



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

תאריך: 23/07/2020
ת. עברי: ב' באב תש"ף

פרוטוקול רשות רישוי מקומית מס' 2020008

בתאריך: 21/07/2020 כ"ט בתמוז תש"ף שעה 14:00

נכחו:

חברים:

אבי שטרן
אינג' אינה קיסילנקו

- מ"מ יו"ר הועדה
- מהנדסת העיר

סגל:

עו"ד ניסים לוי

- יועמ"ש

נעדרו:

סגל:

אדר' ברג מרים

- מנהלת מחלקת רישוי

טובה דואני

- מנהלת תפעולית

הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200042\1	בית משותף, תוספת למבנה קיים	גוש : 5758 חלקה : 17 מגרש : 25	חריר אורי	רחוב בעלי התוספות 7 ד 5	3
2	בקשה להיתר	20150522	מבנה ציבור, בניה חדשה	גוש : 5758 חלקה : 55 מגרש : 84	עמותת חניכי הישיבות הספרדים	רחוב רבי יונתן בן עוזיאל 11	5
3	בקשה להיתר	20180745	בית משותף, תוספת בניה	גוש : 5757 חלקה : 16 תכ" : ג/195/6,	פולק רפאל	רש"י 30 דירה 1	7
4	בקשה להיתר	20160824	בית כנסת, בניה חדשה	גוש : 5700 חלקה : 132 מגרש : 2008	עמותת "דרך מצוותיך"	אלעד, רחוב רבי חייא 14	9
5	בקשה מקוונת ללא הקלות	20200238\1	בית משותף, תוספת למבנה קיים	גוש : 5761 חלקה : 14 מגרש : 128	פרידמן שמואל	רחוב שמעון בן שטח 38 ד 12, רחוב שמעון בן שטח 38	10



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

סעיף 1	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200042\1	תיק בניין: 57580017
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020008 תאריך: 21/07/2020		

מספר רישוי זמין 1443682277

תאריך פתיחה: 19/01/2020

בעלי עניין

מבקש

חריר אורי, בעלי התוספות 7 דירה 5, 0548425277

חריר אסתר נעה, בעלי התוספות 7 דירה 5

עורך

אמילי נגר, רבי יונתן בן עוזי 7/14 אלעד

תמי צוויג בודק/ת:

כתובת: רחוב בעלי התוספות 7 ד 5

גוש וחלקה: גוש: 5758 חלקה: 17 מגרש: 25

תוכניות: אל/מק/6/195, ב, גז/6/195, גז/במ/195

יעוד: אזור מגורים ג' 3070.35 מ"ר

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

קומה א': הגדלת מרפסת + מרפסת חדשה מהסלון מקורה בחלקה.

חוות דעת

בדיקת תוכנית, מס' רישוי זמין 1443682277

תכניות חלות:

גז/195/6

אל/195/15

לפי תוכנית אל/195/15 ניתן להוסיף בקומת ביניים: 25 מ"ר שטח עיקרי + 5 מ"ר שרות.

מבוקש: קומה א': תוספת מרפסת מסלון- חלקה מקורה, הגדלת מרפסת.

שטח עיקרי: 14.8 מ"ר (מרפסות מעל 12 מ"ר/ מקורה)

מרפסות: 4.2 מ"ר (מרפסת קיימת 7.8 מ"ר)

בעלויות:

הנכס בבעלות המבקשים ע"פ טאבו.

מצורף תשריט בית משותף.

הסכמות שכנים לבנייה:

הסכמות שכנים לפי תקנה 36 ב':

נשלחו הודעות לשכנים שלא חתמו

לא התקבלו התנגדויות

המלצות מהנדסת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלומים.

החלטות

לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלומים.

תנאים לשלב בקרת תכ

- אישור תאגיד המים והביוב "מיתב"
- נספח סניטרי וחתימת מהנדס מים/ביוב
- תצהיר עורך הבקשה הראשי לענין כיבוי אש
- חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה כולל חישוב כמויות פסולת.
- 'נספח ארגון אתר ובטיחות בשלב הבניה חתום ע"י מח' שפ"ע
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס בהתאם לתקן רעידות אדמה ת.י. 413
- הצהרת מהנדס כי שלד המבנה בעל יכולת לשאת את כל התוספת מעל ומתחת האפשריות עפ"י תב"ע
- הצהרה על אי פגיעה בתשתיות קיימות
- התחייבות לתיקון רישום בית משותף בהתאם לבקשה להיתר
- העברת 3 העתקים לבדיקת בודק ההיתרים - כולל תיק חום.
- הזנת כל האישורים והוכחות התשלום למערכת רישוי זמין
- שליחת קובץ סופי של ההיתר ב-PDF+DWF
- תשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח
- תשלום השבחה/פטור
- ערבות בנקאית בגובה של פי 10 משיעור האגרה לפי תקנה 19 ולא יפחת מ-5000 ₪
- חוזה+רישיון קבלן רשום

תנאים לתעודת גמר

- בהתאם להנחיות תעודת גמר



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

57580055 : תיק בניין	בקשה להיתר : 20150522	סעיף 2
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020008 תאריך : 21/07/2020		

תאריך פתיחה : 27/07/2015

בעלי עניין

מבקש

עמותת חניכי הישיבות הספרדים , רבי יונתן בן עוזי 11 אלעד

עורך

שמאי צרפתי , הזמיר 16 דירה 7 אלעד

בודק/ת :

בת חן עזרא

כתובת :

רחוב רבי יונתן בן עוזיאל 11

גוש וחלקה :

גוש : 5758 חלקה : 55 מגרש : 84

גוש : 5756 חלקה : 51 מגרש : 3010

תוכניות :

גז/195/6

יעוד :

אזור לבניני ציבור

1003.00 מ"ר

שימושים :

מבנה ציבור

בניה חדשה : תאור הבקשה :

מהות הבקשה

חידוש החלטה לבקשה לבניית בית כנסת מעל גן ילדים קיים

חוות דעת

בדיקת תוכנית מתאריך 02.08.15 :

מבוקש בית כנסת מעל גן ילדים קיים (D 84)

לפי תוכנית גז/195/6 :

גודל המגרש 1003 מ"ר.

תכסית בניה - 45%.

קווי בנין :

קדמי-5 מ'

צדדי דרומי -3 מ'

צדדי צפוני- לכיוון שצ"פ- 0

אחורי-5 מ'

לפי תוכנית אל/25/195 :

שטח עיקרי מעל הקרקע מותר : $150\% = 1504.5$ מ"ר, סה"כ מעל הקרקע סה"כ מבוקש 646.27 מ"ר + קיים.

שטח שרות מתחת לקרקע מותר : $45\% = 451.35$ מ"ר.

שטח שרות מעל הקרקע מותר : $20\% = 200.6$ מ"ר, מוצע 34.12 מ"ר מקלט + 20.63 מ"ר חדר מדרגות ומילוט + קיים.

מספר קומות מותר : מרתף+3 קומות.

בנוסף מבוקש מרפסת גג בשטח 67.41 מ"ר.

מבוקש במפלס -2 חדר מדרגות ומילוט בשטח 20.63 מ"ר.

מבוקש במפלס -0.00 ממ"מ בשטח 34.12 מ"ר+שטחי שרות ומעברים סה"כ שטחי שרות מוצעים : 82.25 מ"ר. (קיים גן ילדים

בשטח 217.02 מ"ר).

מבוקש במפלס -3.50 בניה בשטח 368.48 מ"ר ושרות

מבוקש במפלס 7.20 - בניה בשטח 255.10 מ"ר.

מבוקש במפלס 10.90 - בניה בשטח 22.69 מ"ר ומחסן בשטח 8.03 מ"ר, מרפסת הגג בשטח 67.41 מ"ר.

שטחי השרות המוגשים עוברים את המותר

תנאים למתן היתר :

1. תנאי למתן היתר המצאת אישור קיום ביטוחים בהתאם לנוסח המצורף בהסכם הפיתוח.
2. תנאי למתן היתר קבלת אישור ישי קליין (הממונה על ההקצאות) לבדיקת התאמת המבנה להקצאה.
3. תנאי למתן היתר קבלת אישור שר הפנים להסכם הפיתוח.

התוכנית חתומה ע"י ישי קליין-ממונה מדור הקצאות עבור ההקצאה הנ"ל.
ההקצאה ההמצורפת לתיק הינה על סך 250 מ"ר , לא מצורף תשריט עבור ההקצאה,
השטחים המוגשים עוברים את השטחים המצויינים בהקצאה.

השטח המבוקש עובר את שטח ההקצאה.

הערות בדיקה :

יש לציין שטחי שרות בטבלת השטחים.
ש לעדכן את מפת המדידה.

המלצות מהנדסת הועדה

לאשר את הארכת תוקף ההיתר לתקופה נוספת של 3 שנים.

החלטות

לאשר את הארכת תוקף ההיתר לתקופה נוספת של 3 שנים.

- אישור תכנית פיתוח ומפלס 0.00.
- חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת.
- הסכם עם חברה לפינוי פסולת.
- יש לאשר תכנית ארגון אתר במח' שפ"ע שתכלול את הנתונים הבאים :
- נספח מורשה נגישות.
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- אגרות הבניה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

סעיף 3	בקשה להיתר: 20180745	תיק בניין: 57570016
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020008 תאריך: 21/07/2020		

מספר רישוי זמין 4810202378

תאריך פתיחה: 28/10/2018

בעלי עניין

מבקש

פולק רפאל, רש"י 30 דירה 1 אלעד, 053-3173183

פולק שרה, רש"י 30 דירה 1 אלעד

עורך

שלומוביץ שוקי, רבי יהושוע 10 אלעד

בודק/ת: מאיר בלומנטל

כתובת: רש"י 30 דירה 1

גוש וחלקה: גוש: 5757 חלקה: 16 מגרש: 15

תוכניות: גז/6, אל/15/195

יעוד: מגורים 3182.00 מ"ר

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

הרחבת סלון הגבהת חלון מטבח בקומת קרקע.

חוות דעת

בדיקת תוכנית רישוי זמין מס': 4527251578

תכניות חלות:

אל/15/195

לפי תוכנית אל/15/195 ניתן להוסיף 25.00 מ"ר עיקרי + 5.00 מ"ר שרות לכל יח"ד.

מבוקש בהיתר זה: הרחבת סלון הגבהת חלון מטבח בקומת קרקע.

שטח עיקרי: 23.64 מ"ר.

בעלויות:

הנכס בבעלות המבקשים ע"פ נסח טאבו

הסכמות שכנים:

הסכמות שכנים לפי תקנה 36ב'

נשלחו הודעות לבעלי הזכות בנכס ולפרסום הקלות.

לא התקבלו התנגדויות

הערות בדיקה:

הערות על גבי הבקשה להיתר.

הקלות:

הקלה להמרת שטח עיקרי לשרות בחישוב שטח ממ"ד מחדש על פי שינוי תקנות הג"א.

הקלה לניוד שטחים ממפלס הדירה למפלס המרתף.



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המסך בקשה להיתר: 20180745

לשרות. עיקרי שטח להמרת $\ddot{a} \div \ddot{a}$

המלצות מהנדסת הועדה

1. לדחות את ההקלה להמרת שטח עיקרי לשרות בחישוב שטח ממ"ד מחדש על פי תקנות הג"א החדשות מהנימוק כי לא נדרש בתכנית המוצע.
2. לדחות את ההקלה לניוד שטחים ממפלס הדירה למפלס המרתף מהנימוק כי לא נדרש בתכנית המוצע.
3. לדחות את ההקלה להמרת שטח עיקרי לשרות מהנימוק כי לא נדרש בתכנית המוצע.
4. לאשר את הבקשה בתנאי השלמת בקרת תכן ותשלום אגרות.

החלטות

1. לדחות את ההקלה להמרת שטח עיקרי לשרות בחישוב שטח ממ"ד מחדש על פי תקנות הג"א החדשות מהנימוק כי לא נדרש בתכנית המוצע.
2. לדחות את ההקלה לניוד שטחים ממפלס הדירה למפלס המרתף מהנימוק כי לא נדרש בתכנית המוצע.
3. לדחות את ההקלה להמרת שטח עיקרי לשרות מהנימוק כי לא נדרש בתכנית המוצע.
4. לאשר את הבקשה בתנאי השלמת בקרת תכן ותשלום אגרות.

תנאים לשלב בקרת תכן

- אישור תאגיד המים והביוב "מיתב"
- נספח סניטרי וחתימת מהנדס מים/ביוב
- תצהיר עורך הבקשה הראשי לענין כיבוי אש
- חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה כולל חישוב כמויות פסולת.
- 'נספח ארגון אתר ובטיחות בשלב הבניה חתום ע"י מח' שפ"ע
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס בהתאם לתקן רעידות אדמה ת.י. 413
- הצהרת מהנדס כי שלד המבנה בעל יכולת לשאת את כל התוספת מעל ומתחת האפשרויות עפ"י תב"ע
- הצהרה על אי פגיעה בתשתיות קיימות
- העברת 3 העתקים לבדיקת בודק ההיתרים - כולל תיק חום.
- הזנת כל האישורים והוכחות התשלום למערכת רישוי זמין
- שליחת קובץ סופי של ההיתר בPDF+DWF
- תשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח
- תשלום השבחה/פטור
- ערבות בנקאית בגובה של פי 10 משיעור האגרה לפי תקנה 19 ולא יפחת מ5000 ₪
- חוזה+רישיון קבלן רשום

תנאים לתעודת גמר

- בהתאם להנחיות תעודת גמר

הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

סעיף 4	בקשה להיתר: 20160824	תיק בניין: 57000132
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020008 תאריך: 21/07/2020		

תאריך פתיחה: 11/12/2016

בעלי עניין

מבקש

עמותת "דרך מצוותיך", רבי יונתן בן עוזיאל 59 אלעד

עורך

אדרי' גיא מילוסלבסקי, בן גוריון דוד 59 בני ברק בני ברק, 51401

בודק/ת:

אלחנן גרינברג

כתובת:

אלעד, רחוב רבי חייא 14

גוש וחלקה:

גוש: 5700 חלקה: 132 מגרש: 2008, מגרש: 2008

תוכניות:

אל/מק/1/8, גז/195/8

יעוד:

מבנים ומוסדות ציבור

שימושים:

בית כנסת

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בית הכנסת

חוות דעת

רקע לבקשה:

בתאריך 7.7.2020 הוגשה בקשה להארכת תוקף היתר מס' 20160824 עפ"י תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו-2016 חלק ו' סימן ב' סעיף 60. מהנימוק כי העמותה זקוקה ל-3 שנים נוספות לביצוע הבנייה בפועל.

תוקף היתר קיים:

תוקף ההיתר הקיים מ- 25.9.2017 עד לתאריך 25.9.2020

הערות:

אין מניעה על פי דין להארכת תוקפו של ההיתר במועד הארכתו.

המלצה:

לאשר את הארכת תוקף ההיתר לתקופה נוספת של 3 שנים.

המלצות מהנדסת הועדה

לאשר את הארכת תוקף ההיתר לתקופה נוספת של 3 שנים.

החלטות

לאשר את הארכת תוקף ההיתר לתקופה נוספת של 3 שנים.

סעיף 5	בקשה מקוונת ללא הקלות: 20200238\1	תיק בניין: 57610014
פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020008 תאריך: 21/07/2020		

מספר רישוי זמין 1723942188

תאריך פתיחה: 22/03/2020

בעלי עניין

מבקש

פרידמן שמואל, שמעון בן שטח 38 דירה 12 אלעד, 052-7122354,

לינדה מלכה, שמעון בן שטח 38 דירה 16 אלעד, 0526771003,

מיכל צירנה, שמעון בן שטח 38 דירה 12 אלעד

עורך

שלומוביץ שוקי, רבי יהושוע 10 אלעד

בודק/ת:

יונה נדוף

כתובת:

רחוב שמעון בן שטח 38 ד 12, רחוב שמעון בן שטח 38 ד 16

גוש וחלקה:

גוש: 5761 חלקה: 14 מגרש: 128

תוכניות:

גז/במ/3/195, אל/15/195

יעוד:

מגורים ג'

4017.00 מ"ר

שימושים:

בית משותף

תוספת למבנה קיים תאור הבקשה:

מהות הבקשה

קומה ג' - סגירת מרפסת לחדר, תוספת מרפסת והרחבת מרפסת שירות

קומה ד' - תוספת חדר ומרפסת גג

קומת גג - קומה ה: - מרפסת גג

חוות דעת

בדיקת תכנית רישוי זמין מס' 5926791269

תוכניות חלות:

אל/15/195

גז/במ/3/195

לפי תוכנית אל/15/195 ניתן להוסיף 25 מ"ר עיקרי + 5 מ"ר שרות

מהות הבקשה:

קומה ג' - דירה 12 - תוספת ח. שינה וסגירת מסתור כביסה בשטח 24.64 מ"ר + מרפסת זיזית (סוכה) 9.28 מ"ר.

קומה ד' - דירה 16 : תוספת חדר שינה 14.18 מ"ר + מרפסת פתוחה בפלס הדירה 7.26 מ"ר.

הגדלת מרפסת גג בקומת הגג מעל התוספת בשטח 14.29 מ"ר.

בעלות:

הנכס בבעלות המבקשים לפי נסח טאבו.

הסכמת שכנים מכתבים ופרסום:

נשלחו הודעות לכל בעלי זכות בנכס.

וכן הודעות על הקלה.

לא התקבלו התנגדויות

הקלה:

1. הקלה מכוח סעיף 2 (2) להוראות סטייה ניכרת לבניה בשינוי מסעיף 14.1.1 ג בתוכנית אל/15/195 לבניה שלא באגף שלם.
2. הקלה להמרת שטח עיקרי לשרות בחישוב שטח ממ"ד מחדש על פי שינוי תקנות הג"א.

המלצות מהנדסת הועדה

1. לדחות את ההקלה מכוח סעיף 2 (2) להוראות סטייה ניכרת לבניה בשינוי מסעיף 14.1.1 ג בתוכנית אל/15/195 לבניה שלא באגף שלם מהנימוק שהמבוקש אינו מהווה בנייה באגף.
2. לדחות את ההקלה להמרת שטח עיקרי לשרות בחישוב שטח ממ"ד מחדש על פי תקנות הג"א החדשות מהנימוק שחישוב מחדש של הממ"ד לא בא לידי ביטוי בתכנית ומכאן שלא נוצלו זכויות המוקנות ע"פ שינוי תקנות הג"א.
3. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות.

החלטות

1. לדחות את ההקלה מכוח סעיף 2 (2) להוראות סטייה ניכרת לבניה בשינוי מסעיף 14.1.1 ג בתוכנית אל/15/195 לבניה שלא באגף שלם מהנימוק שהמבוקש אינו מהווה בנייה באגף.
2. לדחות את ההקלה להמרת שטח עיקרי לשרות בחישוב שטח ממ"ד מחדש על פי תקנות הג"א החדשות מהנימוק שחישוב מחדש של הממ"ד לא בא לידי ביטוי בתכנית ומכאן שלא נוצלו זכויות המוקנות ע"פ שינוי תקנות הג"א.
3. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות.

תנאים לשלב בקרת תכן

- אישור תאגיד המים והביוב "מיתב"
- תצהיר עורך הבקשה הראשי לענין כיבוי אש
- חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה כולל חישוב כמויות פסולת.
- 'נספח ארגון אתר ובטיחות בשלב הבניה חתום ע"י מח' שפ"ע
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס בהתאם לתקן רעידות אדמה ת.י.413
- הצהרת מהנדס כי שלד המבנה בעל יכולת לשאת את כל התוספת מעל ומתחת האפשרויות עפ"י תב"ע
- הצהרה על אי פגיעה בתשתיות קיימות
- התחייבות לתיקון רישום בית משותף בהתאם לבקשה להיתר
- העברת 3 העתקים לבדיקת בודק ההיתרים - כולל תיק חום.
- הזנת כל האישורים והוכחות התשלום למערכת רישוי זמין
- שליחת קובץ סופי של ההיתר בPDF+DWF
- תשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח
- תשלום השבחה/פטור
- ערבות בנקאית בגובה של פי 10 משיעור האגרה לפי תקנה 19 ולא יפחת מ5000 ₪
- חוזה+רישיון קבלן רשום

תנאים לתעודת גמר

- בהתאם להנחיות תעודת גמר



תאריך: _____