



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

תאריך: 04/03/2025
ת. עברי: ד' באדר תשפ"ה

פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2025001

בתאריך: 26/01/2025 כ"ו בטבת תשפ"ה יום א בשעה 16:00

נכחו:

חברים:

- | | |
|--------------------|------------------|
| - יו"ר ועדה מקומית | יהודה בוטבול |
| - חבר ועדה | אורן מזרחי |
| - חבר ועדה | חנן זיגדון |
| - חבר ועדה | איסר שפירא |
| - חבר ועדה | משה ברדוגו |
| - חבר ועדה | פנחס גרוס |
| - חבר ועדה | אליהו קרעי |
| - חבר ועדה | אבי שטרן |
| - חבר ועדה | ברקוביץ יעקב דוד |
| - חבר ועדה | חלה יצחק |
| - חבר ועדה | חגי אביטל |
| - חבר ועדה | מאיר ישראל קקון |

סגל:

- | | |
|---------------|----------------|
| - מהנדסת העיר | אדרי מרים ברג |
| - יועץ משפטי | עו"ד ניסים לוי |
| - מנהלת ועדה | טובה דואני |

מוזמן

אד' שמעון אסבן

נעדרו:

חברים:

- | | |
|------------|-----------------|
| - חבר ועדה | עו"ד בדלוב יניב |
| - חבר ועדה | מלייב ישראל |
| - חבר ועדה | ישראל פרוש |

נציגים:

- | | |
|-----------------|-----------------|
| - נציג כיבוי אש | טפסר אלון שבתאי |
|-----------------|-----------------|

סגל:

- | | |
|----------------|------------|
| - מבקר העירייה | שמעון רביב |
|----------------|------------|

נציגים:

- | | |
|------------------------------|---|
| - נציגת המשרד לאיכות הסביבה. | ורד אדרי |
| - נציג משרד האוצר | דניאל כץ |
| - נציגת משרד הבריאות | ולרי שולמן - מפקחת נפתית
לבריאות הסביבה פי"ת |

- אישור פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2024006 מיום 24/12/24 - יהודה בוטבול, אורן מזרחי, אליהו קרעי, יעקב ברקוביץ, יצחק חלה, מאיר קקון - בעד - פרוטוקול ועדה 2024006 מאושר.
אבי שטרן, איסר שפירא, משה ברדוגו - הצביעו נגד.

*אבי שטרן מבקש לקבל את תשובתו של היועמ"ש לגבי המייל שנשלח ע"י חברי האופוזיציה בנוגע לפרסום. עו"ד ניסים לוי: לא כל פגם גורם לביטול אוטומטי של ישיבת ועדה (בטלות יחסית), מדובר בפגם פרוצדורלי שלא גורם לביטול הישיבה, מה גם שבקדנציה הקודמת נפלו פגמים דומים והישיבות לא בוטלו בעקבותם ואף הופקו היתרי בניה במקרה הנוכחי היו פרסומים בעיתונות ובמקרקעין.
הדיון יכול להתקיים כמתוכנן ואם מישהו יטען שנגרם לו נזק, נדון בכל מקרה לגופו.

אבי שטרן: אבקש לקבל בכתב את חוות דעתו של היועמ"ש.

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה מקוונת כולל הקלות	202401241 אישור בקשה	בית משותף ומסחרי, בנייה חדשה	גוש : 5759 חלקה : 3 מגרש : 16	הדס גילת אלעד בע"מ	אלעד	4
2	בקשה מקוונת כולל הקלות	202401251 אישור בקשה	בית משותף ומסחרי, בנייה חדשה	גוש : 5759 חלקה : 3 מגרש : 17	הדס גילת אלעד בע"מ	אלעד	11
3	בקשה מקוונת כולל הקלות	202401281 אישור בקשה	בית משותף, בנייה חדשה	גוש : 5759 חלקה : 3 מגרש : 18	הדס גילת אלעד בע"מ	אלעד	18
4	בקשה מקוונת כולל הקלות	202400041 אישור בקשה	בית משותף ומסחרי, בנייה חדשה	גוש : 5759 חלקה : 2 מגרש : 10	לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע"מ	רחוב שמעון בן שטח	23
5	בקשה מקוונת כולל הקלות	202400521 אישור בקשה	בית משותף ומסחרי, בנייה חדשה	גוש : 5759 מגרש : 13 תכ" : תמל/ 1081	מצפה אלעד יזמות בע"מ	אלעד	30
6	בקשה מקוונת כולל הקלות	202306341 אישור בקשה	בית משותף, בנייה חדשה	גוש : 5759 מגרש : 6	אפרידר החברה לשיכון ולפיתוח ישראל בע"מ	אלעד	35
7	בקשה מקוונת כולל הקלות	202306351 אישור בקשה	בית משותף, בנייה חדשה	גוש : 5759 מגרש : 7	אפרידר החברה לשיכון ולפיתוח ישראל בע"מ	אלעד	42
8	בקשה מקוונת כולל הקלות	202401891 אישור בקשה	בית משותף ומסחרי, בנייה חדשה	גוש : 5759 מגרש : 21 תכ" : תמל/ 1081	גלנור - ידות אלעד בע"מ	אלעד	47
9	בקשה מקוונת כולל הקלות	202401911 אישור בקשה	בית משותף ומסחרי, בנייה חדשה	גוש : 5759 מגרש : 22 תכ" : תמל/ 1081	גלנור - ידות אלעד בע"מ	אלעד	53
10	בקשה מקוונת כולל הקלות	202305851 אישור בקשה	בית משותף ומסחרי, בנייה חדשה	גוש : 5763 מגרש : 28 תכ" : תמל/ 1081	י.ד. ברזני נכסים ובנין 1983 בע"מ	אלעד	58
11	בקשה מקוונת כולל הקלות	202403441 אישור בקשה	חדר טרנספורמציה, בנייה חדשה	גוש : 5762 מגרש : 101 תכ" : 422-0357574	י.ד. ברזני נכסים ובנין 1983 בע"מ	רחוב ללא שם 1	64
12	בקשה מקוונת כולל הקלות	20240428 אישור בקשה	בית משותף ומסחרי, בנייה חדשה	גוש : 5757 חלקה : 38 מגרש : 50	אלעד סנטר בע"מ	אלעד	67
13	בקשה מקוונת כולל הקלות	20240441 אישור בקשה	בית משותף ומסחרי, בנייה חדשה	גוש : 5757 חלקה : 37 מגרש : 49	אלעד סנטר בע"מ	אלעד	70
14	בקשה מקוונת כולל הקלות	202404421 אישור בקשה	מסחר ומשרדים, בנייה חדשה	גוש : 5757 חלקה : 42 מגרש : 540	אלעד סנטר בע"מ	אלעד	73



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

סעיף 1	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20240124\1	תיק בניין: 57590016
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2025001 תאריך: 26/01/2025		

רישוי זמין: 10000341690

תאריך פתיחה: 14/04/2024

בעלי עניין

מבקש

הדס גילת אלעד בע"מ, שחם מאיר 2 ירושלים

עורך

אילן גולן, פאול גרונינגר ראשון לציון, 0525055504

מייצג

גילת רועי

מטפל בתיק

אלחנן גרינברג elchanang@elad.muni.il

כתובת:

אלעד

גוש חלקה:

גוש: 5759 חלקה: 3 מגרש: 16

שימושים:

בית משותף ומסחרי

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת שני מבני מגורים הכוללים 32 יח"ד בכל מבנה, קומת חניון מקורה ומחסנים, קומת מסחר, ממ"ד, פיתוח, חדר אשפה וצובר גז

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
		30/04/2024	

מהות הפרסום

הקמת שני מבני מגורים הכוללים 32 יח"ד בכל מבנה, קומת חניון מקורה ומחסנים, קומת מסחר, ממ"ד, פיתוח, חדר אשפה וצובר גז

פרוט הפרסום

הקלה להקטנת שטח חילחול מתחת ל-15%
הקלה לקו בניין צידי 10% - 50 ס"מ

הקלה לקו בניין מרפסת חורגת -קדמי אחורי עד 40% או 2 מ' לפי הקטן מביניהם.

חיבור בין שתי בניינים בקומת המוסד -קו אפס צידי בקומת המסחר בין מגרשים 16-17 בהסכמת הבעלים.

ניוד שטחי שירות בין מגרשים 16-ו-17 של אותו יזם

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות		17/12/2024	

מהות הפרסום

הקמת שני מבני מגורים הכוללים 32 יח"ד בכל מבנה, קומת חניון מקורה ומחסנים, קומת מסחר, ממ"ד, פיתוח, חדר אשפה וצובר גז

פרוט הפרסום

הקלה לתוספת קומה

הקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א (3) (א) להקטנת גובה קומת קרקע מגובה מינימום 5.5 מ' ל- 3.2 מ'



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240124\1

הערות בדיקה

תאריך: 19/12/2024

בתאריך 30.10.24 התקיים דיון בועדת משנה ולהלן ההחלטה:

1. לאשר את ההקלה מ-15% חלחול המבוקשים ע"פ סעיף 6.11 (2) לתקנון מהנימוק כי הקלה זו מאפשרת את תכנון החניון תוך שימוש בחללי המגרש התת קרקעיים עד לקו מגרש ובכך לעמוד בדרישה לכמות החניות הנדרשת בתקן. הועדה תידרוש להתקין פתרונות חלחול שיתנו מענה להחזרת מי הנגר חלף הנטיעות ורצועת הגינון האמורה בסעיף 6.11 (2) לתקנון.
2. לאשר את ההקלה לעניין קו בניין קדמי ואחורי עד 40% או 2 מ' מעבר לקו בנין (הנמוך מבין השניים) מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי הפרוייקט.
3. לאשר את ההקלה לחיבור בין שתי בניינים בקומת המוסד -קו אפס צידי בקומת המסחר בין מגרשים 16-17 בהסכמת הבעלים מהנימוק כי הסכמת השכנים מהווה אישור לשינוי המבוקש והתאמה למטרות התכנית ליצירת הרמוניה תכנונית כללית, יחד עם זאת ההקלה תותר רק כשהקירות במגרשים הגובלים יחפפו אחד לשני ובכך ישמר האופי הכללי של המבנים.
4. לאשר את ההקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת בניית מרפסות סוכה וניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
5. לדחות את ההקלה לניוד שטחי שירות בין מגרשים 16-17 של אותו יזם מהנימוק כי הוראות התכנית אינן מאפשרות ניוד זכויות ממגרש למגרש.
6. לאשר את קומת הקרקע בהתאם להוראות התב"ע כך שקומת הקרקע תהיה בגובה 5.5 מ' מינימום/ לחילופין פרסום הקלה להקטנת גובה קומת הקרקע.
7. לאשר בכפוף למילוי דרישות התב"ע, תיקונים טכניים נדרשים ובהתאם לדרישות מהנדסת העיר.
8. לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מכון בקרה ותשלום אגרות. תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

מס' חברי הועדה דרשו דיון חוזר בועדה מקומית

עד לקיום דיון בועדה המקומית בוצע פרסום הקלות נוסף לפי דרישת סעיף 6 בהחלטה והקלה לתוספת קומה לצורך התאמה לתכנית בינוי המתוקנת

תאריך: 19/12/2024

תאריך בדיקת תוכנית - 04/09/2024

רישוי זמין מס' 10000341690

תוכניות חלות:

תמ"ל 1081

תוכנית בינוי מס' 92

מהות הבקשה:

הקמת שני מבני מגורים הכוללים 32 יח"ד בכל מבנה, קומת חניון מקורה ומחסנים, קומת מסחר, ממ"ד, פיתוח, חדר אשפה וצובר גז

שטחים מבוקשים:

1. שטח עיקרי - 8555.23 מ"ר.
2. שטח שרות - 5163.22 מ"ר
3. מרפסת זיזית - 388.25 מ"ר
4. שטח מרוצף - 192.95 מ"ר.



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240124\1

5. בליטות וגגונים - 345.07 מ"ר

בעלות:

- קרקע בבעלות רשות הפיתוח עפ"י נסח טאבו.
- קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה לטובת עיריית אלעד לפי סעיף 19 מתאריך 17/10/21
- אישורי חכירה מרמ"י לחברת הדס גילת אלעד בע"מ מתאריך 1/2/2023.

הסכמת שכנים מכתבים ופרסום :

- פרסום בעיתונים בהתאם להנחיות.
- תליית הודעות ע"ג הנכס ובחלקות גובלות
- סיום הליך פרסום - 18/04/2024

הערות לתיקון:

השלמת הערות ע"ג התכנית.

הקלות:

1. הקלה להקטנת שטח חילול מתחת ל-15%
 2. הקלה לקו בניין מרפסת חורגת - קדמי אחורי עד 40% או 2 מ' לפי הקטן מביניהם.
 3. הקלה לחיבור בין שתי בניינים בקומת המוסד - קו אפס צידי בקומת המסחר בין מגרשים 16-17 בהסכמת הבעלים.
 4. הקלה לקו בניין צידי 10% - 50 ס"מ
 5. ניווד שטחי שירות בין מגרשים 16-17 של אותו יזם
- לאחר החלטת ועדת משנה מס' 2024003 פורסמו הקלות הבאות :
6. הקלה לתוספת קומה
 7. הקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א. (3) (א) להקטנת גובה קומת קרקע מגובה מינימום 5.5 מ' ל- 3.2 מ'

המלצות

1. לאשר את ההקלה מ-15% חלחול המבוקשים ע"פ סעיף 6.11 (2) לתקנון מהנימוק כי הקלה זו מאפשרת את תכנון החניון תוך שימוש בחללי המגרש התת קרקעיים עד לקו מגרש ובכך לעמוד בדרישה לכמות החניות הנדרשת בתקן. הועדה תידרוש להתקין פתרונות חלחול שיתנו מענה להחדרת מי הנגר חלף הנטיעות ורצועת הגינון האמורה בסעיף 6.11 (2) לתקנון.
2. לאשר את ההקלה לעניין קו בניין קדמי ואחורי עד 40% או 2 מ' מעבר לקו בנין (הנמוך מבין השניים) מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי הפרוייקט.
3. לאשר את ההקלה לחיבור בין שתי בניינים בקומת המוסד - קו אפס צידי בקומת המסחר בין מגרשים 16-17 בהסכמת הבעלים מהנימוק כי הסכמת השכנים מהווה אישור לשינוי המבוקש והתאמה למטרות התכנית ליצירת הרמוניה תכנונית כללית, יחד עם זאת ההקלה תותר רק כשהקירות במגרשים הגובלים יחפפו אחד לשני ובכך ישמר האופי הכללי של המבנים.
4. לאשר את ההקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת בניית מרפסות סוכה וניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
5. לדחות את ההקלה לניוד שטחי שירות בין מגרשים 16-17 של אותו יזם מהנימוק כי הוראות התכנית אינן מאפשרות ניווד זכויות ממגרש למגרש.
6. לאשר את ההקלה לתוספת קומה מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
7. לאשר את ההקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א. (3) (א) להקטנת גובה קומת קרקע מגובה מינימום 5.5 מ' ל- 3.2 מ' מהנימוק כי תכנון זה מאפשר הפחתת מדרגות ונוחות לבעלי הדירות בנכס.

8. לאשר בכפוף לתיקונים טכניים הנדרשים ובהתאם להשלמת הדרישות מהנדסת העיר.
 9. לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מכון בקרה ותשלום אגרות.
- תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

מהלך דיון

- יו"ר הועדה מציין כי הרשות המקומית עוברת לשימוש בפחי אשפה מוטמנים והקבלן ידרש לבצע התאמות ע"פ הנחיית יועץ תברואה.

- יצחק חלה מבקש לבחון תוספת חניות.

החלטות

1. לאשר את ההקלה מ-15% חלחול המבוקשים ע"פ סעיף 6.11 (2) לתקנון מהנימוק כי הקלה זו מאפשרת את תכנון החניון תוך שימוש בחללי המגרש התת קרקעיים עד לקו מגרש ובכך לעמוד בדרישה לכמות החניות הנדרשת בתקן. הועדה תידרוש להתקין פתרונות חלחול שיתנו מענה להחדרת מי הנגר חלף הנטיעות ורצועת הגינון האמורה בסעיף 6.11 (2) לתקנון.
 2. לאשר את ההקלה לעניין קו בניין קדמי ואחורי עד 40% או 2 מ' מעבר לקו בנין (הנמוך מבין השניים) מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי הפרוייקט.
 3. לאשר את ההקלה לחיבור בין שתי בניינים בקומת המוסד - קו אפס צידי בקומת המסחר בין מגרשים 16-17 בהסכמת הבעלים מהנימוק כי הסכמת השכנים מהווה אישור לשינוי המבוקש והתאמה למטרות התכנית ליצירת הרמוניה תכנונית כללית, יחד עם זאת ההקלה תותר רק כשהקירות במגרשים הגובלים יחפפו אחד לשני ובכך ישמר האופי הכללי של המבנים.
 4. לאשר את ההקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת בניית מרפסות סוכה וניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
 5. לדחות את ההקלה לניוד שטחי שירות בין מגרשים 16-17 ו-1 של אותו יזם מהנימוק כי הוראות התכנית אינן מאפשרות ניוד זכויות ממגרש למגרש.
 6. לאשר את ההקלה לתוספת קומה מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
 7. לאשר את ההקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א (3) (א) להקטנת גובה קומת קרקע מגובה מינימום 5.5 מ' ל- 3.2 מ' מהנימוק כי תכנון זה מאפשר הפחתת מדרגות ונוחות לבעלי הדירות בנכס.
 8. לאשר בכפוף לתיקונים טכניים הנדרשים ובהתאם להשלמת הדרישות מהנדסת העיר.
 9. לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מכון בקרה ותשלום אגרות.
- תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

נוכחים: יהודה בוטבול, יעקב ברקוביץ, אורן מזרחי, חנן זיגדון, מאיר קקון, אליהו קרעי, חגי אביטל, יצחק חלה - מאושר
אבי שטרן, איסר שפירא, משה ברדוגו - מצביעים נגד בטענה שנדרש לבצע פרסום לפני דיון

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור פיקוד העורף
- רשות הטבע והגנים
- אישור פקיד היערות
- אישור משרד הבריאות
- אישור איכות הסביבה בכפוף לדרישות בשלב קבלת טופס 4
- אישור כיבוי אש
- אישור יועץ בטיחות
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- תיאום עם מינהלת משה"ש/ מחלקת הנדסה לגבי מיקום יציאת שרוול ממגרש לחשמל שבת

הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240124\1

- הצהרת מהנדס כי שלד המבנה יכול לשאת את כל הבניה האפשרית עפ"י תב"ע
- מערכות מים ומתקנים טכניים יהיו תחת כשרות מהודרת שמתאימה לצביון שלפיו שווקו המגרשים
- הפרדה מוחלטת בחדרי אשפה בין מגורים למסחר
- תכנון פתרונות וויסות באמצעים הנדסיים למי נגר
- התחייבות להתקנת דפיברילטורים
- התקנת דפיברילטור בכל בנין על חשבון היזם. תקינות המכשיר ותפעולו באחריות ועד הבנין לאחר מסירת הדירות לקונים. בבנין עם שימושים מעורבים הכוללים מסחר התקנת המכשיר תבוצע בשטח המסחר. תקינות מכשיר הדפיברילטור באחריות חברת הניהול ובהתאם להנחיות ספק המכשיר.

- תוכנית ואישור יועץ נגישות
- אישור לעניין צוברי גז
- הזנת כל האישורים והוכחות התשלום למערכת רישוי זמין
- שליחת קובץ סופי של ההיתר בפורמט PDF+DWF
- תשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח
- תשלום השבחה/פטור
- אישור חברת מינהלת לחיבורי תשתיות ופיתוח על גבי תוכניות סופיות
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות, בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינויי תקן
- גובה ציפוי חדר מדרגות לא יפחת מ-1.80 מ'.

תנאים לתחילת עבודות

- 'נספח ארגון אתר ובטיחות בשלב הבניה חתום ע"י מח' שפ"ע
- המצאת אישור קיום ביטוחים
- התחייבות היזם והקבלן לא לבצע עבודת באתר הבנייה במהלך ימי חול המועד.
- יש לתאם טרם תחילת עבודות בדיקת המגרש לשלילת הימצאות קברים על ידי אתרא קדישא.
- התחייבות לתיקון פגיעה בתשתיות דת (עירוב שבת וכדו') במידה וניזוקו על ידי מבצע הפרוייקט. במידה ויפגעו תשתיות אלו יש לתקן אותם במיידית בתיאום ובהנחיית רבני העיר.
- אישור גידור ושילוט אתר בניה
- אישור חברת מנהלת מטעם משרד השיכון לתכנית לביצוע תשתיות ופיתוח.
- אישור מודד מוסמך לסימון מתווה הבניין (נוסח ישולב בקובץ מדידה בפורמט dwg+dwf).
- בקשה לאישור תחילת עבודות על ידי אחראי ביקורת
- חוזה התקשרות עם אתר פסולת מורשה כולל חישוב כמויות פסולת.
- חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת
- טופס מינוי אחראי לביצוע שלד כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי אחראי לביקורת ביצוע כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי קבלן כולל צילום רישיון קבלן רשום ותעודה מזהה
- מינוי ותצהיר אחראי משנה לביקורת על הביצוע (במידה וישנם מס' יועצים יש להחתים בהתאם).
- קבצים סופיים של ההיתר בחתימת העורכים לאישור התאמת התוכניות להיתר
- תוכנית ואישור ארגון אתר לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים

תנאים למהלך הביצוע

- צמחיה ושטחי הגינון המשותפים יבוצעו מחומרים לא מתכלים ועמידים שלא נדרשים לתחזוקה שוטפת
- אישור רשות רישוי לבקרת פיקוח בסימון העמדת בניין, גמר שלד, גמר בנייה
- הגשת דוחות בהתאם לשלבי ביצוע: סימון קווי הבניין, גמר יסודות הבניין, גמר שלד, גמר בנייה.

תנאים לתעודת גמר

- התחייבות היזם להסכם תפעול וניהול שטחי המסחר מול חברת תחזוקה ל-10 שנים מינימום
- מפת עדות AS MADE
- רישום בתקנון הבית המשותף בו יצויין כי כל כניסה לבנין תחשב כאגף נפרד שאינו קשור לאגפים הנוספים במגרש
- קובץ תוכניות עדות של הבניין או העבודה
- אישור אחראי ביקורת על ביצוע בהתאם להיתר

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240124\1

- אישור מורשה נגישות
- רשימת בדיקות מעבדה שערך עורך הבקשה.
- כל מסמך אחר שנדרש במידע להיתר או בהיתר
- א. לא יינתן טופס 4 אלא לאחר שיבוצעו מדידות רעש , קרינה אלקטרומגנטית וזיהום אוויר בכל המבנים ובתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, שיוכיחו כי לא נגרמים מטרדים סביבתיים וחריגות מהמותר ומהמלצות
- ומסקנות חוות הדעת
- ב. תוצאות ומסקנות כל המדידות יועברו לבדיקת ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.
- אישור מעבדה בנושא גז



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

57590017: תיק בניין:	20240125\1 בקשה מקוונת כולל הקלות:	סעיף 2
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2025001 תאריך: 26/01/2025		

רישוי זמין: 10000347366

תאריך פתיחה: 15/04/2024

בעלי עניין

מבקש

הדס גילת אלעד בע"מ, שחם מאיר 2 ירושלים

עורך

אילן גולן, פאול גרונינגר ראשון לציון, 0525055504

מייצג

גילת רועי

מטפל בתיק אלחנן גרינברג elchanang@elad.muni.il

כתובת: אלעד

גוש חלקה: גוש: 5759 חלקה: 3 מגרש: 17

שימושים: בית משותף ומסחרי תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת שני מבני מגורים הכוללים 72 יח"ד (בניין אחד 40 יח"ד והשני 32 יח"ד), קומת מסחר, חניון מקורה ומחסנים, ממ"ד, פיתוח חדר אשפה וחדר שנאים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	30/04/2024		

מהות הפרסום

הקמת שני מבני מגורים הכוללים 72 יח"ד (בניין אחד 40 יח"ד והשני 32 יח"ד), קומת מסחר, חניון מקורה ומחסנים, ממ"ד, פיתוח חדר אשפה וחדר שנאים

פרוט הפרסום

הקלה להקטנת שטח חילחול מתחת ל-15%

הקלה לקו בניין מרפסת חורגת -קדמי אחורי עד 40% או 2 מ' לפי הקטן מביניהם.

הקלה לחיבור בין שתי בניינים בקומת המוסד -קו אפס צידי בקומת המסחר בין מגרשים 16-17 בהסכמת הבעלים.

הקלה מהוראות התב"ע סעיף 4.1.2 בגין תכנון דירות גן בחזיתות המגרש הפונות לרצועת גינון משותפת בתחום המגרש לפי הרחוב.

ניוד שטחי שירות בין מגרשים 16-ו-17 של אותו יזם.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	17/12/2024		הקלות

מהות הפרסום

הקמת שני מבני מגורים הכוללים 72 יח"ד (בניין אחד 40 יח"ד והשני 32 יח"ד), קומת מסחר, חניון מקורה ומחסנים, ממ"ד, פיתוח חדר אשפה וחדר שנאים

פרוט הפרסום

הקלה לתוספת קומה

הקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א (3) (א) להקטנת גובה קומת קרקע מגובה מינימום 5.5 מ' ל-3.2 מ'

הערות בדיוק

תאריך: 19/12/2024

בתאריך 30.10.24 התקיים דיון בוועדת משנה ולהלן ההחלטה:



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240125\1

1. לאשר את ההקלה מ-15% חלחול המבוקשים ע"פ סעיף 6.11 (2) לתקנון מהנימוק כי הקלה זו מאפשרת את תכנון החניון תוך שימוש בחללי המגרש התת קרקעיים עד לקו מגרש ובכך לעמוד בדרישה לכמות החניות הנדרשת בתקן. הועדה תידרוש להתקין פתרונות חלחול שיתנו מענה להחדרת מי הנגר חלף הנטיעות ורצועת הגינון האמורה בסעיף 6.11 (2) לתקנון.
2. לאשר את ההקלה לעניין קו בניין קדמי ואחורי עד 40% או 2 מ' מעבר לקו בנין (הנמוך מבין השניים) מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי הפרוייקט.
3. לאשר את ההקלה לחיבור בין שתי בניינים בקומת המוסד - קו אפס צידי בקומת המסחר בין מגרשים 16-17 בהסכמת הבעלים מהנימוק כי הסכמת השכנים מהווה אישור לשינוי המבוקש והתאמה למטרות התכנית ליצירת הרמוניה תכנונית כללית, יחד עם זאת ההקלה תותר רק כשהקירות במגרשים הגובלים יחפפו אחד לשני ובכך ישמר האופי הכללי של המבנים.
4. לאשר את ההקלה לבנית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת בניית מרפסות סוכה וניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
5. לדחות את ההקלה לניוד שטחי שירות בין מגרשים 16-17 של אותו יזם מהנימוק כי הוראות התכנית אינן מאפשרות ניוד זכויות ממגרש למגרש.
6. לאשר את קומת הקרקע בהתאם להוראות התב"ע כך שקומת הקרקע תהיה בגובה 5.5 מ' מינימום/ לחילופין פרסום הקלה להקטנת גובה קומת הקרקע.
7. לאשר בכפוף למילוי דרישות התב"ע, תיקונים טכניים נדרשים ובהתאם לדרישות מהנדסת העיר.
8. לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מכון בקרה ותשלום אגרות. תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

מס' חברי הועדה דרשו דיון חוזר בועדה מקומית

עד לקיום דיון בועדה המקומית בוצע פרסום הקלות נוסף לפי דרישת סעיף 6 בהחלטה והקלה לתוספת קומה לצורך התאמה לתכנית בינוי המתוקנת

תאריך: 19/12/2024

תאריך בדיקת תוכנית - 21/07/2024

רישוי זמין מס' 10000347366

תוכניות חלות:

תמ"ל 1081

תוכנית בינוי מס' 92

מהות הבקשה:

הקמת שני מבני מגורים הכוללים 72 יח"ד (בניין אחד 40 יח"ד והשני 32 יח"ד), קומת מסחר, חניון מקורה ומחסנים, ממ"ד, פיתוח חדר אשפה וחדר שנאים

שטחים מבוקשים:

1. שטח עיקרי - 8981.22 מ"ר.
2. שטח שרות - 6019.85 מ"ר
3. מרפסת זיזית - 663.77 מ"ר
4. שטח מרוצף - 975.87 מ"ר.
5. בליטות וגגונים - 300.48 מ"ר

בעלות:



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240125\1

- קרקע בבעלות רשות הפיתוח עפ"י נסח טאבו.
- קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה לטובת עיריית אלעד לפי סעיף 19 מתאריך 17/10/21
- אישורי חכירה מרמ"י לחברת הדס גילת אלעד בע"מ מתאריך 1/2/2023.

הסכמת שכנים מכתבים ופרסום :

- פרסום בעיתונים בהתאם להנחיות.
- תליית הודעות ע"ג הנכס ובחלקות גובלות
- סיום הליך פרסום - 18/04/2024

הערות לתיקון:

השלמת הערות ע"ג התכנית.

הקלות:

1. הקלה להקטנת שטח חילול מתחת ל-15%
 2. הקלה לקו בניין מרפסת חורגת -קדמי אחורי עד 40% או 2 מ' לפי הקטן מביניהם.
 3. הקלה לחיבור בין שתי בניינים בקומת המוסד -קו אפס צידי בקומת המסחר בין מגרשים 16-17 בהסכמת הבעלים.
 4. הקלה מהוראות התב"ע סעיף 4.1.2 בגין תכנון דירות גן בחזיתות המגרש הפונות לרצועת גינון משותפת בתחום המגרש לפי הרחוב.
 5. ניווד שטחי שירות בין מגרשים 16-17 של אותו יזם
- לאחר החלטת ועדת משנה מס' 2024003 פורסמו הקלות הבאות :
6. הקלה לתוספת קומה
 7. הקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א (3) (א) להקטנת גובה קומת קרקע מגובה מינימום 5.5 מ' ל- 3.2 מ'

המלצות

1. לאשר את ההקלה מ-15% חלחול המבוקשים ע"פ סעיף 6.11 (2) לתקנון מהנימוק כי הקלה זו מאפשרת את תכנון החניון תוך שימוש בחללי המגרש התת קרקעיים עד לקו מגרש ובכך לעמוד בדרישה לכמות החניות הנדרשת בתקן. הועדה תידרוש להתקין פתרונות חלחול שיתנו מענה להחדרת מי הנגר חלף הנטיעות ורצועת הגינון האמורה בסעיף 6.11 (2) לתקנון.
 2. לאשר את ההקלה לעניין קו בניין קדמי ואחורי עד 40% או 2 מ' מעבר לקו בנין (הנמוך מבין השניים) מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי הפרוייקט.
 3. לאשר את ההקלה לחיבור בין שתי בניינים בקומת המוסד -קו אפס צידי בקומת המסחר בין מגרשים 16-17 בהסכמת הבעלים מהנימוק כי הסכמת השכנים מהווה אישור לשינוי המבוקש והתאמה למטרות התכנית ליצירת הרמוניה תכנונית כללית, יחד עם זאת ההקלה תותר רק כשהקירות במגרשים הגובלים יחפפו אחד לשני ובכך ישמר האופי הכללי של המבנים.
 4. לאשר את ההקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת בניית מרפסות סוכה וניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
 5. לדחות את ההקלה לניוד שטחי שירות בין מגרשים 16-17 של אותו יזם מהנימוק כי הוראות התכנית אינן מאפשרות ניווד זכויות ממגרש למגרש.
 6. לאשר את ההקלה לתוספת קומה מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
 7. לאשר את ההקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א (3) (א) להקטנת גובה קומת קרקע מגובה מינימום 5.5 מ' ל- 3.2 מ' מהנימוק כי תכנון זה מאפשר הפחתת מדרגות ונוחות לבעלי הדירות בנכס.
 8. לאשר בכפוף לתיקונים טכניים הנדרשים ובהתאם להשלמת הדרישות מהנדסת העיר.
 9. לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מכון בקרה ותשלום אגרות.
- תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

מהלך דיון

- יו"ר הועדה מציין כי הרשות המקומית עוברת לשימוש בפחי אשפה מוטמנים והקבלן ידרש לבצע התאמות ע"פ הנחיית יועץ תברואה.

- יצחק חלה מבקש לבחון תוספת חניות.

החלטות

1. לאשר את ההקלה מ-15% חלחול המבוקשים ע"פ סעיף 6.11 (2) לתקנון מהנימוק כי הקלה זו מאפשרת את תכנון החניון תוך שימוש בחללי המגרש התת קרקעיים עד לקו מגרש ובכך לעמוד בדרישה לכמות החניות הנדרשת בתקן. הועדה תידרוש להתקין פתרונות חלחול שיתנו מענה להחדרת מי הנגר חלף הנטיעות ורצועת הגינון האמורה בסעיף 6.11 (2) לתקנון.
 2. לאשר את ההקלה לעניין קו בניין קדמי ואחורי עד 40% או 2 מ' מעבר לקו בנין (הנמוך מבין השניים) מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי הפרוייקט.
 3. לאשר את ההקלה לחיבור בין שתי בניינים בקומת המוסד - קו אפס צידי בקומת המסחר בין מגרשים 16-17ל בהסכמת הבעלים מהנימוק כי הסכמת השכנים מהווה אישור לשינוי המבוקש והתאמה למטרות התכנית ליצירת הרמוניה תכנונית כללית, יחד עם זאת ההקלה תותר רק כשהקירות במגרשים הגובלים יחפפו אחד לשני ובכך ישמר האופי הכללי של המבנים.
 4. לאשר את ההקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת בניית מרפסות סוכה וניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
 5. לדחות את ההקלה לניוד שטחי שירות בין מגרשים 16-17-ו-17 של אותו יזם מהנימוק כי הוראות התכנית אינן מאפשרות ניוד זכויות ממגרש למגרש.
 6. לאשר את ההקלה לתוספת קומה מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
 7. לאשר את ההקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א (3) (א) להקטנת גובה קומת קרקע מגובה מינימום 5.5 מ' ל- 3.2 מ' מהנימוק כי תכנון זה מאפשר הפחתת מדרגות ונוחות לבעלי הדירות בנכס.
 8. לאשר בכפוף לתיקונים טכניים הנדרשים ובהתאם להשלמת הדרישות מהנדסת העיר.
 9. לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מכון בקרה ותשלום אגרות.
תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).
- נוכחים: יהודה בוטבול, יעקב ברקוביץ, אורן מזרחי, חנן זיגדון, מאיר קקון, אליהו קרעי, חגי אביטל, יצחק חלה - מאושר
אבי שטרן, איסר שפירא, משה ברדוגו - מצביעים נגד בטענה שנדרש לבצע פרסום לפני דיון.

תנאים לשלב בקרת תכן

- אישור פיקוד העורף
- רשות הטבע והגנים
- אישור פקיד היערות
- אישור משרד הבריאות
- אישור איכות הסביבה בכפוף לדרישות בשלב קבלת טופס 4
- אישור כיבוי אש
- אישור יועץ בטיחות
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- תיאום עם מינהלת משה"ש/ מחלקת הנדסה לגבי מיקום יציאת שרוול ממגרש לחשמל שבת
- הצהרת מהנדס כי שלד המבנה יכול לשאת את כל הבניה האפשרית עפ"י תב"ע
- מערכות מים ומתקנים טכניים יהיו תחת כשרות מהודרת שמתאימה לצביון שלפיו שווקו המגרשים
- הפרדה מוחלטת בחדרי אשפה בין מגורים למסחר

הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240125\1

- תכנון פתרונות וויסות באמצעים הנדסיים למי נגר
- התחייבות להתקנת דפיברילטורים

התקנת דפיברילטור בכל בנין על חשבון היזם. תקינות המכשיר ותפעולו באחריות ועד הבנין לאחר מסירת הדירות לקונים. בבניין עם שימושים מעורבים הכוללים מסחר התקנת המכשיר תבוצע בשטח המסחר. תקינות מכשיר הדפיברילטור באחריות חברת הניהול ובהתאם להנחיות ספק המכשיר.

- תוכנית ואישור יועץ נגישות
- אישור לעניין צוברי גז
- הזנת כל האישורים והוכחות התשלום למערכת רישוי זמין
- שליחת קובץ סופי של ההיתר בפורמט PDF+DWF
- תשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח
- תשלום השבחה/פטור
- אישור חברת מינהלת לחיבורי תשתיות ופיתוח על גבי תוכניות סופיות
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות, בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינויי תקן
- גובה ציפוי חדר מדרגות לא יפחת מ-1.80 מ'.

תנאים לתחילת עבודות

- 'נספח ארגון אתר ובטיחות בשלב הבניה חתום ע"י מח' שפי"ע
- המצאת אישור קיום ביטוחים
- התחייבות היזם והקבלן לא לבצע עבודות באתר הבנייה במהלך ימי חול המועד.
- יש לתאם טרם תחילת עבודות בדיקת המגרש לשלילת הימצאות קברים על ידי אתרא קדישא.
- התחייבות לתיקון פגיעה בתשתיות דת (עירוב שבת וכדו') במידה וניזוקו על ידי מבצע הפרוייקט. במידה ויפגעו תשתיות אלו יש לתקן אותם במידי בתיאום ובהנחיית רבני העיר.
- אישור גידור ושילוט אתר בניה
- אישור חברת מנהלת מטעם משרד השיכון לתכנית לביצוע תשתיות ופיתוח.
- אישור מודד מוסמך לסימון מתווה הבניין (נוסח ישולב בקובץ מדידה בפורמט (dwg+dwf).
- בקשה לאישור תחילת עבודות על ידי אחראי ביקורת
- חוזה התקשרות עם אתר פסולת מורשה כולל חישוב כמויות פסולת.
- חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת
- טופס מינוי אחראי לביצוע שלד כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי אחראי לביקורת ביצוע כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי קבלן כולל צילום רישיון קבלן רשום ותעודה מזהה
- מינוי ותצהיר אחראי משנה לביקורת על הביצוע (במידה וישנם מס' יועצים יש להחתים בהתאם).
- קבצים סופיים של ההיתר בחתימת העורכים לאישור התאמת התוכניות להיתר
- תוכנית ואישור ארגון אתר לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים

תנאים למהלך הביצוע

- צמחיה ושטחי הגינון המשותפים יבוצעו מחומרים לא מתכלים ועמידים שלא נדרשים לתחזוקה שוטפת
- אישור רשות רישוי לבקרת פיקוח בסימון העמדת בניין, גמר שלד, גמר בנייה
- הגשת דוחות בהתאם לשלבי ביצוע: סימון קווי הבניין, גמר יסודות הבניין, גמר שלד, גמר בנייה.

תנאים לתעודת גמר

- התחייבות היזם להסכם תפעול וניהול שטחי המסחר מול חברת תחזוקה ל-10 שנים מינימום
- מפת עדות AS MADE
- רישום בתקנון הבית המשותף בו יצויין כי כל כניסה לבנין תחשב כאגף נפרד שאינו קשור לאגפים הנוספים במגרש
- קובץ תוכניות עדות של הבניין או העבודה
- אישור אחראי ביקורת על ביצוע בהתאם להיתר
- אישור מורשה נגישות
- רשימת בדיקות מעבדה שערך עורך הבקשה.
- כל מסמך אחר שנדרש במידע להיתר או בהיתר

הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240125\1

- א. לא יינתן טופס 4 אלא לאחר שיבוצעו מדידות רעש , קרינה אלקטרומגנטית וזיהום אוויר בכל המבנים ובתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, שיוכיחו כי לא נגרמים מטרדים סביבתיים וחריגות מהמותר ומהמלצות ומסקנות חוות הדעת
- ב. תוצאות ומסקנות כל המדידות יועברו לבדיקת ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.
- אישור מעבדה בנושא גז



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

57590003 : תיק בניין	20240128\1 : בקשה מקוונת כולל הקלות	סעיף 3
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2025001 תאריך: 26/01/2025		

רישוי זמין: 10000373154

תאריך פתיחה: 17/04/2024

בעלי עניין

מבקש

הדס גילת אלעד בע"מ, שחם מאיר 2 ירושלים

עורך

אילן גולן, פאול גרונינגר ראשון לציון, 0525055504

מייצג

גילת רועי

מטפל בתיק מאיר בלומנטל meirb@ELAD.MUNI.IL

כתובת: אלעד

גוש חלקה: גוש: 5759 חלקה: 3 מגרשים: 17, 16, 18

תוכניות: תמל/ 1081

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת שני מבני מגורים הכוללים 64 יח"ד בכל מבנה, חניון מקורה ומחסנים, ממ"ד, פיתוח חדר אשפה ו-2 צוברי גז.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	30/04/2024		הקלות

מהות הפרסום

שני בניינים הכוללים 32 יח"ד בכל בנין, 7 קומות בכל בניין.

פרוט הפרסום

הקלה להקטנת שטח חילחול מתחת ל-15%

הקלה לקו בניין מרפסת חורגת -קדמי אחורי עד 40% או 2 מ' לפי הקטן מביניהם.

הקלה לקו בניין צידי 10% - 50 ס"מ

הקלה מהוראות התב"ע סעיף 4.1.2 בגין תכנון דירות גן בחזיתות המגרש הפונות לרצועת גינון משותפת בתחום המגרש לפי הרחוב.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	17/12/2024		הקלות

מהות הפרסום

הקמת שני מבני מגורים הכוללים 64 יח"ד בכל מבנה, חניון מקורה ומחסנים, ממ"ד, פיתוח חדר אשפה ו-2 צוברי גז.

פרוט הפרסום

הקלה לתוספת קומה

הקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א (3) (א) להקטנת גובה קומת קרקע מגובה מינימום 5.5 מ' ל-3.2 מ'

הערות בדיקה

תאריך: 19/12/2024

1. לאשר את ההקלה מ-15% חלחול המבוקשים ע"פ סעיף 6.11 (2) לתקנון מהנימוק כי הקלה זו מאפשרת את תכנון החניון תוך שימוש בחללי המגרש התת קרקעיים עד לקו מגרש ובכך לעמוד בדרישה לכמות החניות הנדרשת בתקן. הועדה תידרוש להתקין פתרונות חלחול שיתנו מענה להחזרת מי הנגר חלף הנטיעות ורצועת הגינון האמורה בסעיף 6.11 (2) לתקנון.



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240128\1

2. לאשר את ההקלה לעניין קו בניין קדמי ואחורי עד 40% או 2 מ' מעבר לקו בנין (הנמוך מבין השניים) מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
3. לאשר את ההקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות, תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
4. לאשר את ההקלה מהוראות הבנייה בסעיף 4.1.2 - 4 - בנייה דירות גן במפלס הרחוב - סה"כ מבוקש 2 דירות גן בגבול מזרחי שיבנו עם חיץ של צמחיה המהווה הסתרה ופרטיות לדייר מהנימוק כי בניית דירות גן אלו מאפשרות את ניצול זכויות הבנייה מחד ומאידיך שומרות על המבנה האסטטי של המבנה תוך שימת לב לשמירת פרטיות הדייר.
5. לאשר את קומת הקרקע בהתאם להוראות התב"ע כך שקומת הקרקע תהיה בגובה 5.5 מ' מינימום/ לחילופין פרסום הקלה להקטנת גובה קומת הקרקע.
6. לאשר בכפוף למילוי דרישות התב"ע, תיקונים טכניים נדרשים ובהתאם לדרישות מהנדסת העיר.
7. לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מכון בקרה ותשלום אגרות.
תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

מס' חברי הועדה דרשו דיון חוזר בועדה מקומית

עד לקיום דיון בועדה המקומית בוצע פרסום הקלות נוסף לפי דרישת סעיף 5 בהחלטה והקלה לתוספת קומה לצורך התאמה לתכנית בינוי המתוקנת

תאריך: 19/12/2024

תאריך בדיקת תוכנית - 21/07/2024

רישוי זמין מס' 10000373154

תוכניות חלות:

תמ"ל 1081

תוכנית בינוי מס' 92

מהות הבקשה:

הקמת שני מבני מגורים הכוללים 64 יח"ד בכל מבנה, חניון מקורה ומחסנים, ממ"ד, פיתוח חדר אשפה ו-2 צוברי גז.

שטחים מבוקשים:

1. שטח עיקרי - 7016.78 מ"ר.

2. שטח שרות - 4409.17 מ"ר

3. מרפסת זיזית - 735.54 מ"ר

4. שטח מרוצף - 115.15 מ"ר.

בעלות:

- קרקע בבעלות רשות הפיתוח עפ"י נסח טאבו.
- קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה לטובת עיריית אלעד לפי סעיף 19 מתאריך 17/10/21
- אישורי חכירה מרמ"י לחברת הדס גילת אלעד בע"מ מתאריך 1/2/2023.

הסכמת שכנים מכתבים ופרסום:

- פרסום בעיתונים בהתאם להנחיות.

- תליית הודעות ע"ג הנכס ובחלקות גובלות
- סיום הליך פרסום - 18/04/2024

הערות לתיקון:
השלמת הערות ע"ג התכנית.

הקלות:

1. הקלה להקטנת שטח חילול מתחת ל-15%
2. הקלה לקו בניין מרפסת חורגת - קדמי אחורי עד 40% או 2 מ' לפי הקטן מביניהם.
3. הקלה לקו בניין צידי 10% - 50 ס"מ
4. הקלה מהוראות התב"ע סעיף 4.1.2 בגין תכנון דירות גן בחזיתות המגרש הפונות לרצועת גינות משותפת בתחום המגרש לפי הרחוב.

לאחר החלטת ועדת משנה מס' 2024003 פורסמו הקלות הבאות :

6. הקלה לתוספת קומה
7. הקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א (3) (א) להקטנת גובה קומת קרקע מגובה מינימום 5.5 מ' ל -3.2 מ'

המלצות

1. לאשר את ההקלה מ-15% חלחול המבוקשים ע"פ סעיף 6.11 (2) לתקנון מהנימוק כי הקלה זו מאפשרת את תכנון החניון תוך שימוש בחללי המגרש התת קרקעיים עד לקו מגרש ובכך לעמוד בדרישה לכמות החניות הנדרשת בתקן. הועדה תידרוש להתקין פתרונות חלחול שיתנו מענה להחזרת מי הנגר חלף הנטיעות ורצועת הגינות האמורה בסעיף 6.11 (2) לתקנון.
2. לאשר את ההקלה לעניין קו בניין קדמי ואחורי עד 40% או 2 מ' מעבר לקו בנין (הנמוך מבין השניים) מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
3. לאשר את ההקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת

ומשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות, תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.

4. לאשר את ההקלה מהוראות הבנייה בסעיף 4.1.2 - 4 - בנייה דירות גן במפלס הרחוב - סה"כ מבוקש 2 דירות גן בגבול מזרחי שיבנו עם חיץ של צמחיה המהווה הסתרה ופרטיות לדייר מהנימוק כי בניית דירות גן אלו מאפשרות את ניצול זכויות הבנייה מחד ומאידך שומרות על המבנה האסטטי של המבנה תוך שימת לב לשמירת פרטיות הדייר.
 5. לאשר את ההקלה לתוספת קומה מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
 6. לאשר את ההקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א (3) (א) להקטנת גובה קומת קרקע מגובה מינימום 5.5 מ' ל -3.2 מ' מהנימוק כי תכנון זה מאפשר הפחתת מדרגות ונוחות לבעלי הדירות בנכס.
 7. לאשר בכפוף לתיקונים טכניים הנדרשים ובהתאם להשלמת הדרישות מהנדסת העיר.
 8. לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מכון בקרה ותשלום אגרות.
- תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

מהלך דיון

- יו"ר הועדה מצוין כי הרשות המקומית עוברת לשימוש בפחי אשפה מוטמנים והקבלן ידרש לבצע התאמות ע"פ הנחיית יועץ תברואה.
- יצחק חלה הצביע בעד אישור הבקשה בתנאי שיתקיים דיון מעמיק בנושא חניות בבקשות של הקבלנים המבקשים שינוי מהוראות הותמ"ל.

החלטות

1. לאשר את ההקלה מ-15% חלחול המבוקשים ע"פ סעיף 6.11 (2) לתקנון מהנימוק כי הקלה זו מאפשרת את תכנון החניון תוך שימוש בחללי המגרש התת קרקעיים עד לקו מגרש ובכך לעמוד בדרישה לכמות החניות הנדרשת בתקן. הועדה תידרוש להתקין פתרונות חלחול שיתנו מענה להחזרת מי הנגר חלף הנטיעות ורצועת הגינות האמורה בסעיף 6.11 (2) לתקנון.

2. לאשר את ההקלה לעניין קו בניין קדמי ואחורי עד 40% או 2 מ' מעבר לקו בנין (הנמוך מבין השניים) מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
 3. לאשר את ההקלה לבנית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות, תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
 4. לאשר את ההקלה מהוראות הבנייה בסעיף 4.1.2 - 4 - בנייה דירות גן במפלס הרחוב - סה"כ מבוקש 2 דירות גן בגבול מזרחי שיבנו עם חיץ של צמחיה המהווה הסתרה ופרטיות לדיר מהנימוק כי בניית דירות גן אלו מאפשרות את ניצול זכויות הבנייה מחד ומאידיך שומרות על המבנה האסטתי של המבנה תוך שימת לב לשמירת פרטיות הדיר.
 5. לאשר את ההקלה לתוספת קומה מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
 6. לאשר את ההקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א (3) (א) להקטנת גובה קומת קרקע מגובה מינימום 5.5 מ' ל - 3.2 מ' מהנימוק כי תכנון זה מאפשר הפחתת מדרגות ונוחות לבעלי הדירות בנכס.
 7. לאשר בכפוף לתיקונים טכניים הנדרשים ובהתאם להשלמת הדרישות מהנדסת העיר.
 8. לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מכון בקרה ותשלום אגרות.
תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).
- נוכחים: יהודה בוטבול, יעקב ברקוביץ, אורן מזרחי, מאיר קקון, אליהו קרעי, חגי אביטל, יצחק חלה - מאושר
- אבי שטרן, איסר שפירא, משה ברדוגו - מצביעים נגד בטענה שנדרש לבצע פרסום לפני דיון.

בקרת תכן תתבצע במכון בקרה

תנאים לשלב בקרת תכן

מחלקת מידע

- אישור מכון בקרה
- אישור פיקוד העורף
- אישור משרד הבריאות
- אישור איכות הסביבה
- אישור כיבוי אש
- אישור יועץ בטיחות
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- תיאום עם מנהלת משהשב"ש/מחלקת הנדסה לגבי מיקום יציאת שרוול ממגרש לחשמל שבת.
- ערכות מים ומתקנים טכניים יהיו תחת כשרות מהודרת שמתאימה לצביון שלפיו שוקו המגרשים
- הצהרת מהנדס כי שלד המבנה יכול לשאת את כל הבניה האפשרית עפ"י תב"ע
- התחייבות עם חברת תחזוקה למסחר מינימום ל 10 שנים
- הפרדה מוחלטת בחדרי אשפה בין מגורים למסחר
- נספח ארגון אתר ובטיחות בשלב הבניה חתום ע"י מח' שפ"ע
- הצבת דביפברילטור בארון יעודי בכל בניין מעל 30 יח"ד, בבנינים הכוללים מסחר הצבה באזור המסחר.
- הזנת כל האישורים והוכחות התשלום למערכת רישוי זמין
- תשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח
- תשלום השבחה/פטור
- תכנית סופית חתום על ידי כל בעלי עניין בפורמט PDF+DWF
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות, בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינויי תקן

תנאים לתחילת עבודות

מחלקת מידע

- אישור גידור ושילוט אתר בניה
- אישור התקשרות עם מכון בקרה כולל מס' היתר

הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המסך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240128\1

- אישור חברת מנהלת מטעם משרד השיכון לתכנית לביצוע תשתיות ופיתוח.
- אישור מודד מוסמך לסימון מתווה הבניין (נוסח יושלב בקובץ מדידה בפורמט (dwg+dwf).
- בקשה לאישור תחילת עבודות על ידי אחראי ביקורת
- התחייבות לתשלום קרן נטיעות פיזי לנזקי עצים לפגיעה בנטיעות ופיתוח בתחום שטחים ציבוריים כתוצאה מהעבודות המוצעות.
- חוזה התקשרות עם אתר פסולת מורשה כולל חישוב כמויות פסולת.
- חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת
- טופס מינוי אחראי לביצוע שלד כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי אחראי לביקורת ביצוע כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי קבלן כולל צילום רישיון קבלן רשום ותעודה מזהה
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו / או בשל שינויי תקן
- מינוי ותצהיר אחראי משנה לביקורת על הביצוע (במידה וישנם מס' יועצים יש להחתים בהתאם).
- קבצים סופיים של ההיתר בחתימת העורכים לאישור התאמת התוכניות להיתר
- תוכנית ואישור ארגון אתר לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים

תנאים למהלך הביצוע

מחלקת מידע

- אישורי מכון בקרה לתקינות ביצוע
- אישור רשות רישוי לבקרת פיקוח בסימון העמדת בניין, גמר שלד, גמר בנייה
- הגשת דוחו"ת בהתאם לשלבי ביצוע : סימון קווי הבניין, גמר יסודות הבניין, גמר שלד, גמר בנייה.
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינויי תקן.

תנאים לתעודת גמר

מחלקת מידע

- מפת עדות AS MADE
- קובץ תוכניות עדות של הבניין או העבודה
- אישור אחראי ביקורת על ביצוע בהתאם להיתר
- אישור מכון בקרה.
- אישור מורשה נגישות
- רשימת בדיקות מעבדה שערך עורך הבקשה.
- כל מסמך אחר שנדרש במידע להיתר או בהיתר



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

סעיף 4	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20240004\1	תיק בניין: 57590005
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2025001 תאריך: 26/01/2025		

רישוי זמין: 10000343874

תאריך פתיחה: 03/01/2024

בעלי עניין

מבקש

משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ, דרך בגין 23 תל אביב-יפו

לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין בע"מ, דרך בגין 23 תל אביב-יפו

עורך

איל איצקין, היצירה 103 מבשרת ציון

מייצג

רבינוביץ שלום שלמה

מטפל בתיק אלחנן גרינברג elchanang@elad.muni.il

כתובת: רחוב שמעון בן שטח

גוש חלקה: גוש: 5759 חלקה: 2 מגרשים: 10, 5, חלקה: 3 מגרש: 5, חלקה: 4 מגרש: 5

תוכניות: תמל/ 1081

יעוד: מגורים, מסחר, משרדים

שימושים: בית משותף ומסחרי תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 3 בנייני מגורים חדשים: בניין 1 בן 7 קומות מגורים מעל קומת המסחר, ומתחת 2 קומות חניון ומחסנים (22 יח"ד). בניינים 2-3 בני 7 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, ומתחת 2 קומות מגורים ומחסנים + קומת חניון. (37 יח"ד כ"א) + חדר טרפו = סה"כ 96 יח"ד

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	03/01/2024		הקלות

מהות הפרסום

הקמת 3 בנייני מגורים חדשים: בניין 1 בן 7 קומות מגורים מעל קומת המסחר, ומתחת 2 קומות חניון ומחסנים (22 יח"ד). בניינים 2-3 בני 7 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, ומתחת 2 קומות מגורים ומחסנים + קומת חניון. (37 יח"ד כ"א) + חדר טרפו = סה"כ 96 יח"ד

פרוט הפרסום

הקלה בהבלטת מרפסת זיזית מעבר לקווי בניין קדמי ואחורי עד 40% מהמרווח הקדמי או 2 מ'.

הקלה לבניית קיר מעבר לקווי בניין צדדיים עד 10% או פחות, עם פתחים לרבות בליטה או

מרפסות.

הקלה באחוז החלחול המותר, מבוקש אחוז חלחול פחות מ-15% תוך מתן פתרון טכני ע"י הדרולוג

מוסמך

הקלה בקו בניין תת קרקעי לצורך חניות עד גבול המגרש.

הקלה מהוראות התכנית בנושא זיקת הנאה למעבר רגלי - צמצום רוחב זיקת ההנאה המסומנת

בתחום המגרש - מרוחב 5 מ' לרוחב 1.80 מ'.



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240004\1

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	17/12/2024		הקלות

מהות הפרסום:

הקמת 3 בנייני מגורים חדשים: בניין 1 בן 7 קומות מגורים מעל קומת המסחר, ומתחת 2 קומות חניון ומחסנים (22 יח"ד). בניינים 2-3 בני 7 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, ומתחת 2 קומות מגורים ומחסנים + קומת חניון. (37 יח"ד כ"א) + חדר טרפו = סה"כ 96 יח"ד

פרוט הפרסום:

- הקלה לתוספת קומת מגורים
- הקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א (3) (א) להקטנת גובה ברוטו קומת קרקע מגובה מינימום 5.5 מ' ל 3.15 מ'
- הקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א (3) (ב) להקטנת גובה קומת מגורים טיפוסית מגובה ברוטו מינימום 3.2 מ' ל 3.15 מ'

הופיע

כן
כן

מייצג

- רבינוביץ שלום שלמה
- איל איצקין

הערות בדיקה

תאריך: 19/12/2024

בתאריך 30.10.24 התקיים דיון בוועדת משנה ולהלן ההחלטה:

1. לאשר את ההקלה בקו בנין קדמי ואחורי למרפסות, הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין עד 2 מטר או 40%. מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
2. לאשר את ההקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
3. לאשר את ההקלה מהוראות התב"ע בנושא % חילחול נדרש, תוך מתן פתרון טכני בהתאם להנחיות הידרולוג מוסמך, מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
4. לדחות את ההקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי מהנימוק כי הקלה זו אינה נדרשת במגרשים הכוללים מסחר ניתן לבצע בניה תת קרקעית עד קו מגרש ובהתאם להוראות תמ"ל 1081 סעיף 6.3.3.
5. לדחות את ההקלה לצמצום רוחב זיקת הנאה, מאחר ואינה תואמת את הוראות התב"ע.
6. במבנים B, C לאשר את קומת הקרקע בהתאם להוראות התב"ע כך שקומת הקרקע תהיה בגובה 5.5 מ' מינימום/ לחילופין פרסום הקלה להקטנת גובה קומת הקרקע.
7. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות. תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

מס' חברי הועדה דרשו דיון חוזר בוועדה מקומית

עד לקיום דיון בוועדה המקומית בוצע פרסום הקלות נוסף לפי דרישת סעיף 6 בהחלטה, הקלה לתוספת קומה, הקלה לגובה קומת מגורים טיפוסית לצורך התאמה להוראות תמ"ל 1081

רישוי זמין מס' 10000343874

תוכניות חלות:

תמל/ 1081

תוכנית בינוי מאושרת מס' 94

מהות הבקשה:

הקמת 3 בנייני מגורים חדשים: בניין 1 בן 7 קומות מגורים מעל קומת המסחר, ומתחת 2 קומות חניון ומחסנים (22 יח"ד). בניינים 2-3 בני 7 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, ומתחת 2 קומות מגורים ומחסנים + קומת חניון. (37 יח"ד כ"א) + חדר טרפו = סה"כ 96 יח"ד

שטחים מבוקשים:

1. שטח עיקרי - 10897.59 מ"ר.
2. שטח שרות - 9704.03 מ"ר
3. מרפסת זיזית - 674.25 מ"ר
4. שטח מרוצף - 1340.36 מ"ר.

בעלות:

- קרקע בבעלות רשות הפיתוח עפ"י נסח טאבו.
- קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה לטובת עיריית אלעד לפי סעיף 19 מתאריך 17/10/21
- אישורי חכירה מרמ"י לחברת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ, לוינשטיין נתיב הנדסה ובנין בע"מ מתאריך 7.2.2023

הסכמת שכנים מכתבים ופרסום:

- פרסום בעיתונים בהתאם להנחיות.
- שליחת מכתבים לבעלי חלקות גובלות בדואר רשום
- תצהיר עו"ד לתליית מכתבים לפרסום והודעות הפרסום
- אישור מסירה אחרון לזכאי 04/02/2024

הערות לתיקון:

השלמת הערות ע"ג התכנית.

הקלות:

1. הקלה בהבלטת מרפסת זיזית מעבר לקווי בניין קדמי ואחורי עד 40% מהמרווח הקדמי או 2 מ'.
2. הקלה לבניית קיר מעבר לקווי בניין צדדיים עד 10% או פחות, עם פתחים לרבות בליטה או מרפסות.
3. הקלה באחוז החלחול המותר, מבוקש אחוז חלחול פחות מ-15% תוך מתן פתרון טכני ע"י הדרולוג מוסמך
4. הקלה בקו בניין תת קרקעי לצורך חניות עד גבול המגרש.
5. הקלה מהוראות התכנית בנושא זיקת הנאה למעבר רגלי - צמצום רוחב זיקת ההנאה המסומנת בתחום המגרש - מרוחב 5 מ' לרוחב 1.80 מ'.

לאחר החלטת ועדת משנה מס' 2024003 פורסמו הקלות הבאות:



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240004\1

- הקלה לתוספת קומת מגורים **בנינים B+C**
- הקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א. (3) (א) להקטנת גובה ברוטו קומת קרקע מגובה מינימום 5.5 מ' ל 3.15 מ'
- הקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א. (3) (ב) להקטנת גובה קומת מגורים טיפוסית מגובה ברוטו מינימום 3.2 מ' ל 3.15 מ'

המלצות

1. לאשר את ההקלה בקו בנין קדמי ואחורי למרפסות, הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין עד 2 מטר או 40%. מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
2. לאשר את ההקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
3. לאשר את ההקלה מהוראות התב"ע בנושא % חילחול נדרש, תוך מתן פתרון טכני בהתאם להנחיות הידרולוג מוסמך, מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
4. לדחות את ההקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש "0" מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי מהנימוק כי הקלה זו אינה נדרשת במגרשים הכוללים מסחר ניתן לבצע בניה תת קרקעית עד קו מגרש ובהתאם להוראות תמ"ל 1081 סעיף 6.3.3.
5. לדחות את ההקלה לצמצום רוחב זיקת הנאה, מאחר ואינה תואמת את הוראות התב"ע.
6. לאשר את ההקלה לתוספת קומת מגורים מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
7. הקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א. (3) (א) להקטנת גובה ברוטו קומת קרקע מגובה מינימום 5.5 מ' ל 3.15 מ' מהנימוק כי תכנון זה מאפשר הפחתת מדרגות ונוחות לבעלי הדירות בנכס.
8. לאשר את ההקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א. (3) (ב) להקטנת גובה קומת מגורים טיפוסית מגובה ברוטו מינימום 3.2 מ' ל 3.15 מ' מהנימוק כי תכנון זה מאפשר הפחתת מדרגות ונוחות לבעלי הדירות בנכס.
9. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות. תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

מהלך דיון

- יצחק חלה מבקש לבחון תוספת חניות.
- אד' איצקין הציג את התכניות בפני החברים וביקש מהועדה לאשר הקטנת מעבר זיקת הנאה ל-2 מ'.

החלטות

1. לאשר את ההקלה בקו בנין קדמי ואחורי למרפסות, הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין עד 2 מטר או 40%. מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
2. לאשר את ההקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
3. לאשר את ההקלה מהוראות התב"ע בנושא % חילחול נדרש, תוך מתן פתרון טכני בהתאם להנחיות הידרולוג מוסמך, מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
4. לדחות את ההקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש "0" מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי מהנימוק כי הקלה זו אינה נדרשת במגרשים הכוללים מסחר ניתן לבצע בניה תת קרקעית עד קו מגרש ובהתאם להוראות תמ"ל 1081 סעיף 6.3.3.
5. לדחות את ההקלה לצמצום רוחב זיקת הנאה, מאחר ואינה תואמת את הוראות התב"ע.
6. לאשר את ההקלה לתוספת קומת מגורים מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
7. הקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א. (3) (א) להקטנת גובה ברוטו קומת קרקע מגובה מינימום 5.5 מ' ל 3.15 מ' מהנימוק כי תכנון זה מאפשר הפחתת מדרגות ונוחות לבעלי הדירות בנכס.

8. לאשר את ההקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.2 א. (3) (ב) להקטנת גובה קומת מגורים טיפוסית מגובה ברוטו מינימום 3.2 מ' ל 3.15 מ' מהנימוק כי תכנון זה מאפשר הפחתת מדרגות ונוחות לבעלי הדירות בנכס.
9. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות.
תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

נוכחים: יהודה בוטבול, יעקב ברקוביץ, חנן זיגדון, אורן מזרחי, מאיר קקון, אליהו קרעי, חגי אביטל, יצחק חלה - מאושר
אבי שטרן, איסר שפירא, משה ברדוגו - מצביעים נגד בטענה שנדרש לבצע פרסום לפני דיון.

תנאים לשלב בקרת תכן

- אישור תאגיד המים והביוב "מיתב"
- אישור תוכנית נגישות
- אישור תוכנית ניקוז (מחלקת שפי"ע)
- מינוי יועץ בטיחות בעבודה
- נספח סניטרי וחתימת מהנדס מים/ביוב
- אישור פיקוד העורף
- אישור פקיד היערות
- לא נדרש - מצורפת מפת מדידה ללא עצים
- אישור משרד הבריאות
- אישור משרד הבריאות מותנה בפתרון הקמת קו הביוב בהתאם להוראות התמ"ל בהיעדר הוראה אחרת.
- אישור איכות הסביבה
- אישור כיבוי אש
- אישור יועץ בטיחות
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- תיאום עם מינהלת משה"ש/ מחלקת הנדסה לגבי מיקום יציאת שרוול ממגרש לחשמל שבת
- הצהרת מהנדס כי שלד המבנה יכול לשאת את כל הבניה האפשרית עפ"י תב"ע
- מערכות מים ומתקנים טכניים יהיו תחת כשרות מהודרת שמתאימה לצביון שלפיו שווקו המגרשים
- התחייבות היזם להסכם תפעול וניהול שטחי המסחר מול חברת תחזוקה ל-10 שנים מינימום
- הפרדה מוחלטת בחדרי אשפה בין מגורים למסחר
- תכנון פתרונויות וויסות באמצעים הנדסיים למי נגר
- התקנת דפיברילטור בכל בנין על חשבון היזם. תקינות המכשיר ותפעולו באחריות ועד הבנין לאחר מסירת הדירות לקונים. בבנין עם שימושים מעורבים הכוללים מסחר התקנת המכשיר תבוצע בשטח המסחר. תקינות מכשיר הדפיברילטור
- נספח ארגון אתר ובטיחות בשלב הבניה חתום ע"י מח' שפי"ע
- הזנת כל האישורים והוכחות התשלום למערכת רישוי זמין
- שליחת קובץ סופי של ההיתר בפורמט PDF+DWF
- תשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח
- תשלום השבחה/פטור
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות, בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינויי תקן

תנאים לתחילת עבודות

- יש לתאם טרם תחילת עבודות בדיקת המגרש לשלילת הימצאות קברים על ידי אתרא קדישא.
- אישור גידור ושילוט אתר בניה
- אישור חברת מנהלת מטעם משרד השיכון לתכנית לביצוע תשתיות ופיתוח.
- אישור מודד מוסמך לסימון מתווה הבניין (נוסח ישולב בקובץ מדידה בפורמט dwg+dwf).
- בקשה לאישור תחילת עבודות על ידי אחראי ביקורת
- חוזה התקשרות עם אתר פסולת מורשה כולל חישוב כמויות פסולת.
- חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת

הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240004\1

- טופס מינוי אחראי לביצוע שלד כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי אחראי לביקורת ביצוע כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי קבלן כולל צילום רישיון קבלן רשום ותעודה מזהה
- מינוי ותצהיר אחראי משנה לביקורת על הביצוע (במידה וישנם מס' יועצים יש להחתים בהתאם).
- קבצים סופיים של ההיתר בחתימת העורכים לאישור התאמת התוכניות להיתר
- תוכנית ואישור ארגון אתר לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים

תנאים למהלך הביצוע

- אישור רשות רישוי לבקרת פיקוח בסימון העמדת בניין, גמר שלד, גמר בנייה
- הגשת דוחות בהתאם לשלבי ביצוע: סימון קווי הבניין, גמר יסודות הבניין, גמר שלד, גמר בנייה.

תנאים לתעודת גמר

- מפת עדות AS MADE
- קובץ תוכניות עדות של הבניין או העבודה
- אישור אחראי ביקורת על ביצוע בהתאם להיתר
- אישור מורשה נגישות
- רשימת בדיקות מעבדה שערך עורך הבקשה.
- כל מסמך אחר שנדרש במידע להיתר או בהיתר
- אישור מעבדה לתקינות צובר גז ועמידה בהוראות תקן 158 על כל חלקיו



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

57590013 תיק בניין:	20240052\1 בקשה מקוונת כולל הקלות:	סעיף 5
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2025001 תאריך: 26/01/2025		

רישוי זמין: 10000353103

תאריך פתיחה: 11/02/2024

בעלי עניין

מבקש

מצפה אלעד יזמות בע"מ, אגודת ספורט הפועל 2 ירושלים, 0527636508

עורך

דורית דנקור דר, עין הוד, 0504260462

מטפל בתיק אלחנן גרינברג elchanang@elad.muni.il

כתובת: אלעד

גוש חלקה: גוש: 5759 מגרש: 13

תוכניות: תמל/ 1081

יעוד: מגורים ד', מסחר

שימושים: בית משותף ומסחרי תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

בניית 96 יח"ד בשלושה מבנים ע"ג קומות מסחר מלווה רחוב כולל מרתפי חניה תת קרקעיים וחדר טרנספורמציה

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	11/02/2024		הקלות

מהות הפרסום

בניית 96 יח"ד בשלושה מבנים ע"ג קומות מסחר מלווה רחוב כולל מרתפי חניה תת קרקעיים וחדר טרנספורמציה

פרוט הפרסום

הקלה בקו בניין קדמי ואחורי עבור מרפסות קונזוליות, מאושר 5 מ' מבוקש 3 מ' (חריגה של 2 מ' מקו בנין) הקלה לתוספת קומת מסחר מתחת לכניסה הקובעת בגובה של עד 6.40 מ'. הקלה מהוראות התב"ע בנושא % חילחול נדרש. מאושר 15% מבוקש 10%, תוך מתן פתרון טכני בהתאם להנחיות הידרולוג מוסמך.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	17/12/2024		הקלות

מהות הפרסום

בניית 96 יח"ד בשלושה מבנים ע"ג קומות מסחר מלווה רחוב כולל מרתפי חניה תת קרקעיים וחדר טרנספורמציה

פרוט הפרסום

הקלה לתוספת קומת מגורים

הופיע

כן

מייצג

- דורית דנקור דר

הערות בדיקה

תאריך: 19/12/2024

בתאריך 24.09.24 התקיים דיון בוועדת משנה ולהלן ההחלטה:



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240052\1

1. לאשר את ההקלה בקו בניין קדמי ואחורי עבור מרפסות קונזוליות, מאושר 5 מ' מבוקש 3 מ' (חריגה של 2 מ' מקו בנין), מהנימוק כי התכנון כפי שהוגש מאפשר ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
2. לאשר את ההקלה לתוספת קומת מסחר מתחת לכניסה הקובעת בגובה של עד 6.40 מ', מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול זכויות מוקנות תוך התאמה לאילוצי הגיאומטריה במגרש.
3. לאשר את ההקלה מהוראות התב"ע בנושא % חילחול נדרש. מאושר 15% מבוקש 10%, תוך מתן פתרון טכני בהתאם להנחיות הידרולוג מוסמך, מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
4. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות. תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).
5. לאשר את הבקשה בכפוף לעובדה שהתכנית תואמת תב"ע.

מס' חברי הועדה דרשו דיון חוזר בועדה מקומית

עד לקיום דיון בועדה המקומית בוצע פרסום הקלה נוסף עבור תוספת קומה לצורך התאמה לתכנית בינוי המתוקנת

תאריך: 19/12/2024

תאריך בדיקת תוכנית - 08/08/2024

רישוי זמין מס' 10000353103

תוכניות חלות:

תמל/ 1081

תוכנית בינוי מס' 95

מהות הבקשה:

בניית 96 יח"ד בשלושה מבנים ע"ג קומות מסחר מלווה רחוב כולל מרתפי חניה תת קרקעיים וחדר טרנספורמציה

שטחים מבוקשים:

1. שטח עיקרי - 13418.75 מ"ר. (כלול בשטח זה: מסחר - 1973.44 מ"ר + מרפסות - 1883.59 מ"ר + עיקרי ממ"ד - 12.71 מ"ר).
2. שטח שרות - 10151.39 מ"ר
3. מרפסת זיזית - 891.88 מ"ר
4. שטח מרוצף - 640.47 מ"ר.
5. מצללה - 33.06 מ"ר.

בעלות:

- קרקע בבעלות רשות הפיתוח עפ"י נסח טאבו.
- קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה לטובת עיריית אלעד לפי סעיף 19 מתאריך 17/10/21
- אישורי חכירה מרמ"י לחברת אי.אס.אי אחזקות בע"מ - אבן הבנים י-ם בע"מ מתאריך 28.06.2023

הסכמת שכנים מכתבים ופרסום:

- פרסום בעיתונים בהתאם להנחיות.
- שליחת מכתבים לבעלי חלקות גובלות בדואר רשום
- תצהיר עו"ד לתליית מכתבים לפרסום והודעות הפרסום
- אישור מסירה אחרון לזכאי - 19/10/2023

הערות לתיקון:



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240052\1

השלמת הערות ע"ג התכנית.

הקלות:

הקלה בקו בניין קדמי ואחורי עבור מרפסות קונזוליות, מאושר 5 מ' מבוקש 3 מ' (חריגה של 2 מ' מקו בנין) הקלה לתוספת קומת מסחר מתחת לכניסה הקובעת בגובה של עד 6.40 מ'.

הקלה מהוראות התב"ע בנושא % חילחול נדרש. מאושר 15% מבוקש 10%, תוך מתן פתרון טכני בהתאם להנחיות הידרולוג מוסמך.

לאחר החלטת ועדת משנה מס' 2024002 פורסמה הקלה נוספת:

הקלה לתוספת קומת מגורים

המלצות

1. לאשר את ההקלה בקו בניין קדמי ואחורי עבור מרפסות קונזוליות, מאושר 5 מ' מבוקש 3 מ' (חריגה של 2 מ' מקו בנין), מהנימוק כי התכנון כפי שהוגש מאפשר ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
2. לאשר את ההקלה לתוספת קומת מסחר מתחת לכניסה הקובעת בגובה של עד 6.40 מ', מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול זכויות מוקנות תוך התאמה לאילוצי הגיאומטריה במגרש.
3. לאשר את ההקלה מהוראות התב"ע בנושא % חילחול נדרש. מאושר 15% מבוקש 10%, תוך מתן פתרון טכני בהתאם להנחיות הידרולוג מוסמך, מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
4. לאשר את ההקלה לתוספת קומת מגורים מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
5. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות. תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

מהלך דיון

- פיני גרוס הצטרף לדיון
- חגי אביטל יצא מהדיון
- יצחק חלה הצביע בעד אך מבקש לקיים דיון בנושא מצוקת החניה, הואיל ומבוקשים מעל 2000 מ"ר של מסחר ומתוכננות רק 46 חניות, תיגרם מצוקת חניה.

החלטות

1. לאשר את ההקלה בקו בניין קדמי ואחורי עבור מרפסות קונזוליות, מאושר 5 מ' מבוקש 3 מ' (חריגה של 2 מ' מקו בנין), מהנימוק כי התכנון כפי שהוגש מאפשר ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
2. לאשר את ההקלה לתוספת קומת מסחר מתחת לכניסה הקובעת בגובה של עד 4.00 מ', מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול זכויות מוקנות תוך התאמה לאילוצי הגיאומטריה במגרש.
3. גובה קומת המסחר במפלס 0.00 לא יעלה על 5.50 מ'.
4. לאשר את ההקלה מהוראות התב"ע בנושא % חילחול נדרש. מאושר 15% מבוקש 10%, תוך מתן פתרון טכני בהתאם להנחיות הידרולוג מוסמך, מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
5. לאשר את ההקלה לתוספת קומת מגורים מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
6. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות. תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

נוכחים: יהודה בוטבול, יעקב ברקוביץ, חנן זיגדון, אורן מזרחי, מאיר קקון, יצחק חלה - מאושר. אבי שטרן, איסר שפירא, משה ברדוגו, פיני גרוס - מצביעים נגד בטענה שנדרש לבצע פרסום לפני דיון.

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור פיקוד העורף
- אישור משרד הבריאות
- אישור משרד הבריאות מותנה בפתרון הקמת קו הביוב בהתאם להוראות התמ"ל בהיעדר הוראה אחרת.
- שליחת קובץ סופי של ההיתר בפורמט PDF+DWF
- תשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח
- תשלום השבחה/פטור
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות, בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינויי תקן

תנאים לתחילת עבודות

- יש לתאם טרם תחילת עבודות בדיקת המגרש לשלילת הימצאות קברים על ידי אתרא קדישא.
- אישור משרד הבריאות (השלמת קו הביוב בהתאם להנחיות התמ"ל)
- אישור גידור ושילוט אתר בניה
- אישור חברת מנהלת מטעם משרד השיכון לתכנית לביצוע תשתיות ופיתוח.
- אישור מודד מוסמך לסימון מתווה הבניין (נוסח ישולב בקובץ מדידה בפורמט dwg+dwf).
- בקשה לאישור תחילת עבודות על ידי אחראי ביקורת
- התחייבות לתשלום קרן נטיעות פיזיו לנזקי עצים לפגיעה בנטיעות ופיתוח בתחום שטחים ציבוריים כתוצאה מהעבודות המוצעות.
- חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת
- חוזה התקשרות עם אתר פסולת מורשה כולל חישוב כמויות פסולת.
- טופס מינוי אחראי לביצוע שלד כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת
- טופס מינוי אחראי לביקורת ביצוע כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי אחראי לביצוע שלד כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי קבלן כולל צילום רישיון קבלן רשום ותעודה מזהה
- טופס מינוי אחראי לביקורת ביצוע כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- מינוי ותצהיר אחראי משנה לביקורת על הביצוע (במידה וישנם מס' יועצים יש להחתים בהתאם).
- טופס מינוי קבלן כולל צילום רישיון קבלן רשום ותעודה מזהה
- קבצים סופיים של ההיתר בחתימת העורכים לאישור התאמת התוכניות להיתר
- מינוי ותצהיר אחראי משנה לביקורת על הביצוע (במידה וישנם מס' יועצים יש להחתים בהתאם).
- תוכנית ואישור ארגון אתר לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים
- קבצים סופיים של ההיתר בחתימת העורכים לאישור התאמת התוכניות להיתר
- תוכנית ואישור ארגון אתר לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים

תנאים למהלך הביצוע

מחלקת מידע

- אישור רשות רישוי לבקרת פיקוח בסימון העמדת בניין, גמר שלד, גמר בנייה
- הגשת דוחות בהתאם לשלבי ביצוע: סימון קווי הבניין, גמר יסודות הבניין, גמר שלד, גמר בנייה.
- אישור רשות רישוי לבקרת פיקוח בסימון העמדת בניין, גמר שלד, גמר בנייה
- הגשת דוחות בהתאם לשלבי ביצוע: סימון קווי הבניין, גמר יסודות הבניין, גמר שלד, גמר בנייה.

תנאים לתעודת גמר

מחלקת מידע

- בהתאם להנחיות תעודת גמר

מחלקת מידע

- מפת עדות AS MADE
- קובץ תוכניות עדות של הבניין או העבודה
- מפת עדות AS MADE
- אישור אחראי ביקורת על ביצוע בהתאם להיתר



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240052\1

- קובץ תוכניות עדות של הבניין או העבודה
- אישור מורשה נגישות
- אישור אחראי ביקורת על ביצוע בהתאם להיתר
- רשימת בדיקות מעבדה שערך עורך הבקשה.
- אישור מורשה נגישות
- כל מסמך אחר שנדרש במידע להיתר או בהיתר
- רשימת בדיקות מעבדה שערך עורך הבקשה.
- כל מסמך אחר שנדרש במידע להיתר או בהיתר



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

סעיף 6	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20230634\1	תיק בניין: 57590006
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2025001 תאריך: 26/01/2025		

רישוי זמין: 10000306701

תאריך פתיחה: 14/11/2023

בעלי עניין

מבקש

אפרידר החברה לשיכון ולפיתוח ישראל בע"מ, הנמל 2 אשקלון

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, דרך בגין 125 תל אביב-יפו

עורך

איל איצקין, היצירה 103 מבשרת ציון

מטפל בתיק מאיר בלומנטל meirb@ELAD.MUNI.IL

כתובת: אלעד

גוש חלקה: גוש: 5759 חלקה: מגרש: 6, חלקה: 2 מגרש: 6, חלקה: 3 מגרש: 6, חלקה: 4 מגרש: 6

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 3 מבני מגורים בני 7 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות מתחת לקרקע. סה"כ 77 יח"ד + קומת מסחר.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות		15/11/2023	

מהות הפרסום

הקמת 3 מבני מגורים בני 7 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות מתחת לקרקע. סה"כ 77 יח"ד + קומת מסחר.

פרוט הפרסום

- הקלה בגובה קומה טיפוסית, מבוקש 3.15 במקום 3.20 בנדרש בסעיף 4.1.2 א. (3.3).
- הקלה בגובה קומת הקרקע, כנדרש בתקנון בסעיף 4.1.2 א. (3.3) לצורך מעבר תשתיות.
- הקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי.
- הקלה מהוראות התכנית לנושא שימושים מותרים. מבוקש שימוש למשרדים בקומות מעל המסחר, שלא יהוו חלק מיחידות המגורים.
- הקלה בקו בנין אחורי למרפסות, הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין עד 2 מטר או 40%.
- הקלה מהוראות התכנית לבניית מסחר על קו בנין צידי 0, בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות		17/07/2024	

מהות הפרסום

הקמת 3 מבני מגורים בני 7 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות מתחת לקרקע. סה"כ 77 יח"ד + קומת מסחר.

פרוט הפרסום

- הקלה בגובה קומה טיפוסית, מבוקש 3.15 במקום 3.20 בנדרש בסעיף 4.1.2 א. (3.3).
- הקלה בגובה קומת הקרקע, כנדרש בתקנון בסעיף 4.1.2 א. (3.3) לצורך מעבר תשתיות.
- הקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי.
- הקלה מהוראות התכנית לנושא שימושים מותרים. מבוקש שימוש למשרדים בקומות מעל המסחר, שלא יהוו חלק מיחידות המגורים.
- הקלה בקו בנין קידמי ואחורי למרפסות, הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין עד 2 מטר או 40%.

6. הקלה מהוראות התכנית לבניית מסחר על קו בנין צידי 0, בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים.
7. הקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	17/12/2024		הקלות

מהות הפרסום:

הקמת 3 מבני מגורים בני 7 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות מתחת לקרקע. סה"כ 77 יח"ד + קומת מסחר.

פרוט הפרסום:

הקלה לתוספת קומת מגורים
הקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.1 (3) לתוספת קומת מסחר שאינה בקומת קרקע

הופיע

כן

מייצג

- איל איצקין

הערות בדיקה

תאריך: 19/12/2024

בתאריך 24.09.24 התקיים דיון בוועדת משנה ולהלן ההחלטה:

1. לאשר את ההקלה בגובה קומה טיפוסית, מבוקש 3.15 במקום 3.20 בנדרש בסעיף 4.1.2 א. (ב.3) מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
2. לאשר את ההקלה בגובה קומת הקרקע, כנדרש בתקנון בסעיף 4.1.2 א. (א.3) לצורך מעבר תשתיות מהנימוק כי תכנון זה מהווה פתרון יעיל למעבר התשתיות תוך שימוש בחלל התקרה המתוכננת.
3. לדחות את ההקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי מהנימוק כי הקלה זו אינה נדרשת במגרשים הכוללים מסחר ניתן לבצע בניה תת קרקעית עד קו מגרש ובהתאם להוראות תמ"ל 1081 סעיף 6.3.3.
4. לאשר את ההקלה מהוראות התכנית לנושא שימושים מותרים. מבוקש שימוש למסחר בקומה מעל קומת מסחר בקומת קרקע, שלא יהוו חלק מיחידות המגורים מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
5. לאשר את ההקלה בקו בנין קדמי ואחורי למרפסות, הבלטות מרפסת מעבר לקו בנין עד 2 מטר או 40%. מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
6. לאשר את ההקלה לבניית מסחר על קו בנין צידי 0, בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים מהנימוק כי הסכמת השכנים מהווה אישור לשינוי המבוקש והתאמה למטרות התכנית ליצירת הרמוניה תכנונית כללית, יחד עם זאת ההקלה תותר רק כשהקירות במגרשים הגובלים יחפפו אחד לשני ובכך ישמר האופי הכללי של המבנים.
7. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות.
תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

מס' חברי הועדה דרשו דיון חוזר בוועדה מקומית

עד לקיום דיון בוועדה המקומית בוצע פרסום הקלות נוסף עבור תוספת קומת מגורים לצורך התאמה לתכנית בינוי המתוכננת והקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.1 (3) לתוספת קומת מסחר שאינה בקומת קרקע

תאריך: 19/12/2024

תאריך בדיקת תוכנית - 15/07/2024

רישוי זמין מס' 10000306701

תוכניות חלות:

תמ"ל 1081

תוכנית בינוי מאושרת מס' 91

מהות הבקשה:

הקמת 3 מבני מגורים בני 7 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות מתחת לקרקע. סה"כ 77 יח"ד + קומת מסחר.

שטחים מבוקשים:

1. שטח עיקרי - 10806.71 מ"ר.
2. שטח שרות - 10760.98 מ"ר
3. מרפסת זיזית - 452.64 מ"ר
4. שטח מרוצף - 1375.23 מ"ר.

בעלות:

- קרקע בבעלות רשות הפיתוח עפ"י נסח טאבו.
- קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה לטובת עיריית אלעד לפי סעיף 19 מתאריך 17/10/21
- אישורי חכירה מרמ"י לחברת רייסדור יזמות בע"מ מתאריך 21/6/2023.

הסכמת שכנים מכתבים ופרסום:

- פרסום בעיתונים בהתאם להנחיות.
- שליחת מכתבים לבעלי חלקות גובלות בדואר רשום
- תצהיר עו"ד לתליית מכתבים לפרסום והודעות הפרסום
- אישור מסירה אחרון לזכאי 11/08/2024

הערות לתיקון:

השלמת הערות ע"ג התכנית.

הקלות:

1. הקלה בגובה קומה טיפוסית, מבוקש 3.15 במקום 3.20 בנדרש בסעיף 4.1.2 א. (3.3).
2. הקלה בגובה קומת הקרקע, כנדרש בתקנון בסעיף 4.1.2 א. (3.3) לצורך מעבר תשתיות.
3. הקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי.
4. הקלה מהוראות התכנית לנושא שימושים מותרים. מבוקש שימוש למשרדים בקומות מעל המסחר, שלא יהוו חלק מיחידות המגורים.
5. הקלה בקו בנין קדמי ואחורי למרפסות, הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין עד 2 מטר או 40%.
6. הקלה מהוראות התכנית לבניית מסחר על קו בנין צידי 0, בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים.

לאחר החלטת ועדת משנה מס' 2024002 פורסמו הקלות הבאות:

7. הקלה לתוספת קומת מגורים
8. הקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.1 (3) לתוספת קומת מסחר שאינה בקומת קרקע



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20230634\1

המלצות

1. לאשר את ההקלה בגובה קומה טיפוסית, מבוקש 3.15 במקום 3.20 בנדרש בסעיף 4.1.2 א (ב.3) מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
2. לאשר את ההקלה בגובה קומת הקרקע, כנדרש בתקנון בסעיף 4.1.2 א (א.3) לצורך מעבר תשתיות מהנימוק כי תכנון זה מהווה פתרון יעיל למעבר התשתיות תוך שימוש בחלל התקרה המתוכננת.
3. לדחות את ההקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי מהנימוק כי הקלה זו אינה נדרשת במגרשים הכוללים מסחר ניתן לבצע בניה תת קרקעית עד קו מגרש ובהתאם להוראות תמ"ל 1081 סעיף 6.3.3.
4. לדחות את ההקלה מהוראות התכנית לנושא שימושים מותרים. מבוקש שימוש למסחר בקומה מעל קומת מסחר בקומת קרקע, שלא יהוו חלק מיחידות המגורים מהנימוק כי על פי התכנית לא ניתן להסב משרד ביחידת המגורים לקומת המשרדים נפרדת.
5. לאשר את ההקלה בקו בנין קדמי ואחורי למרפסות, הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין עד 2 מטר או 40% מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
6. לאשר את ההקלה לבניית מסחר על קו בנין צידי 0, בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים מהנימוק כי הסכמת השכנים מהווה אישור לשינוי המבוקש והתאמה למטרות התכנית ליצירת הרמוניה תכנונית כללית, יחד עם זאת ההקלה תותר רק כשהקירות במגרשים הגובלים יחפפו אחד לשני ובכך ישמר האופי הכללי של המבנים.
7. לאשר את ההקלה לתוספת קומת מגורים מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
8. לאשר את ההקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.1 (3) לתוספת קומת מסחר שאינה בקומת קרקע מהנימוק כי הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות למסחר בהתאם לתמ"ל 1081 ותבוצע על ידי הפרדת גישה באמצעות חדר מדרגות ומעליות ייעודיות לשימוש קומת מסחר זו בלבד.
9. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות. תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

מהלך דיון

- יצחק חלה הצביע בעד אך התנה את הצבעתו בביצוע פרסום כנדרש והתנגד להמלצה שבסעיף 8.
- אבי שטרן, איסר שפירא ומשה ברדוגו טוענים כי לדעתם קומת המסחר שנמצאת בקומת המגורים נוגדת את התב"ע.

החלטות

1. לאשר את ההקלה בגובה קומה טיפוסית, מבוקש 3.15 במקום 3.20 בנדרש בסעיף 4.1.2 א (ב.3) מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
2. לאשר את ההקלה בגובה קומת הקרקע, כנדרש בתקנון בסעיף 4.1.2 א (א.3) לצורך מעבר תשתיות מהנימוק כי תכנון זה מהווה פתרון יעיל למעבר התשתיות תוך שימוש בחלל התקרה המתוכננת.
3. לדחות את ההקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי מהנימוק כי הקלה זו אינה נדרשת במגרשים הכוללים מסחר ניתן לבצע בניה תת קרקעית עד קו מגרש ובהתאם להוראות תמ"ל 1081 סעיף 6.3.3.
4. לדחות את ההקלה מהוראות התכנית לנושא שימושים מותרים. מבוקש שימוש למסחר בקומה מעל קומת מסחר בקומת קרקע, שלא יהוו חלק מיחידות המגורים מהנימוק כי על פי התכנית לא ניתן להסב משרד ביחידת המגורים לקומת המשרדים נפרדת.
5. לאשר את ההקלה בקו בנין קדמי ואחורי למרפסות, הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין עד 2 מטר או 40% מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
6. לאשר את ההקלה לבניית מסחר על קו בנין צידי 0, בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים מהנימוק כי הסכמת השכנים מהווה אישור לשינוי המבוקש והתאמה למטרות התכנית ליצירת הרמוניה תכנונית כללית, יחד עם זאת ההקלה תותר רק כשהקירות במגרשים הגובלים יחפפו אחד לשני ובכך ישמר האופי הכללי של המבנים.
7. לאשר את ההקלה לתוספת קומת מגורים מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
8. לאשר את ההקלה מהוראות תכנית תמ"ל 1081 סעיף 4.1.1 (3) לתוספת קומת מסחר שאינה בקומת קרקע מהנימוק כי הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות למסחר בהתאם לתמ"ל 1081 ותבוצע על ידי הפרדת גישה באמצעות חדר מדרגות ומעליות ייעודיות לשימוש קומת מסחר זו בלבד.

9. יש לתקן את גובה החניות למינימום הנדרש בתקנות (3 מ' ולא יותר) ולתכנן הפרדה מוחלטת בין המסחר למגורים.
10. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכנון ותשלום אגרות.
תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

נוכחים: יהודה בוטבול, יעקב ברקוביץ, חנון זיגדון, אורן מזרחי, מאיר קקון, יצחק חלה - מאושר.
אבי שטרן, איסר שפירא, משה ברדוגו - מצביעים נגד בטענה שנדרש לבצע פרסום לפני דיון.

תנאים לשלב בקרת תכנון

- אישור חברת גז
- אישור טל"כ
- אישור רת"א
- תוכנית חתומה - רמ"י
- אישור תוכנית ניקוז (מחלקת שפ"ע)
- אישור תאגיד המים והביוב "מיתב"
- נספח סניטרי וחתימת מהנדס מים/ביוב
- אישור פיקוד העורף
- אישור פקיד היערות
- לא נדרש - מצורפת מפת מדידה ללא עצים
- אישור משרד הבריאות
- אישור משרד הבריאות מותנה בפתרון הקמת קו הביוב בהתאם להוראות התמ"ל בהיעדר הוראה אחרת.
- אישור איכות הסביבה
- אישור כיבוי אש
- אישור יועץ בטיחות
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- הצהרת מהנדס כי שלד המבנה יכול לשאת את כל הבניה האפשרית עפ"י תב"ע
- מערכות מים ומתקנים טכניים יהיו תחת כשרות מהודרת שמתאימה לצביון שלפיו שווקו המגרשים
- התחייבות היזם להסכם תפעול וניהול שטחי המסחר מול חברת תחזוקה ל-10 שנים מינימום
- הפרדה מוחלטת בחדרי אשפה בין מגורים למסחר
- תכנון פתרונות וויסות באמצעים הנדסיים למי נגר
- התקנת דפיברילטור בכל בנין על חשבון היזם. תקינות המכשיר ותפעולו באחריות ועד הבנין לאחר מסירת הדירות לקונים. בבנין עם שימושים מעורבים הכוללים מסחר התקנת המכשיר תבוצע בשטח המסחר. תקינות מכשיר הדפיברילטור
- נספח ארגון אתר ובטיחות בשלב הבניה חתום ע"י מח' שפ"ע
- הזנת כל האישורים והוכחות התשלום למערכת רישוי זמין
- שליחת קובץ סופי של ההיתר בפורמט PDF+DWF
- תשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח
- תשלום השבחה/פטור
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות, בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינויי תקן

תנאים לתחילת עבודות

- אישור חברת חשמל
- יש לתאם טרם תחילת עבודות בדיקת המגרש לשלילת הימצאות קברים על ידי אתרא קדישא.
- אישור גידור ושילוט אתר בניה
- אישור חברת מנהלת מטעם משרד השיכון לתכנית לביצוע תשתיות ופיתוח.
- אישור מודד מוסמך לסימון מתווה הבניין (נוסח ישולב בקובץ מדידה בפורמט dwg+dwf).
- בקשה לאישור תחילת עבודות על ידי אחראי ביקורת
- התחייבות לתשלום קרן נטיעות פיזי לנזקי עצים לפגיעה בנטיעות ופיתוח בתחום שטחים ציבוריים כתוצאה מהעבודות המוצעות.



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20230634\1

- חוזה התקשרות עם אתר פסולת מורשה כולל חישוב כמויות פסולת.
- חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת
- טופס מינוי אחראי לביצוע שלד כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי אחראי לביקורת ביצוע כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי קבלן כולל צילום רישיון קבלן רשום ותעודה מזהה
- מינוי ותצהיר אחראי משנה לביקורת על הביצוע (במידה וישנם מסי יועצים יש להחתים בהתאם).
- קבצים סופיים של ההיתר בחתימת העורכים לאישור התאמת התוכניות להיתר
- תוכנית ואישור ארגון אתר לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים

תנאים למהלך הביצוע

- אישור רשות רישוי לבקרת פיקוח בסימון העמדת בניין, גמר שלד, גמר בנייה
- הגשת דוחו"ת בהתאם לשלבי ביצוע: סימון קווי הבניין, גמר יסודות הבניין, גמר שלד, גמר בנייה.

תנאים לתעודת גמר

- מפת עדות AS MADE
- קובץ תוכניות עדות של הבניין או העבודה
- אישור אחראי ביקורת על ביצוע בהתאם להיתר
- אישור מורשה נגישות
- רשימת בדיקות מעבדה שערך עורך הבקשה.
- כל מסמך אחר שנדרש במידע להיתר או בהיתר



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

7 סעיף	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20230635\1	תיק בניין: 57590007
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2025001 תאריך: 26/01/2025		

רישוי זמין: 10000331039

תאריך פתיחה: 14/11/2023

בעלי עניין

מבקש

אפרידר החברה לשיכון ולפיתוח ישראל בע"מ, הנמל 2 אשקלון

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, דרך בגין 125 תל אביב-יפו

עורך

איל איצקין, היצירה 103 מבשרת ציון

מטפל בתיק אלחנן גרינברג elchanang@elad.muni.il

כתובת: אלעד

גוש חלקה: גוש: 5759 חלקה: מגרש: 7, חלקה: 2 מגרש: 7, חלקה: 3 מגרש: 7, חלקה: 4 מגרש: 7

שימושים: בית משותף תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 2 בנייני מגורים, 32 יח"ד כ"א, בעלי 8 קומות עם חזית מסחרית+ קומת חניון תת קרקעי+ חדר טרפו

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	14/11/2023		הקלות

מהות הפרסום

הקמת 2 בנייני מגורים, 32 יח"ד כ"א, בעלי 8 קומות עם חזית מסחרית+ קומת חניון תת קרקעי+ חדר טרפו

פרוט הפרסום

הקלה בגובה קומה טיפוסית, מבוקש 3.15 במקום 3.20 בנדרש בסעיף 4.1.2 א. (3.3) הקלה בגובה קומת הקרקע, כנדרש בתקנון בסעיף 4.1.2 א. (3.3) לצורך מעבר תשתיות הקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי. הקלה בקו בנין אחורי למרפסות, הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין עד 2 מטר או 40% הקלה מהוראות התכנית לבניית מסחר על קו בנין צידי 0, בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	17/07/2024		הקלות

מהות הפרסום

הקמת 2 בנייני מגורים, 32 יח"ד כ"א, בעלי 8 קומות עם חזית מסחרית+ קומת חניון תת קרקעי+ חדר טרפו

פרוט הפרסום

הקלה בגובה קומה טיפוסית, מבוקש 3.15 במקום 3.20 בנדרש בסעיף 4.1.2 א. (3.3) הקלה בגובה קומת הקרקע, כנדרש בתקנון בסעיף 4.1.2 א. (3.3) לצורך מעבר תשתיות הקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי. הקלה בקו בנין קידמי ואחורי למרפסות, הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין עד 2 מטר או 40% הקלה מהוראות התכנית לבניית מסחר על קו בנין צידי 0, בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים..

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	17/12/2024		הקלות

מהות הפרסום

הקמת 2 בנייני מגורים, 32 יח"ד כ"א, בעלי 8 קומות עם חזית מסחרית+ קומת חניון תת קרקעי+ חדר טרפו

פרוט הפרסום

הקלה לתוספת קומת מגורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המס'ד בקשה מקוונת כולל הקלות : 20230635\1

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	26/01/2025		הקלות

מהות הפרסום:

הקמת 2 בנייני מגורים, 32 יח"ד כ"א, בעלי 8 קומות עם חזית מסחרית+ קומת חניון תת קרקעי+ חדר טרפו

הופיע

כן

מייצג

- איל איצקין

הערות בדיקה

תאריך: 19/12/2024

בתאריך 24.09.24 התקיים דיון בועדת משנה ולהלן ההחלטה:

- לאשר את ההקלה בגובה קומה טיפוסית, מבוקש 3.15 במקום 3.20 בנדרש בסעיף 4.1.2 א. (ב.3) מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
- לאשר את ההקלה בגובה קומת הקרקע, כנדרש בתקנון בסעיף 4.1.2 א. (א.3) לצורך מעבר תשתיות מהנימוק כי תכנון זה מהווה פתרון יעיל למעבר התשתיות תוך שימוש בחלל התקרה המתוכננת.
- לדחות את ההקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי מהנימוק כי הקלה זו אינה נדרשת במגרשים הכוללים מסחר ניתן לבצע בניה תת קרקעית עד קו מגרש ובהתאם להוראות תמ"ל 1081 סעיף 6.3.3.
- לאשר את ההקלה בקו בנין קדמי ואחורי למרפסות, הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין עד 2 מטר או 40%. מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
- לאשר את ההקלה לבניית מסחר על קו בנין צידי 0, בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים מהנימוק כי הסכמת השכנים מהווה אישור לשינוי המבוקש והתאמה למטרות התכנית ליצירת הרמוניה תכנונית כללית, יחד עם זאת ההקלה תותר רק כשהקירות במגרשים הגובלים יחפפו אחד לשני ובכך ישמר האופי הכללי של המבנים.
- לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות. תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

מס' חברי הועדה דרשו דיון חוזר בועדה מקומית

עד לקיום דיון בועדה המקומית בוצע פרסום הקלה נוסף עבור תוספת קומת מגורים לצורך התאמה לתכנית בינוי המתוקנת

תאריך: 19/12/2024

תאריך בדיקת תוכנית - 15/07/2024

רישוי זמין מס' 10000331039

תוכניות חלות:

תמ"ל 1081

תוכנית בינוי מאושרת מס' 91

מהות הבקשה:

הקמת 2 בנייני מגורים, 32 יח"ד כ"א, בעלי 8 קומות עם חזית מסחרית+ קומת חניון תת קרקעי+ חדר טרפו

שטחים מבוקשים:

1. שטח עיקרי - 8868.81 מ"ר.



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20230635\1

2. שטח שרות - 6195.59 מ"ר
3. מרפסת זיזית - 349.15 מ"ר
4. שטח מרוצף - 1223.57 מ"ר.

בעלות:

- קרקע בבעלות רשות הפיתוח עפ"י נסח טאבו.
- קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה לטובת עיריית אלעד לפי סעיף 19 מתאריך 17/10/21
- אישורי חכירה מרמ"י לחברת רייסדור יזמות בע"מ מתאריך 21/6/2023.

הסכמת שכנים מכתבים ופרסום:

- פרסום בעיתונים בהתאם להנחיות.
- שליחת מכתבים לבעלי חלקות גובלות בדואר רשום
- תצהיר עו"ד לתליית מכתבים לפרסום והודעות הפרסום
- אישור מסירה אחרון לזכאי - 11/08/2024

הערות לתיקון:

השלמת הערות ע"ג התכנית.

הקלות:

1. הקלה בגובה קומה טיפוסית, מבוקש 3.15 במקום 3.20 בנדרש בסעיף 4.1.2 א. (3.3 ב).
2. הקלה בגובה קומת הקרקע, כנדרש בתקנון בסעיף 4.1.2 א. (3.3 א) לצורך מעבר תשתיות.
3. הקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי.
4. הקלה בקו בנין קדמי ואחורי למרפסות, הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין עד 2 מטר או 40%.
5. הקלה מהוראות התכנית לבניית מסחר על קו בנין צידי 0, בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים.

לאחר החלטת ועדת משנה מס' 2024002 פורסמה הקלות נוספת:

6. הקלה לתוספת קומה

המלצות

1. לאשר את ההקלה בגובה קומה טיפוסית, מבוקש 3.15 במקום 3.20 בנדרש בסעיף 4.1.2 א. (3.3 ב) מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
2. לאשר את ההקלה בגובה קומת הקרקע, כנדרש בתקנון בסעיף 4.1.2 א. (3.3 א) לצורך מעבר תשתיות מהנימוק כי תכנון זה מהווה פתרון יעיל למעבר התשתיות תוך שימוש בחלל התקרה המתוכננת.
3. לדחות את ההקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי מהנימוק כי הקלה זו אינה נדרשת במגרשים הכוללים מסחר ניתן לבצע בניה תת קרקעית עד קו מגרש ובהתאם להוראות תמ"ל 1081 סעיף 6.3.3.
4. לאשר את ההקלה בקו בנין קדמי ואחורי למרפסות, הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין עד 2 מטר או 40%. מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
5. לאשר את ההקלה לבניית מסחר על קו בנין צידי 0, בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים מהנימוק כי הסכמת השכנים מהווה אישור לשינוי המבוקש והתאמה למטרות התכנית ליצירת הרמוניה תכנונית כללית, יחד עם זאת ההקלה תותר רק כשהקירות במגרשים הגובלים יחפפו אחד לשני ובכך ישמר האופי הכללי של המבנים.
6. לאשר את ההקלה לתוספת קומת מגורים מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
7. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות. תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

מהלך דיון

- יצחק חלה מבקש לבחון תוספת חניות.

החלטות

1. לאשר את ההקלה בגובה קומה טיפוסית, מבוקש 3.15 במקום 3.20 בנדרש בסעיף 4.1.2.א (ב.3) מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
2. לאשר את ההקלה בגובה קומת הקרקע, כנדרש בתקנון בסעיף 4.1.2.א (א.3) לצורך מעבר תשתיות מהנימוק כי תכנון זה מהווה פתרון יעיל למעבר התשתיות תוך שימוש בחלל התקרה המתוכננת.
3. לדחות את ההקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי מהנימוק כי הקלה זו אינה נדרשת במגרשים הכוללים מסחר ניתן לבצע בניה תת קרקעית עד קו מגרש ובהתאם להוראות תמ"ל 1081 סעיף 6.3.3.
4. לאשר את ההקלה בקו בנין קדמי ואחורי למרפסות, הבלטת מרפסת מעבר לקו בנין עד 2 מטר או 40%. מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
5. לאשר את ההקלה לבניית מסחר על קו בנין צידי 0, בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים מהנימוק כי הסכמת השכנים מהווה אישור לשינוי המבוקש והתאמה למטרות התכנית ליצירת הרמוניה תכנונית כללית, יחד עם זאת ההקלה תותר רק כשהקירות במגרשים הגובלים יחפפו אחד לשני ובכך ישמר האופי הכללי של המבנים.
6. לאשר את ההקלה לתוספת קומת מגורים מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
7. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכנ ותשלום אגרות. תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

נוכחים: יהודה בוטבול, יעקב ברקוביץ, חנן זיגדון, אורן מזרחי, מאיר קקון, יצחק חלה, אליהו קרעי - מאושר. אבי שטרן, איסר שפירא, משה ברדוגו - מצביעים נגד בטענה שנדרש לבצע פרסום לפני דיון.

תנאים לשלב בקרת תכנ

- אישור חברת גז
- אישור טל"כ
- אישור רת"א
- אישור תוכנית ניקוז (מחלקת שפי"ע)
- אישור תאגיד המים והביוב "מיתב"
- נספח סניטרי וחותימת מהנדס מים/ביוב
- אישור פיקוד העורף
- אישור פקיד היערות
- לא נדרש - מצורפת מפת מדידה ללא עצים
- אישור משרד הבריאות
- אישור משרד הבריאות מותנה בפתרון הקמת קו הביוב בהתאם להוראות התמ"ל בהיעדר הוראה אחרת.
- אישור איכות הסביבה
- אישור כיבוי אש
- אישור יועץ בטיחות
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- הצהרת מהנדס כי שלד המבנה יכול לשאת את כל הבניה האפשרית עפ"י תב"ע
- מערכות מים ומתקנים טכניים יהיו תחת כשרות מהודרת שמתאימה לצביון שלפיו שווקו המגרשים
- התחייבות היזם להסכם תפעול וניהול שטחי המסחר מול חברת תחזוקה ל-10 שנים מינימום
- הפרדה מוחלטת בחדרי אשפה בין מגורים למסחר
- תכנון פתרונות וויסות באמצעים הנדסיים למי נגר
- התקנת דפיברילטור בכל בנין על חשבון היזם. תקינות המכשיר ותפעולו באחריות ועד הבנין לאחר מסירת הדירות לקונים. בבנין עם שימושים מעורבים הכוללים מסחר התקנת המכשיר תבוצע בשטח המסחר. תקינות מכשיר הדפיברילטור

הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20230635\1

- 'נספח ארגון אתר ובטיחות בשלב הבניה חתום ע"י מח' שפ"ע
- הזנת כל האישורים והוכחות התשלום למערכת רישוי זמין
- שליחת קובץ סופי של ההיתר בפורמט PDF+DWF
- תשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח
- תשלום השבחה/פטור
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות, בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינויי תקן

תנאים לתחילת עבודות

- אישור חברת חשמל
- יש לתאם טרם תחילת עבודות בדיקת המגרש לשלילת הימצאות קברים על ידי אתרא קדישא.
- אישור גידור ושילוט אתר בניה
- אישור חברת מנהלת מטעם משרד השיכון לתכנית לביצוע תשתיות ופיתוח.
- אישור מודד מוסמך לסימון מתווה הבניין (נוסח ישולב בקובץ מדידה בפורמט dwg+dwf).
- בקשה לאישור תחילת עבודות על ידי אחראי ביקורת
- התחייבות לתשלום קרן נטיעות פיזיו לנזקי עצים לפגיעה בנטיעות ופיתוח בתחום שטחים ציבוריים כתוצאה מהעבודות המוצעות.
- חוזה התקשרות עם אתר פסולת מורשה כולל חישוב כמויות פסולת.
- חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת
- טופס מינוי אחראי לביצוע שלד כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי אחראי לביקורת ביצוע כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי קבלן כולל צילום רישיון קבלן רשום ותעודה מזהה
- מינוי ותצהיר אחראי משנה לביקורת על הביצוע (במידה וישנם מס' יועצים יש להחתים בהתאם).
- קבצים סופיים של ההיתר בחתימת העורכים לאישור התאמת התוכניות להיתר
- תוכנית ואישור ארגון אתר לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים

תנאים למהלך הביצוע

- אישור רשות רישוי לבקרת פיקוח בסימון העמדת בניין, גמר שלד, גמר בנייה
- הגשת דוחו"ת בהתאם לשלבי ביצוע: סימון קווי הבניין, גמר יסודות הבניין, גמר שלד, גמר בנייה.

תנאים לתעודת גמר

- מפת עדות AS MADE
- קובץ תוכניות עדות של הבניין או העבודה
- אישור אחראי ביקורת על ביצוע בהתאם להיתר
- אישור מורשה נגישות
- רשימת בדיקות מעבדה שערך עורך הבקשה.
- כל מסמך אחר שנדרש במידע להיתר או בהיתר



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

סעיף 8	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20240189\1	תיק בניין: 57590021
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2025001 תאריך: 26/01/2025		

רישוי זמין: 10000389263

תאריך פתיחה: 03/06/2024

בעלי עניין

מבקש

גלנור - ידות אלעד בע"מ, כנפי נשרים 13 ירושלים, 0526492157

עורך

אייל איצקין, היצירה, מבשרת ציון ירושלים ירושלים, 90805

מטפל בתיק מאיר בלומנטל meirb@ELAD.MUNI.IL

כתובת: אלעד

גוש חלקה: גוש: 5759 מגרש: 21

תוכניות: תמל/ 1081

יעוד: מגורים ד ומסחר

שימושים: בית משותף ומסחרי תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

2 בנייני מגורים ומסחר 7 קומות 32 יח"ד כל אחד, כולל חניון תת קרקעי. סה"כ 64 יח"ד.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	05/06/2024		הקלות

מהות הפרסום

2 בנייני מגורים ומסחר 7 קומות 32 יח"ד כל אחד, כולל חניון תת קרקעי. סה"כ 64 יח"ד.

פרוט הפרסום

- הקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי.
- הקלה לבניית קיר ללא פתחים מעבר לקו בנין צידי המשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי.
- הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים לפי סעיף 4.1.2 - 3. מבוקש 3.15 מ' במקום 3.2 מ' ברוטו כפי שהוגדר בהוראות בתב"ע.
- הקלה בגובה ברוטו של קומת הקרקע לפי סעיף 4.1.2 - 3. מבוקש גובה של 4 מ' ברוטו במקום 5.5 מ' כפי שהוגדר בהוראות בתב"ע.
- הקלה לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקידמי של המגרש / עד ל- 2 מ' מעבר לקו בנין קידמי והאחורי (הנמוך מבין השניים) בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים.
- הקלה לתוספת קומה לצורך תוספת חדרים על הגג השייכים לקומה מתחת.
- הקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מ' במקום 5 מ' לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי.
- הקלה מהוראות התכנית לבניית מסחר על קו בנין צידי 0 בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	17/12/2024		הקלות

מהות הפרסום

2 בנייני מגורים ומסחר 7 קומות 32 יח"ד כל אחד, כולל חניון תת קרקעי. סה"כ 64 יח"ד.

פרוט הפרסום

הקלה לתוספת קומה



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240189\1

הופיע

כן

כן

מבקש

- גלנור - ידות אלעד בע"מ

מייצג

- אייל איצקין

הערות בדיקה

תאריך: 23/12/2024

תאריך בדיקת תוכנית - 29/09/2024

רישוי זמין מס' 10000389263

תוכניות חלות:

תמ"ל 1081

תוכנית בינוי מאושרת מס' 93

מהות הבקשה:

2 בנייני מגורים ומסחר 7 קומות 32 יח"ד כל אחד, כולל חניון תת קרקעי. סה"כ 64 יח"ד.

שטחים מבוקשים:

1. שטח עיקרי - 9096.31 מ"ר.

2. שטח שרות - 6762.51 מ"ר

3. מרפסת זיזית - 601.46 מ"ר

4. שטח מרוצף - 1416.19 מ"ר.

בעלות:

- קרקע בבעלות רשות הפיתוח עפ"י נסח טאבו.
- קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה לטובת עיריית אלעד לפי סעיף 19 מתאריך 17/10/21
- אישורי חכירה מרמ"י לחברת גלנור- ידות אלעד בע"מ מתאריך 2/1/2024.

הסכמת שכנים מכתבים ופרסום:

- פרסום בעיתונים בהתאם להנחיות.
- שליחת מכתבים לבעלי חלקות גובלות בדואר רשום
- אישור מסירה אחרון לזכאי 20/06/2024

הערות לתיקון:

השלמת הערות ע"ג התכנית.

הקלות:

1. הקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי.
2. הקלה לבניית קיר ללא פתחים מעבר לקו בנין צידי המשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי.
3. הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים לפי סעיף 4.1.2 - 3ב. מבוקש 3.15 מ' במקום 3.2 מ' ברוטו כפי שהוגדר בהוראות בתב"ע.
4. הקלה בגובה ברוטו של קומת הקרקע לפי סעיף 4.1.2 - 3א. מבוקש גובה של 4 מ' ברוטו במקום 5.5 מ' כפי שהוגדר בהוראות בתב"ע.
5. הקלה לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקידמי והאחורי של המגרש / עד ל- 2 מ' מעבר לקו בנין קידמי (הנמוך מבין השניים) בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים.
6. הקלה לתוספת קומה לצורך תוספת חדרים על הגג השייכים לקומה מתחת.
7. הקלה בקו בניין תת קרקעי, מבוקש 0 מ' במקום 5 מ' לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי.
8. הקלה מהוראות התכנית לבניית מסחר על קו בניין צידי 0 בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים.

9. הקלה לתוספת קומה

המלצות

1. לאשר את ההקלה בקו בניין צידי עד 10% כולל פתחים מהנימוק כי התכנון שהוגש מאפשר ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה
2. לדחות את ההקלה לבניית קיר ללא פתחים מעבר לקו בנין צידי המשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי מהנימוק כי ההקלה אינה נדרשת.
3. לאשר את ההקלה בגובה קומת מגורים - מבוקש 3.15 מ' , במקום 3.20 מ' מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
4. לאשר את ההקלה בגובה ברוטו של קומת הקרקע לפי סעיף 4.1.2 - 3א . מבוקש גובה של 4 מ' ברוטו במקום 5.5 מ' כפי שהוגדר בהוראות בתב"ע מהנימוק כי תכנון זה מקל על הדיירים בהגעה לקומות המגורים העליונות.
5. לאשר את ההקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של 40% או עד 2 מ' מהנימוק כי התכנון שהוגש מאפשר התאמה ועמידה בדרישות התכנית לשטחי מרפסות סוכה תוך ניצול זכויות מוקנות ושמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
6. לאשר את ההקלה לתוספת קומה לצורך תוספת חדרים על הגג השייכים לקומה מתחת מהנימוק כי ההקלה מאפשרת ניצול זכויות מוקנות, תואמת לסעיף 4.1.2.א.6.ב. ובתנאי שלא תהיה להם כניסה נפרדת
7. לדחות את ההקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי מהנימוק כי הקלה זו אינה נדרשת במגרשים הכוללים מסחר ניתן לבצע בניה תת קרקעית עד קו מגרש ובהתאם להוראות תמ"ל 1081 סעיף 6.3.3.
8. לאשר את ההקלה לבניית מסחר על קו בנין צידי 0, בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים מהנימוק כי הסכמת השכנים מהווה אישור לשינוי המבוקש והתאמה למטרות התכנית ליצירת הרמוניה תכנונית כללית, יחד עם זאת ההקלה תותר רק כשהקירות במגרשים הגובלים יחפפו אחד לשני ובכך ישמר האופי הכללי של המבנים.
9. לאשר את ההקלה לתוספת קומה מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
10. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות. תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

מהלך דיון

- יצחק חלה מבקש לבחון תוספת חניות.

החלטות

1. לאשר את ההקלה בקו בניין צידי עד 10% כולל פתחים מהנימוק כי התכנון שהוגש מאפשר ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה
2. לדחות את ההקלה לבניית קיר ללא פתחים מעבר לקו בנין צידי המשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי מהנימוק כי ההקלה אינה נדרשת.
3. לאשר את ההקלה בגובה קומת מגורים - מבוקש 3.15 מ' , במקום 3.20 מ' מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
4. לאשר את ההקלה בגובה ברוטו של קומת הקרקע לפי סעיף 4.1.2 - 3א . מבוקש גובה של 4 מ' ברוטו במקום 5.5 מ' כפי שהוגדר בהוראות בתב"ע מהנימוק כי תכנון זה מקל על הדיירים בהגעה לקומות המגורים העליונות.
5. לאשר את ההקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של 40% או עד 2 מ' מהנימוק כי התכנון שהוגש מאפשר התאמה ועמידה בדרישות התכנית לשטחי מרפסות סוכה תוך ניצול זכויות מוקנות ושמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
6. לאשר את ההקלה לתוספת קומה לצורך תוספת חדרים על הגג השייכים לקומה מתחת מהנימוק כי ההקלה מאפשרת ניצול זכויות מוקנות, תואמת לסעיף 4.1.2.א.6.ב. ובתנאי שלא תהיה להם כניסה נפרדת
7. לדחות את ההקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי מהנימוק כי הקלה זו אינה נדרשת במגרשים הכוללים מסחר ניתן לבצע בניה תת קרקעית עד קו מגרש ובהתאם להוראות תמ"ל 1081 סעיף 6.3.3.
8. לאשר את ההקלה לבניית מסחר על קו בנין צידי 0, בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים מהנימוק כי הסכמת השכנים מהווה אישור לשינוי המבוקש והתאמה למטרות התכנית ליצירת הרמוניה תכנונית כללית, יחד עם זאת ההקלה תותר רק כשהקירות במגרשים הגובלים יחפפו אחד לשני ובכך ישמר האופי הכללי של המבנים.

9. לאשר את ההקלה לתוספת קומה מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.

10. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות.
תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

נוכחים: יהודה בוטבול, יעקב ברקוביץ, חנן זיגדון, אורן מזרחי, מאיר קקון, יצחק חלה, אליהו קרעי - מאושר.
אבי שטרן, איסר שפירא, משה ברדוגו - מצביעים נגד בטענה שנדרש לבצע פרסום לפני דיון.

תנאים לשלב בקרת תכן

מחלקת מידע

- אישור פיקוד העורף
- אישור משרד הבריאות
- אישור איכות הסביבה
- אישור כיבוי אש
- אישור יועץ בטיחות
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- הצהרת מהנדס כי שלד המבנה יכול לשאת את כל הבניה האפשרית עפ"י תב"ע
- נספח ארגון אתר ובטיחות בשלב הבניה חתום ע"י מח' שפ"ע
- הזנת כל האישורים והוכחות התשלום למערכת רישוי זמין
- שליחת קובץ סופי של ההיתר בפורמט PDF+DWG+DWF
- תשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח
- תשלום השבחה/פטור
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות, בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינויי תקן

תנאים לתחילת עבודות

מחלקת מידע

- אישור גידור ושילוט אתר בניה
- אישור חברת מנהלת מטעם משרד השיכון לתכנית לביצוע תשתיות ופיתוח.
- אישור מודד מוסמך לסימון מתווה הבניין (נוסח ישולב בקובץ מדידה בפורמט (dwg+dwf).
- בקשה לאישור תחילת עבודות על ידי אחראי ביקורת
- חוזה התקשרות עם אתר פסולת מורשה כולל חישוב כמויות פסולת.
- חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת
- טופס מינוי אחראי לביצוע שלד כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי אחראי לביקורת ביצוע כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי קבלן כולל צילום רישיון קבלן רשום ותעודה מזהה
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו / או בשל שינויי תקן
- מינוי ותצהיר אחראי משנה לביקורת על הביצוע (במידה וישנם מסי יועצים יש להחתים בהתאם).
- קבצים סופיים של ההיתר בחתימת העורכים לאישור התאמת התוכניות להיתר
- תוכנית ואישור ארגון אתר לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים

תנאים למהלך הביצוע

מחלקת מידע

- אישור רשות רישוי לבקרת פיקוח בסימון העמדת בניין, גמר שלד, גמר בנייה
- הגשת דוחות בהתאם לשלבי ביצוע: סימון קווי הבניין, גמר יסודות הבניין, גמר שלד, גמר בנייה.
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינויי תקן.

תנאים לתעודת גמר

מחלקת מידע

- מפת עדות AS MADE
- קובץ תוכניות עדות של הבניין או העבודה

הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240189\1

- אישור אחראי ביקורת על ביצוע בהתאם להיתר
- אישור מורשה נגישות
- רשימת בדיקות מעבדה שערך עורך הבקשה.
- כל מסמך אחר שנדרש במידע להיתר או בהיתר



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

57590022 תיק בניין:	20240191\1 בקשה מקוונת כולל הקלות:	סעיף 9
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2025001 תאריך: 26/01/2025		

רישוי זמין: 10000389264

תאריך פתיחה: 03/06/2024

בעלי עניין

מבקש

גלנור - ידות אלעד בע"מ, כנפי נשרים 13 ירושלים, 0526492157

עורך

אייל איצקין, היצירה, מבשרת ציון ירושלים ירושלים, 90805

מטפל בתיק

אלחנן גרינברג elchanang@elad.muni.il

כתובת:

אלעד

גוש חלקה: גוש: 5759 מגרש: 22

תוכניות: תמל/ 1081

יעוד: מגורים ד ומסחר

שימושים: בית משותף ומסחרי תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

2 בנייני מגורים ומסחר 7 קומות 32 יח"ד כל אחד, כולל חניון תת קרקעי. סה"כ 64 יח"ד.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	05/06/2024		הקלות

מהות הפרסום:

2 בנייני מגורים ומסחר 7 קומות 32 יח"ד כל אחד, כולל חניון תת קרקעי. סה"כ 64 יח"ד.

פרוט הפרסום:

הקלה לבנית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי.

הקלה לבניית קיר ללא פתחים מעבר לקו בנין צידי המשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי.

הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים לפי סעיף 4.1.2 - 3ב. מבוקש 3.15 מ' במקום 3.2 מ' ברוטו כפי שהוגדר בהוראות בתב"ע.

הקלה בגובה ברוטו של קומת הקרקע לפי סעיף 4.1.2 - 4א. מבוקש גובה של 4 מ' ברוטו במקום 5.5 מ' כפי שהוגדר בהוראות בתב"ע.

הקלה לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקידמי והאחורי של המגרש / עד ל- 2 מ' מעבר לקו בנין קידמי (הנמוך מבין השניים) בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים.

הקלה לתוספת קומה לצורך תוספת חדרים על הגג השייכים לקומה מתחת.

הקלה בקו בניין תת קרקעי, מבוקש 0 מ' במקום 5 מ' לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי.

הקלה מהוראות התכנית לבניית מסחר על קו בניין צידי 0 בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	17/12/2024		הקלות



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 2024019111

מהות הפרסום:

2 בנייני מגורים ומסחר 7 קומות 32 יח"ד כל אחד, כולל חניון תת קרקעי. סה"כ 64 יח"ד.

פרוט הפרסום:

הקלה לתוספת קומה

הופיע

כן

מבקש

- גלנור - ידות אלעד בע"מ

מייצג

- אייל איצקין

כן

הערות בדיקה

תאריך: 23/12/2024

29/09/2024 תאריך בדיקת תוכנית -

רישוי זמין מס' 10000389264

תוכניות חלות:

תמ"ל 1081

תוכנית בינוי מאושרת מס' 93

מהות הבקשה:

2 בנייני מגורים ומסחר 7 קומות 32 יח"ד כל אחד, כולל חניון תת קרקעי. סה"כ 64 יח"ד.

שטחים מבוקשים:

1. שטח עיקרי - 8980.88 מ"ר.

2. שטח שרות - 6504.02 מ"ר

3. מרפסת זיזית - 593.52 מ"ר

4. שטח מרוצף - 1246.80 מ"ר.

בעלות:

- קרקע בבעלות רשות הפיתוח עפ"י נסח טאבו.
- קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה לטובת עיריית אלעד לפי סעיף 19 מתאריך 17/10/21
- אישורי חכירה מרמ"י לחברת גלנור- ידות אלעד בע"מ מתאריך 2/1/2024.

הסכמת שכנים מכתבים ופרסום:

- פרסום בעיתונים בהתאם להנחיות.
- שליחת מכתבים לבעלי חלקות גובלות בדואר רשום
- אישור מסירה אחרון לזכאי 20/06/2024

הערות לתיקון:

השלמת הערות ע"ג התכנית.

הקלות:

1. הקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי.
2. הקלה לבניית קיר ללא פתחים מעבר לקו בנין צידי המשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי.

3. הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים לפי סעיף 4.1.2 - 33 . מבוקש 3.15 מ' במקום 3.2 מ' ברוטו כפי שהוגדר בהוראות בתב"ע .
4. הקלה בגובה ברוטו של קומת הקרקע לפי סעיף 4.1.2 - 3א . מבוקש גובה של 4 מ' ברוטו במקום 5.5 מ' כפי שהוגדר בהוראות בתב"ע.
5. הקלה לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקידמי והאחורי של המגרש / עד ל- 2 מ' מעבר לקו בנין קידמי (הנמוך מבין השניים) בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים.
6. הקלה לתוספת קומה לצורך תוספת חדרים על הגג השייכים לקומה מתחת.
7. הקלה בקו בניין תת קרקעי, מבוקש 0 מ' במקום 5 מ' לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי.
8. הקלה מהוראות התכנית לבניית מסחר על קו בניין צידי 0 בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים.
9. הקלה לתוספת קומה

המלצות

1. לאשר את ההקלה בקו בניין צידי עד 10% כולל פתחים מהנימוק כי התכנון שהוגש מאפשר ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה
2. לדחות ההקלה לבניית קיר ללא פתחים מעבר לקו בנין צידי המשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי מהנימוק שההקלה לא נדרשת.
3. לאשר את ההקלה בגובה קומת מגורים - מבוקש 3.15 מ' , במקום 3.20 מ' מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
4. לאשר את ההקלה בגובה ברוטו של קומת הקרקע לפי סעיף 4.1.2 - 3א . מבוקש גובה של 4 מ' ברוטו במקום 5.5 מ' כפי שהוגדר בהוראות בתב"ע מהנימוק כי תכנון זה מקל על הדיירים בהגעה לקומות המגורים העליונות.
5. לאשר את ההקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של 40% או עד 2 מ' מהנימוק כי התכנון שהוגש מאפשר התאמה ועמידה בדרישות התכנית לשטחי מרפסות סוכה תוך ניצול זכויות מוקנות ושמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
6. לאשר את ההקלה לתוספת קומה לצורך תוספת חדרים על הגג השייכים לקומה מתחת מהנימוק כי ההקלה מאפשרת ניצול זכויות מוקנות, תואמת לסעיף 4.1.2.א.6.ב. ובתנאי שלא תהיה להם כניסה נפרדת
7. לדחות את ההקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי מהנימוק כי הקלה זו אינה נדרשת במגרשים הכוללים מסחר ניתן לבצע בניה תת קרקעית עד קו מגרש ובהתאם להוראות תמ"ל 1081 סעיף 6.3.3.
8. לאשר את ההקלה לבניית מסחר על קו בנין צידי 0, בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים מהנימוק כי הסכמת השכנים מהווה אישור לשינוי המבוקש והתאמה למטרות התכנית ליצירת הרמוניה תכנונית כללית, יחד עם זאת ההקלה תותר רק כשהקירות במגרשים הגובלים יחפפו אחד לשני ובכך ישמר האופי הכללי של המבנים..
9. לאשר את הקלה לתוספת קומה מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
10. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות. תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

מהלך דיון

- יצחק חלה מבקש לבחון תוספת חניות.

החלטות

1. לאשר את ההקלה בקו בניין צידי עד 10% כולל פתחים מהנימוק כי התכנון שהוגש מאפשר ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה
2. לדחות ההקלה לבניית קיר ללא פתחים מעבר לקו בנין צידי המשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי מהנימוק שההקלה לא נדרשת.
3. לאשר את ההקלה בגובה קומת מגורים - מבוקש 3.15 מ' , במקום 3.20 מ' מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
4. לאשר את ההקלה בגובה ברוטו של קומת הקרקע לפי סעיף 4.1.2 - 3א . מבוקש גובה של 4 מ' ברוטו במקום 5.5 מ' כפי שהוגדר בהוראות בתב"ע מהנימוק כי תכנון זה מקל על הדיירים בהגעה לקומות המגורים העליונות.

5. לאשר את ההקלה בהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של 40% או עד 2 מ' מהנימוק כי התכנון שהוגש מאפשר התאמה ועמידה בדרישות התכנית לשטחי מרפסות סוכה תוך ניצול זכויות מוקנות ושמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
6. לאשר את ההקלה לתוספת קומה לצורך תוספת חדרים על הגג השייכים לקומה מתחת מהנימוק כי ההקלה מאפשרת ניצול זכויות מוקנות, תואמת לסעיף 4.1.2.א.6.ב. ובתנאי שלא תהיה להם כניסה נפרדת
7. לדחות את ההקלה בקו בנין תת קרקעי, מבוקש 0 מטר במקום 5 מטר לצורך חניה ומתקנים טכניים וכפי שנקבע בנספח הבינוי מהנימוק כי הקלה זו אינה נדרשת במגרשים הכוללים מסחר ניתן לבצע בניה תת קרקעית עד קו מגרש ובהתאם להוראות תמ"ל 1081 סעיף 6.3.3.
8. לאשר את ההקלה לבניית מסחר על קו בנין צידי 0, בין 2 מגרשים גובלים ובהסכמת הבעלים מהנימוק כי הסכמת השכנים מהווה אישור לשינוי המבוקש והתאמה למטרות התכנית ליצירת הרמוניה תכנונית כללית, יחד עם זאת ההקלה תותר רק כשהקירות במגרשים הגובלים יחפפו אחד לשני ובכך ישמר האופי הכללי של המבנים.
9. לאשר את הקלה לתוספת קומה מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
10. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכנ ותשלום אגרות. תנאי למתן היתר אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

נוכחים: יהודה בוטבול, יעקב ברקוביץ, חנן זיגדון, אורן מזרחי, מאיר קקון, יצחק חלה, אליהו קרעי - מאושר. אבי שטרן, איסר שפירא, משה ברדוגו - מצביעים נגד בטענה שנדרש לבצע פרסום לפני דיון.

תנאים לשלב בקרת תכנ

מחלקת מידע

- אישור פיקוד העורף
- אישור משרד הבריאות
- אישור איכות הסביבה
- אישור כיבוי אש
- אישור יועץ בטיחות
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- הצהרת מהנדס כי שלד המבנה יכול לשאת את כל הבניה האפשרית עפ"י תב"ע
- נספח ארגון אתר ובטיחות בשלב הבניה חתום ע"י מח' שפי"ע
- הזנת כל האישורים והוכחות התשלום למערכת רישוי זמין
- שליחת קובץ סופי של ההיתר בפורמט DWG+DWF
- תשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח
- תשלום השבחה/פטור
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות, בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינויי תקן

תנאים לתחילת עבודות

מחלקת מידע

- אישור גידור ושילוט אתר בניה
- אישור חברת מנהלת מטעם משרד השיכון לתכנית לביצוע תשתיות ופיתוח.
- אישור מודד מוסמך לסימון מתווה הבניין (נוסח ישולב בקובץ מדידה בפורמט dwg+dwf).
- בקשה לאישור תחילת עבודות על ידי אחראי ביקורת
- התחייבות לתשלום קרן נטיעות פיזוי לנזקי עצים לפגיעה בנטיעות ופיתוח בתחום שטחים ציבוריים כתוצאה מהעבודות המוצעות.
- חוזה התקשרות עם אתר פסולת מורשה כולל חישוב כמויות פסולת.
- חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת
- טופס מינוי אחראי לביצוע שלד כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי אחראי לביקורת ביצוע כולל צילום רישיון ותעודה מזהה



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240191\1

- טופס מינוי קבלן כולל צילום רישיון קבלן רשום ותעודה מזהה
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו / או בשל שינויי תקן
- מינוי ותצהיר אחראי משנה לביקורת על הביצוע (במידה וישנם מס' יועצים יש להחתים בהתאם).
- קבצים סופיים של ההיתר בחתימת העורכים לאישור התאמת התוכניות להיתר
- תוכנית ואישור ארגון אתר לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים

תנאים למהלך הביצוע

מחלקת מידע

- אישור רשות רישוי לבקרת פיקוח בסימון העמדת בניין, גמר שלד, גמר בנייה
- הגשת דוחות בהתאם לשלבי ביצוע: סימון קווי הבניין, גמר יסודות הבניין, גמר שלד, גמר בנייה.
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינויי תקן.

תנאים לתעודת גמר

מחלקת מידע

- מפת עדות AS MADE
- קובץ תוכניות עדות של הבניין או העבודה
- אישור אחראי ביקורת על ביצוע בהתאם להיתר
- אישור מורשה נגישות
- רשימת בדיקות מעבדה שערך עורך הבקשה.
- כל מסמך אחר שנדרש במידע להיתר או בהיתר

הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד



סעיף 10	בקשה מקוונת כולל הקלות: 20230585\1	תיק בניין: 57630028
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2025001 תאריך: 26/01/2025		

רישוי זמין: 10000317484

תאריך פתיחה: 10/10/2023

בעלי עניין

מבקש

י.ד. ברזני נכסים ובנין 1983 בע"מ, קרית המדע 11 ירושלים

בר דין, קרית המדע, הר חוצבים 11 ירושלים, 0523006735

עורך

שחר לולב, ספיר 5 חיפה, 0547499261

מטפל בתיק מאיר בלומנטל meirb@ELAD.MUNI.IL

כתובת: אלעד

גוש חלקה: גוש: 5763 מגרש: 28

תוכניות: תמל/ 1081

שימושים: בית משותף ומסחרי, מגורים, בנייני תאור הבקשה: בנייה חדשה ציבור

מהות הבקשה

הקמת ארבעה מבנים למגורים סה"כ 128 יחידות דיור, בהם משולב מבני ציבורים ומסחר+פיתוח

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	10/10/2023		הקלות

מהות הפרסום:

הקמת ארבעה מבנים למגורים סה"כ 128 יחידות דיור, בהם משולב מבני ציבורים ומסחר+פיתוח

פרוט הפרסום:

הקלה לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקידמי של המגרש / עד ל- 2 מ' מעבר לקו בנין קידמי מערבי (הנמוך מבין השניים) בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים.

הקלה לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקידמי של המגרש / עד ל- 2 מ' מעבר לקו בנין קידמי מזרחי (הנמוך מבין השניים) בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים.

הקלה לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקידמי של המגרש / עד ל- 2 מ' מעבר לקו בנין קידמי דרומי (הנמוך מבין השניים) בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים.

הקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי צפוני עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי.

הקלה במספר יחידות דיור הקטנות לפי סעיף 1.4.1.2, 102 יחידות במקום 128.

הקלה בגובה ברוטו של קומת קרקע לפי סעיף 4.1.2-3 מבוקש גובה 3.50 מ' במקום 5.5 מ' כפי שהוגדר בהוראות התב"ע

הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים לפי סעיף 4.1.2-3 מבוקש גובה 3.15 מ' במקום 3.20 מ' כפי שהוגדר בהוראות התב"ע
הקלה מ-15% המבוקשים ע"פ סעיף 6.11 (2) לתקנון.

הקלה בתוספת קומה מתחת לכניסת הקובעת-3 קומות במקום 2.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	26/12/2023		הקלות

מהות הפרסום:

הקמת ארבעה מבנים למגורים סה"כ 128 יחידות דיור, בהם משולב מבני ציבורים ומסחר+פיתוח

פרוט הפרסום:

הקלה לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקידמי של המגרש / עד ל- 2 מ' מעבר לקו בנין קידמי מערבי (הנמוך מבין השניים) בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים.

הקלה לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקידמי של המגרש / עד ל- 2 מ' מעבר לקו בנין קידמי מזרחי (הנמוך מבין השניים) בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים.

הקלה לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקידמי של המגרש / עד ל- 2 מ' מעבר לקו בנין קידמי דרומי (הנמוך מבין השניים) בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים.

הקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי צפוני עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי.

הקלה במספר יחידות דיור הקטנות לפי סעיף 1.4.1.2, 102 יחידות במקום 128.

הקלה בגובה ברוטו של קומת קרקע לפי סעיף 4.1.2-3 מבוקש גובה 3.50 מ' במקום 5.5 מ' כפי שהוגדר בהוראות התב"ע

הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים לפי סעיף 4.1.2-3 מבוקש גובה 3.15 מ' במקום 3.20 מ' כפי שהוגדר בהוראות התב"ע
הקלה מ-15% המבוקשים ע"פ סעיף 6.11 (2) לתקנון.

הקלה בתוספת קומה מתחת לכניסת הקובעת-3 קומות במקום 2.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	26/12/2024		הקלות

מהות הפרסום:

הקמת ארבעה מבנים למגורים סה"כ 128 יחידות דיור, בהם משולב מבני ציבורים ומסחר+פיתוח



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20230585\1

פרוט הפרסום:

הקלה לתוספת קומה

הופיע

כן

מבקש

- י.ד. ברזני נכסים ובנין 1983 בע"מ
הערה: שמואל כץ נציג הקבלן

מייצג

כן

- שחר לולב

הערות בדיקה

תאריך: 05/01/2025

תאריך בדיקת תוכנית - 26/12/2024

רישוי זמין מס' 10000317484

תוכניות חלות:

תמל/ 1081

תכנית בינוי מס' 88

מהות הבקשה:

הקמת ארבעה מבנים למגורים סה"כ 128 יחידות דיור, בהם משולב מבני ציבורים ומסחר+פיתוח

שטחים מבוקשים:

1. שטח עיקרי - 12527.50 מ"ר.
2. שטח שרות - 10136 מ"ר
3. מרפסת - 1535.61 מ"ר
4. שטח מרוצף - 1791.57 מ"ר.

בעלות:

- קרקע בבעלות רשות הפיתוח עפ"י נסח טאבו.
- קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה לטובת עיריית אלעד לפי סעיף 19 מתאריך 17/10/21
- אישורי חכירה מרמ"י לחברת י.ד. ברזאני נכסים ובנין בע"מ מתאריך 15.11.2022.

הסכמת שכנים מכתבים ופרסום:

- פרסום בעיתונים בהתאם להנחיות.
- הוכחת צילום תליית מכתבים
- תאריכי תליה 28.12.23 - 14.1.24
- בוצע פרסום נוסף ושליחת דואר רשום בתאריך 2.1.25

הערות לתיקון:

השלמת הערות ע"ג התכנית.

הקלות:

1. הקלה לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקידמי של המגרש / עד ל- 2 מ' מעבר לקו בנין קידמי מערבי, מזרחי ודרומי (הנמוך מבין השניים) בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים.
2. הקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי צפוני עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי.
3. הקלה במספר יחידות דיור הקטנות לפי סעיף 1.2.4.1, 102 יחידות במקום 128.

4. הקלה בגובה ברוטו של קומת קרקע לפי סעיף 4.1.2-3 מבוקש גובה 3.50 מ' במקום 5.5 מ' כפי שהוגדר בהוראות התב"ע
5. הקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים לפי סעיף 4.1.2-3 מבוקש גובה 3.15 מ' במקום 3.20 מ' כפי שהוגדר בהוראות התב"ע
6. הקלה מ-15% חלחול המבוקשים ע"פ סעיף 6.11 (2) לתקנון.
7. הקלה בתוספת קומה מתחת לכניסת הקובעת-3 קומות במקום 2.
8. הקלה לתוספת קומה

המלצות

1. לאשר את ההקלה לעניין קו בניין קדמי מערבי, מזרחי ודרומי לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקידמי של המגרש / עד ל- 2 מ' מעבר לקו בנין קידמי (הנמוך מבין השניים) בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
2. לאשר את ההקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי צפוני עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי, מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
3. לאשר את ההקלה במספר יחידות דיור הקטנות לפי סעיף 4.1.2-1, 102 יחידות במקום 128 מהנימוק כי הקלה זו מאפשרת תמהיל דירות בגדלים שונים המאפשר מבחר דירות מגוון בהתאמה לגודל ולצורכי משפחות ברוכות הילדים תוך שמירת עקרונות התכנית. סך הדירות לא משתנה ועומד בהוראות התכנית.
4. לאשר את ההקלה בגובה ברוטו של קומת קרקע לפי סעיף 4.1.2-4 א3 . מבוקש גובה של 3.50 מ' ברוטו במקום 5.5 מ' כפי שהוגדר בהוראות בתב"ע מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
5. לאשר את ההקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים לפי סעיף 4.1.2-4 ב3 . מבוקש 3.15 מ' במקום 3.2 מ' ברוטו כפי שהוגדר בהוראות בתב"ע מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
6. לאשר את ההקלה מ-15% חלחול המבוקשים ע"פ סעיף 6.11 (2) לתקנון מהנימוק כי הקלה זו מאפשרת את תכנון החניון תוך שימוש בחללי המגרש התת קרקעיים עד לקו מגרש ובכך לעמוד בדרישה לכמות החניות הנדרשת בתקן. הועדה תידרוש להתקין פתרונות חלחול שיתנו מענה להחדרת מי הנגר חלף הנטיעות ורצועת הגינון האמורה בסעיף 6.11 (2) לתקנון.
7. לאשר את ההקלה לתוספת קומה מתחת לכניסת הקובעת - 3 קומות במקום 2 - מהנימוק כי תוספת הקומה מיועדת להקמת מבנה הציבור, ואינה מיועדת לשימושים אחרים. שאר החלל משמש לחניון בהתאם להוראות התב"ע.
8. לאשר את ההקלה לתוספת קומה מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
9. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכנ ותשלום אגרות. תנאי למתן היתר - אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

מהלך דיון

- אבי שטרן : האם מבנה הציבור קבור מתחת לגובה הקרקע?
 איצקין מתכנן הפרויקט : לא , זוהי תוצאה של הפרשי קרקע במקום.
 לטענת החברים : אבי שטרן, איסר שפירא משה ברדוגו ויצחק חלה קיימת יציאת חניות מרובה של כ-350 חניות המתנקזות ליציאה אחת לכביש ראשי בעיר וזו אחת הסיבות להצבעתם נגד אישור התכנית.
 - יצחק חלה מבקש לבחון תוספת חניות.

החלטות

1. לאשר את ההקלה לעניין קו בניין קדמי מערבי, מזרחי ודרומי לבניית מרפסת זיזית 40% מהמרווח הקידמי של המגרש / עד ל- 2 מ' מעבר לקו בנין קידמי (הנמוך מבין השניים) בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
2. לאשר את ההקלה לבניית קיר 10% או פחות מעבר לקו בנין צידי צפוני עם פתחים לרבות בליטה או מרפסת ומשאירה מינימום מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש צדדי, מהנימוק כי בניית התוספת מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
3. לאשר את ההקלה במספר יחידות דיור הקטנות לפי סעיף 4.1.2-1, 102 יחידות במקום 128 מהנימוק כי הקלה זו מאפשרת תמהיל דירות בגדלים שונים המאפשר מבחר דירות מגוון בהתאמה לגודל ולצורכי משפחות ברוכות הילדים תוך שמירת עקרונות התכנית. סך הדירות לא משתנה ועומד בהוראות התכנית.
4. לאשר את ההקלה בגובה ברוטו של קומת קרקע לפי סעיף 4.1.2-4 א3 . מבוקש גובה של 3.50 מ' ברוטו במקום 5.5 מ' כפי שהוגדר בהוראות בתב"ע מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
5. לאשר את ההקלה בגובה ברוטו של קומת מגורים לפי סעיף 4.1.2-4 ב3 . מבוקש 3.15 מ' במקום 3.2 מ' ברוטו כפי שהוגדר בהוראות בתב"ע מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.

6. לאשר את ההקלה מ-15% חלחול המבוקשים ע"פ סעיף 6.11 (2) לתקנון מהנימוק כי הקלה זו מאפשרת את תכנון החניון תוך שימוש בחללי המגרש התת קרקעיים עד לקו מגרש ובכך לעמוד בדרישה לכמות החניות הנדרשת בתקן. הועדה תידרוש להתקין פתרונות חלחול שיתנו מענה להחזרת מי הנגר חלף הנטיעות ורצועת הגינון האמורה בסעיף 6.11 (2) לתקנון.
 7. לאשר את ההקלה לתוספת קומה מתחת לכניסת הקובעת - 3 קומות במקום 2 - מהנימוק כי תוספת הקומה מיועדת להקמת מבנה הציבור, ואינה מיועדת לשימושים אחרים. שאר החלל משמש לחניון בהתאם להוראות התב"ע.
 8. לאשר את ההקלה לתוספת קומה מהנימוק כי בהתאם לאישור תוכניות הבינוי ועדכון מספר הקומות המותר מעל קומת הקרקע, הקלה זו מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
 9. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות. תנאי למתן היתר - אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).
 10. השטחים החומים יוחלטו בהתייעצות עם הנהלת העיריה. לגבי פחי האשפה המוטמנים תתקבל החלטה בהתייעצות עם יועץ הרשות, כמו כן יש לקבל החלטה מול הרשות המקומית, מה לעשות עם חדרי האשפה שתוכננו לפני קבלת ההחלטה לעבור לפחים מוטמנים.
- נוכחים: יהודה בוטבול, יעקב ברקוביץ, חנן זיגדון, אורן מזרחי, מאיר קקון, אליהו קרעי - מאושר.
אבי שטרן, איסר שפירא, משה ברדוגו - מצביעים נגד בטענה שנדרש לבצע פרסום לפני דיון.
יצחק חלה- נגד

תנאים לשלב בקרת תכן

- אישור תוכנית נגישות
 - מינוי יועץ בטיחות בעבודה
 - אישור פיקוד העורף
 - אישור רמ"י.
 - אישור פקיד היערות
 - אישור משרד הבריאות
 - אישור איכות הסביבה בכפוף לדרישות בשלב קבלת טופס 4
 - אישור כיבוי אש
 - אישור לעניין צוברי גז
 - אישור יועץ בטיחות
 - חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
 - תיאום עם מינהלת משב"ש/ מחלקת הנדסה לגבי מיקום יציאת שרוול ממגרש לחשמל שבת
 - הצהרת מהנדס כי שלד המבנה יכול לשאת את כל הבניה האפשרית עפ"י תב"ע
 - מערכות מים ומתקנים טכניים יהיו תחת כשרות מהודרת שמתאימה לצביון שלפיו שווקו המגרשים
 - הפרדה מוחלטת בחדרי אשפה בין מגורים למסחר
 - תכנון פתרונות וויסות באמצעים הנדסיים למי נגר
 - התחייבות להתקנת דפיברילטור
- התקנת דפיברילטור בכל בנין על חשבון היזם. תקינות המכשיר ותפעולו באחריות ועד הבנין לאחר מסירת הדירות לקונים. בבנין עם שימושים מעורבים הכוללים מסחר התקנת המכשיר תבוצע בשטח המסחר. תקינות מכשיר הדפיברילטור באחריות חברת הניהול ובהתאם להנחיות ספק המכשיר.

- שליחת קובץ סופי של ההיתר בפורמט PDF+DWF
- הזנת כל האישורים והוכחות התשלום למערכת רישוי זמין
- תשלום השבחה/פטור
- תשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח
- אישור חברת מנהלת מטעם משרד השיכון לתכנית לביצוע תשתיות ופיתוח.

תנאים לתחילת עבודות

- אישור אתרא קדישא

הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20230585\1

- 'נספח ארגון אתר ובטיחות בשלב הבניה חתום ע"י מח' שפי"ע
- התחייבות היזם שלא לבצע עבודות באתר הבניה במהלך ימי חול המועד
- המצאת אישור קיום ביטוחים
- יש לתאם טרם תחילת עבודות בדיקת המגרש לשלילת הימצאות קברים על ידי אתרא קדישא.
- אישור גידור ושילוט אתר בניה
- אישור מודד מוסמך לסימון מתווה הבניין (נוסח ישולב בקובץ מדידה בפורמט .dwg+dwf).
- בקשה לאישור תחילת עבודות על ידי אחראי ביקורת
- התחייבות לתשלום קרן נטיעות פיזוי לנזקי עצים לפגיעה בנטיעות ופיתוח בתחום שטחים ציבוריים כתוצאה מהעבודות המוצעות.
- חוזה התקשרות עם אתר פסולת מורשה כולל חישוב כמויות פסולת.
- התחייבות לתיקון פגיעה בתשתיות דת (עירוב, שבת וכד') במידה וניזוקו על ידי מבצע הפרוייקט. במידה ויפגעו תשתיות אלו יש לתקנם במידי בתיאום ובהנחיית רבני העיר.
- חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת
- טופס מינוי אחראי לביצוע שלד כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי אחראי לביקורת ביצוע כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי קבלן כולל צילום רישיון קבלן רשום ותעודה מזהה
- מינוי ותצהיר אחראי משנה לביקורת על הביצוע (במידה וישנם מס' יועצים יש להחתים בהתאם).
- קבצים סופיים של ההיתר בחתימת העורכים לאישור התאמת התוכניות להיתר
- תוכנית ואישור ארגון אתר לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים

תנאים למהלך הביצוע

- אישור רשות רישוי לבקרת פיקוח בסימון העמדת בניין, גמר שלד, גמר בנייה
- צמחיה ושטחי הגינון המשותפים יבוצעו מחומרים לא מתכלים ועמידים שלא נדרשים לתחזוקה שוטפת
- הגשת דוחות בהתאם לשלבי ביצוע: סימון קווי הבניין, גמר יסודות הבניין, גמר שלד, גמר בנייה.

תנאים לתעודת גמר

- התחייבות היזם להסכם תפעול וניהול שטחי המסחר מול חברת תחזוקה ל-10 שנים מינימום
- מפת עדות AS MADE
- קובץ תוכניות עדות של הבניין או העבודה
- אישור אחראי ביקורת על ביצוע בהתאם להיתר
- אישור מורשה נגישות
- רישום בתקנון הבית המשותף בו יצויין כי כל כניסה לבנין תחשב כאגף נפרד שאינו קשור לאגפים הנוספים במגרש
- רשימת בדיקות מעבדה שערך עורך הבקשה.
- כל מסמך אחר שנדרש במידע להיתר או בהיתר
- א. לא יינתן טופס 4 אלא לאחר שיבוצעו מדידות רעש, קרינה אלקטרומגנטית וזיהום אוויר בכל המבנים ובתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, שיוכיחו כי לא נגרמים מטרדים סביבתיים וחריגות מהמותר
- אישור מעבדה בנושא גז
- ומהמלצות ומסקנות חוות הדעת
- ב. תוצאות ומסקנות כל המדידות יועברו לבדיקת ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

57620026 תיק בניין:	20240344\1 בקשה מקוונת כולל הקלות:	11 סעיף
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2025001 תאריך: 26/01/2025		

רישוי זמין: 10000413762

תאריך פתיחה: 09/09/2024

בעלי עניין

מבקש

י.ד. ברזני נכסים ובנין 1983 בע"מ, קרית המדע 11 ירושלים

בעל הנכס

י.ד. ברזני נכסים ובנין 1983 בע"מ, קרית המדע 11 ירושלים

עורך

פרויילך אדם, ת.ד 1477 צפת, 0587683975

מטפל בתיק אלחנן גרינברג elchanang@elad.muni.il

כתובת: רחוב ללא שם 1

גוש חלקה: גוש: 5762 חלקה: מגרש: 101, חלקה: 26 מגרש: 101

תוכניות: 422-0357574

יעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

שימושים: תאור הבקשה: חדר טרנספורמציה בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת שני חדרי טרפו עיליים

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	09/09/2024		הקלות

מהות הפרסום:

הקמת שני חדרי טרפו עיליים

פרוט הפרסום:

הקלה להקמת 2 חדרי טרפו עיליים

הערות בדיקה

תאריך: 05/01/2025

תאריך בדיקת תוכנית - 2/1/2025

רישוי זמין מס' 10000413762

תוכניות חלות:

אל/23/3/195 (422-0357574)

מהות הבקשה:

הקמת 2 חדרי טרפו עיליים

שטחים מבוקשים:

1. שטח שרות - 56.59 מ"ר

בעלות:



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240344\1

הקרקע בבעלות עיריית אלעד הפקעה לפי סעיף 19 מתאריך 14/10/2002

הקלות:

הקמת 2 חדרי טרפו עיליים

הערות לתיקון:

השלמת הערות ע"ג התכנית.

המלצות

1. לאשר את ההקלה מהוראות תכנית אל/23/3/195 סעיף 4.1.2. א (4) להקמת 2 חדרי טרפו עיליים מהנימוק כי ע"פ דרישת חברת החשמל בפרוייקט זה נדרשת הקמת חדרי הטרפו מעל פני הקרקע עקב כמות גדולה של כבלי מתח נמוך וגבוה להזנת הבניינים.

2. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות.

החלטות

1. לאשר את ההקלה מהוראות תכנית אל/23/3/195 סעיף 4.1.2. א (4) להקמת 2 חדרי טרפו עיליים מהנימוק כי ע"פ דרישת חברת החשמל בפרוייקט זה נדרשת הקמת חדרי הטרפו מעל פני הקרקע עקב כמות גדולה של כבלי מתח נמוך וגבוה להזנת הבניינים.

2. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות.

נוכחים: יהודה בוטבול, יעקב ברקוביץ, חנן זיגדון, אורן מזרחי, מאיר קקון, אליהו קרעי, אבי שטרן, איסר שפירא, משה ברדוגו, יצחק חלה - מאושר.

תנאים לשלב בקרת תכן

מחלקת מידע

- אישור איכות הסביבה
- אישור כיבוי אש
- אישור יועץ בטיחות
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- הצהרת מהנדס כי שלד המבנה יכול לשאת את כל הבניה האפשרית עפ"י תב"ע
- 'נספח ארגון אתר ובטיחות בשלב הבניה חתום ע"י מח' שפ"ע
- הזנת כל האישורים והוכחות התשלום למערכת רישוי זמין
- שליחת קובץ סופי חתום של ההיתר בפורמט PDF+DWG+DWF
- תשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח
- תשלום השבחה/פטור
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות, בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינויי תקן

תנאים לתחילת עבודות

- אישור מחברת אתרא קדישא בנושא קברים

מחלקת מידע

- אישור גידור ושילוט אתר בניה
- אישור חברת מנהלת מטעם משרד השיכון לתכנית לביצוע תשתיות ופיתוח.
- אישור מודד מוסמך לסימון מתווה הבניין (נוסח ישולב בקובץ מדידה בפורמט dwg+dwf).
- בקשה לאישור תחילת עבודות על ידי אחראי ביקורת

הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240344\1

- חוזה התקשרות עם אתר פסולת מורשה כולל חישוב כמויות פסולת.
- חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת
- טופס מינוי אחראי לביצוע שלד כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי אחראי לביקורת ביצוע כולל צילום רישיון ותעודה מזהה
- טופס מינוי קבלן כולל צילום רישיון קבלן רשום ותעודה מזהה
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו / או בשל שינויי תקן
- מינוי ותצהיר אחראי משנה לביקורת על הביצוע (במידה וישנם מסי יועצים יש להחתים בהתאם).
- קבצים סופיים של ההיתר בחתימת העורכים לאישור התאמת התוכניות להיתר
- תוכנית ואישור ארגון אתר לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים

תנאים למהלך הביצוע

מחלקת מידע

- אישור רשות רישוי לבקרת פיקוח בסימון העמדת בניין, גמר שלד, גמר בנייה
- הגשת דוחות בהתאם לשלבי ביצוע: סימון קווי הבניין, גמר יסודות הבניין, גמר שלד, גמר בנייה.
- יתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינויי תקן.

תנאים לתעודת גמר

מחלקת מידע

- מפת עדות AS MADE
- קובץ תוכניות עדות של הבניין או העבודה
- אישור אחראי ביקורת על ביצוע בהתאם להיתר
- רשימת בדיקות מעבדה שערך עורך הבקשה.
- כל מסמך אחר שנדרש במידע להיתר או בהיתר

57570050 : תיק בניין	20240428 : בקשה מקוונת כולל הקלות	סעיף 12
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2025001 תאריך : 26/01/2025		

רישוי זמין: 10000418829

תאריך פתיחה: 16/12/2024

בעלי עניין

מבקש

אלעד סנטר בע"מ, התעשייה 51 נשר, 050-981-188

בעל הנכס

אלעד סנטר בע"מ, התעשייה 51 נשר, 050-981-188

עורך

זהר אלטמן, הסדנא 3 טירת כרמל, 0586865930

מייצג

גלעד קוגלמן

מטפל בתיק מאיר בלומנטל meirb@ELAD.MUNI.IL

כתובת: אלעד

גוש חלקה: גוש: 5757 חלקה: 38 מגרש: 50

שימושים: בית משותף ומסחרי **תאור הבקשה:** בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מתחם של מסחר ומגורים. המגורים בגובה 7 קומות מעל לובי בגובה כפול ובנוסף 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת ומתחתם שטחי מסחר. במגרש מתוכננים 152 יח"ד כולל חדר טרפו וצוברי גז.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	13/01/2025		הקלות

מהות הפרסום

הקמת מתחם של מסחר ומגורים. המגורים בגובה 7 קומות מעל לובי בגובה כפול ובנוסף 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת ומתחתם שטחי מסחר. במגרש מתוכננים 152 יח"ד כולל חדר טרפו וצוברי גז.

הערות בדיקה

תאריך: 14/01/2025

14/01/2025 תאריך בדיקת תוכנית -

רישוי זמין מס' 10000418829

תוכניות חלות:

תמ"ל 1081

תכנית בינוי מס' 106

מהות הבקשה:

הקמת מתחם של מסחר ומגורים. המגורים בגובה 7 קומות מעל לובי בגובה כפול ובנוסף 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת ומתחתם שטחי מסחר. במגרש מתוכננים 152 יח"ד כולל חדר טרפו וצוברי גז.

שטחים מבוקשים:

1. שטח עיקרי - 20544.69 מ"ר.

- 2. 22837.53 מ"ר - שטח שרות
- 3. 1225.40 מ"ר - מרפסת
- 4. 3940.16 מ"ר. - שטח מרוצף

בעלות:

- קרקע בבעלות רשות הפיתוח עפ"י נסח טאבו.
- אישורי חכירה מרמ"י לחברת אלעד סנטר בע"מ מתאריך 26.6.2024.

הסכמת שכנים מכתבים ופרסום:

- פרסום בעיתונים בהתאם להנחיות.
 - הוכחת צילום תליית מכתבים
 - תאריכי תליה 24.11.24
 - בוצע פרסום ושליחת דואר רשום בתאריך 21.11.2024
- הערות לתיקון:**
השלמת הערות ע"ג התכנית.

הקלות:

- הקלה תוספת קומה לדופלקס לבניין בן 7 קומות מעל קומת הכניסה .
- הקלה ניווד של 10% משטחי מסחר בין מגרשים 540, 49 ו-50.
- הקלה לתוספת קומה בקומת הגלריה של הלובי הכפול.
- הקלה ניווד של 4 יח"ד בין מגרשים 49 ו-50 וכן ניווד של שטח הדירות.
- הקלה בגובה קירות הפיתוח בהתאם לתכנית הבינוי המוצעת , הטופוגרפי והצורך ההנדסי והאדריכלי.
- הקלה במספר מקומות חניה מעבר לתקן הנדרש
- הקלה בהוראות בינוי והוראות פיתוח סעיפים 6.3 6.4 6.5 בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר בתכנית זאת.

המלצות

1. לאשר את ההקלה תוספת קומה לדופלקס לבניין בן 7 קומות מעל קומת הכניסה לפי סעיף 2 (8) לתקנות סטיה ניכרת מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
2. לאשר את ההקלה לתוספת קומה בקומת הגלריה של הלובי הכפול לפי סעיף 2 (8) לתקנות סטיה ניכרת מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
3. לאשר את ההקלה ניווד של 10% משטחי מסחר בין מגרשים 540, 49 ו-50 לפי סעיף 5 הערה ט לתכנית מהנימוק כי הניוד מהווה ניצול זכויות בניה בצורה מיטבית.
4. לאשר את ההקלה ניווד של 4 יח"ד בין מגרשים 49 ו-50 וכן ניווד של שטח הדירות לפי סעיף 5 הערה ט לתכנית מהנימוק כי הניוד מהווה ניצול זכויות בניה בצורה מיטבית.
5. לאשר את ההקלה בגובה קירות הפיתוח לפי סעיף 10 לתקנות סטיה ניכרת מהנימוק ההקלה נדרשת מטעמים הנדסיים במקומות שאינם משפיעים על הנראות מהרחוב.
6. לאשר את ההקלה במספר מקומות חניה מעבר לתקן הנדרש לפי סעיף 15 לתקנות סטיה ניכרת מהנימוק כי ההקלה מאפשרת תיכנון מיטבי והפרדה מקסימלית בין שטחי המסחר למגורים.
7. לאשר את ההקלה מהוראות בינוי ופיתוח תמ"ל 1081, סעיפים 6.3 6.4 6.5 ולפי סעיף 10 לתקנות סטיה ניכרת מהנימוק כי ההקלה מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
8. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות.
9. תנאי למתן היתר - אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

מהלך דיון

- אבי שטרן : מבקש לבצע פרסום מחדש מאחר והפרסום לא פורסם ברח' רש"י.
- מרים ברג : הבנינים ברח' רש"י אינם גובלים עם השטח המבוקש ולא היה צורך בפרסום ברש"י.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240428

החלטות

להוריד מסדר יום

בקרת תכן תתבצע במכון בקרה



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

57570049: תיק בניין:	20240441: בקשה מקוונת כולל הקלות:	סעיף 13
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2025001 תאריך: 26/01/2025		

רישוי זמין: 10000418837

תאריך פתיחה: 15/12/2024

בעלי עניין

מבקש

אלעד סנטר בע"מ, התעשייה 51 נשר, 050-981-188

בעל הנכס

אלעד סנטר בע"מ, התעשייה 51 נשר, 050-981-188

עורך

זהר אלטמן, הסדנא 3 טירת כרמל, 0586865930

מייצג

גלעד קוגלמן

מטפל בתיק מאיר בלומנטל meirb@ELAD.MUNI.IL

כתובת: אלעד

גוש חלקה: גוש: 5757 חלקה: 37 מגרש: 49

שימושים: בית משותף ומסחרי תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מתחם של מסחר ומגורים. המגורים בגובה 7 קומות מעל לובי בגובה כפול ובנוסף 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת ומתחתם שטחי מסחר. במגרש מתוכננים 152 יח"ד כולל חדר טרפו וצוברי גז

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	16/12/2024		הקלות

מהות הפרסום:

הקמת מתחם של מסחר ומגורים. המגורים בגובה 7 קומות מעל לובי בגובה כפול ובנוסף 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת ומתחתם שטחי מסחר. במגרש מתוכננים 152 יח"ד כולל חדר טרפו וצוברי גז

פרוט הפרסום:

הערות בדיקה

תאריך: 14/01/2025

תאריך בדיקת תוכנית - 14/01/2025

רישוי זמין מס' 10000418837

תוכניות חלות:

תמ"ל 1081

תכנית בינוי מס' 106

מהות הבקשה:

הקמת מתחם של מסחר ומגורים. המגורים בגובה 7 קומות מעל לובי בגובה כפול ובנוסף 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת ומתחתם שטחי מסחר. במגרש מתוכננים 152 יח"ד כולל חדר טרפו וצוברי גז.



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240441

שטחים מבוקשים :

1. שטח עיקרי - 44790.81 מ"ר.
2. שטח שרות - 60009.53 מ"ר
3. מרפסת - 2570.96 מ"ר
4. שטח מרוצף - 9984.44 מ"ר.

בעלות :

- קרקע בבעלות רשות הפיתוח עפ"י נסח טאבו.
- אישורי חכירה מרמ"י לחברת אלעד סנטר בע"מ מתאריך 26.6.2024.

הסכמת שכנים מכתבים ופרסום :

- פרסום בעיתונים בהתאם להנחיות.
- הוכחת צילום תליית מכתבים
- תאריכי תליה 24.11.24
- בוצע פרסום נוסף ושליחת דואר רשום בתאריך 21.11.2024
- הערות לתיקון :
- השלמת הערות ע"ג התכנית.

הקלות :

- הקלה תוספת קומה לדופלקס לבניין בן 7 קומות מעל קומת הכניסה .
- הקלה ניווד של 10% משטחי מסחר בין מגרשים 540, ו-49.
- הקלה לתוספת קומה בקומת הגלריה של הלובי הכפול.
- הקלה ניווד של 4 יח"ד בין מגרשים 49 ו-50 וכן ניווד של שטח הדירות.
- הקלה להסטת זיקת הנאה תוך שמירה על רוחב רצועת זיקת ההנאה וההקשרים האורבנים לפי סעיף 10 לתקנות סטיה ניכרת.
- הקלה בגובה קירות הפיתוח בהתאם לתכנית הבינוי המוצעת , הטופוגרפי והצורך ההנדסי והאדריכלי.
- הקלה במספר מקומות חניה מעבר לתקן הנדרש
- הקלה בהוראות בינוי והוראות פיתוח סעיפים 6.3 6.4 6.5 בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר בתכנית זאת.

המלצות

1. לאשר את ההקלה תוספת קומה לדופלקס לבניין בן 7 קומות מעל קומת הכניסה לפי סעיף 2 (8) לתקנות סטיה ניכרת מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
2. לאשר את ההקלה לתוספת קומה בקומת הגלריה של הלובי הכפול לפי סעיף 2 (8) לתקנות סטיה ניכרת מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
3. לאשר את ההקלה ניווד של 10% משטחי מסחר בין מגרשים 540, ו-49 לפי סעיף 5 הערה ט לתכנית מהנימוק כי הניוד מהווה ניצול זכויות בניה בצורה מיטבית.
4. לאשר את ההקלה ניווד של 4 יח"ד בין מגרשים 49 ו-50 וכן ניווד של שטח הדירות לפי סעיף 5 הערה ט לתכנית מהנימוק כי הניוד מהווה ניצול זכויות בניה בצורה מיטבית.
5. לאשר את ההקלה הקלה הזזת זיקת הנאה תוך שמירה על רוחב רצועת זיקת ההנאה וההקשרים האורבנים לפי סעיף 10 לתקנות סטיה ניכרת מהנימוק כי תכנון זה מאפשר התאמה לרשת הדרכים ותיילות המתוכננים
6. לאשר את ההקלה בגובה קירות הפיתוח לפי סעיף 10 לתקנות סטיה ניכרת מהנימוק ההקלה נדרשת מטעמים הנדסיים במקומות שאינם משפיעים על הנראות מהרחוב.
7. לאשר את ההקלה במספר מקומות חניה מעבר לתקן הנדרש לפי סעיף 15 לתקנות סטיה ניכרת מהנימוק כי ההקלה מאפשרת תיכנון מיטבי והפרדה מקסימלית בין שטחי המסחר למגורים.
8. לאשר את ההקלה מהוראות בינוי ופיתוח תמ"ל 1081, סעיפים 6.3 6.4 6.5 ולפי סעיף 10 לתקנות סטיה ניכרת מהנימוק כי ההקלה מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.
9. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות.
10. תנאי למתן היתר - אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

החלטות

להוריד מסדר יום

הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240441
בקרת תכן תתבצע במכון בקרה



57570540 : תיק בניין	20240442\1 בקשה מקוונת כולל הקלות:	סעיף 14
פרוטוקול לישיבת ועדה מקומית מספר 2025001 תאריך: 26/01/2025		

רישוי זמין: 10000418507

תאריך פתיחה: 16/12/2024

בעלי עניין

מבקש

אלעד סנטר בע"מ, התעשייה 51 נשר, 050-981-188

בעל הנכס

אלעד סנטר בע"מ, התעשייה 51 נשר, 050-981-188

עורך

זהר אלטמן, הסדנא 3 טירת כרמל, 0586865930

מייצג

גלעד קוגלמן

מטפל בתיק מאיר בלומנטל meirb@ELAD.MUNI.IL

כתובת: אלעד

גוש חלקה: גוש: 5757 חלקה: 42 מגרש: 540

שימושים: מסחר ומשרדים תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת מבנה ביעוד מסחר, תעסוקה, ו-30% מגורים משטח התעסוקה. המבנה בגובה 12 קומות מעל קומת מסחר כפולה. המבנה כולל חניון תת קרקעי, חדר טרפו וצובר גז.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
	26/01/2025		הקלות

מהות הפרסום

הקמת מבנה ביעוד מסחר, תעסוקה, ו-30% מגורים משטח התעסוקה. המבנה בגובה 12 קומות מעל קומת מסחר כפולה. המבנה כולל חניון תת קרקעי, חדר טרפו וצובר גז.

פרוט הפרסום

- הקלה במספר הקומות המותר 17 קומות במקום 13 המותרות. סה"כ תוספת של 4

קומות לפי סעיף 2 (8) לתקנות סטיה ניכרת.

- הקלה לניוד של 30% שטחי תעסוקה לשטחי מגורים על פי סעיף 147 א כך שיומרו

כ- 10,296 מ"ר מתוך שטחי התעסוקה עבור מגורים לפי סעיף 147 א לחוק התכנון והבניה.

- הקלה לניוד של 10% משטחי מסחר בין מגרשים 49,540 ו-50- לפי סעיף 5 הערה ט לתכנית.

- הקלה במס' מקומות חניה מעבר לתקן הנדרש לפי סעיף 15 לתקנות סטיה ניכרת.

- הקלה בהוראות בינוי והוראות פיתוח סעיפים 6.3 6.4 6.5 בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר בתכנית זאת לפי סעיף

10

הערות בדיקה

תאריך: 14/01/2025

תאריך בדיקת תוכנית - 14/01/2025



הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240442\1

רישוי זמין מס' 10000418507

תוכניות חלות :

תמ"ל 1081

תכנית בינוי מס' 106

מהות הבקשה :

הקמת מבנה ביעוד מסחר, תעסוקה, ו-30% מגורים משטח התעסוקה. המבנה בגובה 12 קומות מעל קומת מסחר כפולה. המבנה כולל חניון תת קרקעי, חדר טרפו וצובר גז.

שטחים מבוקשים :

1. שטח עיקרי - 28599.49 מ"ר.
2. שטח שרות - 17485.96 מ"ר
3. מרפסת - 74.88 מ"ר
4. שטח מרוצף - 944.47 מ"ר.

בעלות :

- קרקע בבעלות רשות הפיתוח עפ"י נסח טאבו.
- אישורי חכירה מרמ"י לחברת אלעד סנטר בע"מ מתאריך 26.6.2024.

הסכמת שכנים מכתבים ופרסום :

- פרסום בעיתונים בהתאם להנחיות.
- הוכחת צילום תליית מכתבים
- תאריכי תליה 24.11.24

בוצע פרסום נוסף ושליחת דואר רשום בתאריך 21.11.2024

הערות לתיקון :

השלמת הערות ע"ג התכנית.

הקלות :

הקלה במספר הקומות המותר 17 קומות במקום 13 המותרות. סה"כ תוספת של 4 קומות לפי סעיף 2 (8) לתקנות סטיה ניכרת.

הקלה ניוד של 30% שטחי תעסוקה לשטחי מגורים על פי סעיף 147 א כך שיומרו כ- 10,296 מ"ר מתוך שטחי התעסוקה עבור מגורים לפי סעיף 147 א לחוק התכנון והבניה.

הקלה ניוד של 10% משטחי מסחר בין מגרשים 540, 49 ו- 50 לפי סעיף 5 הערה ט לתכנית.

הקלה במספר מקומות חניה מעבר לתקן הנדרש לפי סעיף 15 לתקנות סטיה ניכרת.

הקלה בהוראות בינוי והוראות פיתוח סעיפים 6.3 6.4 6.5 בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר בתכנית זאת לפי סעיף 10 לתקנות סטיה ניכרת.

המלצות

1. לאשר את ההקלה הקלה במספר הקומות המותר 17 קומות במקום 13 המותרות. סה"כ תוספת של 4 קומות לפי סעיף 2 (8) לתקנות סטיה ניכרת מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה בתכנון מיטבי.
2. לאשר את הקלה ניוד של 30% שטחי תעסוקה לשטחי מגורים על פי סעיף 147 א כך שיומרו כ- 10,296 מ"ר מתוך שטחי התעסוקה עבור שטחי מגורים לפי סעיף 147 א לחוק התכנון והבניה מהנימוק כי תכנון זה מאפשר ניצול מלוא זכויות הבניה.
3. לאשר את ההקלה ניוד של 10% משטחי מסחר בין מגרשים 540, 49 ו- 50 לפי סעיף 5 הערה ט לתכנית מהנימוק כי הניוד מהווה ניצול זכויות בניה בצורה מיטבית.
4. לאשר את ההקלה במספר מקומות חניה מעבר לתקן הנדרש לפי סעיף 15 לתקנות סטיה ניכרת מהנימוק כי ההקלה מאפשרת תיכנון מיטבי והפרדה מקסימלית בין שטחי המסחר למגורים.
5. לאשר את ההקלה מהוראות בינוי ופיתוח תמ"ל 1081, סעיפים 6.3 6.4 6.5 ולפי סעיף 10 לתקנות סטיה ניכרת מהנימוק כי ההקלה מאפשרת ניצול זכויות מוקנות תוך שמירת הקו העיצובי ואופי המבנה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד



המשך בקשה מקוונת כולל הקלות : 20240442\1

6. לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת תכן ותשלום אגרות.
7. תנאי למתן היתר - אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות תמ"ל 1081 סעיף 6.2 (10).

החלטות

להוריד מסדר יום

בקרת תכן תתבצע במכון בקרה

יהודה בוטבול- יו"ר ועדה מקומית

אד' מרים ברג -מ"מ מהנדס הועדה

תאריך: _____