מ"ר כאשר מרפסת פתוחה לשמים אין לה הגבלה ולכן נדרשו לצרף טבלת מאזן מרפסות .

לסיכום נדרשו לשנות את התכנון המבוקש ועבור כך לבצע פרסום חוזר טרם הפרסום יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון .

קומה ב' מבקשים בינוי למשפחת חרלפ וקומה ג' מבקשים בינוי למשפחת ובר . ניתן לראות

התייחסות בקומה א'

עוד ניתן לראות כי בקומה ב' מבקשים הגדלת מרפסת שרות הקיימת - לא ניתן לאשר את הגדלת המרפסת שרות וזאת כי תב"ע 3028 כוללת טבלת שטחים מסודרת ובכך הכפיפות לא למתאר נטו ולכן לא ניתן לאפשר מרפסות שרות .

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית המיועדת לפרסום , טרם הפרסום יש להשלים את התנאים המקדימים שלא הוגשו כגון שפי"ע .

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	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2013/0424.04
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תוכנית 115ב" + ממ"ד + מרפסות + מחסן
מספר ועדה	2025/44
כתובת	הרב צבי יהודה 9, קרית משה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתוכנית 115ב', סגירת מרפסת ומחסן, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש להסיר את סגירת המרפסת המוצעת מהבקשה,

להציע מחסן שאינו מחסן עילי

להשלים תנאים טרם דיון.

נספח בינוי :

בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי וסגירת מרפסת בחזית הצפונית בנוסף למאושר בנספח הבינוי, היות ולא ניתן לאשר בינוי זיזי לא ניתן לאשר את סגירת המרפסת המוצעת - יש להסיר את הסגירה מהבקשה ולסמן על הסגירה הקיימת "להריסה כתנאי לתחילת עבודות"

שטח בניה :

מותר עפ"י תב"ע : תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'.

מוצע בבקשה :

ש. עיקרי - מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומות ב' ו-ג' בהתאם למאושר בנספח הבינוי וסגירת מרפסת לשטח עיקרי בנוסף למאושר, סך השטחים המוצעים בבקשה הינם 117.69 מ"ר, היות ולא

ניתן לאשר בינוי זיזי לא ניתן לאשר את סגירת המרפסת המוצעת בשטח של 6.08 מ"ר, סה"כ שטח מוצע שניתן לאשר: 111.61 מ"ר, קיים: 83.20 מ"ר, סה"כ: 194.81 מ"ר.

בהתאם למדיניות מתחם גת חלוקת הזכויות נעשית בצורה שוויונית בכדי ליצור חזית אחידה, ולכן שטח כולל אפשרי לכל יח"ד הוא 178.65 מ"ר - המוצע חורג המותר, יש לצמצם את שטחי הבניה לשטחים המותרים.

גובה בניה :

מוצע בבקשה תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, גובה הקומה המוצעת היא 2.70 מ' בשונה מהמותר עפ"י נספח הבינוי בגובה של 2.50 מ' - יש לצמצם את גובה הקומה המוצעת ל-2.50 מ'.

מחסן :

קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית צפונית : מוצעת תוספת מחסן בתת הקרקע בשטח של 20.01 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר, הוצגה תוכנית צל, בהתאם להוראות תכנית מתאר ניתן לאשר מחסן הממוקם 1.5 מ' מתחת פני הקרקע, המחסן המוצע אינו עומד בהגדרה זו ולכן לא ניתן לאשרו - יש להציע מחסן תת קרקעי או להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

אישור י גורמים :

שימור - חסר, יש להשלים, איכות הסביבה - חסר, יש להשלים,

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0390.05
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , בנית מרפסת זיז , ממ"ד
מספר ועדה	2025/44
כתובת	ישראל זנגויל 9 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, התיק תוקן כנדרש, בוצע פרסום בהתאם להחלטת וועדה ללא קבלת התנגדויות, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נידונה ברשות רישוי בתאריך 12.11.2024 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" היות ולא פורסמה הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד ובגין מחסנים עיליים, בנוסף, נדרש לתקן את התוכנית, התוכנית תוקנה כנדרש, בוצע פרסום כנדרש, סוף מועד להתנגדויות בתאריך 29.04.2025, לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0146.01
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומות עבור בית תפילה הכולל מעלית וחדרים מחוזקים
מספר ועדה	2025/44
כתובת	ארץ חפץ 19 , שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור החלטת הוועדה המחוזית לפטור מלא ממקומות חניה כאשר תנאי לאיכלוס יידרש תיאום הסדרי תנועה לקביעת חניות נכים לשימוש באי בית הכנסת .
לאחר הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לגורמים .

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
אישור פיקוד העורף הג"א	
חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0174.01
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת עמודת ממ"ד ומרפסות זיז
מספר ועדה	2025/44
כתובת	הרב יצחק חי טייב 16, הר נוף

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

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

נדרש להסיר את המרפסת המהווה סטיה ניכרת מהבקשה,

ולהשלים חתימה נוספת לממ"ד המוצע.

ממ"ד :

חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה חלקית מקו בניין קדמי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן להציע חריגה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם, הממ"ד המוצע חורג בכ-1.4 מ' המהווה כ-28%, המוצע עומד בחריגה המותרת, הממ"ד מוצע לעמודה מלאה, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע, הוצגה תוכנית צל, אך החזית הנוצרת אינה אחידה וסיום הממ"ד אינו בקו אחיד - יש לצמצם את עומק הממ"ד המוצע ולהציע קו אחיד ל-2 עמודות הממ"ד בחזית זו.

מרפסת זיז :

חזית מערבית : מוצעות מרפסות זיז בחריגה מקו בניין צידי, קווי הבניין מכח תוכנית 966ג' ולכן החריגה נבחנת עפ"י תקנות סטיה ניכרת ובהתאם לכך ניתן להציע חריגה למרפסת מקו בניין צידי בשיעור של 10% מהמרווח, החריגה המוצעת גדולה מהמותר, לעניין תוכנית צל, קיימות מרפסות לכל דיירי הבניין, פורסמו הקלות למרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה עמודת ממ"ד מלאה, נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, הממ"ד מוצע לעמודה מלאה, 4 דיירים, מהווים פחות מ-1/3 הנדרש - יש להשלים חתימה נוספת לממ"ד המוצע.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2010/0580.01
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג וכן ממ"ד ע"ג ממ"ד קיים וכן תוספת מרפסת זיז וגג
מספר ועדה	2025/44
כתובת	הרב אהרון קוטלר 7, גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

בפני המתנגד היתה האפשרות להגיש טענות להתנגדות אך לא ביצע זאת, ואף עד למועד הדיון לא התקבלו טענות כאמור.

בנוסף, למתנגד יש ממ"ד בדירה, בהתאם לחוק המקרקעין למתנגד בינוי זהה על כן רואים בו כמי שנתן את הסכמתו לכך. המוצע משלים את עמודת הממ"ד הקיימת זאת בעקבות החלטת וועדת ערר שאישרה מרחב מוגן ודרישת הג"א הייתה- ממ"ד מעל עמודת ממ"דים קיימת, על כן המבקש נדרש לבצע זאת.

הוועדה אף רואה חשיבות גבוהה במיגון הדירה באמצעות ממ"ד ומאשרת את הבקשה.

לעניין הבינוי המוצע- אין מניעה לאשר לאור החלטת וועדת הערר.

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

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן לי, ת"י 413

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0154.00
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת בניין קיים, ראס אל עמוד, ירושלים
מספר ועדה	2025/44
כתובת	פנורמה, ראס אל עמוד ראס אלעמוד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכופף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית b כולל

טרם היתר קבלת דוח פיקוח עבור כל ההריסות המוצגות בחלקה בהתאם לנספח הבינוי וזאת כי לפי סעיף 13 אי הריסה המסומן בנספח טרם קבלת היתר בניה מהווה סטיה ניכרת

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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	אישור שירותי הכבאות
	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי
	הצהרת עורך הבקשה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	1996/0928.06
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים
מספר ועדה	2025/44
כתובת	מנחת יצחק 19, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

הוועדה מאשרת שימוש חורג ל- 5 שנים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	תעודת מהנדס
	תעודת עורך בקשה
כן	אישור בטיחות
כן	אישור משרד החינוך
	אישור מח' תנועה
	הצהרת הרשת שהגן לא יפעל בשעת מלחמה (במקום אישור הג"א)
	אישור רשות תמרוך
כן	הצהרת מהנדס
	נגישות- הצהרת הרשת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/06/2025 - טו סיוון תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0237.00
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמה מבנה חדש 3 קומות עבור 4 כיתות גן
מספר ועדה	2025/44
כתובת	פזנר חיים , פסגת זאב .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

- הוועדה מבקשת לעדכן את תכנית הבינוי שאושרה בתאריך 16/01/25 ולאשרה מול מחלקת תכנון עיר וכן את הבקשה להיתר של גנ"י בבקשה זו ובבקשה לחפירה ודיפון בת.ב. 2024/237.1
- מכוח סמכותה של הוועדה בתקן 5166' סעיף 14.6.3 ב, הוועדה פוטרת ממקומות חניה בגנ"י למעט חניית נכה ומפרצי העלאה והורדה ובכך מאפשרת מ"ח לפונקציות עתידיות בחלקה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור משרד הבריאות
	חברת חשמל
	אישור רשות העתיקות
	הסדרת התצ"ר כיון שמתוכנן על 2 חלקות
	קבלת תצ"ר כשרה לרישום-ע"פ תיק המידע המעודכן ליום 17/11/24
	הטמעה כצופה תיק מידע ומדידה עדכניים

	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	תנאי להיתר – תשלום היטל כספי בסך 1,433 ש"ח (שפ"ע)
	תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנון פיזי על סמך תכנית תנועה מאושרת ע"י מחלקת ז (ירדן עוזרי) (דרכים)