

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/06/2025 - ג תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0340.01
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הקמת חמישה בניינים הכוללים 246 יח"ד, מעונות יום ופיתוח שצ"פ.
מספר ועדה	2025/88
כתובת	ישראל זנגויל , קרית היובל שכונת קריית היובל, רחוב ישראל זנגויל 5-7

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לקהמת 5 בניינים הכוללים 246 יח"ד מעונות יום ופיתוח שצפ.

מבקשים במגדל הגבוה להוסיף עוד קומה (21 קומות בסה"כ)

המתנגדים לא ההגיעו לדיון ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה

לא מבוקשת תוספת זכויות מעבר לתבע

החניה התת קרקעית רק תשפר את מאזן החניה ברחוב.

הוועדה דרשה לטייב את מרפסות הסוכה ונעשה שיפור בנושא

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
	אישור משרד הבריאות
	תיק מידע עבור חלקות 135 138 (137 = לתיק מידע המצורף על ח' 67 28 - חלקות ישנות של
	תיק מידע עבור חלקות 29 128
	אישור סופי מח' דרכים
	אישור מחלקת שפ"ע לתכנון השצ"פ
	אישור סופי של מחלקת תברואה
	יש לקבל אישור אדריכל העיר לתוכניות השצ"פ
	אישור סופי של מחלקת דרכים
	חתימה על הסכם פיתוח ותאום תכנון סופי מול מחלקת מבני ציבור
	תנאי לגורמים: הטמעת התכנית המתוקנת בהרמוניקה כולל חישובי שטחים מתוקנים ו5 מקומות להציג נספח תנועה חתום
	אישור ותיאום מחודש של הזזת תחנת האוטובוס (מזלית), בכפוף לאישור המחלקה לבקרת פיזי
	אישור מחלקת מידע בדבר רישום התצ"ר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/06/2025 - ג תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0466.00
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מסלול הריסה ובניה, רישוי מלא עם הקלות תמ"א 38
מספר ועדה	2025/88
כתובת	מקור חיים 27 , מקור חיים

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

המתנגדים לא התייצבו

לאחר שהוועדה ערכה בדיקה ומצאה כי הזימנוים לא הגיעו למתנגדים הועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר היום

על מנת לקבוע מועד חדש ולזמן את המתנגדים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/06/2025 - ג תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0520.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים בן 2 קומות עם 2 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות עם 6 יח"ד
מספר ועדה	2025/88
כתובת	פטריה 23, מנחת

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 רק להתנגדויות ולהלן התייחסותה:

התנגדות לנושא כי הבקשה החדשה לא קיבלה אישור מתכנן המחוז – מבדיקה שנעשתה נראה כי בשלב בדיקת הבקשה המתוקנת בתכנון עיר נעשתה פנייה למתכנן המחוז לקבלת חו"ד אך לא התקבלה התייחסות בתום 45 ימים, על כן הבקשה עברה להמשך טיפול בהתאם.

התנגדות כי במגרש ישנם 2 מבנים, אחד היסטורי והשני לא וכי הבקשה אינה עומדת בתנאי חיזוק ע"פ תכנית 10038 – הבקשה הנ"ל עברה בדיקה של מהנדס אשר ערך בדיקות סטטיות ב2 המבנים והוכח כי גם המבנה משנת 1983 הינו טעון חיזוק מאחר ולא נבנה ע"פ תקנים.

התנגדות לעניין חריגה ממדיניות ותכנית 3718 לעניין אחוזי בנייה, שטחים וגובה – הבקשה צומצמה ותוקנה בהתאם להחלטת ועדה מקומית וועדת ערר ומציעה 117 אחוזי בנייה מירביים לאחר שהוחלט על 120%. לעניין החריגה ממדיניות מהנדס העיר המדברת בגרעין הכפר ומהתבוננות במיקום המגרש, הוא ממוקם בצידו הקיצוני של השכונה ולא במרכזה. כמו כן, הבקשה עברה וקיבלה אישור מחודש לבקשה המתוקנת מתכנון עיר וממחלקת שימור וזאת תוך תאום קפדני בין המחלקות לבקשה המעודכנת על כל המשתמע מכך, בשטחיה, בגובה ובאחוזי הבנייה.

התנגדות כי הבקשה אינה עומדת בתאי תכנית 10038 לבקשות צמודי קרקע מאחר ואינה לפחות 2 קומות ו/או 400 מ"ר – תנאים אלו הינם לבקשות מסוג תמ"א 38/1 ואינם רלוונטיים לבקשה הנ"ל.

התנגדות כי לא הוצגו הדמיות ומבנים שכנים בבקשה – במעמד הועדה הוצג על גבי המסך הדמיית הפרויקט המציגה את השתלבותו של הפרויקט בסביבתו.

התנגדות כי הבקשה אינה תואמת את הוראות העיצוב המפורטות בתכנית 3178 – הועדה מורה כי הבקשה תחזור למחלקת שימור לאישור בהתאם להוראות העיצוב בתכנית 3178. לאחר קבלת אישור ממחלקת השימור, תובא הבקשה בזנית בפני הועדה לאישור בדיון פנימי.

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

להלן התיקונים לבקשה:

חישוב שטחים

סך שטחים עיקריים המותרים לשימוש הינו 912.13 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה עומד על 673.73 מ"ר.

מרפסות

מוצעות מרפסות גג בלבד בבקשה. במפלס 3.12+ בחזית המערבית, חורגת מרפסת הגג מקו בניין תמ"א. יש לצמצם חריגה זו.

יתר המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום בקו בניין תמ"א.

מחסנים

מוצעים 6 מחסנים חדשים כמספר יח"ד. המחסנים המוצעים הינם בתחום קו בניין תמ"א.

שטח המחסנים המותר לשימוש ע"פ 8% הינו 59.94 מ"ר. מוצע בבקשה שטחי אחסנה על סך 54.01 מ"ר. מוצע כמותר.

תברואה

ע"פ הנחיית אגף תברואה, יש לתכנן פח אחד בנפח של 1000 ליטר עבור 6 יח"ד. המוצע בבקשה עומד בדרישה זו ואף תואם הנחיות מרחביות לעניין זה.

גדרות

גדרות לכיוון הרחוב יהיו עד גובה 1.2 מ' בלבד. מעבר לזה, ניתן להציע גדר חיה או קלה.

עצים

יש להציג התייחסות לעצים, ע"ג התכנית והמדידה, ולסמן את העצים לעקירה/העתקה/שימור.

יש להציג נטיעת עצים בוגרים חדשים. יינטעו עצים כדוגמת העצים הקיימים בתחום החלקה, עץ לכל כ-50 מ"ר של שטח המגרש הפתוח.

לא יעקור עץ ללא רישיון. כל עץ אשר ייעקר יינטע במקומו עץ חדש לפחות חצי בוגר.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש

המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

חיבור תשתיות: חיבורי מים, הטלפון, גז וכיו"ב, בגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים ולא יחרגו מגבול המגרש. כל המתקנים למעט גז(מוצהר כי לא יהיה שימוש בגז בבניין) שולבו בתוך גבול המגרש וכלפי פנים ולא כלפי הרחוב בהתאם להנחיות מרחביות.

תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. יש להשלים תרשים ניקוז. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול - יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח'

לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור תכנית הסדרי תנועה של רחוב פטריה/ולוס ע"י אגף תוש"יה.
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה ע"פ ת"י.
	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 ת"א אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תיקונים ע"פ תכנית A
	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור
	אישור חברת גז על מיקום צובר הגז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/06/2025 - ג תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0475.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק מבנה קיים ותוספת 2 קומות במסג' תמ"א 38 ותכנית 10038. תוספת 10 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2025/88
כתובת	ביתר 44, תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

המתנגדים לא התייצבו לדיון והוקראו התנגדותם. להלן התייחסות הועדה:

לעניין התנגדות לקרבה בין הבניינים – טענה זו נבדקה במעמד הועדה ונראה כי מרחק בין הבניינים לאחר הבינוי המוצע עומד על 9.6 מ'.

לעניין טענה כי הבקשה חורגת מהתכנית החלה על המקום – הבקשה תואמת את המדיניות החלה, אב ארנונה, במגרש לעניין מספר קומות ואחוזי בנייה.

טענה לפגיעה בעצים – מיקום החניה המוצע הינו הפתרון המיטבי נוכח נתוני המגרש ובהתאם לכך נדרשת עקירה במיקום החניה המוצע. הבקשה מציעה שתילה של עץ בתמורה לעץ הנעקר לטובת החניה המוצעת.

טענה לחסימת אור אוויר וירידה בערך הנכס – טענה זו אינה נתמכת במסמכים נלווים על כן אין בה ממש.

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

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה. ע"פ תקן, נדרש להתקין 41 מקומות חניה. מוצעים 35 מקומות חניה, 6 עיליות ו29 ע"י מתקן חניה. הועדה מחליטה לפטור מהתקנת 6 מקומות חניה ומורה על תשלום כופר עבורם.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין

קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים בחזית צידית.

בתכנית הנ"ל ישנן 2 חזיתות קדמיות לרחובות בית"ר וקלונזר ו21 חזיתות צידיות.

הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגות עבור ממ"דים בחזית מערבית ובחזית אחורית דרומית. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר.

ישנה חריגה מינורית מקווי בניין עבור הרחבות בחזית מזרחית קדמית לכיוון רחוב בית"ר. יש לצמצם חריגה זו.

חישוב שטחים

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד).

שטחים אשר הופכים מעיקרי לשירות, יש לציין על גבי התכנית במלל. ישנן מרפסות רבות במספר מפלסים אשר מיועדות לסגירה. מרפסות אלו יש לסמן כשירות לעיקרי ולסמן רותן בקוד ובצבע המתאים ולעדכן את טבלת השטחים בהתאם.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

נראה כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר ע"פ תכנית 10038. יש להציג ע"ג התכנית תחשיב קונטור של קומה קיימת ולהראות כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר.

מחסנים

קיימים 12 מחסנים ומוצעים 5 מחסנים חדשים. מוצעת הרחבה נוספת למחסן קיים.

גובה מחסנים יוגבל ל-2.2 מטר.

יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית.

מוצע שטח מקלט. מאחר ולכל יח"ד מוצע ממ"ד אין תכלית למקלט המוצע. יש לשנותו ולהציע חלוקה כך שיהיו מחסנים לכלל יח"ד.

שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. מותר 275.88 מ"ר. מוצע 316.76 מ"ר. לא פורסמה הקלה. לא ניתן לאשר.

תכנית 1721 לא נותנת התייחסות לעניין המחסנים, על כן המחסנים הנ"ל נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62 לה היא כפופה.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בחזיתות קדמיות וצידיות. המרפסות נמצאות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשר.

יש להציג שטח כל המרפסות עבור כל יח"ד ולהראות כי שטחן אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

חלק מהמרפסות חורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם.

יש לציין על גבי התכנית מה מרפסת זיז ומה מרפסת גג.

מרפסות גג המוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגה של מרפסות מעל ממ"דים וקונטור המבנה הקיים הממשיך לקומות החדשות. ניתן לאשר.

עצים

ע"פ סקר עצים קיימים עצים בעלי ערך בחזית צידית מערבית במסעה לרכב. לא היה מנוס מלסמנם לעקירה על מנת להציע פתרון חניה מרוכז ומשמועתי ובכל גם לשמר את יתר העצים במגרש.

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית ג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

סימונים גרפיים

עפ"י 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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת" 413
	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
	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 ות אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
	הגשת ערבות בנקאית בסך 194,207 בעבור שימור העצים ופיצוי נופי.
	תשלום היטל כספי בסך 62,864 ₪

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	29/06/2025 - ג תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0110.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים
מספר ועדה	2025/88
כתובת	הרב פינחס קהתי 12 , גבעת שאול

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה הוסרה מסדר היום לאור בקשת המבקשים.

הבקשה תשובץ למועד אחר ועל כך יישלחו זימונים כנדרש