

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0055.02
מספר סידורי	0

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מבנה כניסה צפוני ובית קפה בפארק עמק הצבאים, מחסן וחדרים טכניים לעיריית ירושלים לתחזוקת הגן.
מספר ועדה	2025/45
כתובת	שדרות מנחם בגין 0, גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצעת בקשה להקמת מבנה בית קפה, שירותים ציבוריים וחדרים טכניים לתחזוקה בשצ"פ וכן פיתוח שטח ופארק אתגרי בעמק הצבאים. אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ביום 16/6/2025 מאת הלשכה המשפטית, אשר פורטה לעיל.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי לביצוע יהיה תאום חומרי הגמר לבינוי ולפיתוח עם אדריכל העיר
	שפ"ע - הגשת תוכנית נטיעות לפיצוי נופי לאישור שלמה דניאל.
	שפ"ע - אישור תוכניות סופיות מול המחלקה
	מחלקת המאור - יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0231.05
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת ממדים ומרפסות
מספר ועדה	2025/45
כתובת	שדרות סיירת דוכיפת 31, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת 2 עמודות ממדים ב-2 חזיתות שונות ומרפסת זיז לא מקורה.

המתנגד לא התייצב לדיון, מכתב ההתנגדות הוקרא בפני הוועדה.

ההתנגדות היא מחשש לפגיעה בהליך פינוי בינוי.

עורכת הבקשה רבקה לסינגר הסבירה שהבקשה היא ל-5 ממדים ל 5 דיירים .

לא התחיל שום הליך של פינוי בינוי ובכל מקרה הממדים ומרפסת הזיז המבוקשים לא ימנעו לקיים הליך של פינוי בינוי.

אין הוראות הריסה בתבע ולכן ההריסה הינה תנאי לתחילת עבודות

עמודת הממדים מוצעים על גבי שטח משותף הוגשו ההסכמות הנדרשות בפתירת התיק.

הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף.

בחינה עיצובית :

יש להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

	אישור פיקוד העורף הג"א
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0293.06
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת שטח עיקרי למגורים, תוספת ממ"ד ותוספת מחסן מתחת לקומת הקרקע התוספת תואמת תב"ע
מספר ועדה	2025/45
כתובת	הטורים 27, מקור ברוך

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת שטח למגורים הכולל עמודת ממדים ומחסן תת קרקעי.

הבקשה תואמת נספח בינוי למעט הקלה לעניין שלביות הביצוע.

המתנגדת מתגוררת בחזית האחורית של הבקשה.

למתנגדת בניה שלא נמצא לגביה היתר.

המתנגדת לא התייצבה לדיון, הזימון נשלח.

מכתב ההתנגדות הוקרא בפני הוועדה.

התייצבה לדיון הגברת רינה כהן אחת מהמבקשים.

הוועדה אינה רואה אפשרות לפגיעה במתנגדת כתוצאה מהבניה ודוחה את ההתנגדות.

הבינוי ללא היתר של המתנגדת מסומנות ע"ג ההרמוניקה בצהוב "להריסה לא בהיתר זה".

הוועדה רואה חשיבות רבה במיגון יח"ד.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

שטחי בניה :

שטח שירות :

על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת, לנתון השטח המותר העומד על 23.00 מ"ר.

ניחול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1 י"ד : בשטח המגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים - על עורך הבקשה להציג תחשיב המוכיח עמידה בסעיף זה.

תכנון אדריכלי :

יש להטמיע פרט מעקה למרפסת זיז.

הערות גרפיות :

יש לתקן הערות כפי המסומן ע"ג הרמוניקה 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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	עפ"י סעיף 4.1 ט': הצבת שלט שימור בכניסה למבנה בתיאום עם מחלקת שימור
	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0344.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	סגירת מרפסות + בניית מרפסות
מספר ועדה	2025/45
כתובת	השלי 413, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המתנגדים לא הגיעו לדיון בוועדה, ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

להן התייחסות הוועדה לטענות המתנגדים:

- המתנגדת אסתר דשקונטאי, רחוב שליו 415 דירה 1, מתנגדת לעניין המרפסות אשר גורם חסימת אור ואוויר לדירה.

תגובה- מדובר במתנגדת שגרה בבנין אחר כך שאין השפעה ישירה של הבניה המוצעת על המתנגדת.

המתנגדת חוששת שבעתיד יאשרו מרפסות גם בבנין שלה והיא תפגע. הוועדה אינה מקבלת טענות מסוג זה לחשש מפגיעה עתידית, כל בקשה נבחנת לגופה.

- המתנגד אברהם נריה, רחוב שליו 413, מתנגד לעניין המרפסות אשר יגרמו לחסימת אור ואוויר,

תגובה- המתנגד גר 2 קומות מתחת לבניה המוצעת כאשר ההשפעה הנה מינימלית.

- המתנגד אליאב לוי, רחוב שליו 413 דירה 3, מתנגד לבנייה- " הבניה מעל חלונות חדרי השינה אשר ימנעו כניסת אור לחדרי השינה מצ"ב מכתב מפורט".

למתנגד קיימת מרפסת סוכה כאשר למבקשים אין מרפסות כלל וזכותם למרפסת.

לטענה להסתרת אור אויר ושמם מדובר בפגיעה מידתית ולא בלתי סבירה ובאיזון האינטרסים, גובר האינטרס למרפסות.

לטענה כי המרפסת פוגעת בקירוי שמתחתיה – הוועדה מחליטה שיש להציג פרט הנדסי לשיטת ביצוע המרפסת בצורה שלא תפגע בקירוי הקיים לרבות הסבר לדרך הביצוע בשטח או לחילופין הסכמה פוזיטיבית של הדייר הרלוונטי לכך שהנו מסכים להריסת קירוי המרפסת הקיים בדירתו לטובת בניית המרפסת המוצעת – כאשר יש לקבל אישור ראש הצוות לפתרון המוצע טרם העברה לגורמים.

יש לציין שההרמוניקה תוקנה כנדרש אך יש לתקן דבר נוסף לעניין סך השטחים הנותרים עפ"י התב"ע מתחלקים ל- 44 יח"ד ולא 43 כמו שצוין ע"ג ההרמוניקה ראה בתיק המידע את מס הדיירים. כלומר סך השטח הנותר לכל דייר הינו 0.74 מ"ר. עדין עומד במותר לסך השטחים המוצעים כיוון שנותרו שטחים לניצול לדיירים המבקשים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1967/0300.04
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים למסחר (משרד)
מספר ועדה	2025/45
כתובת	ש. טשרניחובסקי 4, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הינה עבור שימוש חורג ממגורים למשרד ל"עיצוב גרפי".

בתאריך 05/05/2024 התקבלה התייחסות ממחלקת הסדרי תנועה אשר מפנה את האישור הסופי להחלטת הוועדה המחוזית.

"עבור שימוש חורג ממגורים למשרדים דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן. בבניין קיימים 16 יח"ד ו- 16 מ"ח עפ"י היתר בניה 1967/0300.01 - סה"כ חסר 2 מ"ח.

לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. מצורף מכתב של הבעלים ובה הצהרה כי המשרד אינו מקבל קהל.

על פי סעיף 6.2 רשאית הוועדה מקומית באישור הוועדה המחוזית לפטור מהחובה להתקין חניות.

צוין ע"י המבקשים שמדובר בעבודה משרדית מול מסך מחשב, המשרד לא מייצר רעש או תנועה כלל, ואינו כולל שירות של קבלת קהל במשרד.

המשרד פעיל בימי א'- ה' בין 9:00 ל 18:00 אשר בפועל כמחצית מעובדי המשרד מסיימים ב- 15:00.

ע"ב פרט את אפשרויות מקומות החניה באזור המשרד כהוכחה שקיימים פתרונות חניה ללא בעיה.

בנוסף, ע"ב ציין כי רוב העובדים הינם ירושלמים המגיעים ברגל או בתחבורה ציבורית לעבודה- השימוש הנצרך בפועל לעובדי המשרד הינו מקום חניה עד שנים בלבד.

סה"כ מדובר ב- 8 עובדים אשר 3 מהם עובדים מהבית כיומיים בשבוע.

ח"ד מהנדס העיר- בעקבות פרוט התנהלות המשרד וצרכיו בפועל, התקבלה התייחסותו של מהנדס העיר אשר מאשר את הבקשה, אולם הוא ביקש רק לוודא את נכונות המצב בפועל לעניין החניות מסביב בשעות הפעילות הרלוונטיות,

התבצע סיור של מחלקת התנועה בשטח בתאריך 25/11/2024 :

"לאחר בדיקה בשטח בשעות הפעילות לא נראה שיש עומס תנועה במקום בגין משרד הגרפיקה".

המתנגדים לא התייצבו לדיון כאשר יצרו איתם קשר טלפוני טרם הדיון בנוסף להודעות שנשלחו.

מר אהרון לוי הודיע שאינו מרגיש טוב ולא יגיע.

מר רבינו נוכראין - הודיע טלפונית שמסיר התנגדות, אך לא התקבלה הסרה בפועל.

במעמד הדיון הוקראו ההתנגדויות .

המבקשים טענו כי באזור יש משרדים רבים ואף מרפאת שיניים באותו בניין.

מתחת לדירה בה מבוקש השימוש החורג יש חניון אשר הגישה למשרד שבנידון הנה ממנו, כך שאין הפרעה לדיירים מהבחינה הזו.

לטענה לירידת ערך הדירות, לא הוצגה הוכחה לכך כאשר ע"ב טוען שלפי העסקאות האחרונות דווקא ישנה עליה במחיר למ"ר.

הוועדה המחוזית החליטה לפטור מ- 2 מקומות חניה החסרים, בוצע פרסום לשימוש חורג בפתיחת תיק.

הוועדה רואה שמדובר במשרד לעיצוב גרפי ללא קבלת קהל, שעות העבודה מצומצמות יחסית.

עובדים בודדים שחלק מגיעים בלי רכב וכן התקבל אישור המחוזית לפטור מ- 2 חניות.

הוועדה מאשרת שימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0075.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמא 38 הריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות
מספר ועדה	2025/45
כתובת	החלוץ 36, בית הכרם

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 אזינה בקשב רב להתנגדויות שהושמעו ולהלן התייחסותה:

התנגדות למספר רב של יח"ד ללא פתרון חניה ראוי – הועדה מתרשמת כי טענה זו נכונה וכי מספר היחיד המוצע יעמיס על התשתיות ולא נכון לאשרן, על כן, מורה הועדה על צמצום יח"ד מ26 יח"ד ל15 יח"ד, כאשר 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 100 מ"ר ויתר יחידות הדיור יהיה בתמהיל שהתבקש, קטנות יותר.

התנגדות לפגיעה בבור מים קיים – הועדה מורה כי במידה ויימצא בור מים, יופסקו העבודות עד לקבלת הנחיות ממחלקת השימור ותנאי זה יירשם כתנאי בהיתר.

התנגדות לעקירת עצים – במעמד הועדה הושמעה טענה כי כבר נעקרו 7 עצים ללא אישור והנחיה. הועדה מורה כי בעבור כל עץ שנעקר, יינטע עץ בעבורו בתאום עם אגף שפ"ע.

התנגדות לחריגה מהמדיניות – הבקשה הנ"ל עומדת במדיניות, גם באחוזי הבנייה וגם במספר הקומות. בהתאם להחלטת הועדה, יצומצמו מספר היחיד ובהתאם לכך יצומצמו בנוסף גם אחוזי הבנייה על אף שאינם בחריגה.

התנגדות לחריגה מקווי בניין – הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המותרים מכוח תכנית זו.

טענה לפגיעה בפרטיות באדון אזולאי אברהם עוז – במעמד הועדה נבחן המרחק מבינוי לבינוי אשר עומד על 7 מטרים, מרחק סביר וראוי. בנוסף הצהיר המבקש כי ינסה לבוא לקראת המתנגד על מנת לצמצם פגיעה בפרטיותו ככל הניתן.

התנגדות לשימוש המבנה המוצע למלונאות – הועדה מורה כי אישור הבקשה מותנה בכך שהשימוש היחידי למבנה יהא עבור מגורים ואף מורה להוסיף תנאי בהיתר.

התנגדות להנפה מעל גן העשרים ופגיעה במעבר – הועדה מורה כי לא תיעשה הנפה מעל גן העשרים וכי תמוקם גדר איסכורית לטובת הפרדה ומניעת פגיעה בנפש.

התנגדות כי הבקשה אינה יכולה להיות מבוקשת במסגרת תמ"א 38/2 מאחר ואינה באמת מציעה

הריסה – הבקשה מציעה הריסת פנים של המבנה ההיסטורי בבקשה ואת חיזוקו, בהתאם לכך, הבקשה תואמת את סעיף 4.1.2.2 ס"ק 5 המאפשרת הריסת פנים של מבנה אשר נדרש לשמר את חזיתות המבנה ואת חיזוקו.

טענה כי הבקשה נסגרה לאחר שלא תוקנה – הובהר במעמד הועדה כי הבקשה לא נדרשה בתיקון מאחר והיא לא נדונה.

התנגדות לנושא החניה – צומצמו מספר היחיד 26 ל 15 יחיד וזאת בעקבות ההתנגדות למספר רב של יחיד ללא פתרון חניה. המגרש נשוא הבקשה הנו במרחק של 200-250 מטרים מציר רק"ל פעיל(הקו האדום). בהתאם לאמור – הועדה פוטרת מהתקנת מקומות חניה וזאת לאור העבודה שמדובר במגרש כלום אשר אין אליו גישה מוטורית. הועדה מורה על תשלום כופר חניה כללי בעבור 15 מקומות החניה.

בהתאם לאמור – הועדה קיבלה חלק מההתנגדויות והורתה לפעול בהתאם למפורט לעיל.

להלן התיקונים לבקשה:

שטחים עיקריים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 988.5 מ"ר.

שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 886.55 מ"ר.

יש לחשב את השטחים הקיימים לשימור כשטחים עיקריים מוצעים ולהוכיח כי לא קיימת חריגה מסך הזכויות המותרים מכוח תמ"א 38/2.

שטחי שירות

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

מחסנים

מוצעים 21 מחסנים בקומת המרתף ו- 2 מחסנים נוספים בקומת הקרקע – בהתאם לתכנית 0911א סך שטחי שירות המותרים עבור אחסנה וחדרים טכניים הינם 8% מהשטחים המירביים, שטחי אחסנה המוצעים כולל חדר הטכני חורגים מ- 8% המותרים – ע"כ יש לצמצם את שטחי האחסנה וחדר הטכני בקומת המרתף עד ל- 8% המותרים.

לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ')

לציין שטח של כל מחסן.

להציג מידות מלאות של מחסנים.

לבטל שטח מחסן בקומת קרקע בתוך שטח המבנה, המוצע אינו מקובל.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בעומק עד 2 מ' ובתוך תחום קו בנין – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב ממוצע של עד 12 מ"ר ושלא יעלה על 14 מ"ר לכל יחיד.

מוצעת מרפסת גג משותף – אין מניעה לאשר.

חזית מזרחית מוצע עמודת מרפסות זיז בחרג מקו בנין – יש לבטל עמודת מרפסות.

הפרדה בין מרפסות יש לצמצם עד ל- 1.8 מ'.

יש לבטל מעקות זכוכית למרפסות ולהציג מעקות מסגרות כמקובל.

לבטל מרפסת בצורת ר בפינה דרום מזרחית.

פיתוח שטח

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

חוו"ד תכנון עיר לעניין עצים : כחלק מבדיקה שבוצעה באגף רישוי, נמצא כי נעקרו שישה עצים בוגרים בחלקה ללא אישור. יש לתאם נטיעת עצים בוגרים חדשים (לפחות 6) בתיאום מול שפ"ע. יש להקפיד על נטיעת בחזית גן העשרים ובחזית מערבית.

גדרות

חוו"ד תכנון עיר :

גובה הגדר כלפי גן העשרים לא יעלה על גובה הגדר הקיימת

גובה הגדרות כלפי מגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ'

מי נגר

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

נגישות

כתנאי להיתר יוגש אישור מורשה נגישות ע"ג התכנית.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכ
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	תנאי לקבלת היתר אישור סופי של מח' דרכים.
	בתיאום עם עורכי הבקשה, נקבע כי הבניה תיעשה בהנפה וללא מעבר כלים כבדים דרך גן ים. יש להציג למח
	תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור, התחייבות ו
	היות ומתוכננת ממ"ד בחלקו האחורי של המבנה, ותוספת של מבנה חדש סמוך למבנה לשימור בל חו"ד של מה
	כפוף לאישור שימור סופי - חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
	בכפוף לאישור שימור סופי - לא תותר הריסה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי ות ונפחות מהבניה המקורית.
	בכפוף לאישור שימור סופי - לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות דות לשימור.
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	שפ"ע: 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 140,609 ₪ בעבור שימור והעתקת העצים (שימור – 135 ₪, העתקה – 5,220 ₪) 2. תשלום היטל כספי בסך 2,930 ₪

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0481.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימור חזיתות, הריסה ובניה חדשה לפי תמא 38.2 - הריסה ובניה.
מספר ועדה	2025/45
כתובת	בעל השאלות 8 , גבעת שאול

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הועדה הוקראה התנגדותו של מר איתן זריצקי אשר לא התייצב לדיון. עיקר התנגדותו הייתה לעניין מצוקת חניה, עומס חניה. טענה כי המבנה כפי שהוא בנוי כבר כיום מונע כניסה לחניה של מבנה המתנגד. נקראה טענה כי החפירה של קומת המרתף חריגה ועלולה לגלוש מעבר לגבול המגרש.

הועדה התייחסה להתנגדות הנ"ל ומציינת כי בתכנית רואים כי קיר הבניין הקיים היום כפי שהוא המפריע לכניסה לחניון המתנגד מוסר מהבקשה וכי הבינוי המבוקש הינו בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ התכנית. כמו כן, הצהירו המבקשים כי החפירה של קומת המרתף נעשית בליווי מהנדס וכי ין גלישה למגרש המתנגד.

למרות האמור לעיל, מורה הועדה כי למתנגד תהיה האפשרות להשלים את טיעונו בתום 30 יום מקבלת החלטת הועדה והתמלול.

לאחר קבלת השלמת טיעונו של המתנגד, תתכנס הועדה בשנית לדון בהתנגדותו במסגרת דיון פנימי.

התנגדויות עצמיות שהוגשו בבקשה ע"י מבקשי הבקשה הוסרו במעמד הועדה.

הועדה התייחסה לעניין החניה ובהתאם להמלצת הסדרי תנועה, פוטר הועדה מהתקנת מקומות חניה ומורה על תשלום כופר בעבור 4 מקומות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0593.00
מספר סידורי	8

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 48 יח"ד
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אביטל 5, מקור חיים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בהוראות סעיף 14 א' לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית 100038

ומאשרת את הבקשה באותם תנאים שנקבעו בר"ר מיום 19.11.23

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	עבור מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות בהיקף של 116 מ"ר כמסומן בנספח הבינוי בצבע סגול
	ס הכניסה, על שטח זה יחול סעיף הפקעה 9.6.
	1. הגשת ערבות בנקאית על סך 48,977 ש"ח בעבור שימור העצים. 2. תשלום היטל כספי על 23,11 ש"ח (אין נטיעה של עצים בפועל בפרויקט)
	יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

	אישור מחלקת דרכים-משוחרר לדיון בועדה בלבד. תנאים להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית התחייבות לעוגנים. 2. בנוסף, יש לפעול לפי הנחיות מחלקת הסדרי תנועה ולקבל את אישורם הנפיק אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה ניות לאורך המגרש.
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	בהתאם לחו"ד מהנדס העיר- יש לקבל אישור מחלקת שימור
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0369.00
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.
מספר ועדה	2025/45
כתובת	ש. טשרניחובסקי 32, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מדובר בבקשה להריסת מבנה המיועד למגורים והקמתו מחדש לפי הוראות סעיף 14 א' לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית 10038 ברחוב טשרניחובסקי שבשכונת רסקו במגרש 2 עפ"י תב"ע 870865. הבניין חדש מוצע בן 9 קומות מעל 3 קומות חניון ת"ק, הכולל 34 יחיד ושטח למבני ציבור.

בתאריך 15.01.2025 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים היות והוסרו העוגנים והשתנתה שיטת הדיפון, לאחר שהועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות החליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, מבלי לזמן את הצדדים.

לאחר מיכן פורסמה הקלה לחדר טרפו שבתחום דרך - הקלה לגובה החדר ומידותיו והתקבלו 2 התנגדויות.

הבקשה הובאה לדיון חוזר לצורך הכרעה באם לזמן המתנגדים והוחלט לזמן המבקשים והמתנגדים בפני הועדה להתנגדויות.

כמו"כ אישור איכות הסביבה התקבל לפני כשנה כנראה לתכנון הקודם, תנאי לדיון בהתנגדויות הינו אישור איכות הסביבה על המיקום הנוכחי והמידות המבוקשות - לחדר הטרפו.

על מועד הדיון תשלח הזמנה לצדדים כנדרש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0553.00
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בנין חדש למגורים בן 72 יח"ד, חזית מסחרית, משרדים, שטחים ציבוריים וחניון תת קרקעי.
מספר ועדה	2025/45
כתובת	מסילת ישרים 18, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה הקמת פרויקט משולב מבני ציבור, משרדים ומגורים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית 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
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	יש לעדכן בהרמוניקה את מספר יחידות הדיור המבוקשות, במהות הבקשה.
	שפ"ע- תנאים להיתר - 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 34,888 ש"ח בעבור העתקת העצים נופי (העתקה - 20,888 ש"ח פיצוי נופי - 14,000 ש"ח) 2. תשלום היטל כספי בסך 49,017

	אדריכל העיר: יש לסיים תיאום ולקבל אישור צוות אדריכל העיר לעניין עיצוב החזיתות וחומרי החזיתות. הצגת פרטי בנייה לרבות פרטי חזית, קטע חזית מוגדל, פרטי פיתוח ושתייה, פרטי פרטי כניסה מונגשת למסחר ולמרחבי המגורים והציבורי. עיצוב המדרכה בצורה רציפה ללא הפסקות, עם אבן עליה לרכב מהכביש למדרכה.
	הסדרי תנועה- הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה
	דרכים- עבור קבלת היתר סופי ממחלקת דרכים יש להגיש את הבא: א. נדרש להגיש סט תכנון מחלקת דרכים שמסתמך על תכנית תנועה סופית חתומה ומאושרת באגף תושי"ה. את הנ"ל יש בתכנית הפיתוח, אין צורך בסימוני תנועה/ בלוקי ריהוט של פיתוח נופי ועוד. גיבון מינימלי של ניתן להשאיר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0424.02
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	בקשה להקמת 5 מרתפי חנייה תת קרקעיים
מספר ועדה	2025/45
כתובת	המרפא 2, הר החוצבים

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה דוחה את ההכרעה לבקשה הנ"ל לצורך זימון מנהל אגף תושי"ה להסבר הפחתת מקומות החניה.

לאחר שיוצג הסבר של מנהל אגף תושי"ה לעניין הפחתת החניות במתחם.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0317.00
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין 9 קומות, מוסד ומגורים, בשילוב עם מבנה לשימור.
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אהל שלמה 4, מקור ברוך

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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, 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, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות ית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה נות.

	הגשת כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת שימור
	יש לברר מול מחלקת איכות הסביבה מהם התנאים בהיתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0120.01
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים - למבנה בן 5 קומות- 35 יח"ד
מספר ועדה	2025/45
כתובת	שד בן צבי יצחק , נחלאות .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בתקן ישראל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0192.00
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ליחידת דיור קיימת
מספר ועדה	2025/45
כתובת	ויליאם פרל 6 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

מבחינת השטח המוצע ומהמנויד רישויית אין מניעה לאשר וזאת בכפוף להמצאת תכנית צל ליחיד מס' 2 הסמוכה הכוללת חתימה פוזיטיבית של הבעלים.

חוו"ד אדריכלית :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0041.02
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2025/45
כתובת	סיירת גולני 2, פסגת זאב

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה היא לתוספת 2 מרפסות זיז בחזית המערבית.

לבקשה זו הוגשו 4 התנגדויות.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואף שמעה את המתנגדים בקשב רב בדיון הקודם, מחליטה לדון כעת בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן שוב את הצדדים.

משלוח ההודעות שבוצע הינו לתכנית צל למרפסות.

תכנית הצל נותנת מענה עבור 6 מרפסות סוכה בחזית ל-6 יח"ד ששטחן זהה.

ההתנגדות שהוגשו למשלוח הודעות לתכנית הצל הוקראו בפני הוועדה.

קיים סכסוך שכנים ארוך – שהוועדה אינה נכנסת אליו.

נטען ע"י המתנגדים כי יש להעביר את המרפסות לחזית האחורית (חזית המזרחית) – הוועדה סבורה כי הבקשה למרפסות ראויה תכנונית, הוועדה רואה חשיבות במרפסות זיז וסבורה כי המקום המבוקש הוא המיטבי (יציאה מהסלון לכלל הדירות).

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות שהוגשו למשלוח הודעות שבוצע לתכנית הצל ולאשר את הבקשה להיתר בתנאים.

לעניין תכנית הצל – תכנית זו הינה תכנית אופציונלית בלבד.

במידה ותוגש בקשה לבניית מרפסת במיקום שונה היא תיבחן לגופה כמקובל.

ליתר טענות המתנגדים כפי שהועלו ופורטו ע"י בפני הוועדה, החלטת הוועדה מיום 16.06.2024 עומדת בעינה.

שינוי בעלים :

דירה מס' 3 - תת חלקה 27 ע"ש מילר שרית הועברה ע"ש 3 ילדיה :

בנימין בצלאל בעל ת.ז מספר : 000168799. טלפון : 02-5852468 הארבעה 24/14 י-ם.

אוחנה שמרית בעלת ת.ז מספר : 066167362. טלפון : 052-7900900 גבירצמן משה 34/1 י-ם.

אשר הילה בעל ת.ז מספר : 039530282. טלפון : 0585585960 גדוד חרמש 9/2 י-ם.

התקבל נסח טאבו עדכני - אין מניעה לאשר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0276.02
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/45
כתובת	הסיירת הירושלמית 21, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ממ"ד:

על עורך הבקשה להסיר את החלון המוצע במבואה של הממ"ד.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0561.02
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר מס' 117072- תוספת 2 חדרים+ הגבהת מהלך מדרגות לגישה לגג.
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אריה אלטמן 25, פסגת זאב

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 19.05.2028. תנאי הוסף למערכת.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0242.03
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בחזית דרומית ומרפסת זיז
מספר ועדה	2025/45
כתובת	שמחה הולצברג 6, פסגת זאב

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמרפסת המוצעת בבקשה ע"ג בינוי שלא נמצא לגביו היתר וזאת בהתאם להנחיות האגף, בנוסף מוצע בינוי זיזי מכח שטח עיקרי כאשר היציאה אליו מפונקציה של שטח שירות והבינוי המוצע אינו מיטיב עם הבניין עיצובי, מכל הסיבות המפורטות לעיל הבקשה כפי שהוצע לא ניתנת לאישור.

שטח בניה:

הבינוי המוצע לא ניתן לאישור ממס' סיבות עיקריות:

- מוצע בינוי בזיז בשונה מהנחיות האגף לבינוי זיזי.

- היציאה לשטח עיקרי המוצע הינו מחדר שירות (שטח שירות) בשונה מהנחיות האגף אשר לא ניתן לאשר יציאה למרפסת או לפונקציה עיקרית משירות.

- רוחב התוספת הינו 1.27 מ' על 1.23 מ', כך שאינו עומד בתקן של גודלם של חלקי בניין ואף אינם פונקציונלית ניתנים לשימוש.

- הבינוי המוצע בבקשה אינו מיטיב עם הבניין ואף פוגע עיצובית.

ככל וכל העמודה בבניין היו מציעים בינוי מלמטה למעלה היה ניתן לאשר, ממכל הסיבות המפורטות לעיל – לא ניתן לאשר.

מרפסת זיז:

קומה א' מפלס +2.90, חזית דרומית:

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ברוחב של 6.00 מ', בעומק של 2.00 מ' ובשטח של כ- 11.98 מ"ר.

בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז עומדת בעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה ואף הומצא לצוות המקצועי מרפסת דמה ותכנית צל למרפסות.

בבחינה מעמיקה נמצא כי מרפסת זיז מוצעת ע"ג גג רעפים שלא נמצא לגביו היתר ובכך מכשירה את הבינוי, עפ"י הנחיות האגף לא ניתן לאשר מרפסת ע"ג עבירה.

מרפסת זיז המוצעת הינה בהמשך חלקי ממרפסת גג אינה מתאפשרת מאחר ונוגד הנחיות מהנדס העיר – מכל הסיבות המפורטות לעיל לא ניתן לאשר מרפסת זיז המוצעת, באפשרות עורך הבקשה להציע מרפסת זיז בחזית הדרומית בתיאום עם ר"צ.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית 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	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2003/0163.06
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסת ב2 עמודות
מספר ועדה	2025/45
כתובת	המ"ג 38 , רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקרה הנדסית:

הבקשה הובאה לדיון עם המלצה לדחות לצורך השלמת תנאים, תנאי בקרה הנדסית.

טרם דיון המציאה עורכת הבקשה בפני ראש הצוות אישור בקרה הנדסית, ע"כ הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קיר תמך – חצר:

את קיר התמך בחצר יש לתאם מול ראש צוות מאחר ורום הקיר עולה על 3.00 מטר – דבר המהווה כאמור סטיה ניכרת מתקנות.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a .

יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז .

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	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0806.01
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד תוספת 5% השלמת קומת גג, חדר מחוזק ומרפסות
מספר ועדה	2025/45
כתובת	פראג יצחק 5, זכרון משה

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לאחר בחינה נמצא כי יש למבקש תימוכין קניינים, הוועדה מחליטה לזמן את הצדדים

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1984/0576.02
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממדים לדירות קיימות, תוספת מבואה לממד, מרפסת זיז, מחסנים ומעטפות מוצעות
מספר ועדה	2025/45
כתובת	חיל האויר 31, פסגת זאב

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

להוריד מסדר המיום לצורך בדיקה מחודשת של ר"צ בפגישה מול ע"ב

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1978/0174.04
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים ותוספת מרפסות.
מספר ועדה	2025/45
כתובת	עזרת תורה 10, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ועורך הבקשה תקן את כל הליקויים עפ"י החלטת וועדה והערות ע"ג ההרמוניקה

-על עורך הבקשה להציג בחזית הדרומית חיפוי אבן למעטפת המוצעת בקומה ב'

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2003/0543.08
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת קומה למעלית קיימת
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אלקנה 14, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בצורך לנגישות לכלל דיירי הבניין בקומות הגבוהות של הבניין.

הוועדה מחליטה שלא לפרסם הקלה להגבהת המעלית בשונה מנספח הבינוי, זאת מאחר ולמעלית הופק היתר קודם עבור בינוי המעלית כולה בשונה מנספח הבינוי ללא הקלה, בפועל נבנתה המעלית באופן חלקי וכעת מוצע השלמת בינוי המעלית לכלל הקוננויות כפי שאושר בהיתר קודם 2003/543.03.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0393.00
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	השמשת חלל עליית הגג למגורים
מספר ועדה	2025/45
כתובת	חרלפ 3, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לשימוש בחלל עליית הגג למגורים.

ניתנה חו"ד של עו"ד דני ליבמן לפיה ניתן לאשר את הבקשה, לפי תכנית 9988 מעבר לקו הבניין מאחר ומוצע שימוש ולא בינוי.

שימוש בחלל גג הרעפים מבוקש מכח חלקו היחסי של המבקש בזכויות הבניה.

הוגשה התנגדות אחת.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

המתנגד חושש לפגיעה בזכויותיו - מובהר כי הבניה מבוקשת מכח הזכויות היחסיות של המבקש והמתנגד לא יפגע מכך.

בנוסף, חלל גג המוצע לשימוש למגורים הינו בבעלות של המבקש אשר המציא בפני הצוות המקצועי תקנון ותשריט הבית המשותף להצמדה.

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

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, הבניין הינו בניין קיים וחורג בכל החזיתות מקווי הבניין ע"י השמשת שטח קיים למגורים בחלל גג הרעפים בקומה שלישית כאשר השטח המוצע הינו בחזית מזרחית- חזית קדמית הפונה לרח' האר"י בחזית זו קומת חלל גג הרעפים הינה קומה שלישית ממפלס הקרקע הסמוכה.

בפגישה שהתקיימה בין ר"צ ליועמ"ש מחלקת השימור עו"ד דני ליבמן ביום 09.06.2025 בה נבחנה חו"ד המשפטית של עו"ד פיינגולד, התקבל חו"ד משפטית של עו"ד ליבמן כי בתיק הנ"ל ניתן להפוך שטח שירות לעיקרי להשמשת גג רעפים לשימוש מגורים על אף שגג הרעפים מעבר לקו בניין המהווה סטייה ניכרת.

"מבלי להסכים למסקנות של חוות הדעת ששלחת בקשר לצורך בתוכנית מדידה, לענייננו,

לפי תוכנית 9988 אפשר בנסיבות מסוימות להוסיף בניה של קירות לבניין קיים, גם מעבר לקווי הבניין של התוכנית.

על-כן הפרשנות לעניין שימוש לבניין קיים, במסגרת זכויות הבנייה של 9988, ללא כל בינוי חדש, הינה כי אפשר במקרה כאן לתת היתר לשינוי שימוש לשטח עיקרי בגג קיים, גם אם

השטח בו מבוקש השימוש החדש חורג מקווי הבנייה החדשים של 9988."

עפ"י חו"ד משפטית זו אין מניעה לאשר את השמשת גג רעפים לשימוש מגורים - על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.

שטחי בניה :

בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בכללו עומד במותר, אך עורך הבקשה אינו מחשב טכנית את הבניין כולו, עפ"י תוכנית 9988 זכויות הבניה הינן מרביות וכוללות את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה שטחים עיקריים ושטחי שירות, בבחינה ידנית נראה כי עורך הבקשה עומד במניין השטחים המותרים - על עורך הבקשה לחשב את סך כל השטחים הנדרשים ולהציג עמידה בשטחים המותרים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0787.02
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות ע"פ תבע
מספר ועדה	2025/45
כתובת	המ"ג 24, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה ומרפסות.

הבקשה תואמת לחלוטין את התב"ע ואת נספח הבינוי.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, אותן הטענות חוזרות בכולן.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להמלצת הדרג המקצועי.

המתנגדים טוענים למצוקת חניה גדולה ולפגיעה בחניה קיימת – החניה אינה סטטוטורית ולכן הוועדה דוחה טענה זו.

המתנגדים טוענים לפגיעה בכניסה לבניין – הוועדה לא מצאה כי יש פגיעה בכניסה לבניין, הבקשה תואמת תב"ע ונספח בינוי במדויק.

הבקשה תואמת תבע במלואה והוועדה סבורה כי היא ראויה תכנונית.

מצג שווה :

על עורך הבקשה להראות בצהוב את עבירות הבניה להריסה לא בהיתר זה כתנאי להפניה לגורמים

חוי"ד אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג הרמוניקה c.

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

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתנאי לקבלת היתר יש לסמן את כלל הבינויים שאינם בהיתר בצהוב בכל חזיתות הבניין ניות ולציין להריסה לא בהיתר זה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0397.08
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע,
מספר ועדה	2025/45
כתובת	המ"ג 35, רוממה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ככל ויידרש לתת אורכה להגשת אישור בקרה הנדסית ר"צ יאשר זאת .

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :

הבקשה מובאת לדחייה מאחר ונדרש בביצוע נוהל בקרה הנדסי ואישור איכות הסביבה .

בנוסף, נדרש בהגשת חתימות שכנים.

קווי בניין :

עורכת הבקשה מסמנת קווי בניין בצורה שגויה ומהותית. על עורכת הבקשה לסמן קווי בניין כפי שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני במדויק.

ריצוף חצר :

נראה כי מוצמד עבור יח"ד 17. נדרש בהגשת 2/3 חתימות שכנים.

הריסות ופינויים :

עפ"י סעיף 4.1.2 ב (3): "יודגש כי לא יאושר היתר בנייה לתוספת המרפסת המוצעת לדירה מס' 19, בחזיתו המזרחית של הבניין, במפלס 2-, אלא רק לאחר הריסה בפועל של המרפסת הקיימת בדירה זו בחזית זו, שמומנת להריסה בתכנית 575159 זו".

הוסף תנאי במערכת.

בקרה הנדסית :

עפ"י סעיף 4.1.2 ט' נדרש בביצוע נוהל בקרה הנדסית.

בהצהרת מתכנן השלד סומן כי התכנית איננה כוללת בהוראותיה התניה לבדיקה זו וכן סומן עוד כי "אינו נדרש לחיזוקים".

על עורך הבקשה לבצע נוהל בקרה הנדסית.

איכות הסביבה :

בבדיקת המערכת נמצא כי תנאי איכות הסביבה סומן כלא שייך.

בבחינה נמצא כי הבינוי המוצע נוגע בקרקע ולכן יש צורך בהמצאת תנאי זה – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי לדיון נוסף.

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1.2 יא' נדרש בהצגת 15% שטח חדיר למים. על עורך הבקשה להציג תחשיב להוכחת הנדרש.

חוות דעת אדריכלית :

המוצע תואם לנספח בינוי.

עורכת הבקשה מציעה מפלסים בצורה שגויה. על עורכת הבקשה לציין מפלסי קומות כפי נספח הבינוי במדויק.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות. להלן תמציתן :

נטען כי חלק מהתוספות "הזיקו" לבניין בהיבט התכנוני.

נטען כי נאמר להם ש"הגשר" יתוקן בהיתר זה.

נטען כי אינו מסכים לריצוף החצר – השתלטות על חצר הבניין.

"לא ידעתי כלום. לא קיבלתי מכתב על התכנית. הכל העלימו ממני – כי מוציאים לי את המכתבים כי לא רוצים שאדע כלום מה קורה. מזייפים את החתימה שלי חופשי".

התייחסות האגף :

בבקשה הנידונה מוצעות הרחבות בנייה כפי נספח בינוי.

לא נראה כי מוצע דבר בהקשר של הגשר.

לצורך ריצוף החצר נדרש המבקש בהגשת 2/3 חתימות שכנים.

עפ"י מערכת נראה כי בוצע פרסום תקין.

לעניין זיוף חתימות יש לגשת למשטרת ישראל.

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.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2004/0145.09
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים ומרפסות עבור 3 מבקשים
מספר ועדה	2025/45
כתובת	שד בן מימון (הרמב"ם) 32, רחביה

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה היא לתוספת עמודת ממ"דים ל-3 יח"ד ומרפסות זיז.

התקיימה התייעצות בהשתתפות עו"ד דני ליבמן, עו"ד אילנית מיכאלי ור"צ מני רחימוף ובה הוחלט כי תכנית 9988 אינה יכולה למנוע הקמת ממדים במקרה שאינה נתנה שטחים (הטיבה עם החלקה).

במקרה הנדון בוצעה בניה לפי תבע נקודתית לפני שנכנסה תכנית 9988 לתוקף, כך שתכנית 9988 לא הקנתה למבקשים זכויות בניה.

תכנית זו לא יכולה למנוע הקמת ממדים עפ"י החוק ועל כן ניתן לאשר את עמודת הממ"דים.

הוועדה רואה חשיבות בבניית ממדים ומאשרת אותם.

לעניין המרפסות המקורות, המרפסות המקורות נדרשות לחישוב שטח עיקרי.

מאחר ואין זכויות בניה למימוש הוועדה דוחה את הבקשה למרפסות זיז מקורות.

לעניין מרפסות זיז שאינם מקורות שהוצעו בבקשה העומדות בהוראות תכנית 9988 אין מניעה לאשר.

מרפסות זיז :

קומה ב', מפלס +7.14, חזית דרומית :

- לצמצם את עומק המרפסת ל-1.60 מ' עפ"י הוראות התוכנית.

- לצמצם את רוחב המרפסת בהתאמה למרפסת מעל עפ"י הנחיות מחלקת השימור.

-לחשב שטח מרפסת מקורה במניין שטחי העיקרי.

-להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת וחתום ע"י מתכנן השלד.

ממ"דים :

גג ממ"ד החורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש מטעמים תכנוניים – על עורך הבקשה לציין על גבי

התוכניות שגג הממ"ד אינו בשימוש.

ניהול מי נגר :

עורך הבקשה אינו מציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים.

חוו"ד אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1995/0321.02
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, ממ"ד ומרפסת.
מספר ועדה	2025/45
כתובת	דברי חיים 1, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מחליטה הוועדה כי הריסות הבינוי בעבירה יהיו תנאי שירשם ע"ג ההיתר כתנאי לתחילת עבודות ולא תנאי להוצאת היתר מאחרו אין מדובר בדרישה תבעית.

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסות זיז :

מרפסת זיז לא מקורה מוצעת במפלס +8.85, חזית מזרחית (קדמית) :

בבדיקת התכנות למרפסת זיז נוספת עבור יח"ד 12 (משפ' קרניאול) נמצא כי אפשרות עורך הבקשה להציע מרפסת זיז לא מקורה במידות של 1.50 מ' עומק, 3 מ' רוחב ושטח של 4.50 מ"ר בהסתה לכיוון מערב כפי המופיע בהרמוניקה a כך שהיציאה תהיינה מחדר קיים ובכפוף למשלוח הודעות ובכך גם יצמצם את שטחי מרפסות זיז המוצעות שיעמדו ב-12 מ"ר או 14 מ"ר ממוצע המותרים – על עורך הבקשה להציע מרפסת זיז לא מקורה במידות של 1.50 מ' עומק, 3 מ' רוחב ושטח של 4.50 מ"ר בהסתה לכיוון מערב כפי המופיע בהרמוניקה a כך שהיציאה תהיינה מחדר קיים ובכפוף למשלוח הודעות.

חוו"ד אדריכלית :

הוסף תנאי לתחילת עבודות שירשם ע"ג ההיתר בדבר הריסת עבירות הבנייה שבבעלות המבקשים.

במפלס +8.85 מוצעת מרפסת זיז אותה לא ניתן לאשר מאחר ו :

מבוקשת יציאה בהמשך למבואה. את המבואה נדרש עורך הבקשה למנות תחת שטחי שירות (כפי שפורט תחת הכותרת "שטחי בנייה"). כאמור לא ניתן לאפשר גישה לשטח שירות, מתוך שטח שירות ולא ניתן לאשר.

עורך הבקשה מציע דלת יציאה למרפסת אשר מחויבת בקיר הדף עפ"י תקנות הג"א. ניתן לראות

כי קיר ההדף המוצע במבואה, מותיר מעבר של 60 ס"מ בלבד. הדבר לא הגיוני תכנונית הגם שאינו תקני ולא ניתן לאשר.

מוצע זיז "קטום" - בהיבט התכנוני משנה את אופי הבניין הקיים עד כדי פגיעה עיצובית. בחזית דרומית ניתן לראות זאת בצורה ברורה ולא ניתן לאשר.

יש להסיר את מרפסת הזיז המוצעת במפלס +8.85 ולהציע אותה על פי הנחיית ראש הצוות בפוף למשלוח הודעות.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

יש להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0730.01
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז (לא מקורה) לדירה קיימת
מספר ועדה	2025/45
כתובת	שמחה הולצברג 20, פסגת זאב

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

משלוח הודעות לפי סעיף 36 :

המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדת מאחר ונדרש בתיקון התכנית ומשלוח הודעות.

קווי בניין/מרפסות זיז :

לעניין מרפסות בצמדים – עורך הבקשה מראה מרפסת דמה בקומה ב' מפלס +5.60, חזית מזרחית, בבחינה מעמיקה הנמצא כי מרפסת הדמה כוללת ריצוף וחתימה מודבקת ללא ת.ז. – על עורך הבקשה טרם הוצאת התיק למשלוח הודעות, להמציא הרמוניקה סרוקה הכוללת חתימה פוזיטיבית של בעל מרפסת הדמה הכוללת ת.ז. ולהסיר את הריצוף המוצע במרפסת הדמה.

לעניין תכנת צל למרפסות סוכה – עורך הבקשה מראה תכנית צל לחזית אשר נותן מענה חלקי לסוכה לחזית, כך שיח"ד בקומה א' מפלס +2.80 מקבלים מרפסות מקורות – על עורך הבקשה לתאם מול ראש הצוות תכנית צל למרפסות סוכה עבור יח"ד בקומה א' מפלס +2.80 ולהמציא חתימה פוזיטיבית או לחילופין לבצע משלוח הודעות.

- על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הבינויים הקיימים בבניין ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה", או לחילופין להוכיח היתרים עבורם.

חוות דעת אדריכלית :

התיק נבחן ע"י הצוות המקצועי בתאריך 03.03.2024 ובה הומלץ לדחות במתכונת המוצעת מאחר והיו מס' ליקויים מהותיים שלא ניתן היה לאשר, התיק ירד מסדר יום מוועדה משנה ביום 07.05.2024 לבקשת עורכת הבקשה מאחר ורצתה לתקן את התכנית.

בבחינה שנעשתה נראה כי הבקשה תוקנה חלקית כך שלא שעדיין לא ניתן לאשר את הבקשה ואף עורכת הבקשה נדרשת במשלוח הודעות לתכנית צל ולהראות מצג אמת של הבקשה ומה גם שיש התנגדות רלוונטית - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b.

התנגדויות :

* אני נכה בת 74 גרה לבד ומרותקת לבית כל שעות היממה לכן זקוקה לאור אוויר ושמש יותר מכל אדם רגיל".

- אכן, מדבר בחזית מזרחית, כך שעומק מרפסת בסך של 2 מ' יכולה לפגוע בהכנסת אור ישיר לדירה.

* "המרפסת יכולה להוסיף רעש ועוד במיוחד כשמדובר בילדים קטנים".

- עבור יח"ד בחלק המזרחי זהו המיקום המיטבי לבניית מרפסות, טענה של רעש ילדים אינה תכנונית.

* השכן שפיצר התקים מזגן מעל חלון המטבח שלי, כמות האור והשמש פחתו ונוספו הלכלוך שנוטף מה שגורם לזגוגיות להיראות אטומות כמעט כל הזמן, זה גורם לי לטעום את הנזק היותר גדול שייגרם ממרפסת".

- לכל מפגע על המתנגדת לפנות לגוף המוסמך לכך פרט לאור ושמש שיהיה פגיעה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1972/1276.06
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אבן עזרא 13, רחביה

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הוועדה מחליטה לזמן את הצדדים, על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1958/0107.01
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מעל בניין קיים קיימות 3 יח"ד ומוצעות 3 יח"ד .
מספר ועדה	2025/45
כתובת	השלה 3 , נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

תוספת המחסן בשטח של 19.85 מ"ר כפי נספח הבינוי מאושרת מבחינה רישונית.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב שטח המרפסות המקורות כעיקרי מרפסות ולוודא עמידה ב 36 מ"ר המותרים.

קווי בניין/חצר אנגלית :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את עומק חצר האנגלית כך שיעמוד ב-1.50 מ' המותרים.

- להעביר חתך נקודתי ג-ג בחצר האנגלית.

- להראות מדרך רשת מתכת כנדרש.

גובה בניה :

על עורך הבקשה להתאים את מפלסי הבקשה המוצעת כפי נספח בינוי במדויק כאשר קומת הכניסה תהיינה במפלס +2.49 ומעלה.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה חישוב מי נגר העונה על סעיף זה.

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2009/0732.01
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 2 מרפסות
מספר ועדה	2025/45
כתובת	שד משה דיין 56 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת 2 מרפסות זיז לא מקורות.

הוגשה התנגדות אחת לבקשה.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה

ההתנגדות אינה התנגדות תכנונית.

בהתנגדות דורשים להתקין סורגים לדירת המתנגדת.

הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

קווי בניין :

עורך הבקשה מראה ע"ג ההרמוניקה קו בניין כתום בקונטור הבניין הקיים ובנוסף מראה קו בניין אדום במגרש, בבדיקת תיק המידע שהתקבל ניתן לראות כי גם בו יש קו בניין כתום וקו בניין אדום – על עורך הבקשה להמציא הבהרה ממחלקת המידע לאיזה קו בניין יש להתייחס ולהסיר את קו הבניין שאינו רלוונטי בבקשה.

מרפסות זיז :

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

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0480.01
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז ומרפסות גג ושינוי בפתחים
מספר ועדה	2025/45
כתובת	שד משה דיין 35, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קווי בניין :

קומה א' מפלס +3.67, חזית צפונית - הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד עבור "תוספת מרפסת גג בחריגה מקו בניין בהתאם לבניין הקיים" גם לעניין "בינוי מעבר לקו בדמי מצומת לצומת".

מרפסות זיז :

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

פריצת פתחים :

מפלס +9.45 ו- +12.34, יח"ד מס' 6 :

חזית דרומית - על עורך הבקשה להראות סימוני תכנית צל לחלונות עבור יח"ד מטה .

קומה ד' מפלס +12.34, חזית מערבית :

אין מניעה להפוך את חלון השירותים לדלת יציאה למרפסת.

חוות דעת אדריכלית :

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

תנאים לקבלת היתר - בקרת תכן	בוצע
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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הריסת הבינוי ללא היתר בדירת המבקשים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2013/0409.05
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, בניית מרפסות, בניית מחסן
מספר ועדה	2025/45
כתובת	חיים גרינברג 3, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה קובעת כי תנאי להפצה לגורמים יהיה קבלת אישור אגף שפ"ע במערכת.

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי והוועדה מאשרת בינוי זה.

לגבי שינויים במחסן ובמרפסות הזיז המוצע במסגרת הבקשה – יידרש להציג שינויים אלו לצוות המקצועי לבחינה ובתיאום מולם וכן לקבלת הסכמות דיירי הכניסה

מחסן-אין מניעה לאשר בכפוף לקבלת חתימה מבעל דירת הגג, משפ' ששון.

מרפסת זיז בחזית צפונית -יש להציג צמד מרפסות ותוכנית צל עם משלוח הודעות כנדרש.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1981/0002.03
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מעלית חיצוני
מספר ועדה	2025/45
כתובת	משעול ההדס 35, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

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

השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0938.04
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2025/45
כתובת	צבי מסליאנסקי 36 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת מרפסת בדומה למרפסות קיימות בחזית,

אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום רוחב המרפסת בהתאמה לרוחב המרפסות הקיימות לדירות הסמוכות בחזית זו.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0325.01
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר 2019/0325.00
מספר ועדה	2025/45
כתובת	יצחק טבנקין 4, נוה יעקב

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בתנאים :

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 388052 בתיק רישוי מס' 2019/325.00 שהופק בתאריך- 03.04.2022 היות ותמו 3 שנים ולא החלו בעבודות.

תוקף ההיתר פג ביום 03.04.2025.

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

אין מניעה לאשר עד ליום 03.04.2028.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0007.00
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן ומרפסת גג
מספר ועדה	2025/45
כתובת	הרב אברהם א. שיף 19, רמות

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 לחוק

בתאריך 5.3.2023 התיק נידון בוועדת משנה ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים בבקשה אושרו בקומת הקרקע תוספות בניה ובקומת המרתף אושר ממ"ד עבור 3 יח"ד.

כעת לאחר שהבקשה נמצאת בתהליך תנאים לסגירת תיק.

התקבלה בקשה מדירה מס' 1 - משפחת מזרחי עבור שינוי מיקום הממ"ד

מקומת המרתף לקומת הקרקע בעקבות מצב רפואי לבעלת הדירה.

התקבלו מסמכים כנדרש.

כעת התקבל אישור מיוחד ממנהל האגף ור"צ למיקום הממ"ד.

תיומכים קיינים - לא נדרש - החצר מוצמדת לבעלת הדירה בנסח

עולה לפרסום נוסף לפי סעיף 149 לחוק.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0345.04
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג
מספר ועדה	2025/45
כתובת	מעגלות הרב פרדס 51, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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
	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	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0536.02
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג מכח 5%, חדר מחוזק וריצוף מרפסת גג.
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אהרון אשכולי 124, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע מקובל תכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לעניין השלמת 5% דירת גג.

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
	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	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2001/0164.09
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה בעמודה, מחסנים, ומרפסת זיז
מספר ועדה	2025/45
כתובת	רביבים 27, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בתאריך 17.07.2024 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה: לאשר את הבקשה בכפוף שלינויים ובתנאים. הבקשה היתה לתוספות בניה מחסנים ומרפסות בעמודה אחת.

כעת הוגשה בקשה להסיר את המבקש מובשוביץ מהבקשה

הוגשה תוכנית לקומות קרקע וא בלבד.

התכנית עומדת לעניין שלביו ביצוע: מלמטה למעלה ואינה פוגעת בהוראת התב"ע.

"כ הוועדה מאשרת הסרת מבקש זה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0490.10
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, תוספת יח"ד, ממ"דים, מעלית ומרפסות
מספר ועדה	2025/45
כתובת	צונדק 138, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

מרפסות:

מוצע בבקשה:

קומה א' במפלס +2.80:

דירה מס' 2- חזית צידית מוצעת מרפסת זיז מעט מקורה בתחום קווי בניין מאושרים.

בשטח- 12 מ"ר.

בעומק- 2.00 מ'

קומת ג' במפלס +8.40:

דירה מס' 4- מוצעת מרפסת זיז חצי מקורה בתחום קווי בניין מאושרים.

בשטח- 9.72 מ"ר.

בעומק- 1.62 מ'

-יש להציג את המרפסות החצי מקורות בחישוב שטחים כנדרש ובטבלה השטחים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	הגשת ערבות בנקאית בסך 19,582 ₪ עבור פיצוי נופי (במקום היטל ספי) - שפע
	הגשת תוכנית נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל- שפ"ע
	המרפסת זיז המוצעת בקומה ג' הינה חצי מקורה יש להציג בחישוב כנדרש
	המרפסת זיז המוצעת בקומה א' חצי מקורה יש להציג בחישוב שטחים כנדרש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0923.10
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת בקומה ג
מספר ועדה	2025/45
כתובת	משה סנה 25, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מיקום המרפסת זיז הינה תואמת לנספח הבינוי ע"פ תב"ע 3907 – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום ל-2.00 מ' עומק.

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
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	לתקן הקלה של 2.2 ל-2 מ'

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0240.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת, חצרות וגידורן
מספר ועדה	2025/45
כתובת	שד נוה יעקב 49 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0184.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יחידות דיור לבניין קיים
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אל ערבי 9, בית חנינה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבינוי המוצע אינו מקובל תכנונית , חורג לעניין שטחי המרפסות ומהווה בטיה ניכרת ואינו מוגש כנדרש ע"ג ההרמוניקה, לא נמצא היתר בניה מקורי לבניין , יש להציע כהריסה ובניה מחדש

יש להגיש את הבקשה כנדרש ולמלא תנאים חסרים טרם דיון : איכות סביבה ושפ"ע .

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות לעניין בעלויות על המגרש ואי הסכמה לבניה המבוקשת

מפני חסימת אור ואויר, חניית נכים והצעה של פינוי בינוי וכו'.

הבקשה המוצעת תואמת תב"ע אך עיקר ההתנגדות על הבעלויות במגרש, ע"כ מובא קודם לברור בעלויות

והגשתם כנדרש טרם דיון נוסף.

שטחי בניה :

השטחים המוצעים, אינם מוצעים כנדרש, שטחי מרפסות ומחסנים , קיים ומוצע, יש להציג שטחים מוצעים ע"פ התב"ע, לאחר מכן ייבחן שוב נושא השטחים.

מרפסות :

שטחי המרפסות לכל דירה עולה על 12 מ"ר לדירה, לא עומד במותר ומהווה סטיה ניכרת , יש להציע תכנון מחודש כנדרש.

חניה :

יש לתקן תוכנית חניה בהתאם לאישור כנדרש.

מרווח קדמי :

לא הוצג ע"ג ההרמוניקה , יש להציג כנדרש.

פריסת גדרות :

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

ניהול מי נגר :

לא הוצג ע"ג ההרמוניקה , יש להציג כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות על גבי 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	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1999/0631.10
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסן
מספר ועדה	2025/45
כתובת	קהילות שו"ם 10, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה

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

ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

להלן התיקונים לבקשה:

מוצע תוספת מחסן בשטח 32.02 מ"ר.

מיקום המחסן הינו בשטח המיועד למחסן משותף לכל הדיירים ע"פ נספח הבינוי של התב"ע
התקבלו חתימות של דיירים בבניין אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תכנית צל ודרכי גישה
למחסנים עתידיים לשאר הדיירים להם שייך המחסן המשותף עפ"י התב"ע.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1973/0556.05
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג, מרפסת וחדר מחוזק
מספר ועדה	2025/45
כתובת	צוקרמן ברוך 10, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע ע"פ נספח מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר

הפיכת חדר קיים לחדר מחוזק - אין מניעה לאשר.

נספח בינוי :

קומה ז , מפלס +19.74 :

הנספח מציע הפיכת שטח שרות לעיקרי -יש להציג כנדרש.

חדר מחוזק :

החדר מוצע כשטח שרות , יש לחשבו כשטח עיקרי כפי הקיים בשטח.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2009/0631.05
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לפי תב"ע ומדרגות גישה לדירה ותוספת מרפסת בחזית צפונית
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אברהם אידלזון 11, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד גם לעניין חריגת המרפסת מקו הבניין.

ומאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

להלן התיקונים לבקשה:

נספח בינוי:

התוספת המוצעת חוסמת חלון של חדר מדרגות משותף, עפ"י נספח התוספת הינה עד החלון פורסמה הקלה: שינויים בפתחים, בניה בשונה מנספח, לא ניתן לחסום חלון לחדר מדרגות משותף - יש לתקן ולהגיש כנדרש ללא חסימת החלון.

מרפסות:

אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת בכפוף להצגת טבלת שטחי מרפסות מקורות 12מ"ר ולא מקורות כולל שטחי מרפסות הצל בעתיד.

הריסה:

מרפסת מוצעת להריסה: תנאי לתחילת עבודות, הריסת המרפסת הקיימת המסומנת בצהוב ע"ג ההרמוניקה.

שטחי בניה:

מוצע בבקשה: עיקרי: 24.36 מ"ר, גדול מהמותר, יש לצמצם כנדרש.

מרפסות: 5.81 מ"ר, המרפסת לא חושבה כנדרש, יש לחשב עפ"י נספח.

שינויים בפתחים :

הפתחים המוצעים מהווים פגיעה חזותית, יש לתקן ולהציע ככול הניתן לפתחים הקיימים בבניין.

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
	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	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0757.02
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת חדרים ומחסן
מספר ועדה	2025/45
כתובת	ראובן מס 132, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

התכנית המוצעת אינה מקובלת תיכנונית ,

בנוסף חסר תימוכין קניינים כנדרש

ע"כ הבקשה מובאת לדחיה.

קווי הבניין

קווי הבניין אינם מסומנים כנדרש

יש לסמן קו בניין כתום בהתאם לקונטור המבנה הקיים

נראה כי המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין.

יבחן לאחר סימון קו הבניין כנדרש.

שטח עיקרי מוצע

6% - הקלה :

התוספת המבוקשת הינה מכוח 6% הקלה כמותית . מאחר והתכנית החלה בחלקה הינה לפני 1989 והינה כפופה למתאר ניתן לבקש הקלות כמותיות.

על ע"כ להציג טבלת שתכלול את כלל ההיתרים שכבר הופקו בבניין זה , השטח שאושר בהם ועל סמך מה ולהציג בהיתרים אלו האם נוצלו 6% ואם נוצל רק החלק היחסי או שיש ויתורים באם היה ויתור יש לוודא שלא יהיה ממישהו שמציגים עבורו תכנית צל או ויתר על השטחים בעבר.

התוספת אינה מוצעת בצורה מתוכננת והגיונית לדירה -יש להציג תכנון חדש ונכון לתוספת המוצעת.

מחסן :

המחסן המבוקש הינו בשטח של 20 מ"ר ףלא הוצגה תוכנית שיויונית למחסנים האחרים בכניסה שבטח של 20 מ"ר עתידי לכל דירה , יש להציג תוכנית למחסן עם תוכנית צל למחסנים שיויונית לכלל הדירות בכניסה.

תימוכין קניינים :

חצר משותפת -התקבלו 3 חתימות מתוך 8 בעלי דירות בכניסה , לא עומד במותר- יש להציג תימוכין קניינים כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0023.06
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , חדר מחוזק ומרפסת
מספר ועדה	2025/45
כתובת	לאה גולדברג 6 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע אין מניעה, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

המרפסות המוצעות עומדות בתקנות בנייה במרווחים ומקובלת מבחינה תכנונית, יש להציג תוכנית צל כדי לוודא שיש פתרון סוכה לכל דיירי הכניסה.

-נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2001/0565.11
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק 2001/0565.09
מספר ועדה	2025/45
כתובת	קויפמן יחזקאל 17, רמות

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בתנאים :

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 117382 בתיק רישוי מס' 2001/0565.09 שהופק בתאריך- 09.08.2022 היות ותמו 3 שנים ולא החלו בעבודות.

תוקף ההיתר פג ביום 09.08.2025.

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

אין מניעה לאשר עד ליום 09.08.2028.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0527.01
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניה ע"פ תבע 3907, בניית מרפסת זיז + 5% השלמת גג + חדר מחוזק
מספר ועדה	2025/45
כתובת	פונט ישראל 10, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע על הגג – אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לעניין 55 השלמת דירת גג
אין מניעה לאשר בכפוף להצגת מרפסת דמה כנדרש.

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
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	חתימת בעל מרפסת דמה ע"ג ההרמוניקה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0580.05
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת עבירה השלמת גג 5% בפעימה שניה
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אבא אחימאיר 5 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע מקובל תיכנונית

נדחה לצורך קבלת תימוכין קניינים כנדרש.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2004/0348.03
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת הדירה ע"י סגירת מרפסות קיימות + בניית מחסן בשטח בניית המרתף
מספר ועדה	2025/45
כתובת	רמות פולין 51, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התוספות המוצעות בבקשה לא ברור מכוח מה השטחים והקומה המוצעת ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה.

מוצעת מרפסת גג שהינה על עומדים ובעומק 6 מ' לא ניתן לאשר מרפסות על עמודים ולא ניתן לאשר כחצר מוגבהת היות והינה מעל 2.20' מפני הקרקע ע"כ לא ניתן לאשר מרפסת יש לסמן להריסה.

המחסנים המוצעים מקובלים מבחינה תכנונית .

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

שטח בניה :

השטחים הנבחרים הם ע"פ הוראות בתב"ע 2167 סעיף ה'- שטחי הבנייה בתא שטח 5+10 יהיו 13,000מ"ר

בתב"ע 2167 סעיף 9- י' – " לא תותר סגירת מרפסות".

מוצע בבקשה :

קומת כניסה במפלס +0.00 :

דירה מס' 22 מש' דרוור-מוצע סגירת מרפסות למגורים בשטח- 12.08 מ"ר.

עורך הבקשה מציג חישוב שטחים רק של שתי הקומות המוצעות בלבד, כאשר לא ניתן לוודא עמידה בשטחים ע"פ הוראות התב"ע.

-יש להציג חישוב של כל השטחים קיימים ושל המוצעים על מנת לוודא עמידה בשטח המותר.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומת כניסה במפלס +0.00 :

דירה מס' 22 מש' דרור-מוצעת מרפסת בשטח- 58 מ"ר.

מוצעת מרפסת גג שהינה על עומדים ובעומק 6 מ' לא ניתן לאשר מרפסות על עמודים ולא ניתן לאשר כחצר מוגבהת היות והינה מעל 2.20' מפני הקרקע ע"כ לא ניתן לאשר מרפסת יש לסמן להריסה.

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	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2003/0420.03
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, חדר מחוזק ומרפסות
מספר ועדה	2025/45
כתובת	יגאל 8, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

החדר המחוזק המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר.
התוספת המוצעת עומדת בשטחים המותרים אין מניעה לאשר יש אישור של מנהל האגף.
המרפסת המוצעת עומדת במותר .
-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה:

השלמת דירת גג 5%:

אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- יש להציג חישוב .

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1993/0443.01
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה על הגג ובניית מרפסת.
מספר ועדה	2025/45
כתובת	הרב בצלאל זולטי 18, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה המוצעת שונה מנספח בינוי ומקובלת תיכנונית, מרפסת זיז יש לצמצם ל2.2 מ' כמצוין ע"ג התוכנית או להגיש אישור ממהנדס הפרויקט לעומק זה.

מרפסת זיז :

תבע 1132786 מאפשרת הצעת מרפסות זיז :

המרפסת המוצעת הינה בעומק 2.2 מ', יש לצמצם ל2 מ' עומק או להביא אישור ממהנדס הפרויקט לעומק זה.

אין מניעה לאשר בכפוף להגשת כתב התחייבות לפירוק המרפסת ובניית מרפסת גג בעת הבניה בקומה מתחת.

חיזוק מבנים :

תנאי למתן היתר בניה-הגשת תצהיר מהנדס מעודכן כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר מהנדס מעודכן
	להגשת כתב התחייבות לפירוק המרפסת ובניית מרפסת גג בעת הבניה בקומה מתחת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1980/0793.06
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דיור, תוספת קומה ומרפסות מכח תב"ע 927939
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אהרון אשכולי 110, רמות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להרחבת דיור, תוספת קומה ומרפסות מכח תב"ע 927939

התקבלה התנגדות אחת למרפסת המוצעת לכיוון החניה

מרפסת זו הוסרה מהבקשה

ע"כ הוועדה דנה בבקשה ללא זימון הצדדים

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה מאחר והמרפסת הוסרה מהבקשה יוצא כי התנגדות זו התקבלה.

ע"כ הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

להלן התיקונים לבקשה:

ניהול מי נגר:

-יש להציג חישוב כנדרש.

מרפסת בחזית צפונית

המרפסת מוצעת בתוך שטח תוספת עתידית עפ"י תב"ע

אין מניעה לאשר בכפוף להגשת כתב התחייבות לפירוק המרפסת בעת מימוש הבינוי עפ"י התב"ע של הדירה מתחת

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
	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
	יש להציג את התחייבות לפירוק המרפסת ע"ג ההרמוניקה במיקום של תוספת עתידית ע"פ תבע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0427.00
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה סה"כ 11 יח"ד וקומת מסחר
מספר ועדה	2025/45
כתובת	בית חנינה רחוב אל מאמון

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע, צורת הבינוי מקובלת אך תכנון הפתחים אינו מקובל

יש להציג תכנון פתחים אחיד וסימטרי בכל חזית.

-יש להשלים תנאים טרם דיור כנדרש.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

מצב מוצע :

לא מוצג תכנית גגות

שטח בניה :

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5- שטחים מותרים ע"פ התב"ע :

מגורים :

ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 289 מ"ר.

מוצע בבקשה :

מגורים :

ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 303.77 מ"ר.

השטחי שירות המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עפ"י הוראות התב"ע.

-יש לצמצם לשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע כנדרש.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם".

אישור שפ"ע :

בתאריך 20.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם".

אישור תברואה :

בתאריך 27.03.25 - "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים".

אישור הסדרי תנועה :

ניתן אישור בתאריך 03.03.25 - "לאשר את הבקשה".

המוצע בהרמוניקה לא תואם לאישור הסדרי תנועה יש להתאים לאישור או להוציא אישור חדש.

אישור מחלקת דרכים :

בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם".

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	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1979/0043.12
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות דיור, חדר מחוזק, הוספת קומה ומרפסות גג.
מספר ועדה	2025/45
כתובת	ראובן מס 132, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להרחבת דיור, חדר מחוזק, תוספת קומה ומרפסות גג.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

הוועדה בחנה את מיקום דירת המתנגד –

דירת המתנגד ממוקמת בכניסה הסמוכה מצד שמאל לבינוי המוצע, הבינוי המוצע יאפשר שטח פתוח מול דירתו וכן הדייר המתנגד יוכל לממש בעתיד בינוי דומה למבוקש כאן.

הוועדה סבורה כי זהו מרחק סביר בין הבניה המוצעת לדירת המתנגד

טענת המתנגד הינם להסתרת נוף שאינו זכות מוקנית וטענה זו אינה מצדיקה מניעת בניה

בנוסף השטח ממול דירת המתנגד נשאר פתוח לאור, אוויר ונוף.

הוועדה סבורה כי הבניה מוצעת אינה תגרום לפגיעה במתנגד

ובאיוון האינטרסים שבין הצדדים הוועדה סבורה כי ראוי ונכון לאשר את הבקשה

ע"כ הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

להלן התיקונים לבקשה:

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

שטחים:

דירה 15- הרחבה לדירה בקומת הקיימת למגורים בשטח- 17.06 מ"ר מכוח 6% הקלה- יש לצמצם לשטח המותר 6% הקלה (16.50 מ"ר).

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0490.12
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות דיור במסגרת תב"ע 832568
מספר ועדה	2025/45
כתובת	ראובן מס 138 , רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי שתואם נספח בינוי אין מניעה לאשר.

הניוד שטח המוצע לדירה מס' 11 גדול מסך השטחים המותרים ע"כ יש לצמצם לסך השטחים המותרים לבחינה חזותית.

ניוד השטחים מהצד לגג בדירות 21 ו-22 לא עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ לא ניתן לאשר זאת עד להתאמה למדיניות.

-יש להסיר מהמרפסות זיז המוצעות במיקום של תוספות את הסגירה המבוקשת ולהגיש התחייבות לפירוק המרפסות בעתיד ברגע שדיירי העמודה יהיו מעוניינים לממש את זכויות שלהם.

- יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

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

נספח בינוי :

מוצע בבקשה :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

כניסה ב' :

דירה מס' 6- מוצע ממ"ד- בשונה נספח בינוי – מוצע וויתור של ממ"ד מדירה 7 לדירה 6 שאינו מוקבל–(ראה סעיף ממ"ד).

קומה ב' במפלס +5.60 :

כניסה ב' :

דירה מס' 11- מוצעת תוספת בינוי למגורים- - בשונה מנספח בינוי- ע"פ נספח זו מרפסת גג – מוצע מגורים מניוד שטח מותר לדירה זו במיקום אחר למיקום זה אך השטח המוצע הינו גדול

מהמותר -יש להציג ולצמצם לסך השטחים המותרים במיקום המבוקש לבחינה חזותית .

מרפסת גג ופרגולה-בשונה מנספח הבינוי – תיבחן לאחר תיקון השטחים הנדרש.

כניסה ד' :

דירה מס' 21- מוצעת תוספת בינוי למגורים , מדרגות על שטח הדירה הקיימת- השטחים המוצעים הינם קטנים מהמאפשר בתבוע בחזית המערבית שטחים אלה מניוד לקומה ג' -לא ניתן לבקש ניוד זה כמפורט בהמשך.

קומה ג' במפלס +8.40 :

כניסה ד' :

דירה מס' 22- מוצעת תוספת בינוי למגורים , הריסה של מדרגות על שטח הדירה הקיימת ומרפסות גג- בשונה מנספח הבינוי- מוצע בינוי בשטח גדול מהמותר מכוח ניוד שטחים מותרים לדירה זו ולדירה 21 מחזית מערבית לקומה זו – המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ לא ניתן לאשר כמפורט בסעיף.

מדיניות מהנדס העיר- ניוד זכויות מהצד אל גג המבנה :

מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספות בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים :

יש להציג תוכנית צל- של בעלי הזכויות בקומה העליונה + חתימה ע"ג ההרמוניקה לתוכנית הצל .

הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה , בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- לא התקבלו 100% חתימות.

הבינוי המוצע בבקשה לא עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד.

שטח בניה :

ע"פ תבוע 832568 ונספח בינוי מס' 1 .

מוצע בבקשה :

קומה ב' במפלס +5.60 :

כניסה ב' :

דירה מס' 11- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 31.64 מ"ר- בשטח גדול המותר- יש לצמצם לשטחים המותרים ע"פ התבוע.

ממ"ד :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

כניסה ב' :

דירה מס' 6- מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין לתוספות בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות.

ע"פ נספח הממ"ד המוצע במיקום זה שייך לדירה מס' 7 , התקבל חתימה של דירה מס' 7 שהם מוותרים על הממ"ד המבוקש בבקשה זו עבור דירה מס' 6.

לא ניתן לבקש וויתור של שטח מיגון עבור דירה אחת לדירה אחרת ע"כ יש להסירו מהבקשה.

ע"פ מדיניות מהנדס העיר ניתן לבקש ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה ניכרת בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיור בבניין באמצעות הצגת תוכנית צל.

ע"כ יש להציג פתרון מיגון לדירה מס' 6.

מרפסות :

ע"פ תבע 832568 סעיף 4.1.2 א' (ה)-

חומרי גמר לסגירת מרפסות יקבע כחלק מתאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר.

לא ניתן לבקשה סגירות מרפסות שאינן תואם נספח ע"כ יש להסיר את הסגירות מהמבוקשות מהבקשה למרפסות זיז המוצעות.

מוצע בבקשה :

קומה ב' במפלס +5.60 :

כניסה ב' :

דירה מס' 11- מוצעת מרפסת גג בשטח- 32.80 מ"ר- יש להתאים את שטח המרפסת בהתאם לנספח הבינוי.

כניסה ד' :

דירה מס' 21- מוצעת מרפסת זיז לסגירה :

בשטח- 11.99 מ"ר.

בעומק- 2.00 מ'

במרווח- בתחום קווי בניין לתוספות .

המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן :

מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר.

תהא כחלק מצמד אנכי- מוצע בקומה מעל מרפסת נוספת.

יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה.

קומה ג' במפלס +8.40 :

כניסה ד':

דירה מס' 22- מוצעת מרפסות גג בשטח- 15.03 מ"ר- אין מניעה לאשר.

ומוצעות מרפסות זיז לסגירה.

בשטח- 16.67 מ"ר.

בעומק עד- 2.00 מ'

במרווח- בתחום קווי בניין לתוספות .

המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן:

מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר.

תהא כחלק מצמד אנכי- מוצע בקומה מעל מרפסת נוספת.

יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה.

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות .

-יש להציג טבלת ממוצע שטחי מרפסות מקורות ולא מקורות בכניסה המבוקשת.

הריסות:

תבע 832568- סעיף 4.1.2 ד'-

חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה ויהרסו תנאי לתחילת עבודות.

כל הבנייה הקלה על הגגות וסגירות מחמורים קלים ללא היתר יהרסו כתנאי לתחילת עבודות .

ניהול מי נגר:

סעיף 4.12 יד'- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

תנאים טרם דיון:

אישור שפ"ע:

- יש להשלים תנאי זה 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	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2007/0123.08
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת ח. מחוזק ומרפסת
מספר ועדה	2025/45
כתובת	לואי ליפסקי 43, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תיכנונית,

התקבל אישור מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי, אין מניעה לאשר.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	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	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2010/0808.05
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות בקומה ג
מספר ועדה	2025/45
כתובת	משה סנה 5, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

המרפסות המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית, אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים המופיעים ע"ג ההרמוניקה.

מרפסת בחזית מזרחית:

יש לצמצם לעומק 2.00 מ'. ולחשב את שטח חלק המרפסת המוצעת מכוח תוכנית 6373 כשטח עיקרי כמצוין בתב"ע.

מרפסת בחזית דרומית:

מרפסת זו נמצאת בנישה וקורבה למרפסות צל של השכנים הצמודים ע"כ:

1 יש להציג מעקה עם זכוכית אטומה לכיוון השכנים למניעת היזק ראייה עקב קרבה לעמודה הסמוכה.

2 יש להציג מרפסות צל סוכה שוות בצורה זהה לכל העמודה.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0580.02
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה / הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אבא אחימאיר 7, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה והרחבה לבניין קיים ,

פרסום – נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה

הוועדה מאשרת את הפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד גם לעניין שלביות ביצוע.

התנגדויות - לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות שהוגשו מחליטה הוועדה

לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי זמן את הצדדים .

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה ,

המתנגדים מבקשים גם אופציה לבנות על הגג ורוצים לוודא כי הבניה המוצעת אינה תמנע מהם לממש את זכותם לבניה על הגג מכוח תב"ע בעתיד

נושא זה נבחן ע"י מהנדסי הוועדה , הבינוי המוצע אינו חורג מהמסה המותרת ואינו אמור למנוע בעתיד בינוי לשאר דירות הגג מכוח התב"ע המאושרת

ע"כ התנגדות זו התקבלה והוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

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
	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
	יש להגיש התחייבות כי המרפסת תפורק בעת ביצוע הבינוי המאושר עפ"י נספח הבינוי במיקום

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2017/1059.01
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים, תוספת גשרון
מספר ועדה	2025/45
כתובת	הרב אברהם רביץ 12, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא תוספת בניה והרחבה לבניין קיים ותוספת גשרון נגישות לבניין.

גשר.

לאחר בחינת תקנות בניה במרווחים נמצא כי גשר הכניסה לבניין המוצע לצורך נגישות עומד בתקנות בניה במרווח וניתן לאשרו לצורך נגישות למבנה.

יש להציג את הגשר בתחום גבולות המגרש בלבד

ולחוסף חתכים וחזיתות העוברים בגשר המוצע.

תוספת בניה מכוח שטחים עודפים – לא נמצאו זכויות עודפות לבינוי המוצע ע"כ יש להסירם מהבקשה.

תימוכין קנייניים:

גשרון- בכניסה המבוקשת קיימים 11 בעלי דירות- התקבלו 6 חתימות, יש להגיש עוד חתימה ע"מ לעמוד 2/3 בעלי זכויות.

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
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מכון התקנים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1981/0228.02
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסת ושינויים בפיתוח.
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אברהם אידלזון 17, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בתוספת שטח עיקרי תואם תב"ע, ממ"ד, ומרפסת

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד ובכפוף לתיקונים הבאים:

מרפסת:

חלק קטן מן המרפסת הינו בעומק של 2.10 מ', יש להביא אישור מהנדס מיוחד בגין עומק זה.

ליקויים גרפים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות חישוב נכון של מרפסת קיימת וסימון היתרים קיימים.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0524.00
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג ומרפסות.
מספר ועדה	2025/45
כתובת	מאיר בלבן 2 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת קומה מכח תכנית מאושרת+ השלמת דירת גג, חדר מחוזק ומרפסת.

התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי י ע"כ אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקונים הבאים:

תכנית צל להשלמת דירת גג:

הוצגה תכנית צל חלקית ליתר בעלי דירות הגג- יש להראות את התכנית במלואה ולהציג תכנית צל כנדרש המראה את השטח המותר מכח תכנית 3907 ואת השטח המותר מכח השלמת דירת גג

מרפסת גג:

מוצע ריצוף גג על חלק מגג קיים מאושר, באם לא מבוקש הגג כולו יש לבצע גדר בטון בין השטח המבוקש לריצוף לבין הגג הנותר ללא שימוש.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה 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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1993/0413.09
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/45
כתובת	חזקיהו המלך 21, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לחלקה הגובלת אשר ע"פ מסמכי הפרסום נראה שלא בוצע עבודה, לחילופין, יוגשו חתימות פוזיטיביות של כל בעלי הדירות בחלקה הסמוכה .

כאשר טרם ביצע ההליך הפרסומי / החתמות, יש לבצע תיקונים ע"פ המפורט להלן ורק לאחר מכן להשלים אישור שימור אשר יתייחס לבקש המתוקנת.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6493 שהוגש מיום 02/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עבור תוספת הממ"ד

תינתן התייחסות לבחינת החריגה בסעיף ממ"ד.

ממ"ד :

מוצע ממ"ד במפלס -2.40

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

חריגה מקו בניין למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום.

פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות חריגת הממ"ד מקו בניין, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי בקו 0 לגבול החלקה, הקיר הפונה לחלקה גובלת מוצע כאטום.

היות והמוצע איננו עומד במדיניות מהנדס העיר לעניין מיקום, ומוצע בצמוד לגבול חלקה ממש יש לקבל את אישורו של מנהל האגף למיקום המוצע . התקבל איור הסרוק בא.א של הבקשה.

כמו כן מבחינה מול מסמכי הפרסום אשר סרוקים בא.א של הבקשה נראה כי בוצע הליך פרסומי רק לחלקה נשואת הבקשה (13) ללא התייחסות לחלקה מס' 12 אשר לכיוונה חורג הממ"ד בקו 0 לגבול החלקה.

יש להשלים הליך פרסומי וזאת לאחר אישור תכנית צל לממ"דים והשלמת תנאים לדיון.

מעבר לכך לא התקבל אישור שימור, נדרש לקבל את התייחסותם במערכת.

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

יש לצמצם בקצת ע"מ שלא תתקבל חריגה לשטח עיקרי.

אישור מהנדס עיר / שפע :

ע"פ תכנית 2878 סעיף 9 א, 1) "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר ותערך על רקע תכנית מדידה מדוייקת בה יסומנו כל העצים בתחום החלקה"

התקבל אישור שפ"ע ונוספה הערה :

הוגשה תכנית מדידה מתוקנת ונסרקה לארכיב, העץ אינו קיים.

יש להכניס את המדידה המתוקנת למסמכי התכנית וההרמוניקה

לטיפול ע"ב כתנאי לדיון נוסף.

תכנית צל –

לא הוצגה תכנית צל כלל בבקשה.

מבחינת ההיתרים שהופקו בחלקה מתקבל כי ליתר הדירות שבחלקה אושר ממ"ד מלבד הדירה בקומה מעל המבקשים שלא נראה שאושר עבורם פתרון מיגוני, יש להציג פתרון מיגון עתידי בתכנית צל רלוונטית או לחילופין להוכיח קיום פתרון מיגוני דירתי .

חוות דעת תכנונית :

ע"פ תשריט תכנית 2878 נראה קיים מבנה בחלקה אשר מתאים בקונטור לקיים במפלס ה-0.00+.

אך לא נמצא היתר מקורי לקומת המרתף אשר בין היתר מוצגת בחלקה בחריגה מקו בניין.

לא ניתן להוכיח מבנה קיים בהיתר ע"פ תצ"א היות ומדובר בבינוי בתת הקרקע.

יצויין כי ע"פ נסח הטאבו קיים לדירת המבקש הצמדות כל שהן.

מעבר לכך בהיתר בתיק מס' 1993/413 מאושרת תוספת קומה א' וכן מאושר חיפוי אבן לקיר הדרומי של דירה נשואת הבקשה.

יש להגיש תשריט בית משותף מלפני 67 ע"מ שיוכל לשמש כהיתר מקורי לדירה נשואת הבקשה.

אישור שימור :

ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור ונכלל במתחם לשימור תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור מחלקת שימור.

כפי שהוזכר לעיל תיק לא הופנה, יש להשלים את התנאי.

הוראות בניה :

ע"פ הוראות תכנית 5917 :

"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת..." – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית.

תנאים לדיון :

מחלקת שימור – תיק לא הופנה יש להשלים.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0121.00
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אל נוורס 4, ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 13/05/2025 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה - "לפרסם לפי סעיף 149"

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "שינוי מנספח בינוי בתב"ע",

"שינוי במפלסים בנספח בינוי לפי היתר מס' 2007/794" כנדרש וע"כ ניתן לאשר את הבקשה.

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

	אישור רישום תצ"ר
	אישור הריסת המסומן בצהוב בקומת המרתף.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0335.00
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בנין חדש שתי קומות מעל קומת חניה ס"הכ שתי יחידות דיור
מספר ועדה	2025/45
כתובת	עומר אבן אל עאס 21 , ערב א-סואחרה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 26/03/2025 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- " לדחות במתכונת המוצעת" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת כנדרש.

יש לתקן הערה מינורית בהרמוניקה- הצגת אשפה בנפח 350 ליטר בפיתוח בהתאם לדרישת אגף תברואה.

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
	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
	חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה.
	אישור רישום תצ"ר
	תצהיר מתכנן שלד שהריסת החדר המיועד לממ"ד ובניתו מחדש הנו אפשרי קונס' ולא יסכן ג הבנין

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2007/0049.01
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים, סה"כ 4 קומות מעל קומת מרתף וסה"כ 6 יח"ד
מספר ועדה	2025/45
כתובת	ערפה 41, אום טובא

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 09/06/2024 בוועדת משנה. החלטת הוועדה - " לדחות במתכונת המוצעת "

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר -"הקלה בלשביות ביצוע שלא בהינף אחד", "הקלה בשונה מנספח בינוי".

יש לתקן הערות לפי המפורט להלן :

יש לבדוק את התאמת המוצע לאחר אישור התכנית (כרגע בסטטוס של הופקדה). - התכנית אושרה, ונוסף בה סעיף חיזוק מבנים (כמפורט בסעיף בקרה הנדסית)

בקרה הנדסית :

בהתאם להוראות התכנית, סעיף 6.3 - "היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413"-

במערכת הוצגה הצהרת מהנדס, כי לא כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה לפי ת"י 413.

לפיכך, כתנאי להעברת הבקשה לגורמים, יש להגיש הצהרה עדכנית התואמת להוראות התכנית.

שטחי בניה :

עורך הבקשה חישב שטחים בהתאם ליעודם בהיתר המקורי, אך לא דייק בשטחים ולכן יש לבצע התאמה לקיים בטבלת חישובי השטחים בהרמוניקה.

יש לתקן הערות מינוריות שנותרו כמסומן ע"ג הרמוניקה b.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1999/0110.02
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות מעל בנין קיים סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2025/45
כתובת	סרור 12, ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות וקיימת חריגה בזכויות הבנייה ונדרשת גם התייחסות להוראות התכנית בתכנית הפיתוח:

ישנן 2 זיקות הנאה שאינן באות לידי ביטוי במסגרת הבקשה (חיבור עד מגרש כולל מפלסים).

ישנם אלמנטים להריסה כגון: גדרות וסככה אשר אינם מוצגים במלואם במסגרת הבקשה.

בנוסף, הבקשה נדחתה ע"י 2 גורמים: שפ"ע ודרכים.

להלן התיקונים הדרושים בהתאם לסעיפים:

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

זיקות הנאה מעבר לכלי רכב

סעיף 4.1.2 ז(6)

תכנון מפורט של השטחים המסומנים כזיקת הנאה עד למגרש המגורים והתאמת המפלסים המוצעים בבקשה

להיתר לתכנון הגישה למגרש.

סעיף 4.1.2 ט(2)

שטחים אלו יפותחו כגישת רכבים למגרשי המגורים שלאורכם, בהתאם להנחיות העירייה ופיקחה וכחלק בלתי

נפרד מביצוע הבניה בשטח.

במסגרת הבקשה מוצג סימון זיקת הנאה 1 מתוך 2 בחזית הדרומית. מעבר לכך, חסרה התייחסות

להוראות התכנית בתכנית המדידה ובתכנית הפיתוח.

שטחים :

שטח עיקרי מותר מעל לכניסה הקובעת : 527 מ"ר

קיים : 254.83 מ"ר

מוצע : 277.81 מ"ר

סה"כ קיים + מוצע + מרפסות = 532.64 מ"ר (עיקרי) + 43.72 מ"ר (מרפסות) = 576.36 מ"ר

ישנה חריגה 49.36 מ"ר

במניין חישובי השטחים יש להוסיף שדה לשורות : קומה יציאה לגג + תכנית גגות. כך שחריגת השטחים גדולה יותר מהני"ל.

שטח שרות מעל לכניסה הקובעת : 79 מ"ר

קיים 45.97 מ"ר

מוצע : 84.63 מ"ר

קיים + מוצע : 130.60 מ"ר

ישנה חריגה 51.60 מ"ר

מרפסות זיז

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

ע"פ הוראות טבלה מס' 5 – שטחי הבנייה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה לרבות שטחי מחניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

במסגרת הבקשה ישנה חריגת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת . ראה סעיף קודם.

ממדים

בהיתר הקודם 45578 מס' בקשה 1999/110 אושרו 2 ממדים אשר לא נבנו ומוגשים בשנית במיקום חדש לאישור במסגרת בקשה זו.

במסגרת הבקשה מוצע 4 ממדים עבור 4 יח"ד (2 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות).

בקומה ג מוצע ממ"ד מעבר לעמודת הממ"דים ויש להתייחס לחלל כחדר מחוזק ולחשבו כשטח שירות.

תנאים טרם דיון

אגף שפ"ע - נדחה ע"י המערכת בתאריך 06/02/2025 בגין חוסר מסמכים נדרשים.

מחלקת דרכים - נדחה ע"י המערכת בתאריך 06/02/2025 בגין חוסר מסמכים נדרשים.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים.

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

ברכות והצלחה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1995/0533.12
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לפי תב"ע
מספר ועדה	2025/45
כתובת	דב הוז 10, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 04/09/2024 בוועדת משנה. החלטת הוועדה - " לפרסם לפי סעיף 149 "

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית- ליצירת מפלס אחד המאפשר תנועה בין מרחב החיים והשינה ללא מדרגות." ו-"הקלה לשלביות ביצוע - קומת קרקע מבקשים לבנות מלמטה למעלה."

יש להמציא אישור עדכני ממחלקת איכות הסביבה בהתייחס לשינויים שבוצעו בתכנון קומת הקרקע התחתונה.

בנוסף, נדרשת הצגת הצהרת מהנדס עדכנית, הכוללת התייחסות להוראות התוכנית בנוגע לחיזוק מבנים ולבקרה הנדסית, וזאת נוכח העובדה כי המבנה נבנה לפני שנת 1980.

יש לתקן הערות לפי המפורט להלן :

איכות הסביבה : התקבלה דחייה בתאריך 22/7/2024 - בבדיקה מול מערכת איכות הסביבה, מופיע כי התקבל אישור בתאריך 11.09.2024 – אך הוא אינו רלוונטי, מאחר והתכנון שאושר על ידם אינו תואם את ההרמוניקה הנוכחית.

לפיכך, יש לקבל אישור עדכני מאיכות הסביבה כתנאי להעברה לגורמים.

אישור חיזוק מבנים :

יש להעלות במערכת הצהרת מהנדס עדכנית בהתאם להוראות התכנית כתנאי להעברה לגורמים.

נוסף על כך, תנאי להיתר יהא החתמת דיירי הכניסה על פינוי הדירות בעת ביצוע עבודות החיזוקים ופריצת החזית. (חוות דעת הנדסית בארכיב האופטי)

יש לתקן הערות מינוריות שנותרו כמסומן ע"ג הרמוניקה b.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0294.00
מספר סידורי	75

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	השלמת דירת גג
מספר ועדה	2025/45
כתובת	דרך חברון 52, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

בגין חריגה מקו בניין בהתאם לקונטור בנין קיים ע"פ סעיף 11.5 בתכנית 3770.

וחריגה מגובה בניה מותר .

לרבות תקנה 36 לדיירי הבנין לעניין שינוי מיקום התוספת המוצעת.

להן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :

קווי בניין :

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/7128 שהופק בתאריך 03/01/2023.

בפתיחת הליך הבקשה לא נמצאו חריגות מקו הבניין.

יש לציין שהמבנה המקורי בנוי מחוץ לקווי הבניין.

ע"פ החלטת הוועדה שהתקבלה במידה והתוספת המוצעת תשתנה בהתאם לדרישות האגף ע"י כך שתהווה שיפור אדריכלי למבנה, התוספת תהווה חריגה מקו הבניין הצידי.

ע"פ התכנית סעיף 11.5 :

"בתוספת בניה לבנין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין המותרים, בהתאם לקונטור הבניין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק".

התוספת המוצעת אכן השתנתה וכעת מוצעת בהתאם להצעת האגף וחורגת מקו בניין צידי צפוני בתחום המבנה הקיים, לפיכך נדרשת בתקנה 36 לדיירי הבניין.

ע"ב הוסיף את ההקלה הרלוונטית לטבלת ההקלות, יש לבצע השלמת פרסום מתאים.

גבהים :

ע"פ התכנית סעיף 10.2.1 :

"גובה קירות הבניינים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע הסופיים המאושרים למעט באזור מגורים מיוחד".

התוספת המוצעת ע"ג מרפסת הגג בגובה של 12.45 מ'.

הגובה המוצע הינו בהתאם לגובה הבניין הקיים וחורג מהמותר בתכנית.

ע"כ יש לפרסם הקלה משלימה :

"הקלה מגובה מבנה המותר בתכנית"

על ע"ב להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות.

שטח עיקרי :

יש להסיר את ההקלה ל-6% מטבלת ההקלות.

עיצוב :

ע"פ סעיף 10.3 "הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותת"

"בתוספת בניה על בניין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר ע"י מחלקת תכנון העיר"

ע"ב מציין כי החיפוי יהיה בגימור אבן כדוגמת הקיים.

יש לקבל אישור ר"צ לחיפוי המוצע.

תנאים טרם דיון :

מחלקת השימור- הבקשה אושרה ע"י מרסיאנו חיה אושרת בתאריך 19/11/2023

נוספה הערה :

"המבנה הנידון אינו מבנה היסטורי, נבנה בשנת 1974, בתחום העיר ההיסטורית בשכונת בקעה . בבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה בקומה רביעית בחזית אחורית. אין התנגדות לתוספת המבוקשת בהתאם להרמוניקה המצורפת. חומרי גמר יהיו כדוגמת הקיים. יש לסמן בתכנית גגות גג רעפים קיים ופרגולה להריסה ."

היות והמוצע השתנה מהליך פתיחת הבקשה יש לשוב ולקבל את אישורה של מחלקת שימור במערכת כתנאי לפרסום.

הריסות :

סומנו גג רעפים ופרגולה בצהוב להריסה, כאשר הריסתם תהווה תנאי להפקת היתר היות ומדובר בעברת בניה אשר איננה מוכשרת כפי שהנה קיימת אלה שישנם שינויים בגג, בחומרי הקירות ובקונטור התוספת המאושרת לעומת הקיים.

התנגדויות :

התקבלה התנגדות מרוכזת של השכנים והיא :

שלום רב, אנו דיירי בנין דרך חברון 52 מבקשים מכבודכם לאפשר לנו לבדוק את משמעות בקשת ההיתר של מס' עמדי והשלכותיו על זכויות דיירי הבית בדחיית מועד הגשת ההתנגדויות שכן עקב צפיפות חגי ישראל אין את הזמן הדרוש לבדיקה. מצ"ב ההודעה על ההיתר, חתימת דיירי הבית, יפוי כח מעיין גביסון דרך חברון 52/1. בברכה וגמר חתימה טובה. שלמה גביסון ועד הבית דרך חברון 52 "

יש לתקן הערות הרמוניקה b

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0512.01
מספר סידורי	76

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר לשינויים והרחבה לשטח בנוי ללא הוספת מספר יח"ד
מספר ועדה	2025/45
כתובת	עבד אל עזיז , צור באהר רחוב אל-מדינב אל-מונאוורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בשנית אודות שינוי מבקש ושינוי בקומת המרתף.

שינוי בקומת המרתף :

לאחר קבלת החלטת וועדה אשר נתנה קוד לאשר בכפוף שינה במקצת ע"ב את קומת המרתף.

מיקום המחסן המוצע השתנה וכעת מוצע בצמוד למבנה הקיים בחריגה מקו בנין צידי כחול תת קרקעי

כאשר צמצום קוי הבניין מעוגן בסטיה ניכרת.

יש לצמצם את המחסן כך שלא תתקבל חריגה מקו הבניין.

יצויין כי קו בניין כחול ע"פ סעיף 4.1.2 ו' הינו קו בניין תת קרקעי עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.

מרפסת גג :

כחלק מהשינויים נדרש ע"ב לחשב את כל הגג כשטח מרפסת גג היות ועפ"י מערכת gis הגג של הבניין הינו בשימוש עבור מרפסת (ישנו תצלום ע"ג ההרמוניקה)

ע"ב אינו מציע את כל הגג לשימוש אלא מחזיר את הגג לאי שימוש.

נדרש לבצע מעקה בנוי ולא קל בין הגג המוצע להכשרה לבין הגג שמוצג להחזרה לגג ללא שימוש, תנאי לקבלת היתר דו"ח פיקוח התאמה בין המוצג בהרמוניקה לקיים בשטח.

יש לתקן הערות הרמוניקה c

אשר את הבקשה בכפוף לשינויים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	קבלת דו"ח פיקוח להריסת הבינוי המסומן בצהוב להריסה עפ"י התב"ע ו\או עבירות בניה
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על הדרישה לכתובת
	בגדר תיבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב
	עפ"י סעיף 6.5.4 תיאום נטיעת עצים בוגרים עם אגף שפ"ע.
	אישור מחלקת מידע לרישום תצ"ר.
	אישור שירותי הכבאות
	הגשת תכנית מפורטת לתחום הדרך המאושרת ולפתרון החניה לאישור תושיה.
	התאמת הבינוי הקיים והמוצע לבקשה המוצעת.
	דרכים-תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקה סופי.
	תנאי לקבלת היתר דו"ח פיקוח התאמה בין המוצג בהרמוניקה לקיים בשטח- ע"פ החלטת
	צוין כי קו בניין כחול ע"פ סעיף 4.1.2 ו' הינו קו בניין תת קרקעי עבור שטחי הבניה הממוקמים
	אם מתחת לקרקע. - לקבל אישור ר"צ להנ"ל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2009/0125.01
מספר סידורי	77

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות מעל שתי קומות קיימות סה"כ 9 יח"ד
מספר ועדה	2025/45
כתובת	זהרת אל צבאח , ג'בל מוקאבר גוש 31251

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכפוף לצמצום שטח השירות ותיקון מרפסת דירה מס' 3 והתיקונים המפורטים מטה והערות הרמוניקה C:

ש. שירות:

מותר עפ"י תב"ע: 523 מ"ר מעל לכניסה הקובעת.

שטח שירות קיים: 146.13 מ"ר

שטח שירות מוצע: 409.22 מ"ר

סה"כ: $146.13 + 409.22 = 555.44 > 523$ מ"ר. ניתן לראות כי קיימת חריגה בשטחי השירות ונדרש לצמצם את קומת המרתף באיזור החניה בהתאם לנספח הבינוי.

צמצום זה הינו תנאי לגורמים.

מרפסות זיז:

יח"ד מס' 3:

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של כ- 2 מ"ר. המרפסת מוצעת חלקית מהמותר בנספח.

ראשית יש לחשבה בקוד מרפסת זיז ולא גג.

יצוין כי עבור עמידה בשלכיות יש להציע את כל המרפסת בהתאם לנספח הבינוי ולחשב את שטחה המקורה במניין שטחי מרפסות מקורות ולוודא עמידה במותר.

יצוין עוד כי בדירות האחרות לא מומשו כלל המרפסות היות וקיימת הגבלה ל-10 מ"ר מרפסת מקורה עבור יח"ד, דבר אשר אינו רלוונטי לדירה זו היות והמרפסת היא יחידה לדירה מס' 3.

צובר גז :

בהליך פתיחת הבקשה לא הוצג מיקום בלוני גז/צובר גז - נדרש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת הכוללת צובר גז 500 גלון

כתנאי לקבלת היתר יש להגיש אישור חברת הגז והתייחסות מבחינה תקנית למיקום הצובר המוצע.

התנאי נוסף לתנאים לקבלת ההיתר.

תכסית / מי נגר :

יש להציג חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר עפ"י הוראות התכנית. (20% מי נגר ו-45% תכסית)

נדרש להציג כתנאי לגורמים.

אישור חיזוק מבנים :

עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה.

יש להגיש תצהיר מעודכן ולסמן כי הוראות התכנית כוללות הוראות לחיזוק מבנים.

היתר בניה מקורי הינו לאחר 1980.

יש להגיש כתנאי לגורמים.

אישור הסדרי תנועה :

התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 29/11/2023, יש להשלים תנאי זה.

הושלם התנאי והתקבל אישור בתאריך 26/09/2024 ע"י שלומי רוטלוי

יצויין כי נדרש להקטין את קומת המרתף באיזור החניה וע"כ נדרש לקבל אישור הסדרי תנועה עדכני כתנאי לגורמים.

לתיקון הרמוניקה c

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

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור רישום תצ"ר
	ע"פ תיק המידע סעיף 19 היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל
	יש להגיש אישור חברת הגז והתייחסות מבחינה תקנית למיקום הצובר המוצע.
	הריסת הסככה בחזית המבנה ע"י מבקש ההיתר
	הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0461.00
מספר סידורי	78

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש 3 קומות מעל קומת חניה סה"כ 4 יחד
מספר ועדה	2025/45
כתובת	ביר אל כרום , צור באהר צור באהר-ביר אל כרום גוש 30785 חלקה 1 . מגורים 4 מיוחד.

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לגובה גדרות,

סה"כ שטח מעל 600 מ"ר

לאורך מרפסות העולה על 50% מהחזית ועומק מעל 1.20 מ' המותרים

מעקה מרפסת מאבן במקום סורג ע"פ תקנון התכנית.

טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לתקן את הבקשה ע"פ הפירוט להלן :

מספר קומות

סעיף 9 תת סעיף 4(ב) : "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף..."

עומד במותר כאשר בכל חתך ישנן 3 קומות עיליות, אך היות וקומת החניה הנה בגובה של הכביש הגובל ואיננה עומדת בהגדרה כקומת מרתף אלה שנחשבת כקומה עילית אזי קומה זו תיחשב במניין הקומות המותרים ולא יהיה ניתן בעתיד להוסיף קומה רביעית כך שעל המבקשים לקחת זאת בחשבון וכן שבעתיד הקרוב לא תהיה אפשרות להקלה לתוספת קומה, מצד שני מנצלים כלל הזכויות בקשה הנוכחית.

כאשר ניתן לאשר חניה עילית במקרה זה כיוון שע"פ סעיף 10(3) תותר חניה תת קרקעי/מקורה בהתאם לתקן.

שטחי שרות :

לפי סעיף 9 תת סעיף א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי, מדרגות לפי התקנות

1992, מרחב מוגן וחניה ע"פ התקן ..

$$417.93 \times 0.08 = 34.32 \text{ מ"ר}$$

סה"כ שטח מחסנים מותר : 33.43 מ"ר

סה"כ שטח מחסנים מוצע : 37.21 מ"ר

חורג מהמותר , יש לצמצם ובנוסף יש להציג טבלה המציגה שטח כל מחסן מול חישוב 8% של הדירה שהנו שייך לה.

מרפסות זיז

לפי סעיף 13(12) תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית.

בחזית הצפונית מוצע מרפסת בקומת הקרקע באורך של 7.11 מ' כאשר אורך החזית הינו 11.31 מ'. מהווה חריגה מהסעיף הנ"ל (למעלה מ-50%).

בנוסף, המרפסות בחזית זו ובחזית המזרחית בעומק 1.3 מ' ונדרש לעמוד בסעיף זה ולצמצם למותר או לפרסם הקלה.

לפי הוראות התכנית נדרשים במעקה סורג, יש לתקן או לחילופין לפרסם הקלה.

צמד מרפסות ע"פ הנחיות האגף איננו מתקיים בכלל החזיתות, יש להתייחס ולקבל אישור ר"צ לתכנון המוצע.

שטח בניה מירבי

שטח בניה מירבי לבנין לא יעלה על 600 מ"ר ע"פ התקנון, מוצע כ- 655 מ"ר, יש לפרסם הקלה מתאימה.

פיתוח שטח

יש לוודות עמידה בהוראות התכנית לעניין גובה גדרות עד 1.6 מ' , במידה ולא עומדים בכך יש לפרסם הקלה.

הוראות

* יש לציין סוג אבן ע"ג החזיתות, אבן מרובעת ומוסתתת.

* יש להציג חישוב עמידה בתכסית של 35%

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0264.00
מספר סידורי	79

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 4 קומות מעל מרתף סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2025/45
כתובת	0 , אום טובא גוש 30789 חלקה 1 לפי תצ"ר 2910/2022 שכונה אום טובא רחוב אל סביל 1

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

התיק מובא לדחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון, כמו כן יש לבצע תיקונים ע"פ המפורט להלן

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מפורט, אשר בניגוד לנספח הבינוי המאושר – הינו מנחה בלבד. השינוי המוצע בתוכנית זו מתייחס לקומות

העליונות, ועבורו בוצעה הקלה לבניה בשונה מנספח אשר הנה מיותרת היות והנספח מנחה.

השינוי מהנספח קיבל אישור ר"צ היות ואיננו משפיע על החזית הראשית הנצפית מהכביש וכן השינוי המוצע הננו בנסיגה

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/5219.00 מיום 05/02/2024 : ע"י המח' למידע.

נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שהחריגה הנה במפלס 0.00 אשר לא ניתן לבקש עבורו בקשה להקלה. בנוסף,

החריגות מהוות סטייה ניכרת מקווי הבניין, בהתאם להגדרת תקנות סטייה ניכרת ראה סעיף 4.1.2(ג) בתקנון.

לפיכך על עורך הבקשה להתאים את התוכנית כך שלא תכלול סטייה ניכרת ולצמצם לתוך קווי הבניין, בהתאם לתקנות

התכנון והבניה.

מספר יחידות דיור

מותר 5 יח"ד, מוצע 4 יח"ד – עומדים במותר, יש לבטל כניסה שניה לדירה 4 שהנה זו מפלסית.

שלביות ביצוע

"הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים". – עומדים בדרישה, היות ומנצלים כלל זכויות הבניה המותרים למעט יתרה של כ- 2.89 מ"ר שטח עיקרי כך שהבניה מתבצעת במלואה.

שטחי שרות מותר מעל הכניסה הקובעת - 67 מ"ר.

שטחי שירות המוצעות מעל הקרקע – 64.24 מ"ר היות ויש עד שטח שעורך הבקשה לא חישוב קיים כאן חשש שהמוצע יהיה מעל המותר ולכן על עורך הבקשה לתקן שטחים לפי תקנון שבטבלה 5, ולפי הסימונים אשר קיימים בהרמוניקה a.

ניהול מי נגר

לפי סעיף 6.6 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.

לפיכך יש להציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש.

גידור תאי שטח לבנייה

יש להציג ע"ג ההרמוניקה תוכנית פרסות גדרות הענה לסעיף 4.1.2 א' בתקנון

"גובה הגדר בחזית החלקה לא יעלה על 1.20 מ'".

"גובה הגדרות בחזיתות האחרונות לא יעלה על 3 מ' , וייבנו במרחקי נטיעה זה מזה ככל שיידרש".

פיתוח שטח

חסרים פרטים רבים בתוכנית הפיתוח ע"פ ההערות בתוכנית a פריסות גדרות לפי תקנון להראות פתרון צובר גז או אחר וכד' יש להשלים.

צובר גז

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

תנאים טרם דיון

חוות דעת איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 03/12/2024.

חוות דעת שפ"ע – התקבלה דחייה בתאריך 03/12/2024.

תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0393.00
מספר סידורי	80

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה על מרפסת גג של פנטהאוז, סגירת מרפסת בדירת גג ע"י 5% השלמת גג
מספר ועדה	2025/45
כתובת	רפאל בר לביא 4, חומת שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, המתנגדת מתגוררת קומה מתחת למבקש, הגג שלהם מעל מרפסת, טענה להחשכה אשר איננה מובנת היות והבקשה הנה לבניה ע"י מרפסת גג קיימת של המבקשים כך שלא ברור איך זה עלול להחשיך את חלונות הדירה מתחת.

לפיכך, הוועדה דוחה את ההתנגדות ומצאה את הבקשה כראויה כך שמאשרת אותה.

תיקונים בתיאום מול בוחנת הרישוי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1989/0750.08
מספר סידורי	81

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת תוספת בניה ישנה ובניית תוספת חדשה להרחבת יחידת הדיור, שינוי פנים ותוספת ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אלכסנדריון 12, גונן ג

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

עבור תכנית צל חסרה לממ"ד

את משלוח ההודעות ניתן להמיר ב- 100% הסכמות בעלי החלקה.

יצוין כי במידה ותכנית הצל תחרוג מקו בניין ידרש פרסום הקלה ע"פ החוק.

להלן הדרוש תיקון טרם ביצוע הליך פרסום / החתמה.

קווי בניין :

היות ובתכנית אין סעיף סטייה ניכרת לקווי בניין החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות.

ע"פ סעיף 8 ב. : "כל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה, החורגת מקו הבנין המאושרים בתכנית מס' 4565 א ו- 4565 ב זו, תידון רק לאחר שיבוצעו הוראות 149 לחוק התכנון והבניה". – בוצע פרסום כחוק בהליך פתיחת הבקשה.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/5607 שהוגש מיום 14/04/2021 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצא כי מתקבלת חריגה לכיוון חזית צפונית צידית, וחריגה לכיוון חזית מערבית אחורית.

להלן בחינת החריגות המוצעות :

חזית צפונית צידית – ע"פ התקנות מתאפשרת חריגה בקיר עם פתחים בשיעור של עד 10% ושמירה על 2.7 מ' מגבול חלקה ובקיר ללא פתחים חריגה המותרת 2.7 מ' מגבול החלקה. הכל בכפוף לפרסום הקלה.

מוצע חריגה במפלס +2.80 הכוללת פתחים, החריגה לא עומדת בתקנות ל-10% בקיר עם פתחים נדרש או לאטום או לצמצם חריגה בשיעור של עד 10% מהמרווח.

מוצע חריגה במפלס +0.00 בקיר אטום תוך שמירה על 2.7 מ' מגבול חלקה, החריגה לא עומדת בתקנות נדרש או לאטום או לצמצם חריגה בשיעור של עד 10% מהמרווח.

חזית מערבית אחורית –

יצוין כי יש לסדר את קו הבניין / גבול החלקה בחזית זו היות ולא תואם את מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע.

מס' קומות :

ע"פ 4565 א סעיף 10 (ה) :

"מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך"

ע"פ התכנית והחתכים קיימת עמידה במס' הקומות הנדרש.

יש להציג את כלל הקומות ע"ג ההרמוניקה כולל מס' היתרים לתוספות וזאת עבור הבנה מיטבית של המבנה.

קיימת אי התאמה בין מפלס הדירה המוצעת להיתר 1989/750.02, לתשומת לב ע"ב להסדיר נושא זה.

שטח עיקרי :

ע"פ סעיף ו 1 בתכנית מס' 4565 א : שטח הבניה המירבי לכל דירה 145 מ"ר (580 מ"ר בכל הבניין) בחלקות.

לדירה נשואת הבקשה קיים היתר בתיק מס' 1964/876 שהופק בתאריך 06/1965 בו מאושרים 42.50 מ"ר

ע"פ היתר זה שטח קיים בקומת הקרקע 72 מ"ר ל- 2 יח"ד, דהיינו $72/2 = 36$ מ"ר לדירה קיימת.

סה"כ שטח קיים ליח"ד : $42.50 + 36 = 78.5$ מ"ר.

יצוין כי השטח הקיים ע"פ המצויין בהרמוניקה אינו תואם את ההיתר. אמנם קיימת עמידה בשטחים אך במידה וקיימים אזורים אשר לא ניתן עליהם היתר יש להציעם להכשרה ולוודא עמידה במותר.

כמו כן יש לתקן ע"פ הערות בהרמוניקה לנושא חישוב שטחים ולוודא עמידה במותר.

סה"כ יתרה מכח התב"ע : $145 - 78.5 = 66.5$ מ"ר

סה"כ מוצע : 51.43 מ"ר

ניתן לראות כי קיימת עמידה ב- 145 מ"ר המותר לכל דירה.

יצוין כי היות והתב"ע הוסיפה כי סה"כ שטח בבנין לא יעלה על 580 מ"ר יש לחשב את כלל המבנה / להציג טבלה של כלל ההיתרים שיצאו בחלקה ע"מ לוודא כי אכן לא חרגו מסה"כ השטחים המותרים.

ממ"ד :

תכנית צל :

לא הוצגה תכנית צל עבור יתר הדיירים, אך מבחינת כלל ההיתרים שהופקו בחלקה נמצא כי קיימות 2 יח"ד נוספות להן אושר ח. מחוזק.

יש להציג את כלל הקומות לרבות פתרון מיגוני קיים.

ככל הנראה נותרה יח"ד אחת ללא פתרון מגוני אשר עבורה יש להציג תכנית צל.

עבור תכנית הצל יש לצאת לפרסום / תקנה 36 / 100% הכל בהתאם לנדרש ע"פ חוק. (באם תכנית הצל תוצג בחריגה מקו בנין וכו').

מחסן :

מוצע מחסן בקומה התחתונה.

ע"פ סעיף 3 ו :

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין למעט חדרי מדרגות המשותפים...

מודגש בזאת שלא תותר כל תוספת שטח לשטחי הבניה המפורטים כאמור.

מבחינה מול חו"ד משפטית שהתקבלה בנושא חישוב שטחים בתכניות שאושרו או הופקדו לפני תחילתן של תקנות התכנון והבניה מתאריך 30/01/2022 מתקבל כי תכנית שאושרה לאחר 1992 (תקנות חישוב שטחים) ומציננת כי הינה כוללת את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין לא ניתן להוסיף שטחי שירות / הקלות כמותיות.

היות וכך לא ניתן לאשר את המחסן ויש להסירות מהבקשה.

פיתוח שטח :

מצויין ע"ג ההרמוניקה כי קיים פיתוח שטח / מדרגות ע"פ היתר 2013/428, מבחינת היתר במערכת נמצא כי ההיתר איננו רלוונטי לחלקה נשואת הבקשה.

ע"פ סעיף ט' 2 לא תותרנה כניסות נפרדות לשטחים שבתחום קומת המסד...אלא מתוך הדירה עצמה.

לא ניתן לאשר מדרגות אלו הנוגדות הוראות התכנית וכן ע"פ הנוהל האגפי לא ניתן לאפשר 2 כניסות לדירה דו מפלסית דבר המהווה פריצה לפיצול.

הנחיות עיצוביות :

ע"פ סעיף 10 (יד) :

שבילים וריצופים יהיו באבן

סורגים ושערים יהיו מברזל

יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית

טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי

בניה בטלטיש מחייבת : מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות.

יש לציין ולתת התיחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי.

תנאים לקבלת היתר :

ע"פ תיק המידע תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם מחלקת דרכים והסדרי תנועה, שפ"ע , חברת חשמל חברת גיחון ותברואה.

התוספת איננה מוצעת ע"ג חניה / דרך / תוספת יח"ד לכאורה לא נדרשים בתנועה ודרכים במקרה זה.

תברואה וחברת חשמל יש להשלים כתנאי לקבלת היתר.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0272.01
מספר סידורי	82

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, סה"כ 4 יח"ד,
מספר ועדה	2025/45
כתובת	ח"י אל מדארס 189, ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

להלן הליקויים הדרושים לתיקון:

קווי בניין

ככל הנראה אין חריגה, אך קווי הבניין אינם מוטמעים במסגרת הבקשה. על ע"ב להטמיע קווי בנין בתכניות.

ממ"דים

מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד חדשה – סה"כ 2 ממ"דים.

שטח הממ"ד למגורים מוצע כשטח עיקרי.

על ע"ב להציגם כשטחי שירות. (עקב חריגת שטחי השירות ניתן לנצל יתרת שטחים עיקריים ולרשום זאת מתחת לטבלת השטחים בטופס 1)

מרפסות זיז

ישנן 2 מרפסות זיז מקורות בכל קומת מגורים. המרפסות מחושבות כמרפסות מקורות מלבד 2 מרפסות המחושבות כשטח עיקרי. על ע"ב להמירן לשטחי מרפסות מקורות. בנוסף יש להוסיף מפלסי מעקות ולציין אחוזי שיפוע.

הריסות ופינויים

סעיף 4.1.2. (ג) הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, ייהרסו במסגרת תנאים

בהיתר הבניה. תנאי שירשם בהיתר יהיה ביצוע ההריסות המסומנות בעת תחילת העבודות בשטח.

במסגרת הבקשה אין התייחסות להריסה. על ע"ב להציע את המבנים המסומנים בתשריט להריסה במסגרת הבקשה, סעיף זה מהווה תנאי בהיתר.

גדרות :

סעיף 4.1.2 (א3) גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ/ בהתאם לקרקע הסמוכה.

מוצע גדרות שאינן מהוות כקיר תמך בגובה העולה על המותר.

על ע"ב לצמצם למותר.

חיזוק מבנים

סעיף 4.1.2 (ט) היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה.

ההצהרה שהוגשה עומדת בסתירה להוראות התכנית.

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה. על ע"ב להציג כנדרש . ככל והבנין המקורי נבנה לאחר 1980 ע"פ היתר בניה מתאים יש לציין מס' התיק .

מי נגר

סעיף 6 (2) יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים.

במסגרת הבקשה לא הוצגו חישובים . על ע"ב להציג חישוב מתחת לטבלת השטחים וכן להציג שטחים חדירים.

עיצוב אדריכלי

סעיף 4.1.2 (ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

במסגרת הבקשה לא פורטו חומרי הגמר, על ע"ב לציין חומרי גמר בהתאם לתקנון.

קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

במסגרת הבקשה לא הוצגו קולטי שמש. על ע"ב להציגם בהתאמה למס' יח"ד.

תכנית פיתוח :

הוצגה תכנית פיתוח הכוללת תכנון כביש בקנ"מ 1:125.

התכנית אינה כוללת אלמנטים מתוך התשריט שהינם מחייבים :

קו בנין עילי

סימון אלמנטים להריסה

סימון עצים להעתקה/ לשימור

בנוסף, יש להציג מיקום פילר מים ופתרון הגז. כמו כן יש להתייחס להערה של אגף שפע ולציין נפח אשפה 1000 ליטר.

שמירה על עצים בוגרים

סעיף 4.1.2 (י) כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר .

העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם . בשלב התכנון המפורט ניתן לשנות את הטיפול בעצים מהעתקה לשימור בהתאם לחוו"ד פקיד היערות .

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג עצים לשימור ולהעתקה בהתאם לתשריט.

תנאים טרם דיון

שפ"ע – נדחה בתאריך 13/03/25 ע"י כהנה ענבל סבי.

יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה a

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2005/0367.04
מספר סידורי	83

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	התקנת מעלית פנימית
מספר ועדה	2025/45
כתובת	בועז 5 , גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבקשה מובאת לצורך השלמת תנאים לדיון : שפי"ע ושימור.

מעבר לכך נדרש תיקון קל בהרמוניקה.

שטחי שרות :

לא הוצג היתר מקורי למבנה.

מוצע תוספת מעלית בשטח 1.54 מ"ר הממוקם בחלל המדרגות הקיים.

לא הוצגו זכויות בניה לחישובי השטחים. עם זאת ניתן לחשב עפ"י הוראות סטייה ניכרת, תיקון מס' 71 המאפשר תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מבניהם הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1982/0829.02
מספר סידורי	84

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אל עומרי סמטה 3 12 , צור באהר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות וישנה חריגה בזכויות הבנייה וכן יש להשלים תנאים לדיון.

להלן התיקונים הדרושים בהתאם לסעיפים :

קיים מהלך מדרגות משותף עבור 2 יח"ד הקיימות בחזית המזרחית. במסגרת הבקשה מוצע מהלך מדרגות נוסף בחזית צפון-מערבית, החורג מהמותר (מהלך אחד לכניסה) ומהווה גישה לדירות החדשות.

בנוסף, מהלך המדרגות מחושב במניין שטחי השירות, אך נדרש לחשבו כשטח עיקרי בקומות שבהן וישנו מהלך מדרגות קיים המחושב במניין שטחי השירות. כאמור, אין יתרת שטחים עיקריים לטובת תוספת המדרגות.

נראה שהמוצע אינו עומד במותר, אך לאחר תיקון חישובי השטחים הנושא ייבחן בשנית

יש לציין שהחדרים המחוזקים המוצעים חושבו כעיקרי כאשר יש לחשבם כשירות, לא בוצע קיזוז עובי קירות למוצע, וכן טרם הורידו שטח מדרגות פנימיות לשתי הדירות החדשות.

תכסית :

סעיף 9(ג) "למרות האמור בתכנית המתאר, תכסית המגרש לא תעלה על 35% משטח המגרש נטו ובלבד ששטח הבניה הכולל לא יעלה 70% נטו..."

יש להציג חישוב תכסית מתחת לטבלת השטחים ולהוכיח עמידה במותר.

ממ"דים

בקומות קיימות :

קומת קרקע (0.00) – 1 יח"ד - ככל הנראה אושר ממד בהיתר המקורי של המבנה, במסגרת הבקשה מוצג כחדר שינה.

קומה א (+3.50) – 1 יח"ד - ככל הנראה שאושר כממ"ד, בהתאם לצורניות החלל, אך בהיתר מס' 24196 כתוב חדר שינה וגם במסגרת הבקשה.

התכנון בצורניות תואם לממ"ד, אך מוצג כחדר שינה (כאשר בטבלת השטחים הממ"ד בקומת הקרקע מחושב כממ"ד – שטח שירות ואילו בקומה ב' מחושב כעיקרי- יש להציג היתר רלוונטי ולבדוק איך חושב בהיתר)

חדרים מחוזקים

מוצע בקומות החדשות

קומה ב (+6.65) – 2 יח"ד – מוצע 2 חדרים מחוזקים. כאשר חדר אחד ממוקם כמעט מעל הממ"ד בקומת הקרקע ועל פניו מהווה עמודה של ממ"ד (יש לוודות מיקום מדויק). החדר השני ממוקם מעל מהלך מדרגות קיים. מיקומו עתיד להשתנות בשל הערה תכנונית שלפיה לא ניתן לאשר 2 כניסות לבנין ולכן מהלך מדרגות זה צפוי לצמוח עד היציאה לגג.

על ע"ב להציג תכנון המתחשב בכניסה אחת לכל דירה, כמו כן יש לחשב חדרי המיגון המוצעים כשטחי שירות.

קומה ג (+9.80) מוצע שני חללים, בהמשך ליחידות בקומה ב' באמצעות מהלך המדרגות המשותף – אך התכנון חורג מהמותר היות ולא ניתן לאשר 2 כניסות לאותה הדירה.

על ע"ב לתקן בהתאם להערות ולאחר מכן ייבחן סעיף זה כך שיציעו מדרגות פנימיות מכל דירה להמשך שלה בגג.

כמו כן יש להציג בבירור באם ישנה יציאה מחלק זה לגג הצמוד, באם כן אז יש לחשב כמרפסת גג מוצעת ולייצור הפרדה מהיציאה מחדר המדרגות.

מרפסות זיז

סעיף 13(12) "ותותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2"

במסגרת הבקשה ישנה מרפסת קיימת בקומת הקרקע (ללא ציון מס' היתר שלפיו נבנתה) החורגת מהמותר. על ע"ב להציג מס' היתר או לחילופין להכשירה במסגרת הבקשה או להציע להריסה.

תכנית פיתוח :

חלקה הגובלת בדרך

בהתאם להוראות התקנון 2302א ניתן לבנות מדרגות חוץ מבלי שיכללו במניין השטחים. עם זאת ישנם פערים בין המאושר למוצע. יש להציע אלמנטים להריסה, מהיתר קודם וכן להגיש אלמנטים חדשים כמוצע כמקובל.

לפי אגף שפי"ע כל העצים במגרש הינם לשימור והופקדה התחייבות לשם כך, יש להציגם במסגרת הבקשה כעצים לשימור ולהוכיח כי התכנון אינו פוגע בהם, במבט כללי נראה שהחניה המוצעת פוגעת בהם – יש לקבל פתרון חניה רלוונטי שמתייחס לעצים לשימור ולתאם מול שפי"ע.

בהתאם להערה של אגף תברואה - יש לתכנן ת כ ולת פח 1000 ליטר עבור 4 יח"ד .

קירות תמך – פורסמה הקלה בגובה קירות תומכים מעל המותר .

יש לשמור על גובה מקסימלי 3 מטר מעבר לכך יש לבצע מדרג ולפרט חומרי גמר בהתאם להוראות התקנון.

מפלסים – יש להוסיף במהלכי מדרגות, מעקות וקירות פיתוח/תמך.

תנאים טרם דיון

שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 16/02/2025 ע"י כהנה ענבל סבי.

הערה: הוגשה התחייבות לשימור העצים.
הוגשה תוכנית מתוקנת בה אין חפירה באזור העצים והם רחוקים כ-4 מטר מהחפירה, יש להטמיע תוכנית זו בהרמוניקה שבתיק. מפלס העצים כיום נמוך ממפלס הפיתוח

לאחר בדיקה עם הבוחנת ענבל, כל העצים בחלקה הינם לשימור

על ע"ב להציגם בתכנית הפיתוח

נראה שהחניה המוצעת פוגעת בעצים לשימור – יש לקבל פתרון חניה רלוונטי שמתייחס לעצים לשימור ולתאם מול שפ"ע.

תברואה – התקבל אישור מתאריך 19/02/2025 ע"י מזרחי שני.

הערה: 4 יח"ד - יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר

על ע"ב להוסיף התייחסות זו ע"ג ההרמוניקה

הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 13/02/2025 ע"י רוטלוי שלומי.

על ע"ב לקבל אישור מעודכן תוך התייחסות לעצים לשימור ותיאום מול שפ"ע

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0136.03
מספר סידורי	85

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2025/45
כתובת	בן יפונה 8 , גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

כאשר נדרש להשלים אישור שימור והשלמת החסר מול מחלקת מידע לעניין קו הבניין החסר לאחר השלמת הנ"ל תינתן התייחסות להתנגדות שהתקבלה.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6522 שהוגש מיום 05/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני

וכאמור נמצא חריגה מקוי הבניין לתוספות שנתנו לענין ממ"ד ומרפסת זיז, יורחב מטה בסעיף הרלוונטי.

יצוין כי בין מסמכי תיק המידע של הבקשה לא נמצאה מפת מדידה הכוללת את סימון קוי הבניין.

נשלחה פניה למחלקת מידע עבור השלמת החסר וכן נדרשת התייחסות לקו בניין עבור מרפסת הזיז כפי שיורחב בהמשך.

שטחי בניה :

ע"פ סעיף 10 (א) : "תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לבניינים קיימים בשטח.

היקף שטחי הבניה לתוספות הינם פועל יוצא של תכניות הבינוי וע"פ נספחי הבינוי".

ע"פ הערה בנספח הבינוי :

סה"כ שטח מותר לבניה לכיוון חזית צפונית אחורית 25 מ"ר.

סה"כ שטח מותר לבניה לכיוון חזית דרומית קדמית 20 מ"ר.

סה"כ כ- 45 מ"ר.

חזית דרומית קדמית : סה"כ מוצע כ- 20.88 מ"ר > 20 מ"ר, ע"ב חישוב את הקיר באופן מלא כאשר ניתן לקזז ל- 27 ס"מ ע"פ ההנחיות העדכניות ולכן יש לצמצם בעובי הקיר ובכך תתקבל עמידה בשטח המותר ע"פ נספח הבינוי.

חזית צפונית אחורית : יש להשלים חישוב שטח עיקרי מוצע / קיים ע"פ הערות בהרמוניקה a , לאחר השלמה ותיקון הנדרש עדיין תתקבל עמידה ב- 25 מ"ר המותרים ע"פ נספח הבינוי לכיוון חזית זו .

שטח ממ"ד : שטח הממ"ד גדול מ-9 מ"ר. יש לקחת בחשבון שההפרש חושב כעיקרי כך שיש למקם שטח זה בתוך קו הבניין ולבדוק שסה"כ השטחים העיקריים תואמים למותר.

מרפסת זיז :

מרווח ועומק- לא התקבל קו בניין לבחינת המרפסת. נדרש להשלים ע"י תיק מידע מעודכן ומאושר ממחלקת מידע. לאחר ההשלמה תבחן המרפסת לענין סעיף המרווח.

יש להטמיע את קו הבניין שיתקבל ממחלקת מידע בכלל תכניות הקומות בבקשה.

אישור שימור :

ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור.

תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת שימור.

תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי.

תנאים לדיון :

שימור- יש להשלים תנאי

התנגדויות :

ע"פ נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

מתנגד 1 : מר בניהו אורנך ת.ז. 025120130

תמצית ההתנגדות :

הבניין הוכרז בעבר כמבנה מסוכן בשל בעיית סדקים ושקיעה.

תוספת בינוי עלולה להעמיס על הבניין ולגרום לשקיעה נוספת והחמרה במצב.

מצורף בא.א התראה מהמחלקה למבנים מסוכנים אודות מצב המבנה.

כמו כן קיים הליך של פרויקט פינוי בינוי באזור, ומתן היתר בבניין עלול לפגוע באפשרות קידום הפרויקט.

מתנגד 2: מר אמזלג שלום ת.ז. 341305415

תמצית ההתנגדות:

הבניין מסווג "כמסוכן" ע"י מחלקת הבנייה בעיריית ירושלים

כל הרחוב נמצא בדיונים בנוגע לפרויקט פינוי בינוי.

התייחסות- היות והבקשה כעת מובאת לדחיה להשלמת תנאים אזי אין מקום בשלב זה לזמן את הצדדים,

אך על מתכנן השלד להתייחס לטענות כתנאי לדיון נוסף וכן לספק אישור ממחלקת מבנים מסוכנים להתייחסותם לסכנה הנידונה, באם טופלה? וכן התייחסות לבאם לבקשה הנוכחית השפעה שלילית על המצב שהיה.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0353.00
מספר סידורי	86

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 4 קומות מעל 2 קומת חניה סה"כ 8 יח"ד
מספר ועדה	2025/45
כתובת	, צור באהר צור באהר

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע" – לא הוצגו קווי בניין על גבי ההרמוניקה, לכאורה נראה שעומדים בהוראות הסעיף אך לצורך בחינה סופית, יש להטמיע את קווי הבניין בתכניות מעל הקרקע, וכן בתכניות שמתחת לפני הקרקע.

בחישובי השטחים-

יש לבצע קיזוז קירות מלבד בת"ק, לממ"דים וליציאות, ראה בהרמוניקה.

תכסית-

יש להציג חישוב לעמידה בתכסית עד 45% משטח המגרש.

מחסנים-

יש להוסיף חתך נוסף העובר דרך חלל האחסנה כאשר גובה פנימי של כל מחסן יתוכנן בגובה של 2.20 מ'.

חניה-

עפ"י סעיף 4.1.2.ב':

"מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר" מוצעים 9 מקומות חניה עבור 8 יח"ד במפלסים 6.40 - 3.20-

-טרם התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה.

מרפסות

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח מרפסות- 80 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים : 87.30 מ"ר.

יתרת שטח בחריגה- 7.30 מ"ר, לפיכך יש לצמצם שטחי מרפסות למותר או לחילופין לנצל יתרת השטח העיקרי לשם כך.

יש לרשום מתחת לטבלת השטחים כמה שטחים עיקריים נוסדו , ובכמה השתמשו לשטחי מרפסות.

מפלס ± 0.00 *דירה מס' 3- מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 8.11 מ"ר, עומק- 2.30 מ'.

מפלס $+ 3.20$ *דירה מס' 5 מרפסת זיז לא מקורה בשטח של כ- 8.11 מ"ר, עומק- 2.30 מ'

*עומק מרפסות בדירות 3 ו-5 מעל 2 מ', לפיכך יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס.

-על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות את סוג המעקה המתוכנן וגובהו בכל אחת מהמרפסות.

בנוסף, יש לפרט את מידות המרפסות בכל התכניות, ולוודא התאמה בין שטח המרפסות המוצג בתכניות המוצג בחזיתות.

הוראות התכנית

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2.א':

" 1. גובה הגדרות בחזית המגרש הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.

2. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ככל שידרש, ובמרחקים שיאפשרו גינון

ונטיעת עצים בוגרים."

יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים.

עיצוב אדריכלי

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ד':

"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה".

יש להציג בחזיתות ובחתיכים סוג חיפוי.

קולטי שמש על הגג

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ו':

"בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר". – יש להציג קולטים לדודי שמש בתכנית גגות בהתאם להוראות התכנית.

ניהול מי נגר

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 6.2 :

"ייוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.."

יש להציג בהרמוניקה סכמה/ חישוב המשקף עמידה בלפחות 25% שטחים חדירי מים.

שמירה על עצים בוגרים

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 6.3 :

"א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. עץ המסומן להעתקה - יועתק באישור פקיד היערות ובתיאום עם אגף תושי"ה." –

יש להציג בתכנית המדידה ובתכנית הפיתוח את העצים הקיימים בשטח לשימור ולהעתקה.

חזיתות

על פי הבקשה, קיימת אי-התאמה מהותית בין התכניות לבין החזיתות – הן במידות והן במיקום הפתחים.

לצורך בחינה סופית, יש לוודא התאמה מלאה בין כלל המסמכים התכנוניים.

שלביות ביצוע

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" – יש לפרסם בקשה להקלה נוספת בגין ביצוע בנייה שלא בהינף אחד (כמפורט בסעיף שטחי בניה)

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 24.04.2025 ע"י אדלר שירה- " מצורפת תכנית מעודכנת בארכיב איכות סביבה תחת "הרמוניקה מלאה ומפורטת" מתאריך 26/03/2025 ובו מתוכנן פתח אוורור במפלסי החניה התת קרקעים (חצר אנגלית) תנאי לתחילת עבודות: פגיעה בערכי טבע מוגנים מחייבת קבלת היתר מרשות הטבע והגנים. גידור השטחים לשימור בגדר זמנית על פי המפורט לפני תחילת העבודות וסיום עם המחלקה לאיכות סביבה. "

אגף שפ"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם .

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 04.02.25 ע"י אהרן טל- "8 יח' דיור. 2 עגלות 1000 ל"י".

הסדרי תנועה - לא התקבלה תשובה מהגורם .

מחלקת הדרכים- לא התקבלה תשובה מהגורם .

מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 03.02.25 ע"י שניר קהת.

בניה ירוקה - הבקשה מחייבת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה כתנאי לפתיחת תיק, ואשר לא נדרש היות והנתונים הכמותיים לא הוזנו בצורה נכונה למערכת, יש להשלים כתנאי לדיון נוסף.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0487.00
מספר סידורי	87

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש 4 קומות, סה"כ 4 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2025/45
כתובת	חי בשיר 14, ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות והבקשה מתייחסת למחצית מהחלקה בלבד, כאשר מדובר במבנה אחד שלם בחלקה.
בנוסף נדרשים תיקונים נוספים בהתאם לסעיפים:

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה:
. "חלקי הבניין המסומנים הן בתשריט והן בנספח הבינוי ונמצאים בתחום הדרך מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה נכרת" – נוסף כתנאי לקבלת היתר במערכת.

שלביות ביצוע

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"
הבקשה כוללת הכשרה ותוספת בנייה בתחום החלקה, אך מתייחסת למחצית מהחלקה בלבד.
על פי תצ"א, מדובר במבנה אחד שלם, כאשר הבקשה מתייחסת רק למחצית ממנו. לאור זאת, הוגשה בקשה להקלה בהתאם לסעיף 149 לחוק, בנוסח הבא:

"הקלה מנספח בינוי, בניה בשלבים" – עם זאת, לא ניתן לאשר הקלה זו, שכן על פי טופס 19, בעל החלקה הינו בעל יחיד, ומשכך – אין אפשרות להגיש בקשה להכשרת מבנה המתייחסת רק לחלק מהחלקה.

קווי בניין

יש להציג את קו הבניין בהרמוניקה, בכל התכניות בהתאם למופיע במפת המדידה.

מספר יחידות דיור

ע"פ הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה :

מספר יח"ד : 8.

הבקשה מציעה לממש 4 יחידות דיור בלבד, מתוך 8 יחידות דיור המותרות עפ"י התכנית.

יחד עם זאת, מאחר שמדובר בחלקה אחת בבעלות יחיד, לא ניתן לפצל את מימוש הזכויות באופן חלקי המתייחס רק למחצית מהחלקה.

שטחי בניה

יש לבצע קיזוז עובי קירות בפתחים, כאשר עובי מינימלי נדרש הינו 27 ס"מ. בנוסף יש לעבור על השטחים המבוקשים ולתקן בהתאם להערות בהרמוניקה a לבחינה סופית.

ממ"ד

יש להציג בהרמוניקה תכנית ופרט לחדר ממ"ד.

זיקת הנאה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ח': "1. השטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה ישמש מעבר לרכב ולהולכי רגל, ללא כל מגבלה"- כלשהי. לא יותר בינוי בשטח זה". -יש להציג ע"ג מפת המדידה ובתכנית הפיתוח שטח המיועד לזיקת הנאה.

חיזוק מבנים, תמ"א 38

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ט' "היתר לתוספות בנייה.. מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה..."-

על סמך הוראות התכנית, יש לצרף הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413 .

ניהול מי נגר

ע"פ הוראות התכנית סעיף 4.1.2 י :

"יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.."

יש להציג בהרמוניקה סכמה/ חישוב המשקף עמידה בלפחות 1% 5 שטחים חדירי מים.

הוראות בינוי

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2.א':

"גובה הגדרות הפונם לשטחים ציבריים לא יעלה על 1.2 מ"

"קירות התמך יהיו עד לגובה 3.00 מטר מהמפלס הנמוך. במידת הצורך ניתן לפצל קיר תמך המרחק המינמלי בין קיר לקיר יהיה 1 מטר עבור שתילות"

יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים. בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות לבחינה סופית.

מרפסות

ע"פ הבקשה, מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית מזרחית-דרומית עבור דירות מס' 2-4.

המרפסות המוצעות תואמות נספח בתחום קווי הבניין.

יש לחשב את גודלן של המרפסות ולהציג קוד מרפסת זיז מקורה ולהוסיף קווי מידות לבחינה סופית.

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

חזיתות

מבנה זה מיועד בחלקו להכשרת עבירה. ע"פ הבקשה המוצעת, חזיתות המבנה אינן תואמות למצב הקיים בשטח. (ראה תמונות מצורפות בהרמוניקה) על עורך הבקשה להתאים את התכניות והחזיתות בהתאם לקיים, כולל הצגת חישוב שטחים מחדש/ לחלופין באזורים בהם מתכוננים שינויים, יש לסמן את האזור המיועד להריסה.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 30/03/2025 ע"י איתמר כהן - " תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה "

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 12/03/25 ע"י ענבל כהנא. " אין נגיעה בעצים בכניסה לעבודה, vudav התחייבות לשימור העצים " מהתב"ע - תנאי לאכלוס - נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש.

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 02.03.25 ע"י מזרחי שני - 4 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 12.01.25 ע"י רוטלוי שלומי - " אין התנגדות לתכנית מוצע הכשרת עבירה - מבנה 4 יח"ד מוצע 4 מק"ח בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי שומי 12:03, 12/01/2025, by rtshlomi "

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 18.02.25 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה על סמך תכנון השלמת הכביש סרוק בארכיב אופטמ של התיק תנאים לטופס 4 : ביצוע השלמת אספלט לפי תכנית זה לאחר פינוי זכות הדרך מכל מטרד כמו קירות או גדרות או מדרגות יש לבנות הקירות והגדרות בגבולות החלקה החוקיים ובהתאם למסומן בתכנית ההיתר , לבצע התחברות לכביש ומקומות החנייה בהתאם להנחיות הסדרי התנועה והחנייה. "

מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 08.01.25 ע"י שניר קהת. " במידה ובמסגרת ההיתר מפתחים את הכביש והמדרכות יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור. "

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1982/0374.02
מספר סידורי	88

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניה חדשה ליד בניין קיים בהיתר מספר 1982/374.00 סה"כ 3 יח"ד חדשות .
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אל נובלא' 23 , אום טובא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נראה שיש מספיק זכויות בניה לצורך ביצוע התיקונים הנדרשים .

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

היתרים קודמים בחלקה

ע"פ נתוני המערכת קיים היתר שהופק בחלקה הנידונה :

היתר מס' 982/0374.001 - תוספת בניה לבניין קיים, הופק אישור בתאריך 05/09/1982.

נראה כי לא קיים היתר מקורי לבניין הקיים בחלקה, על ע"ב להציג מס' היתר לבדיקה ולהעלות תחת צרופות במערכת/ לחלופין להציג תצ"א מלפני שנת 67 ככל ואין היתר כזה אזי יש להציג להכשרה .

קווי בניין

קומת מרתף, מפלס -2.50 –

יש להשלים קו בניין בהרמוניקה ע"ג תכנית קומת מרתף, מפלס -2.50.

קומת קרקע, מפלס ± 0.00

* (5) בחזית זו מתוכננת מרפסת מקורה, אך היא לא מופיעה בתכנית קומת קרקע. לאחר הוספת המרפסת לתכנית, ניתן יהיה לבחון סופית את החריגה מקו הבניין. (ראה סעיף מרפסות).

קומה א', מפלס +3.12 , קומה ב', מפלס +6.24 –

קו בניין צידי, חזית מזרחית-

(3)מרפסת זיז מקורה, עומק חריגה מקו בניין- 1.2- ע"פ תכנית מתאר ניתן לחרוג מקו בניין צידי 1 מ', לכן לא ניתן לאשר, יש לעמוד במרווח המותר.

קומת גגות, מפלס +9.36—

יש לתקן חריגות בקומת גג בהתאם להערות שנכתבו מעלה.

שטחי בניה

שטח עיקרי-

שטח המגרש : 885 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר ע"פ 50% : $50\% \times 885 = 5.442$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות.

ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע עבור בניין מס' 2 : 252.24 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים עבור בניין מס' 1 : 141.03 מ"ר.

סה"כ מרפסת זיז מקורה מוצעת : 23.01 מ"ר.

$416.28 = 252.24 + 141.03 + 23.01$ מ"ר.

ע"פ ההרמוניקה נראה כי לא חושבו כל שטחי המרפסות המקורות ולכן שטחי הבניה ייבדקו סופית לאחר ביצוע תיקונים והשלמות. (ראה סעיף מרפסות)

מספר בניינים במגרש-

סעיף 310: "מרחק מזערי בין שני בניינים במגרש יהיה 6 מ"י- יש להציג בחזית הדרומית מרחק של 6 מ' בין המבנים.

מרפסות

ע"פ סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג"- ע"פ הבקשה מוצעות מרפסות זיז מקורות בכל הקומות :

מפלס ± 0.00 בחזית דרומית מוצעת מרפסת בחזית הדרומית בגודל של כ-4.23 מ"ר, עומק : 1.15 מ'. ע"פ ההרמוניקה, מרפסת זו לא חושבה כראוי, יש לבצע תיקונים לבחינה סופית.

נוסף על כך נראה כי מתוכננת מרפסת בחזית המזרחית, אך היא אינה מופיעה בתכנית קומת הקרקע. יש להציגה באופן תקני ולהוסיף שטחה לטבלת חישובי השטחים.

- יש להציג ע"ג כל המרפסות סוג מעקה בהתאם לדרישת התכנית.

- נמצאו חריגות מקו בניין במרפסות, (ראה סעיף קווי בנין) יש לתכנן בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ומרווחים.

הוראות בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 8 13 : "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט...או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה"- יש להציג ע"ג ההרמוניקה, בפריסת הגדרות ובתכנית הפיתוח את סוג האבן, חישוב אורך הגדרות וכן את גובה הגדרות וקירות תומכים.

עצים

סעיף 14 ב'1 : "תכנית מדידה וחתך בקנ"מ 1:250 של המגרש כולל סימון בנינים, טרסות, מצוקים, עצים"... יש להציג בתכנית המדידה את העצים הקיימים בשטח ולהוסיף קווי מידות בהתאם לתשריט.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 28.01.25 ע"י שרית טל- " חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה. (טופס 2) "

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 06.01.25 ע"י ענבל כהנה.

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 06.01.25 ע"י אהרן טל- "מאושר 1 x 350"

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 30.01.25 ע"י שלומי רוטלוי " אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 3 מק"ח עבור תוספת 3 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי "

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 20.01.25 ע"י חמארשה דאנא - " בהמשך לדיון אגפי מתאריך 19.01.2024 אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה כניסה למקומות חניה ממפלס שביל קיים . תנאי לטופס 4 - יש להש א יר מעבר פתוח באמצע מגרש לטובת הציבור באופן זמני " - יש לסמן בפריסת הגדרות ובתכנית הפיתוח באופן ברור ולקבל ע"כ את אישור מחלקת דרכים כתנאי להעברה לגורמים.

מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 06.01.25 ע"י שניר קהת.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה 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
	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"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 שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור התצ"ר ע"י המחלקה למידע ומדידות
	רישום התצ"ר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2025/0085.00
מספר סידורי	89

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן שתי קומות מעל קומת מרתף סה" 3 יח"ד
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אבו עוביידה , צור באהר צור בהר גוש 30797 חלקה 1 לפי תצ"ר 2189/2024

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

שטחי בניה

עפ"י הוראות התכנית, סעיף א' :

"אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים" ..

שטח עיקרי-

שטח המגרש : 566 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר ע"פ 50% : $566 \times 50\% = 283$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות.

ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 282.11 מ"ר.

סה"כ מרפסת גג מקורה מוצעת : 24.21 מ"ר.

$282.11 + 24.21 = 306.32$ מ"ר.

יתרת שטחים בחריגה- 23.32 מ"ר. לפיכך, יש לצמצם שטח עיקרי למותר.

נראה שישנה טעות טכנית היות וע"פ תכנית הגגות מרפסות אלו מקורות אך ע"פ חזיתות דרומית ומזרחית וחשובי שטחים ברובוט הן מוצגות כלא מקורות.

יש לבטל את הקירווי בכלל תכניות הקומות/ חזיתות / חתכים, היות והקירווי גורם לחריגה בזכויות הבניה המותרות.

מחסנים-

ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי". להלן חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8% : $22.64 \times 8\% = 1.81$ מ"ר מותר לבניה.

מוצע בקומת מרתף, מחסן אחד בשטח של כ-19.27 מ"ר.

יתרת שטח מחסנים לניצול: 3.37 מ"ר.

יש להציג לאיזו דירה שייך המחסן ולהציג עמידה ב-8% לדירה עצמה, ככל והמוצע גדול יותר או יש לחלק למחסנים לכלל הדירות ע"פ חלקם היחסי ב-8% ולהציג גישה רלוונטית.

מדרגות פנימיות

לא עומדות בתקנות, לא ניתן לעלות קומה שלמה בשלח אחד, יש לתכנן ע"פ התקנות.

חניה-

עפ"י מחלקת הסדרי תנועה- "אין התנגדות לתכנית. עבור 3 יח"ד חדשות לא נדרש לתכנן חניה עפ"י התב"ע החלה על החלקה : 2302 א סעיף חניה : למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים." וזאת ע"פ סעיף 23 בהוראות התכנית.

מרפסות

- כאמור לעיל, יש לבטל קירוי מרפסות הגג בכלל תכניות הקומות היות והקירוי גורם לחריגה בזכויות הבניה המותרות.

-יש לתכנן ולהציג מעקה סורג בהתאם לדרישת התכנית.

קיר תמך

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט':

"גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים.

במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".

* יש להציג חישוב שיפוע מגרש בהרמוניקה, פריסת גדרות מפורטת ולוודות עמידה בהוראות הסעיף ככל ולא עומדים ניתן לחלק את הגובה למספר קירות תמך נמוכים, עם שטח גינון.

הוראות בניה

-עפ"י סעיף 10ח': " במגרשים בשיפוע מעל -15% יותר גובה מירבי של קומת המרתף בחזית צד של 2.2 מ'." – יש להציג בהרמוניקה חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית.

עפ"י סעיף 13-

1. "הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה" – יש להציג בהרמוניקה סוג אבן בחזיתות המבנה.

5. "פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף."

6. "משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים."

7. "עומק האבן בפתחים, במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות."

8. "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט...או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה" – יש להציג ע"ג ההרמוניקה, פריסת גדרות, לרבות הצגת סוג אבן, מפלסים וגבהים.

יש לתקן את הערות הבדיקה 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
	אישור שירותי הכבאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	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
	רישום התצ"ר
	3 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0094.00
מספר סידורי	90

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חדר טראפו תת קרקעי
מספר ועדה	2025/45
כתובת	עבודת ישראל , מאה שערים אזור המוגדר כייעוד דרך עפ"י חוק התכנון והבנייה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאים שהתקבלו :

איכות הסביבה : לאשר את הבקשה.

תברואה : לאשר את הבקשה

חוות דעת אדריכל העיר : לאשר את הבקשה.

אגף שפי"ע- לאשר את הבקשה.

מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה.ה.

הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.

חוו"ד מחלקת שימור- לאשר את הבקשה.

חוות דעת :

בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר טרנצפורמציה תת קרקעי ברחוב עבודת ישראל.

הכולל חדר מדרגות ירידה לתת הקרקע מקורה בגובה 3.20 מ' מעל הקרקע + חדר טרנצפורמציה תת קרקעי. בשטח של 92.88מ"ר.

חדר הטרנצפורמציה מוצע בגוש 30064 חלקות: 152 ו 117 .

התכנית החלה במקום :

178129- תכנית הקו הכחול של הרכבת הקלה.

1697א'- בתי ורשה בינוי ופיתוח.

המגדירות את החלקות הנ"ל כדרך והרחבת דרך.

החדר מבוקש מכח תכנית 4114 –

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

הנדרשות לצורך :

ביטול תחנות שנאים על עמודים.

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

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

הגודל המבוקש : 13.41 על 5.31 בגובה של כ 5.5 מ'.

התוכנית אושרה אצל אדריכל העיר כתנאי לדיון.

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

קווי הבניין לא יפחת מ-2.70 מ' מגבול מגרש השכן באזורי מגורים, במידה וקו הבניין כן יפחת יהיה על היזם לנקות בהליך פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.

החדר במרחק של פחות מ-2.70 מ' מגבול מגרש של הבניין השכן.

התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק. :

בהתאם לסעיף 7 ז' בתכנית 4114, תחנת טרנספורמציה בשטח לדרך הנמצאת במרחק פחות מ-2.70 מ' מגבול המגרש הסמוך (למגורים) מחייבת הליך פרסום (עפ"י תקנה 149 לחוק)

חדר שנאים עבודת ישראל גוש 30064 חלקה 152 - הקלה בקו בניין לפי תכנית 4114 במקום 2.7 מ" מגבול מגרש מבוקש קו הבניין 1.84 מ" מגבול מגרש צפון-מערב לכיוון צפון ו- 1.86 מ" מגבול מגרש צפון-מזרח לכיוון צפון.

לא התקבלו התנגדויות.

המלצה :

התכנית החלה במקום :

178129- תכנית הקו הכחול של הרכבת הקלה.

1697א'- בתי ורשה בינוי ופיתוח.

המגדירות את החלקות הנ"ל כדרך והרחבת דרך.

החדר מבוקש מכח תכנית 4114 –

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

הנדרשות לצורך :

ביטול תחנות שנאים על עמודים.

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

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

הגודל המבוקש : 13.41 על 5.31 בגובה של כ 5.5 מ'.

התוכנית אושרה אצל אדריכל העיר כתנאי לדיון.

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

קווי הבניין לא יפחת מ-2.70 מ' מגבול מגרש השכן באזורי מגורים, במידה וקו הבניין כן יפחת יהיה על היזם לנקות בהליך פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.

החדר במרחק של פחות מ-2.70 מ' מגבול מגרש של הבניין השכן.

התכנית פורסמה לפי סעיף 149 לחוק. :

בהתאם לסעיף 7 ז' בתכנית 4114, תחנת טרנצפורמציה בשטח לדרך הנמצאת במרחק פחות מ-2.70 מ' מגבול המגרש הסמוך (למגורים) מחייבת הליך פרסום (עפ"י תקנה 149 לחוק)

חדר שנאים עבודת ישראל גוש 30064 חלקה 152 - הקלה בקו בניין לפי תכנית 4114 במקום 2.7 מ' מגבול מגרש מבוקש קו הבניין 1.84 מ' מגבול מגרש צפון-מערב לכיוון צפון ו-1.86 מ' מגבול מגרש צפון-מזרח לכיוון צפון.

לא התקבלו התנגדויות.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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 שרים
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי להיתר - הגשת תוכנית נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל (יבוצע לא בתיק זה)
	תנאי לקבלת היתר- הגשת תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י אגף תושי"ה
	בכפוף לאישור ותיאום סופי של דרכים לתוכניות רק"ל באיזור זה.
	בכפוף לתכנון קונס' מטעם תכנית אב לתחבורה.
	יש לבצע תיאום תשתיות ואיתור תשתיות קיימות באיזור העבודה.
	אישור שירותי הכבאות
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0338.00
מספר סידורי	91

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות המבנה הקיים
מספר ועדה	2025/45
כתובת	רמבן 46 , רחביה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה דוחה את ההכרעה בבקשה עד לקבלת חו"ד מעו"ד דני ליבמן בנושא חניות בשכונת רחביה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0055.00
מספר סידורי	92

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת כביש גישה ל-3 מבני מגורים ושצ"פ
מספר ועדה	2025/45
כתובת	טרומן הארי , רמות (כביש היוצא מרחוב הרי טרומן)

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת מחלקות העיריה :

חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.

חוו"ד מח' דרכים : לאשר את הבקשה בתנאים.

חוו"ד איכות הסביבה : לאשר את הבקשה.

חוו"ד אגף שפ"ע : לאשר את הבקשה .

מח' מאור באגף שפ"ע : לאשר את הבקשה בתנאים .

תנאי להיתר – יש לאשר תוכניות תאורה במח' המאור.

חוו"ד תברואה : ל אשר את הבקשה.

חוו"ד אדריכל העיר : לאשר את הבקשה.

הכביש המוצע מבוקש מכוח תוכנית 192815, המוצע יושב על ייעוד של דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, זיקת הנאה למעבר רגלי ושטח ציבורי פתוח.

במסגרת הבקשה מוצע פיתוח כביש ושצ"פ בשכונת רמות ברחוב הרי טרומן.

גושים וחלקות – גוש : 30617 חלקות : 269/270/271

הייעודים והשימושים בתוכנית הנ"ל מאפשרים את המוצע בבקשה המוצע אשר מופיע בבקשה היושבים על שטחים ביעוד של שצ"פ, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי ושטח נוף פתוח – אין מניעה לאשר את הכביש המוצע ופיתוח השטח בהתאם לאמור בתכנית 192815 לעניין היעודים ושימושים המוצעים בבקשה בכפוף לתיקונים להלן :

שטחי בניה : ל"ר - אין שטחי בניה.

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להגשת תצהיר מודד מוסמך כי המבוקש היינו בתחום דרך מאושרת בתכנית.

להלן תיקונים לבקשה :

יש להסיר מהתכנית את הבניינים בחתכים שלא קשורים לבקשה זו.

יש להציג ע"ג תכנית הפיתוח את השטחים אשר לא קשורים לבקשה זו בצבע אפור (קיים)

לא ברור באם חלקה 269 קשורה לבקשה זו או לא, באם כן יש להבהיר יותר בתכנית.

תכנית תנועה המופיעה בהרמוניקה לא תואמת את תכנית הפיתוח, יש לסדר.

נראה כי התכנית המוצעת חורגת מתכנית 192815 לכיוון חלקה 228, יש לסדר.

תכנית פיתוח כללית פריסות וחתכים יש להציג בצבע אפור (קיים) את הלא קשור לבקשה

מופיע כמבקש בקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות
	חוזר 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, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.
	חתימת שפ"ע ע"ג 3 סופיות
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקת דרכים סופי וקבלת אישור מחלקה לכלכלה ית.
	הגשת תצהיר מודד מוסמך כי המבוקש היינו בתחום דרך מאושרת בתכנית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2015/0889.02
מספר סידורי	93

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות, השלמת קומה ויציאה לגג, תוספת מרפסות
מספר ועדה	2025/45
כתובת	דוד החזן 9, בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה בכללותה תואמת לנספח הבנוי והתוספות המבוקשות נמצאות בתחום קווי הבניין המאושרים

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2016/0494.02
מספר סידורי	94

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול 4 יח"ד, תוספת קומת מרתף, תוספת מרפסות ושינוי מפלסי קומות הבנין
מספר ועדה	2025/45
כתובת	מסילת ישרים 27, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קווי בניין :

מוצע מסתורי כביסה בחזית הדרומית החורגים מקו הבניין.

בתב"ע ישנו סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין. המוצע מופיע בנספח הבנוי. הועדה מחליטה לאשר את המסתורי כביסה המוצעים וזאת מאחר ואינם עומדים בהגדרה של בינוי מחוץ לקו בניין. כמו כן, המסתורים הנ"ל תואמים את הנספר והנחיות מרחביות.

חוות דעת מחלקת רישוי

הבקשה בכללותה תואמת לתב"ע 1217082 שאושרה בתאריך 29/05/2024.

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית 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, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0359.00
מספר סידורי	95

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בנין בן 3 קומות וגג רעפים ובנית בנין בן 6 קומות+2 קומות חניון
מספר ועדה	2025/45
כתובת	דרך בית לחם 83, 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.

קווי הבניין בתכנית הינם עפ"י תכנית 10038.

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים למעט מחסנים וחניות בתת הקרקע- לא ניתן לאשר מחסנים בחריגה מקו הבניין יש לצמצם לתחום המותר, לעניין החניות – אין מניעה מלאשר אף בחריגה מקו הבניין.

מחסנים

מוצע 15 מחסנים עבור 21 יח"ד כאשר שטחם עולה על שטחי האחסנה המותרים עפ"י תקנות פורסמה הקלה על בניית מחסנים בשטח של 20 מ' – אין מניעה מלאשר, מומלץ לבצע חלוקה שווה שיהיה מחסן עבור כל דירה.

מרפסות

מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 יש לצמצם את עומק המרפסות ל-1.5 המותרים עפ"י התכנית החלה או לחילופין לפרסם הקלה בנידון.

עצים

חוות דעת תכנון עיר : מסומנים מספר עצים לעקירה בעלי ערכיות נמוכה בתחום הבינוי ורמפת החנייה. על כל עץ שנעקר יש לשתול עץ חלופי. יש לתת מענה גם לשתילה בחזית אחורית עד כמה שניתן מבחינת תנאי מגרש.

עצים להעתקה/שימור :

על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש

להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע.

מי נגר :

תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה - התקבל אישור איכות סביבה, יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר

נגישות

הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה.

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

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	מתן הוראות לעניין סווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם
	הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים בסך 34,036 ש"ח.
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 17,634 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	הגשת תוכנית נטיות עבור פיצוי נופי לשלמה דניאל.
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי

	ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	אישור הסדרי תנועה לחניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0435.00
מספר סידורי	96

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לפי תמ"א 38/1 תוך ביצוע חיזוקים כנגד רעידות אדמה לפי תכנית 10038
מספר ועדה	2025/45
כתובת	הטייסים 48 , גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה באם לזמן את המתנגדים. הבקשה נידונה בועדה ב-12.3.25 ובה הוחלט לפרסם בשנית את הבקשה לאור הנסיגות וניוד הזכויות המוצעות אשר לא פורסמו בפרסום הראשוני.

הפרסום הנ"ל היה פרסום נקודתי משלים לעניין הנסיגות וניוד הזכויות בלבד. במסגרתו של הפרסום התקבלו 2 התנגדויות אשר הוקראו בועדה. ההתנגדויות שהוגשו לא היו לעניין הנסיגות וניוד השטחים כלל. בהתאם לאמור, החליטה הועדה כי לא לזמן את המתנגדים ולדון בבקשה בדיון שוטף.

בנוסף, הובאה הבקשה להכרעה בעניין חניה. נדרש להתקין 3 מקומות חניה במגרש. בבקשה מוצעת חניה אחת. הועדה מחליטה לפטור מהתקנת 2 מקומות חניה ומחייבת בעבורם כופר חניה כללי.

קווי בניין

קווי הבניין המוצעים עפ"י תכנית 10038

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"ד החורג מקו הבניין בחזית האחורית – פורסמה על כך הקלה אין מניעה מלאשר.

-יש להציג קווי בניין תב"ע + תמ"א + גבול מגרש בכל השרטוטים (תוכניות/חתכים/חזיתות/תוכנית מדידה).

מעלית :

מוצע מעלית פנימית הכלואה בין מדרגות הבניין הקיימות – גודל המעלית המוצע אינו עומד בגודל המותר עפ"י תקן – ניתן לאשר בכפוף לאישור כבאות.

ממ"ד:

מוצע עמודת ממ"דים כאשר ישנה חריגה מקווי הבניין בצד המערבי – חזית אחורית, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר.

הפתרון המימוני המוצע ביח"ד בצד מזרח הינו ע"י חדרים מחוזקים – מקובל בכפוף לאישור הג"א.

קומת גג:

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה – יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש

גג:

חוות דעת תכנון עיר: בקומת הגג, יש להציע מעקה אבן בגובה הנדרש עפ"י התקנות לרבות המעקה המתוכנן במרפסת הגג – בתכנית מוצע מעקה גג קל – יש להיצמד להוראות מחלקת תכנון עיר

מחסנים:

4 מחסנים קיימים בהיתר כאשר אחד מהם מתבטל עבור מק"ח, מוצע מחסן נוסף, סה"כ 4 מחסנים, מומלץ לבצע חלוקת מחסנים ככל הניתן.

מרפסות:

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

נסיגה: מוצע נסיגה בקומה החדשה (ד') ונסיגה נוספת בקומה העליונה דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר

עצים:

חו"ד מחלקת שימור: עצים- עפ"י סקר עצים מתאריך 11.01.22 קיימים 10 עצים בתחום ובגבולות החלקה מתוכם מוצעים 2 עצים לעקירה ממין פולשני. יש להתייחס להנחיות תכנית אב רסקו סעיפים 6.2-6.6 ולהציע 2 עצים לנטיעה בעדיפות לחזית ראשית.

מי נגר:

חו"ד תכנון עיר: תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר - יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציגה בתכנית הפיתוח.

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

גדרות:

חוו"ד תכנון עיר: יש לשמור על גדר ראשית אופיינית רציפה לפי הגובה הקיים. ללא תוספת מעקה הברזל – יש להציג בהרמוניקה פריסת גדרות עבור כל החזיתות והכוונים.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
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
	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 - הגשת ערבות בנקאית בסך 70,255 ש"ח בעבור שימור העצים.
	שפ"ע -הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 882 ש"ח בעבור פיצוי נופי (במקום תשלום היטל
	שפ"ע - הגשת תכנית פיצוי נופי לשלמה דניאל
	הסדרי תנועה - ביצוע תשלום קרן חנייה עבור 2 מ"ח לקרן חניה כללית.
	הסדרי תנועה - הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י.
	בניית קירות חדשים בגבולות חלקה חוקיים.
	ביצוע דרישת מחלקת הסדרי תנועה.
	מתן הוראות לעניין סווג עצים
	אישור בית המודל

	ב. תיאום מיקום תשתיות- תשתיות ימוקמו ככל הניתן בתחום הבינוי. אין לייצר חומר תשתיות כלפי
	ב. תיאום מיקום תשתיות- תשתיות ימוקמו ככל הניתן בתחום הבינוי. אין לייצר חומר תשתיות כלפי
	ב. תיאום מיקום תשתיות- תשתיות ימוקמו ככל הניתן בתחום הבינוי. אין לייצר חומר תשתיות כלפי
	ב. תיאום מיקום תשתיות- תשתיות ימוקמו ככל הניתן בתחום הבינוי. אין לייצר חומר תשתיות כלפי
	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0432.00
מספר סידורי	97

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחים עיקריים וממדים + תוספת 5 יח"ד + חיזוק וחידוש הבניין ע"פ תמ"א 38
מספר ועדה	2025/45
כתובת	קובשי קטמון 11, 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.

בתאריך 18.12.2024 נידונה הבקשה בועדה המקומית בה הושמעו התנגדויות לעניין ההרחבות המוצעות לכיוון דירת המתנגדת. הועדה הורתה במעמד הועדה להסב את אחת התוספות המוצעות לכיוון חזית צפונית בהתאם להמלצת תכנון עיר. לאחר שינוי מיקום ההרחבות, הבקשה עברה פרסום חוזר לנושא זה. כעת הובאה הבקשה בשנית בפני הועדה להכרעה באם לזמן שוב את המתנגדת.

ההתנגדות של הגברת עדינה גסנר הוקראה בפני הועדה והועדה החליטה שלא לזמן בשנית את המתנגדת. הועדה קיבלה חלק מהתנגדות הגברת בועדה הראשונה וכתוצאה מכך הוסטו ההרחבות מכיוונה של הגברת גסנר אל החזית האחורית והבקשה נדרשה בפרסום חוזר עקב כך. הועדה לא רואה לנכון לשנות את הבקשה שוב מאחר וישנן מגבלות תכנון במגרש ואין מספיק אפשרויות תמרון למיקומים אחרים עבור ההרחבות והמרפסות המוצעות בבקשה.

בהתאם לאמור, הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולדון בבקשה כדיו שוטף.

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה גם בעניין החניה. נדרש להתקין 5 מקומות חניה. לא מוצעות חניות בבקשה. הועדה פוטרת מהתקנת מקומות חניה ומורה על תשלום כופר עבור 5 חניות בחניון הנשיא.

להלן התיקונים לבקשה:

חישוב שטחים

קיימות 9 יח"ד להן ניתן להציע הרחבות בשטח של עד 225 מ"ר. 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 ושך שטחי ההרחבות אינו עולה על 225 מ"ר.

מוצעים שטחי שירות המוסבים לעיקרי. יש לציין במלל על גבי התכנית את השטחים הנ"ל.

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

מ"ר.

ששטח הקומות החדשות עומד במותר ע"פ תמ"א 38. מותר 468 מ"ר, מוצע 466 מ"ר.

מוצעות 3 יח"ד עד 80 מ"ר. כנדרש.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשר.

מרפסות פינתיות בצורת "ר" יש לבטל. אינן תואמות הנחיות מרחביות.

ישנן מרפסות אשר עומקן עולה על 2 מטרים. יש לצמצם.

מרפסת גג בקומה חלקית חורגת מקו בניין תמ"א אך הינה מעל חדר ממ"ד. ניתן לאשר בהתאם להוראות תכנית 615880.

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

עצים – חו"ד תכנון עיר

התקבל סקר עצים. יש להטמיע את כולו. יש להראות שתילה של עצים חדשים בקרבה לנעקרים. יש לפעול ע"פ סקר העצים שאושר ולסמן בהתאם את העצים הנדרשים בשימור.

תברואה

ע"פ חו"ד מחלקת תברואה, יש לתכנן 2 פחים בנפח של 1000 ליטר. פתרון התברואה מוצג במפלס קומת מרתף 1.17. מקובל על מחלקת תכנון.

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

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), 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 פיסית לתחזוקה.

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 505 מהשטח הפנוי מבינוי כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038.

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
	חוזזה 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 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
כן	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
	תירום חומרי גמר עם מחלקת השימור בשלב היתר
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי
	ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן
	ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	במידה ויידרשו מכפילי חניה, יידרש להמציא כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה
	נו תקן ישראלי
	תשלום כופר חניה עבור 5 מקומות בחניון הנשיא

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2025/0018.00
מספר סידורי	98

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בנין תוך שימור חזיתות במסגרת תוכנית 10038 ותוספת של 20 יח"ד
מספר ועדה	2025/45
כתובת	תרצה 7, בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה לעניין החריגה מהמדיניות. אל הדיון הגיע אמי ארבל, מנהל אגף תכנון והסביר את דרישת אגף תכנון לצמצום החריגה מהמדיניות הנובעת מרצון על שמירה של המבנים הקטנים בבית הכרם והשתלבותם בסביבה.

הועדה החליטה לקבל את המלצת תכנון עיר ומורה על צמצום אחוזי הבנייה ל-130% בהתאם למדיניות 16000.

להלן התיקונים לבקשה:

יש לצמצם את אחוזי הבנייה בבקשה ל-130% בהתאם לחו"ד תכנון עיר ובהתאם למדיניות 16000.

מחסנים:

מוצעים 20 מחסנים בקומת המרתף, מחסן אחד עבור כל יח"ד. תכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר ולכן יש לעמוד ב-8% שטחי מחסנים, כלומר סך של 61.68 מ"ר.

מוצע בבקשה שטחי מחסנים בסך של 102.26 מ"ר. לא פורסמה הקלה – יש לצמצם את שטחי המחסנים כך שיעמדו במותר או לחלופין לחשבם מיתרת שטח עיקרי / לפרסם הקלה רלוונטית.

-יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ').

-יש לציין שטח של כל מחסן.

-יש להציג מידות מלאות של מחסנים.

תברואה:

לא מוצע בתכנית פתרון אשפה, התקבל אישור אגף תברואה כתנאי טרם דיון : יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר.

חוו"ד תכנון : יש להציע פתרון אשפה בתחום חלקה . מתקן אשפה לא יופנה לחזית הרחוב ויתוכנן בהתאם להנחיות מרחביות.

נגישות :

מוצעת נגישות מלאה לבניין. יש לתקן סימון גרם מדרגות המוצג בסמוך לכניסה לבניין במפלס 0.00, מדובר בגרם מדרגות העולה לקומה מעל. הסימון מטעה מאחר וחוסם כניסה.

פיתוח שטח :

במסגרת הפיתוח יש לסמן להריסה את הסככה הקיימת בחזית הבניין בתחום החניות הקיימות . גדרות בגבול החלקה יהיו לא מעבר ל 1.2 מ' גובה.

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

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

חדר טראפו

הבקשה מציגה חדר טראפו תת קרקעי בחלק הצפון מזרחי ובהתאם לדרישה של חב' חשמל. יש להציג מידות של החדר טראפו בהתאם למאוסר.

מוצע חדר מדרגות בגובה של 2.6 מ' בגבול החלקה המוביל לחדר טראפו, בינוי בגבול חלקה לא מקובל. יש לתאם מול חב' חשמל פתרון חלופי של ירידה לחדר טראפו כך שהבליטה מעל הקרקע תהיה מינימלית או ללא קירוי בתחום של הגרם מדרגות עם פתרונות ניקוז בחלק התחתון.

יש להשלים חתימת חברת החשמל על חדר טראפו מוצע כתנאי להוצאת היתר.

גג הבניין – חוו"ד תכנון עיר :

יש לסמן מתקנים טכניים על גג הבניין אשר יופנו לחזית העורפית.

יש להציג תכנית גג מלאה כוללת שיפועים, גבהי מעקות ותכנית גג עליונה.

סימונים גרפיים :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכ
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י

	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בועדה - קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה ההיסטורית ותכנית הדיגום, ביצוע תכנית הדיגום וקבלת התנאים של המשרד להגנת הסביבה לפי י הדיגום.
	הגשת ערבות בנקאית בסך 28,457 ש"ח בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (5,000 ש"ח לפיצוי 23,457 ש"ל לשימור).
	הגשת ערבות בנקאית נוספת עבור פיצוי נופי בסך 5,377 ש"ח (במקום היטל כספי)
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור , מינוי חתום ע"י אדריכל.
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית , על הערבות להיות בתוקף יים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.
	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0410.00
מספר סידורי	99

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38/2
מספר ועדה	2025/45
כתובת	נחום סוקולוב 6, טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה. נדרש להציג התקנה עבור 24 מ"ח מוצעים 20 מ"ח. הועדה פוטרה מהתקנה של 4 מקומות חניה ומורה על תשלום כופר חניה כללי עבורם.

ח"ד הנדסית – יש להשלים אישור על כך שהמבנה הקיים אינו עומד בתקן 413.

קווי בניין

קווי הבניין בתכנית הינם עפ"י תכנית 10038.

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים למעט מרפסות זיז בחזית דרומית יש לצמצם את המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים.

חניה

מוצע 20 מק"ח חניה בחניון תת"ק כאשר הגישה אליו הינה באמצעות מעלית רכב עד גבול המגרש.

-חיפוי המשטח יהיה בהתאם לריצוף מדרכה מוצע.

מרפסות שירות

מוצע מרפסות שירות לחלן מהדירות בשטח של עד 5 מ"ר כמותר – אין מניעה מלאשר

ביח"ד מס' – 1 ו-2 מיקום המרפסות אינו מקובל עפ"י הנחיות מרחביות יש לשנות את המיקום שיעמוד במותר.

מחסנים

מוצע 12 מחסנים עבור 12 יח"ד בשטח המותר עפ"י תכנית - 138.17 מ"ר.

מוצע בבקשה 126.72 מ"ר אין מניעה מלאשר יש לצמצם את גובה הקומה שלא יעלה על 2.20 מ'.

מחסן גדול עבור עגלות :

מוצע מחסן משותף עבור עגלות ואופנים בשטח המותר עפ"י התכנית החלה- אין מניעה מלאשר, שטח המחסן יוסדר בהערת אזהרה כשטח משותף.

חדרים טכניים :

מוצע חדרים טכניים בשטח העולה על המותר עפ"י התכנית החלה. 2% משטח המגרש. יש לצמצם למותר.

חצר אנגלית

מוצעות חצרות אנגליות. יש לתאם את תכנון החצרות האנגליות מול הצוות המקצועי ובהתאם לתקנות.

מרפסות

מרפסות זיז מוצעות כשחלקן חורגות מקווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א

-יש לצמצם לתחום קווי הבניין

מרפסת גג : מוצע מרפסת גג עבור דירת הפנטהאוז כולל בריכה אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תצהיר עו"ב על עמידות הבריכה בתקנות החוק.

חזיתות

חוו"ד תכנון עיר : חיפוי אבן חזיתות הבניין יהא בגוון אבן שאינו לבן (בדומה למפורט בתכנית האב למושבות) בשילוב חומרי גמר בגוונים התואמים את האבן. יש לפרט במקרא התייחסות לחומרי גמר ומערכת הגוונים. לא ניתן לחפות בדמוי עץ וצבעים אדומים/כהים/חומים וכו' אשר הינם זרים לשכונה ולחומרים המקומיים.

יש להציע שילוב מטפסים בחזיתות המבנה אשר מעניקות לשכונה חלק מהחזות הירוקה המאפיינת אותה .

עצים

חוות דעת תכנון עיר : יש להגיש סקר עצים. יש לשמור ככל הניתן על מפלס הפיתוח הקיים כלפי רחובות כולל צמחיה/עצים קיימים.

עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן - יש להציג מיקום להעתקת עצים מס' 6 ו-8 - התקבל אישור שפ"ע.

מי נגר :

תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 2% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה - התקבל אישור איכות סביבה, יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר.

נגישות :

הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין באמצעות מעלון, מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע אינו תואם למפלס הרחוב.

מאחר ומוצעות מעבר ל-6 יחיד נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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 ל"י, ת"י 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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 37,054 ₪ בעבור שימור והעתקת העצים ופיצוי נופי ר - 4,476 ₪, העתקה - 21,619 ₪, פיצוי נופי - 10,959 ₪)
	מתן הוראות לעניין סווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם
	אישור בית המודל
	שימור - תכנית פיתוח שתהא ערוכה ע"י אדריכל נוף והכוללת התייחסות לגדר חיה ונטיעות
	ת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0550.00
מספר סידורי	100

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין עפ"י הוראות תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
מספר ועדה	2025/45
כתובת	ישראל זנגויל 11, קרית היוכל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תיק זה נידון בוועדה בתאריך 5.7.2023 ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים. במעמד הועדה בתאריך ז אישרה הועדה פתרון חניה הכולל 15 חניות במשלישים ופטרה מהתקנה של 18 חניות.

כעת פנה ע"ב להקל בפתרון החניה שאושר מאחר וע"פ חו"ד שמאי אין היתכנות כלכלית לפרויקט והדבר מכביד על רווחיות הפרויקט בצורה שמקשה על הוצאתו לפועל, לפיכך מבקשים לבטל את הפתרון ע"י מתקני חניה עבור 15 החניות שאושרו. הוצג דו"ח כדאיות משמאי על רווחיות הפרויקט.

בעקבות הפניה, התקבלה חו"ד מעודכנת מהסדרי תנועה ולפיה מוצעים 7 מקומות חניה עיליים וחסרים 8 מקומות חניה.

הועדה מחליטה לפטור 8 מקומות חניה ומורה על תשלום כופר חניה כללי עבורם

בנוסף, בהרמוניקה שהוגשה נעשו שינויים בפיתוח ובמיקום התשתיות. ביקשו המבקשים להשאיר את התשתיות כפי שמוצעים כעת וזאת בתאום עם הצוות המקצועי ובהתאם להנחיות מרחביות. הועדה מקבלת בקשה זו.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	להגיש ערבות על סך 40,000 ₪ ערור פיצוי נופי (נטיעה חילופית)
	תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1991/0650.13
מספר סידורי	101

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה ממ"ד
מספר ועדה	2025/45
כתובת	חקלאי זאב 4, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת ממ"ד עבור דירה בקומה התחתונה.

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

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

לטענה לעניין חסימת חלון – בבדיקת התכנית נמצא כי החלון מבוקש בתת הקרקע תוך יצירת פתרון אוורור באמצעות חצר אנגלית, כך שאי זיקה בין החלון לבין דירות סמוכות, עם זאת נדרש יהיה להזיז את חלון הממ"ד לעבר החזית האחורית כפי שאושר בחלקה.

באשר לטענה לסיכון ופגיעה הנדסית, כתנאי להיתר תוגש חו"ד מהנדס שיוכיח כי הבינוי אינו מהווה סכנה הנדסית, כמו כן הבניה תלווה על ידי מהנדס שיבטיח את יציבות המבנה.

הוועדה מעודדת בנייתם של ממ"דים זאת גם לאור המצב הבטחוני, לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה.

יש לתקן הערות כמסומן ע"ג תכנית a וכן יש להציג אוורור לממ"ד בהתאם לייתר הממדים המאושרים בחלקה ולא ע"י חצר אנגלית אלא חלון הפונה לחזית אחורית.

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

	הצהרת עורך הבקשה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0028.00
מספר סידורי	102

פרטי התיק

ס	דיון בועדת המשנה
מ	בניה חדשה למגורים לסה"כ 6 יח"ד
מ	2025/45
כ	אל-אוסתאד' תמאם , א-טור אזור אל גרס, שכ"ט

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

מוצע בבקשה בניין חדש, הבניין המוצע הינו אחד מתוך 2 בניינים המוצעים בחלקה, הוצג חישוב המוכיח עמידה בשטחי הבניה, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ובגין שינוי מפלס ה-0.00+ מהוראות התוכנית.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12.02.2023 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להציג חישוב כוללני של שטחי הבנייה לכל הבניינים בתא השטח, מס' יח"ד חורג מהמותר וחוסר בתנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הוגשו החישובים הנדרשים והושלמו תנאים טרם דיון.

נדרש לפרסם את התוכנית כמפורט :

יצויין כי הוגש לתיק ערר היות והתיק נסגר, בהתאם להחלטת וועדת ערר התיק נפתח ומשובץ לדיון חוזר.

נספח בינוי :

בתב"ע 493395 : חל נספח בינוי מנחה מס' 1, מחייב לעניין גובה בינוי ומס' קומות.

הבינוי המוצע בבקשה בשונה מנספח הבינוי, מוצע בניין קטן מהנספח במטרה לפיצול, ולהוספת בנין בחלקה, השינוי המוצע דורש פרסום הקלה היות ומוצע בניה שינוי מהות מנספח הבינוי - יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 06.05.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים - יש לעדכן תיק מידע לבקשה כתנאי להיתר.

מפלס אבסולוטי :

עפ"י הוראות מפלס 0.00 לבנין 3 : +683.50

מפלס 0.00 המוצע בבקשה : +682.40, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לפרסם הקלה בגין שינוי מפלס הכניסה.

אישור י גורמים :

הסדרי תנועה - אושר, בוצעו שינויים מינוריים בתוכנית - תנאי לקבלת היתר יהא אישור מח' הסדרי תנועה לשינוי.

בעלויות :

היות ומדובר בבקשה שנפתחה בינואר 2022 נדרש לחדש את מסמכי הבעלות, התקבלה הנחיה ממנהל האגף כי תנאי זה יהיה כתנאי להיתר - תנאי לקבלת היתר בניה יהא הגשת מסמכי בעלות עדכניים.

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	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0011.00
מספר סידורי	103

פרטי התיק

ס	דיון בועדת המשנה
מ	בניה חדשה למגורים לסה"כ 8 יח"ד
מ	2025/45
כ	אל-אוסתאד' תמאם , א-טור אזור אל גרס, שכ"ט " א טור

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

מוצע בבקשה בניין חדש, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אך נדרש לפרסם הקלה בגין המפורט מעלה, יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ובגין שינוי מפלס ה-+0.00 מהוראות התוכנית.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12.01.2022 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לתקן את הבקשה המוצעת, לתקן את שטחי הבניה ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת כמפורט :

יצוין כי הוגש לתיק ערר היות והתיק נסגר, בהתאם להחלטת וועדת ערר התיק נפתח ומשובץ לדיון חוזר.

נספח בינוי :

בתב"ע 493395 : חל נספח בינוי מנחה מס' 1, מחייב לעניין גובה בינוי ומס' קומות.

הבינוי המוצע בבקשה בשונה מנספח הבינוי, היות ומוצע שינוי מהותי מנספח הבינוי נדרש בפרסום הקלה - יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 06.05.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים - יש לעדכן תיק מידע לבקשה כתנאי להיתר.

מס' קומות :

מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 מתחת הכניסה הקובעת.

מוצע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת הכניסה הקובעת וכן חדר יציאה לגג, גובה קומת החניה המוצע הינו +2.54 - יש לצמצם את גובה קומת החניה ל-+2.20 מ' כנדרש.

מפלס אבסולוטי :

עפ"י הוראות מפלס 0.00 לבנין 3 : +684.97

מפלס 0.00 המוצע בבקשה : +690.51, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לפרסם הקלה בגין שינוי מפלס הכניסה

אישור י גורמים :

הסדרי תנועה - אושר, בוצעו שינויים מינוריים בתוכנית - תנאי לקבלת היתר יהא אישור מח' הסדרי תנועה לשינוי.

בעלויות :

היות ומדובר בבקשה שנפתחה בינואר 2022 נדרש לחדש את מסמכי הבעלות, התקבלה הנחיה ממנהל האגף כי תנאי זה יהיה כתנאי להיתר - תנאי לקבלת היתר בניה יהא הגשת מסמכי בעלות עדכניים.

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	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1986/0740.08
מספר סידורי	104

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת יחידת דיור, ממ"ד ומחסן.
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אורוגואי 50, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת יח"ד, תוספת בינוי וממ"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות
: 1

יש להסיר את יח"ד המוצעת מהבקשה

להשלים תנאים טרם דיון.

שטח בניה :

קומת קרקע : מוצעת תוספת בינוי בחזית צפונית, עפ"י הוראות התוכנית ניתן להציע בינוי גם
בחזית המזרחית, ע"ב מציג בינוי זה כקיים אך לא נמצא לו היתר - יש להוכיח בינוי למוצע או
להציע את הבינוי בבקשה הנוכחית.

מס' יח"ד :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת המרתף הכוללת כניסה נפרדת וללא מדרגות מקשרות לבית
הקיים, המוצע מהווה תוספת יח"ד, ומהווה סטיה ניכרת לעניין מס' יח"ד כמפורט :

מותר עפ"י תב"ע : 10 יח"ד, קיים בהיתר מקורי : 8 יח"ד, אושר בהיתר 10/983.1 : תוספת 2 יח"ד,
סה"כ : 10 יח"ד, מס' יח"ד מכח תב"ע נוצלו ולא ניתן להציע תוספת יח"ד - יש להסיר את יח"ד
המוצעת מהבקשה.

אישור י גורמים :

איכות סביבה - 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	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1989/0759.10
מספר סידורי	105

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לדירה קיימת הכוללת ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2025/45
כתובת	אורוגואי 18, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

מוצע בבקשה תוספת כניסה לבית הקיים בקומה 1-, היות ולא ניתן לאשר כניסה נוספת לבית הקיים - יש להסיר את הכניסה המוצעת מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המפיעות 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
	א"ר

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0032.00
מספר סידורי	106

פרטי התיק

ס	דיון בועדת המשנה
מ	בניה חדשה למגורים לסה"כ 6 יח"ד
מ	2025/45
כ	אל-אוסתאד' תמאם , א-טור אזור אל גרס, שכ"ט

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

מוצע בבקשה בניין חדש, הבניין המוצע הינו אחד מתוך 2 בניינים המוצעים בחלקה, הוצג חישוב המוכיח עמידה בשטחי הבניה, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ובגין שינוי מפלס ה-0.00+ מהוראות התוכנית.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 27.12.2022 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להציג חישוב כוללני של שטחי הבנייה לכל הבניינים בתא השטח, מס' יח"ד חורג מהמותר וחוסר בתנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הוגשו החישובים הנדרשים, הושלמו תנאים טרם דיון ונדרש לבצע פרסום כמפורט :

יצוין כי הוגש לתיק ערר היות והתיק נסגר, בהתאם להחלטת וועדת ערר התיק נפתח ומשובץ לדיון חוזר.

נספח בינוי :

בתב"ע 493395 : חל נספח בינוי מנחה מס' 1, מחייב לעניין גובה בינוי ומס' קומות.

הבינוי המוצע בבקשה בשונה מנספח הבינוי, מוצע בניין קטן מהנספח במטרה לפיצול, ולהוספת בנין בחלקה, השינוי המוצע דורש פרסום הקלה היות ומוצע בניה שינוי מהות מנספח הבינוי - יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 06.05.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים - יש לעדכן תיק מידע לבקשה כתנאי להיתר.

מפלס אבסולוטי :

עפ"י הוראות מפלס 0.00 לבנין 3 : +683.50

מפלס 0.00 המוצע בבקשה : +686.94, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לפרסם הקלה בגין שינוי מפלס הכניסה.

אישור י גורמים :

הסדרי תנועה - אושר, בוצעו שינויים מינוריים בתוכנית - תנאי לקבלת היתר יהא אישור מח' הסדרי תנועה לשינוי.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, עיקרי ההתנגדות הינם קניינים.

בעלויות :

היות ומדובר בבקשה שנפתחה בינואר 2022 נדרש לחדש את מסמכי הבעלות, התקבלה הנחיה ממנהל האגף כי תנאי זה יהיה כתנאי להיתר - תנאי לקבלת היתר בניה יהא הגשת מסמכי בעלות עדכניים.

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	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2011/0821.11
מספר סידורי	107

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית ממ"ד עבור 7 דירות
מספר ועדה	2025/45
כתובת	שחל 69 , גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת עמודת מרפסות וממ"ד, הבקשה מובאת לדחיה היות ונדרש להשלים תנאים טרם דיון.

שטח בניה :

מותר עפ"י תב"ע: כ-25 מ"ר לכל יח"ד בעמודת הממ"ד המוצע, מוצע בבקשה : ממ"ד הגדול מ-9 מ"ר המותרים, מוצע 1.37 מ"ר עיקרי לכל יח"ד, סה"כ שטח עיקרי : 11.90 מ"ר ל-7 יח"ד.

שטח שרות : מוצע בבקשה תוספת שטח שרות של 1.32 מ"ר כמרפסת שרות, התוכנית אינה מבטלת את תוכנית המתאר אך היות ותוכנית זאת, 11217 הגדירה שטחי שרות לא ניתן להציע מרפסות שרות מכח תוכנית מתאר, יש יתרת שטחים עיקריים לניצול - יש לחשב שטח זה כעיקרי מוצע.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

*"הממ"ד הינה על חשבון חצי חדר שיש לי בלי לקבל אישור".

*"הבניה תגרום למפגע אסטטי, הממ"ד על חשבון שטח תוכנית 11217, יוצר היזק הראיה לדירה שלי, מבקש שתהיה דרישה למחיצה"

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1962/0007.01
מספר סידורי	108

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד לדירה בקומת הקרקע
מספר ועדה	2025/45
כתובת	יפה נוף 21, בית הכרם

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

הבקשה נדונה בועדה ב' ונדחתה במתכונת המוצעת

"...לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע, נדרש לתקן כדלקמן:

1. עפ"י מדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים, הבליטה לקו אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין. הממ"ד בולט בכ-3.50 מ', נדרש לצמצם בהתאם לכך.

2. שטח ממ"ד מוצע כ-18.6 מ"ר, לא ניתן לאשר שטח זה ע"ח הקלה כמותית בעוד ובעתיד לא ניתן יהיה לממש הקלות עבור יתר בעלי הזכויות בחלקה. על עורך הבקשה לצמצם את שטח הממ"ד לשטח המירבי המותר בתקנות (9 מ"ר נטו – ב-12 מ"ר ברוטו לפתרון מיגון מרחבי)

3. מבוקשת הקלה כמותית, לא ברור הצורך בהקלה כמותית מאחר ולא מוצעים שטחים עיקריים. יצוין כי לא ניתן לאשר שטח ממ"ד גדול מ-12 מ"ר ובכך לחייב את הדיירים מעל לעמודה ממ"ד כזאת, שלא בטוח שתתאפשר מבחינת הקלות בעתיד. יש להסיר את ההקלה מהבקשה.

הסכמות וסימוכין קנייניים:

הבקשה לא חתומה ע"י בעלי הדירות.

הוגשה הצמדה לפיה שטח החצר מוצמד לדירת המבקש וע"כ מתייתר הצורך בקבלת רוב קנייני.

לדירת המבקש נצמד שטח חצר 133 מ"ר . ורשום מחסן 9 מ"ר כת"ח 1 נפרדת.

התקבלו 5 התנגדויות להלן עיקר ההתנגדויות...

לאחר תיקון התכנית כנדרש יש לבצע משלוח הודעות לשכנים, והתיק יובא להתנגדויות במידת הצורך.

כעת התקבלה תכנית מתוקנת שבוטלה ממנה הקלה כמותית והוגדלו מרווחים.

והיא תובא לידיעת השכנים והמתנגדים.

אם לא יתקבלו התנגדויות חדשות, יהיה ניתן לאשר את הבקשה כפי שתוקנה.

x200f#x200f#ונדחתה x200f#x200f03/03/2025#x200f#x200f# ב' בדיונה בועדה ב' x200f#x200f#
x200f#x200f# #x200f# המוצעת x200f#x200f# במתכונת

"...לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע, נדרש לתקן כדלקמן :

1. עפ"י מדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים, הבליטה לקו אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין. הממ"ד בולט בכ- 3.50 מ', נדרש לצמצם בהתאם לכך.

2. שטח ממ"ד מוצע כ-18.6 מ"ר, לא ניתן לאשר שטח זה ע"ח הקלה כמותית בעוד ובעתיד לא ניתן יהיה לממש הקלות עבור יתר בעלי הזכויות בחלקה. על עורך הבקשה לצמצם את שטח הממ"ד לשטח המירבי המותר בתקנות (9 מ"ר נטו – ב-12 מ"ר ברוטו לפתרון מיגון מרחבי)

3. מבוקשת הקלה כמותית, לא ברור הצורך בהקלה כמותית מאחר ולא מוצעים שטחים עיקריים. יצוין כי לא ניתן לאשר שטח ממ"ד גדול מ12 מ"ר ובכך לחייב את הדיירים מעל לעמודה ממ"ד כזאת, שלא בטוח שתתאפשר מבחינת הקלות בעתיד. יש להסיר את ההקלה מהבקשה.

הסכמות וסימוכין קנייניים:

הבקשה לא חתומה ע"י בעלי הדירות .

הוגשה הצמדה לפיה שטח החצר מוצמד לדירת המבקש וע"כ מתייתר הצורך בקבלת רוב קנייני.

לדירת המבקש נצמד שטח חצר 133 מ"ר . ורשום מחסן 9 מ"ר כת"ח 1 נפרדת.
התקבלו 5 התנגדויות להלן עיקר ההתנגדויות....

לאחר תיקון התכנית כנדרש יש לבצע משלוח הודעות לשכנים, והתיק יובא להתנגדויות במידת הצורך. "

כעת התקבלה תכנית מתוקנת שבוטלה ממנה הקלה כמותית והוגדלו מרווחים.
והיא תובא לידיעת השכנים והמתנגדים.
אם לא יתקבלו התנגדויות חדשות, יהיה ניתן לאשר את הבקשה כפי שתוקנה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	1997/0703.03
מספר סידורי	109

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2025/45
כתובת	, א-שייח דרך יריחו 144

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע תוספת בינוי ותוספת יח"ד עפ"י תב"ע, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12.05.2019 והוחלט "לדחות במתכונת" עקב הגשת תוכנית לקויה, בתאריך 05.07.2022 התקבל אישור מהממונה להמשך טיפול בתיק לאחר המצאת מסמכי בעלות ותיק מידע עדכניים, בתאריך 9.3.2023 הופנה התיק לפרסום וכעת מובא לדיון בוועדה.

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 , צבעות חתומות ומתוקנות
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה על החניה - בקרה מרחבית
	אישור המחלקה לנגישות, אגף רישוי ופיקוח
	אישור חברת החשמל
	אישור שירותי הכבאות
	דו"ח מהנדס על יציבות הבניין
	רישום תצ"ר
	דוח פיקוח להריסת המסומן בצהוב
	תוספת 4 יח' דיור לבניין קיים 1X1000 - תברואה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2025/0026.00
מספר סידורי	110

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לחפירה, דיפון, ביסוס וקירות תמך
מספר ועדה	2025/45
כתובת	מחנה פליטים שעפט 0 , מחנה שועפט

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 703959 משנת 2023 וקובעת :
(א) כפיפות : בסעיף 1.6 כפיפות לתכניות תממ/30 ו-5166ב.
(ב) יעוד : בסעיף 3.1 יעוד תא שטח 1 ל"מבנים ומוסדות ציבור"

(ג) שימוש : בסעיף 4.1.1 השימושים : חינוך, רווחה, קהילה, חברה, בריאות, תרבות וספורט.

(ד) בסעיף 4.1.2 (ד) בטחון ובטיחות - סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה

1. בשטח המסומן בתשריט בסימון גבול מגבלות בניה לא תותר עבודות פיתוח ותשתיות

2. תשמר בכל דרך, דרך גישה מהשער בחומה ועד למעלה השכונה על בסיס הדרך הקיימת כיום במקום. דרך זו תיסלל ותשופר במסגרת התכנית ולא תאפשר חניה לאורכה .

כמויות החפירה והמילוי :

חפירה – 10,3170 מ"ק .

מילוי – 7,762 מ"ק .

אין חריגה מגבולות המגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	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 משרד הבריאות
	אישור רשות העתיקות
	אישור חב' חשמל
	רישום התצ"ר
	קביעת גובה הכביש הגובל
	תנאי להיתר בניה ראשון יהיה העתקת קו מתח עליון בהתאם למרחקי הבטיחות הנדרשים ם עם חברת החשמל. (תב"ע)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0610.01
מספר סידורי	111

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חפירה ודיפון עבור בית ספר בתכנית 2023/0610.00
מספר ועדה	2025/45
כתובת	דרך אל-שיאח סמ"2 0 , א-שיאח

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

רקע: הבקשה לחפירה ודיפון הינה עבור מגרש 2 ומגרש 7 הצמוד אליו. מבנה בית הספר המוצע בת.ב. 2023/610 מתוכנן להיבנות על 2 מגרשים אלו, אשר לכל אחד מהמגרשים- תב"ע נפרדת.

לעניין זה ניתנה חו"ד משפטית בתאריך 21/6/21 ע"י עו"ד דורון מלכא:

ניתן לקדם היתר בתנאים הבאים:

תצ"ר מספר 2361 / 2020 ישמש כתצ"ר לצורך תיק המידע ועל בסיסו יקבעו קווי הבניין.

תותר בניית מבנה אחד עם חללים משותפים ובלבד וכל אחד מחלקי המבנה, בנפרד, יעמוד בהוראות התב"ע הרלוונטית בה הוא מצוי – הן תב"ע 3085 והן תב"ע 440479

קווי הבניין יקבעו במאוחד לכל המגרש על פי קווי הבניין של כל תכנית בנפרד למעט קו הגבול בין המגרשים בו כאמור אין קווי בניין ואין הגבלה של קירות או פתחים.

על המקום חלות התכניות הבאות:

על מגרש 7 חלה תכנית 3085 משנת 1993 הקובעת:

כפיפות: בסעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר 62' וכן לתכניות עמ/9 ועמ/12.

יעוד: בסעיף 10(א) יעוד השטח לבנייני ציבור.

הוראות:

בסעיף 10(ב) -לא תותר בניה במגרש המיועד לבנין ציבורי אלא עפ"י תכנית בינוי באשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית בתנאים הבאים:

התחשבות במיקום הרגיש והמיוחד מבחינה נופית וחזותית.

הבינוי יבנה במסות קטנות ומדורגות ולא יעלה על שתי קומות.

יצורפו חזיתות ופנורמות המתארות השתלבות הבניין בנוף.

בסעיף 10(ג) -תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד.

על מגרש 2 חלה תכנית 440479 משנת 2018 הקובעת :

כפיפות : בסעיף 1.6 -תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62' ותכנית 3085 בתחומה.

יעוד : בסעיף 3.1 -יעוד תא שטח 2 למבנים ומוסדות ציבור.

שימוש : בסעיף 4.2.1 שימושים לפי סעיף 188 לחוק.

תכנית בינוי : בתאריך 22/2/5 אושרה בוועדה תכנית בינוי 414' ו כן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר בת.ב 2023/610, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

כמויות החפירה והמילוי :

חפירה – 30,500 מ"ק

מילוי – 10 מ"ק

אין חריגה מגבולות המגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	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 ל"י, ת"י 413
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור משרד הבריאות
	אישור רשות העתיקות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	02/07/2025 - ו' תמוז תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0381.02
מספר סידורי	112

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה אולם ספורט הכולל פיתוח שטח חצר
מספר ועדה	2025/45
כתובת	בלפור , גבעת רם מקטע מתוך מגרש האקדמיה למוזיקה - צפון המגרש, בסמוך לצומת היורדת לחניון בית ספר אורט.

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את תכנית 1277680 החלה על המקום וקובעת:

סעיף 1.7 – מסמכי התוכנית: הוראות ותשריט מחייבים.

סעיף 4.1 – מבנים ומוסדות ציבור:

סעיף 4.1.1 – שימושים: אולם ספורט.

סעיף 4.1.2 א – בינוי:

מיקום- אולם הספורט יוקם בחלק הצפוני של המגרש.

קווי בנין - בהתאם לתשריט.

מס' הקומות המירבי - להקמת בית הספר ואולם הספורט כאמור יהיו 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כמפורט בטבלה 5.

הערה: יש לציין כי לבי"ס ולאולם הספורט ניתן מפלס 0.00 עצמאי לכל מבנה.

שטחי הבניה - המירביים המותרים בשטח המגרש יהיו כמפורט בטבלה 5.

סעיף 4.1.2 ב - הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

סעיף 4.1.2 ב - תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישורו.

סעיף 4.1.2 ו - הנחיות מיוחדות:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 4298 ו- 4298 א', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-1277680 זו, לרבות הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה, חניה, שימושים, שטחי בניה וכדומה, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי.

סעיף 5 – גובה המבנה : כמאושר בתכניות מס' 4298 ו-4298 א.

הבקשה תואמת את תכנית 4298 החלה על המקום וקובעת :

סעיף 10 - שטח לבניני ציבור :

גובהם המירבי של המבנים לא יחרוג מהגובה המצויין בנספח מס' 3, למעט מעקה, מבני מכונות עיליים וחדרי מדרגות ביציאה לגג.

למרות האמור לעיל והאמור בסעיף 8 לעיל, תותר סטייה של עד 1 מ' בגובה הבניינים וסטייה של עד 0.5 מ' במרווחי הבניה, באישור הועדה המקומית.

תנאים למתן היתר בניה.

תוכנית 4298 קבעה בהוראותיה ב"תנאים למתן היתר בניה" סעיף ו'1 כי יש צורך באישור המחוזית לכל בניה בשטח התוכנית.

תב"ע 1277680 בסעיף 4.1 (ו) מפנה לתנאים למתן היתר ע"פ תוכנית 4298, כנ"ל.

שאלה שהופנתה לראש אגף תכנון אמי ארבל לאור סעיף 10ב' : האם יש צורך באישור של המחוזית בתיק זה?

תשובת אמי ארבל מתאריך 18/8/24 :

"לדעתי היות והבינוי לא השתנה בין ההיתר לשימור חורג לבין ההיתר החדש (ת.ב. 2023/381.00) – אז לא צריך אישור חדש,

לגבי אולם הספורט (ת.ב. 2023/381.02) היות והוא לא הוצג בהיתר (2023/381.00) – יש לקבל אישור".

הערה : אישור המחוזית בתיק זה נוסף לתנאים למתן היתר.

שטחים :

תכנית 1277680 :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי – 2,650 מ"ר שירות- 900 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0 שירות- 430 מ"ר

סה"כ : 3,980 מ"ר.

מוצע :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי – 1,203.06 מ"ר שירות- 94.04 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0 שירות- 0

סה"כ : 1,297.10 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : בחלקה 6 הצמודה לחלקה 4 מצידה המערבי, מוצע ים 7 מ"ח + 1 מ"ח לנכים+ 4 מפר צי הורדה .

מיקום החניה תואם את נספח 3 ע"פ תוכנית 4298א.

מאזן חניה :

עפ"י תקן אין דרישה למ"ח וזאת לאור מענה שניתן לפונקצי המבוקשות במתחם.

התקבלה חו"ד התקבלה חו"ד ממחלקת התנועה מיום 10/03/2025 :

"אין התנגדות לתכנית. מוצע אולם ספורט עבור האקדמיה למוזיקה לא נדרשת תוספת חניה. עבור הכניסה לאולם הספורט בוטלו 2 חניות קיימות. לא נדרש להציע חניה חלופית, ישנן חניות עודפות עפ"י התקן מהיתרים קודמים במתחם".

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

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

אישור משרד הבריאות	כ
אישור המחוזית ע"פ סעיף ו'1 בתוכנית 4298	
השלמת הערות גרפיות בהרמוניקה לאחר ועדה	
אישור חח"י	
אישור רשות העתיקות	
תיקון שם המבקש ע"ג ההרמוניקה (תוקן ידנית)	