

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1974/0034.04              |
| מספר סידורי | 0                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הוספת מבנה מעלית חיצונית לבניין ציבורי קיים המשמש למעון ילדים, לצורך הנגשתו.היתר זה מתבסס על ת.ב 02.34/1974 |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                                                     |
| כתובת      | הארנון 30 , מחנה יהודה                                                                                      |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית חיצונית למבנה גנ"י ומעון לצורך נגישות .

על המקום חלה תכנית 4524 משנת 1994 הכפופה לתכנית מתאר 62 .

הקובעת בס' 13 שטח מבנה ציבור.

התכנית קבעה שימושים קווי בנין וקבעה זכויות בניה 1100מ"ר -שטח עיקרי .

בקשה לתוספת מעלית למעון, ממוקמת מחוץ למבנה ,

בצידו הדרומי במפלס הכניסה 790.39 .

ללא חריגה מקו הבנין.

הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין."

וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות-

(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים ) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .

התקבל אישור מח' שימור כתנאי לדיון .

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                            |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות        |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |

|  |                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------------------------------|
|  | שרים                                                                          |
|  | אישור מכון התקנים                                                             |
|  | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                  |
|  | תשלום אגרת בניה                                                               |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                    |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                               |
|  | חו"ד יועץ מעליות אשר מאשר כי התכנון בוצע עפ"י תקן                             |
|  | הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים                                                    |
|  | הצהרת עורך הבקשה ע"ג ההרמוניקה כי לא נעשו שינויים במקור בכמות הכלים הסניטריים |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0154.00              |
| מספר סידורי | 0                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                             |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | בניית 2 בניינים חדשים לתלמוד תורה, בית כנסת מקווה<br>סיפריה המשך לתיק הריסה וחפירה 23/154.01 |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                                      |
| כתובת      | הושע 18, כרם אברהם                                                                           |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מחליטה לאשר בינוי עבור מיבנה ציבור בהתאם לתב"ע 384461 ותב"ע 1178151 בכפוף להתאמות ותיקונים הנדרשים בתכנית a.

תנא להפניה לגורמים: אישור המחלקה לאיכות הסביבה .

לבקשה פורסמה הקלה להריסת בנין קיים (תלמוד תורה) ברחוב הושע ובניית בנין חדש באותו שטח בניה וקווי בנין - מופיע בהוראות התב"ע.

לא הוגשו התנגדויות לבקשה.

הוועדה מכירה בפסום שבוצע, כמספיק ומכירה בהקלה זו כהודעה ליידוע הציבור לפי הוראות סעיף 13 לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית 10038 וזאת בכפוף להשלמת תנאי הסף של הוראות התמ"א, הכוללות חוות דעת הנדסית והשלמת תצהירים נדרשים .

לגבי יתר ההקלות שפורסמו -

תב"ע 1178151 אושרה ב - 2023 ע"י הועדה המחוזית ולא ניתן לבקש הקלות וממילא רוב ההקלות מתייתרות לאור התכנון המעודכן בתב"ע זו, למעט ההקלה לחצרות אנגליות אשר יש להתאימן לתקנות.

תיקונים נדרשים בתכניות כתנאי להפצה לגורמים:

- יש להשלים בינוי קומה מלאה תואמת לבינוי המאושר בתב"ע 1178151 בהתאם להוראות השלביות.

בנין a:

- במפלס 2.39- מוצע גרעין מדרגות בלבד- בפועל לא מוצעת קומה רק גרעין- קיימת יתרת זכויות.

- מפלס 1.23- הינו מפלס הכניסה ושטחיו חושבו מעל הקרקע כנדרש. יש להתאים המפלס ל-0.00 בו מופיעה הבנין b כי מוצג באותו מפלס ומקשה על ההבנה.

- השטחים מוצגים בצורה לקויה- יש להתאים לבינוי המוצע כולל הצגת תנועה בפיתוח השטח שבילים, מפלסים בינוי.

- מוצעים חדרי לימוד ושטחים לציבור ללא יעוד ושימוש יש להשלים ולתקן במסגרת תיקונים לתכנית a .

בנין b:

- חצר אנגלית החורגת מקו בנין- יש להתאים למותר בתקנות לענין גובה ולהציג חלופת איורור לחללים המוצעים בתת"ק.

- מרפסות גג לא מקורות ומקורות - יש להציג במסגרת השטחים הלא מקורים + התייחסות בתכניות גם למערכות הטכניות.

בנוסף –

- יש להציג שימושים ולהתאים את חישוב השטחים ולבינוי המתאפשר.

- לא מוצעים מתקנים הנדסים וחדר יציאה לגג חסרים, יש להציג כנדרש.

- יש להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה לאחר תיקון תכנית a כתנאי להפצה לגורמים

- יש להמציא אישור סופי של מחלקת דרכים.

- יש להתאים קומת חלקית- או להסיר או להשלים לקומה שלמה, לא תותר בניה של חלקי קומות.

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

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | אישור משרד הבריאות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | אישור סופי של שימור לעניין קירות בחזית דרומית מזרחית בהתאם להנחיות התב"ע                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | אישור יישום כלל הערות והנחיות אדריכל העיר- לרבות חזיתות, התייחסות לפיתוח שטח, גגות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | אישור מחלקת דרכים- יש לקבל את אישור דרכים מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי<br>ה. יש לקבל התייחסות של הסדרי תנועה שינויים תנועתיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | מחלקת תברואה- תוספת לבית הכנסת קיים בשלב קבלת ההיתר יש צורך בהשתתפות בעגלה<br>ליטר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות (1)<br>קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. (2)<br>קשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת). חיזוק<br>בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד (חיזוק מבנים<br>רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008. 2. היתר לשינוי יעוד או<br>במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות. העמיד |
|  | אישור מחלקת תכנון בדבר ביצוע בקרה הנדסית מכוח תמ"א 38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | אישור מחלקת תכנון בדבר ביצוע בקרה הנדסית מכוח תמ"א 38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | אישור אדריכל העיר- השלמת הערות והתייחסות לתכנון מבנה הציבור הפרטי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | תנאי למתן היתר בניה יהיה שימוש השטח המסומן בנספח הבינוי בתור "גג מרוצף למשחק"<br>ש תלמידי המוסד. בשטח זה יתאפשר ריצוף, פרגולות. 20% משטח זה יבטיח צל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2019/0458.00              |
| מספר סידורי | 1                         |

#### פרטי התיק

|            |                                                    |
|------------|----------------------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות                  |
| מהות הבקשה | בניין חדש בן 5 קומות, סה"כ 8 יח"ד, שועפאט, ירושלים |
| מספר ועדה  | 2024/17                                            |
| כתובת      | אום אל עמד , שועפט ראס אל עמוד                     |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להריסת בניין קיים ובניית בנין חדש במקומו.

הבקשה תואמת לחלוטין לנספח בינוי ולהוראות התכנית ואין מניעה תכנונית לאשרה..

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

המחלוקת בין הצדדים היא מחלוקת בנושאים קניינים.

המתנגד טוען כי הוא זכאי לתמורה גדולה יותר וטוען כי יש לבצע פרצלציה לפני הבניה.

מהמסמכים שהוגשו לוועדה ע"י המבקשים עולה שנחתם הסכם חלוקה בשנת 1962 והסכם זה הוגש בהליכים משפטיים קודמים לרבות ע"י המתנגד, גם לוועדה המחוזית.

המתנגד הוציא היתר בניה בחלקה בעבר על סמך התשריט.

לאור האמור בפני הוועדה הוצגו המסמכים הנדרשים להוכחת התימוכין הקניינים לבקשה

הוועדה סבורה כי ישנם תימוכין קניינים הנדרשים ואין מניעה לאשר את הבקשה ע"כ הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הוועדה מורה כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת אישור מס רכוש בהתאם להנחיית עו"ד נרגסי ועו"ד נויה גבע כנדרש עפי הדין.

מובהר כי המחלוקת הקניינית שבין הצדדים מקומה להתברר בפני הערכאות המוסמכות והדרך פתוחה בפני הצדדים לעשות כך.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג התכנית.

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

|  |                                                                                         |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|  | אישור שירותי הכבאות                                                                     |
|  | אישור משרד הבריאות                                                                      |
|  | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                            |
|  | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית                                            |
|  | אישור רשות העתיקות                                                                      |
|  | אישור בזק או חברת תקשורת אחרת בעלת רישיון מאת שר התקשורת למתן שירותי טלפון              |
|  | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות                         |
|  | אישור חברת החשמל                                                                        |
|  | סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש                                           |
|  | תשלום אגרת בניה                                                                         |
|  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                              |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                         |
|  | הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף                                         |
|  | אישור מנהל חינוך                                                                        |
|  | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י |
|  | אישור רישום תצ"ר ממחלקת מידע                                                            |
|  | הריסת המסומן בצהוב וקבלת דו"ח פיקוח                                                     |
|  | אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה תכנית ארגון אתר                               |
|  | תיאום תכנון פנים וחצרות וחתימה על כתב התחייבות                                          |
|  | יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר                                                          |
|  | 1. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי ( לפני שנת          |
|  | 2. השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.                                                |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1986/0410.03              |
| מספר סידורי | 2                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות                 |
|------------|---------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת לדירה 3 בבניין קיים. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                           |
| כתובת      | הורקניה 27, גבעת הורדים                           |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע לבקשה:

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 24.01.2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים וזאת לאחר דיון בהתנגדויות.

ביום 21.05.2023 הבקשה נידונה בוועדת ערר והוחלט להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית לדיון יחד עם הבקשה מקבילה 1986/410.02 כאשר הוועדה תבחן את הבינוי לשיקול דעתה ואת הבינוי אשר הוצע ע"י ועדת ערר כאשר בעיני ועדת ערר קיימת אפשרות לבינוי מיטבי יותר עבור תוספת עמודת הממ"דים לדירות בבניין וזאת משני צידי הבניין בחזית הקדמית. בינוי כאמור ימנע סגירה מוחלטת של פתחים בחדרי השינה היות ותתאפשר פתיחת של חלונות בצידי החדרים בחזיתות הצידיות של הבניין.

צוין גם שתכנון חלופי זה מקובל על העורר (מר מיכאל מרץ) והוא לא יעמוד על התנגדותו לתוספת הממ"דים בפני מוסדות התכנון- ככל וזה יהיה הבינוי אשר יאושר.

הוועדה המקומית כאמור תבחן את הסוגיה של מיקום הממ"דים בחזית הקדמית ובכלל זה ייבחן הצורך בפרסום נוסף, בפרט באשר לבניינים המצויים משני צידי המבנה מושא הערר – הגובלים במיקום בו מוצע בינוי עמודות הממ"דים.

לאחר מכן הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 21/06/2023, אשר בחנה את המיקום המוצע לממ"דים והחליטה לפרסם לפי סעיף 149, כאשר לאור הנחיית/הצעת וועדת ערר למיקום הממ"דים המועדף בצידי הבניין, הוועדה הורתה על ביצוע פרסום למיקום החדש של הממ"דים, וזאת לאחר שתוגש הרמוניקה מתוקנת.

הבקשה תוקנה בהתאם למיקום הממ"ד שנקבע כאופטימלי ע"י וועדת הערר ונקבע ע"י המשנה לפרסם את המיקום החדש, ובהמשך נשלחה הבקשה המתוקנת לפרסום כנדרש.

תום מועד להתנגדויות 16/07/2024, התקבלה התנגדות אחת חדשה של הבעלים בבניין זה אשר הגיש את בקשתו בנקודה מס' 2, מר שרון אלרועי, הוא מעוניין לשנות מעט את מיקום הממ"ד, כיוון שהוא מבקש ממ"ד בצידו השני של המבנה במיקום שונה ממה שהוחלט ע"י וועדת ערר, בולט מקונטור הבניין לעומת האופציה של בינוי בהמשך לקונטור הבניין הקיים- כיוון שהוועדה מעוניינת במיקומי ממ"ד סימטריים. לטענת המתנגד המיקום בבקשה הנוכחית, נקודה מס' 3, פוגע בתכנון הפנימי של דירתו והוא מצידו מעוניין למזער את



הפגיעה העתידית בדירתו ככל שניתן.

במהלך הדיון הנוכחי, הוועדה שמעה את טענות המתנגד לענין מיקום הממ"דים ותגובת המבקשים.

לענין המתנגד הנוסף, מר מרץ, הוועדה הבהירה לו כי בהתאם להחלטת ועדת הערר אין לו זכות להתנגד במקרה זה למיקום הממ"דים.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים סבורה כי המיקום הנוכחי המוצע לממ"דים הוא המקום הראוי בנסיבות הענין מבחינה תכנונית וכן מתיישר עם מיקום הממ"ד שכבר קיים בחזית הבניין שליד כך שלא מצאה סיבה משכנעת לשינוי הנדרש ע"י המתנגד .

הוועדה רואה שהמיקום הנוכחי שהוצע ע"פ החלטת הערר וכן ע"פ החלטת וועדת משנה מיום 21.06.2023 הנו המיטבי ולפיכך, הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים .

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1997/0886.09              |
| מספר סידורי | 3                         |

#### פרטי התיק

|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות   |
| מהות הבקשה | תוספת בניה, ממ"ד והרחבת מרפסת זיזית |
| מספר ועדה  | 2024/17                             |
| כתובת      | מעגלי הרים לזין 9 , סנהדריה המורחבת |

#### החלטת הוועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה שמעה את המתנגדים ודנה בבקשה זו ביחד עם ת.ב. 2023/277

מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות ומורה על הזזת הממ"ד ב-2.5 מטר מפינת הבניין

ובזאת רואה הוועדה כי ייווצר איזון בין האינטרסים של הצדדים ופגיעה מופחתת למתנגדים ללא צורך בפרסום חוזר וזאת כי מדובר בהזזת הממ"ד בלבד אך כל שינוי אחר יחייב פרסום

עוד הוחלט כי ניתן להכיר בהקלות אשר פורסמו לעניין הממ"ד ומרפסת הזיז גם כהקלה לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי ויש לעדכן את טבלת ההקלות בהתאם

כאשר יש להוסיף את ההקלה "לבניה בשונה מנספח הבינוי ולבטל את הקלה לעניין " הקלה מהוראות התב"ע בדבר בניה שלא בהינף אחד".

יש להגיש הרמוניקה מתוקנת לפי ההערות המצויות על גבי תכנית a . והצגת השינויים בהיתר הבניה הקודם שניתן בת.ב. 1997.886.7

כולל ביטול הבינוי המבוקש בחזית הצפונית היות ולא ניתן להתחשב בשטח זה כבינוי מבוקש בנישה היות ולא הוכח שטחי בניה לניצול ולפי יעוץ משפטי באם אין שטח לניצול לא ניתן לבקשו כבינוי .

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0277.00              |
| מספר סידורי | 4                         |

#### פרטי התיק

|            |                                                 |
|------------|-------------------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות               |
| מהות הבקשה | תוספת בניה על הגג, ממ"ד, מרפסת גג ופתחים בחזית. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                         |
| כתובת      | מעגלי הרים ליון 11, סנהדריה                     |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה שמעה את המתנגדים ודנה בבקשה זו ביחד עם ת.ב. 1997/886.9

מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות ומורה על הזזת הממ"ד ב-2.5 מטר מפינת הבניין

ובזאת רואה הוועדה כי ייווצר איזון בין האינטרסים של הצדדים ופגיעה מופחתת למתנגדים  
ללא צורך בפרסום חוזר וזאת כי מדובר בהזזת הממ"ד בלבד אך כל שינוי אחר יחייב פרסום

עוד הוחלט לעניין המשך גרם המדרגות לגג כי באם יוכח שטחים לניצול יאושר .

וכן יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a וכן יש להציג את  
מרפסת הגג בהתאם למוצג בהרמוניקה a בהתאם לסיכום עם עורכת הבקשה טרם דיון וכן  
יש לתקן את חישובי השטחים ועדכון טבלת ההקלות וביטול ההקלה לעניין שלביות הביצוע .

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



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2022/0337.00              |
| מספר סידורי | 5                         |

#### פרטי התיק

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מהות הבקשה | תמ"א 38                           |
| מספר ועדה  | 2024/17                           |
| כתובת      | ישראל אהרוני 4, גבעת הורדים       |

#### החלטת הועדה

##### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

לענין ההתנגדויות

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין הקרבה של הממ"ד המוצע לבנין המתנגדים לאחר בדיקת האפשרויות האחרות למיקום הממ"ד החליטה הוועדה כי המיקום המוצע הינו הנכון ביותר במסגרת התנאים הקיימים והממ"ד המוצע מקביל למבנה המעלית שבחלקת המתנגדים.

הוועדה מקבלת את ההתנגדותו של מר הלל סרמוניטה ומבקשת לתאם עם הצוות המקצועי תוספת של מרפסת סוכה עבורו.

הוועדה מקבלת את ההתנגדות חענין זמן הבניה וקובעת כי יש לדאוג לגישה חופשית לבנין המתנגד הרב אליעזר שטרן במהלך כל הבניה – הגישה תהיה חופשית עבור הולכי רגל, כסא גלגלים ומכוניות.

להלן התיקונים לבקשה:

חוו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חוו"ד של תוש"יה בתאריך 8.12.2022:

עבור תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרושים 6 מקומות חניה ע"פ התקן.

מוצעת תוספת של 3 מקומות חניה בגבול החלקה. קיימות 6 חניות מהיתר 1969/1149.00. סה"כ חסרים 3 מקומות חניה. לא קיים קרן חניה באזור.

יש לשלם כופר חניה כללי עבור 3 מקומות חניה אלו.

#### חישוב שטחים

יש לצרף טבלה להרמוניקה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר.

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

יש להציג תשריט בית משותף לבחינת שטחי שירות ההופכים לעיקרי.

יש להציג חישוב עבור הקומות החדשות ולהראות כי הינן עומדות בשטח המותר עבור 1.5 קומות.

יח"ד עד 80 מ"ר. במקרה הנ"ל לא נדרש להציג יח"ד אלו מאחר ובקומה חלקית עליונה מוצעים 2 דופלקסים.

#### מחסנים

מוצעים 9 מחסנים עבור 9 יח"ד. 4 מחסנים קיימים ו5 מחסנים חדשים מוצעים על גבי שטח קיים.

יש לציין שטח כל מחסן על גבי התכנית.

גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.

#### עצים

ע"פ סקר עצים, פתרון חניה מתנגש עם עצים מס' 8, 7 בעלי ערך. בנוסף עץ מס' 1 בעל ערך גבוה במיוחד. נדרש מרחק חפירה מינימלי מהגזע רדיוס של 4 מטרים. יש להציג נסיגה הן בבניו והן במתקני חניה מהעצים הנ"ל.

#### גדרות

יש להוסיף פריסת גדרות. אין לשנות את גובה הגדר הקיימת: 3 שורות אבן ומעליה גדר חיה.

#### תברואה

יש להציע את ביתן האשפה בהתאם לאופי הגדר הקיימת ברחוב: 3 שורות אבן ומעליה אבן קופינג וזאת בהתאם לאופי השימורי של השכונה וע"פ תכנית אב המושבות.

יש להציג זאת בפריסת גדרות.

סימונים גרפיים עפ"י תכנית a

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                                                                                                                                       |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                                                                                                                                 |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                                                                                                                    |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                                                                                                                            |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                                                                                                                               |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                                                                                                                      |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                                                                                                                     |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                                                                                                                                  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                                                                                                                   |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                                                                                                                          |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                                                                                                                        |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                                                                                                                   |
|      | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית                                                                                                                                                           |
|      | הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר                                                                                                                                  |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                                                                                                                     |
|      | הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי<br>ע וזי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן<br>ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו. |
|      | תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל<br>נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.                                                                               |
|      | התניות הנדסיות כמפורט בחו"ד הנדסית, סעיף 9.                                                                                                                                                       |



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2018/0107.00              |
| מספר סידורי | 6                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות                                                                                        |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | שדרוג הנדסי לפי תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. תוספת 2.5 קומות (11 יח"ד) מעל 6 קומות וקומת מחסנים. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                                                                  |
| כתובת      | אצ"ל 13, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא                                                                                        |

#### החלטת הוועדה

##### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הינה עבור תמ"א 38/1 ברח' אצ"ל 13.

הבקשה נדונה בוועדת משנה להתנגדויות ב - 26/02/2020 לאישור הבקשה בכפוף לשינויים.

בקשה נדונה בוועדת ערר, ערר התקבל בחלקו.

בהחלטת וועדה נדרש לבטל מרפסות זיז בחזית קדמית בהתאם להוראות תכנית ותקנות.

כעת הבקשה עולה בשנית לוועדה לאישור המרפסות בהתאם להחלטת וועדה בה צוין כי לאחר שתאושר

תכנית 615880 ייבחן הצורך בפרסום הבקשה לציבור.

הדיון נסוב על נושא המרפסות בלבד ונשמעה התנגדותו של מר קליינמן לנושא חוסר שוויון גודלי המרפסות.

הוועדה בחנה את הבקשה ומצאה כי נעשתה חלוקה הגיונית בענין המרפסות על מנת לייצר מרפסות סוכה רבות ככל הניתן.

עוד בחנה הוועדה את הצעתו של מר קליינמן לשינוי המרפסות כך שהמרפסות תהיינה צמודות לחלונות הדירה הסמוכה. הוועדה לא מקבלת את הצעת החלופה כיוון שהיא חוסמת את החלון היחיד של מטבחי הדירות הסמוכות.

לפיכך הוועדה מאשרת את המרפסות המוצעות.

יתר החלטת הוועדה הינה בהתאם להחלטת ועדת המשנה מתאריך 26/02/2020 ובהתאם להחלטת ועדת הערר.

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

|  |                                                                                               |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                |
|  | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                        |
|  | אישור שירותי הכבאות                                                                           |
|  | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                  |
|  | חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית                                                             |
|  | בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית                                                            |
|  | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                 |
|  | אישור רשות העתיקות                                                                            |
|  | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                              |
|  | אישור חברת החשמל                                                                              |
|  | הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות                                                               |
|  | תשלום אגרת בניה                                                                               |
|  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                      |
|  | חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית                                                   |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                    |
|  | חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית                                                           |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                               |
|  | הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף                                               |
|  | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית                                                       |
|  | הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר                              |
|  | תיקונים לפי תכנית A                                                                           |
|  | ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את המוצע וכי ערך סקר ק |
|  | ת.2. בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע רתו           |
|  | לפצל את הקומות הקיימות בתכנית לגורמים                                                         |
|  | אישור חברת גז                                                                                 |
|  | קבלת היתר לשימוש חורג                                                                         |
|  | התייחסות מטעם מהנדס היזם לעניין סיכון שהבניה עלולה ליצור באצ"ל 15                             |
|  | הצהרת יזם לעניין פינוי בינוי בהתאם להחלטת וועדה                                               |

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2022/0160.00              |
| מספר סידורי | 7                         |

פרטי התיק

|            |                                                                   |
|------------|-------------------------------------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות                                 |
| מהות הבקשה | בי"ס לחינוך מיוחד 18 כיתות+ביתן שומר+חדר טרפו,חדר סניקה ומאגר מים |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                           |
| כתובת      | דרך הר הזיתים , שיץ גראח 3015/14+13                               |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

- במעמד הוועדה הוגשו הסכמות בין הצדדים בכפוף לתיקונים שהוצגו:

1. מחיקת המילה "לשכת התיירות" על המבנה המשמש את משרדי המתנגדת.

2. סימון 3 מקומות חניה שישויכו למשרדי המתנגדת.

את התיקונים יש לסמן ע"ג תכנית הפיתוח ועל נספח התנועה.

- תנאי להעברה לגורמים לאחר וועדה יהא פרסום תכנית הבינוי שמספרה 363ב' ליידוע הציבור ובאם יוגשו התנגדויות לאחר פרסומה הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות.  
- מכוח סמכותה, הוועדה פוטרת עד ל1/4 מהתקן, סה"כ מ-14 מ"ח עפ"י תכנית 5166ב' סעיף 14.6.3א ומאשרת 12 מ"ח 3 מתוכם לחנית נכה.  
- הוועדה מאשרת את נספח התנועה המתוקן שהוגש כחלק ממסמך ההסכמה בין הצדדים.

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

|  |                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------|
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                   |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                              |
|  | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                |
|  | אישור רשות העתיקות                                                           |
|  | תיקון טבלת חישוב שטחי היתרים קיימים בחלקה.                                   |
|  | יש לתקן מפלסים בגג בצורה ברורה.                                              |
|  | שינוי הבקשה בהתאם לדרישות הסרת ההתנגדות (נספח התנועה + מחיקת "לשכת התיירות") |
|  | שינוי הבקשה בהתאם לדרישות הסרת ההתנגדות (נספח התנועה + מחיקת "לשכת התיירות") |
|  | פרסום בבקשה ל"ידוע הציבור" תכנית בינוי 363ב'                                 |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2022/0161.00              |
| מספר סידורי | 8                         |

#### פרטי התיק

|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות   |
| מהות הבקשה | גני ילדים - 6 כיתות                 |
| מספר ועדה  | 2024/17                             |
| כתובת      | דרך הר הזיתים, שייך גראח 3015/14+13 |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

- במעמד הוועדה הוגשו הסכמות בין הצדדים בכפוף לתיקונים שהוצגו:

1. מחיקת המילה "לשכת התיירות" על המבנה המשמש את משרדי המתנגדת.

2. סימון 3 מקומות חניה שישויכו למשרדי המתנגדת.

את התיקונים יש לסמן ע"ג תכנית הפיתוח ועל נספח התנועה.

- תנאי להעברה לגורמים לאחר וועדה יהא פרסום תכנית הבינוי שמספרה 363ב' לידוע הציבור ובאם יוגשו התנגדויות לאחר פרסומה הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות.  
- מכוח סמכותה, הוועדה פוטרת עד ל1/4 מהתקן, סה"כ מ-14 מ"ח עפ"י תכנית 5166ב' סעיף 14.6.3א ומאשרת 12 מ"ח 3 מתוכם לחנית נכה.

הוועדה מאשרת את נספח התנועה המתוקן שהוגש כחלק ממסמך ההסכמה בין הצדדים.

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

|  |                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                                                   |
|  | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                                                     |
|  | תיקון טבלת חישוב השטחים להיתרים קיימים בחלקה.                                                                                     |
|  | שפ"ע- הגשת התחייבות על סך 243,850 ש"ח עבור שימור העתקה ופיצוי נופי. (שימור - 43 ש"ח, העתקה - 130,373 ש"ח, פיצוי נופי - 70,000 ש"ח |
|  | אישור רשות העתיקות                                                                                                                |
|  | פרסום בבקשה ל"יידוע הציבור" תכנית בינוי 363ב'                                                                                     |

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2021/0072.06              |
| מספר סידורי | 9                         |

פרטי התיק

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה        |
| מהות הבקשה | תוכנית שינויים-מגרש 101 |
| מספר ועדה  | 2024/17                 |
| כתובת      | תורה מציון 15, רוממה    |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תיקונים בתיאום עם בוחנת הרישוי

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

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2021/0072.05              |
| מספר סידורי | 10                        |

פרטי התיק

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה         |
| מהות הבקשה | תוכנית שינויים- מגרש 100 |
| מספר ועדה  | 2024/17                  |
| כתובת      | תורה מציון 17, רוממה     |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

– תיקונים בתיאום עם בוחנת הרישוי

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



**פרוטוקול החלטה**

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| <b>תאריך ועדה</b>  | <b>04/09/2024 - א אלול תשפ"ד</b> |
| <b>מספר בקשה</b>   | <b>2023/0400.00</b>              |
| <b>מספר סידורי</b> | <b>11</b>                        |

**פרטי התיק**

| <b>סוג דיון</b>   | <b>דיון בועדת המשנה</b>                                                                         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>מהות הבקשה</b> | היתר הריסה, חפירה ודיפון עבור מגדל בית הכרם - מבנה בן 30 קומות למגורים (165 יח"ד), משרדים ומסחר |
| <b>מספר ועדה</b>  | 2024/17                                                                                         |
| <b>כתובת</b>      | שדרות הרצל 67, בית הכרם                                                                         |

**החלטת הועדה**

**להוציא הסעיף מסדר היום**

הבקשה ירדה מסדר היום, על המבקשים להציג דרכים חלופיות לדרכים שנחסמות גם לתוקפת הביניים.

וכן להשיב לטענות המתנגדים בכתב.

לאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי.

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2024/0050.00              |
| מספר סידורי | 12                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                  |
|------------|----------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה, תוספת חדר מחוזק, תוספת מחסן ומרפסת זיז |
| מספר ועדה  | 2024/17                                            |
| כתובת      | עזרת תורה 29, תל ארזה, עזרת תורה                   |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות הבינוי המוצע חורג מקו בניין צידי המהווה סטייה ניכרת מתקנות. בנוסף מבוקש לחלץ שטח עיקרי עבור ניוד השטח לתוספת בחזית הבניין ואף תוספת שטח שירות מעבר למותר בתב"ע דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות ותוספת חדר מחוזק חלקי מעבר לקו בניין.

בעניין העיצובי לא ניתן לאחר מאחר והמוצע פוגע עיצובית ומהווה סטייה ניכרת מתקנות סעיף סטייה ניכרת 2.2 ולא ניתן לאחר את הבקשה בכללותה.

קווי בניין:

בינוי הרחבות - מוצע הרחבת בניה עם פתחים מעבר לקו הבניין הדרומי בעומק של 1.60 מ'.

המרווח המקסימלי הוא 4.2 מ', מותר עפ"י תקנות חריגה של 10% ושיישאר 2.70 מ', דהיינו בבקשה הנ"ל מותרת חריגה של 42 ס"מ ושיישאר 2.70 מ'.

המוצע בבקשה אינו עומד ב-42 ס"מ ואף אינו משאיר 2.70 מ' דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה להסיר בינוי המוצע בחזית הדרומית.

נספח בינוי:

חזית דרומית – עבור מש' דזימיטרובסקי מוצע הפיכת חלק מחדר קיים (וכן תוספת שטח

נוסף) לחדר מחוזק, מוצע מרפסת זיז מקורה בחלקה, מרפסת זיז לא מקורה, הרחבת חדרים קיימים – המוצע שונה מהמאשר בנספח הבינוי למעט חלק ממרפסת זיז המופיע בנספח, עורך הבקשה מפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי ולתוספת חדר מחוזק הבינוי המוצע הינו מכוח ניווד שטח ממרפסת עיקרית מאושרת והפיכתה למחסן (שירות) דבר שאינו ניתן מעבר לכך הבינוי הינו יחיד עבור הדירה ומהווה בינוי זיזי בשונה ממדיניות האגף ואך חורג מקו הבניין צדי המהווה סטייה ניכרת מתקנות – לא ניתן לאשר.

שטחי בניה:

התכנית (4162 ב') כוללת שטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, על כן כל בקשה לשטחי שירות צריכה להילקח מסל השטחים המותר בתב"ע. המחסן יכול להיות 8% מגודל הדירה אך מכוח שטחי שירות הנותרים ולא מעבר וכן לעניין חלק מחדר מחוזק המבוקש מעבר למאשר בהיתר קודם.

לעניין שטח עיקרי - בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה מנייד שטחים ממרפסת שחושבה עיקרי לבינוי בחזית הדרומית ואך מרפסת זו מחשב כשטח שירות בנוסף למותר כאשר אינו מציג עמידה ביתרת שטחים, ואף את המחסן המוצע לא ניתן לאשר כלל במיקומו.

בנוסף, השטח המוצע מעבר לזכויות הינו סטייה ניכרת מתקנות ועל כן לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע.

מרפסות זיז:

מותר ע"פ תקנות: קו בניין צידי – "ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש".

קומה 1-, מפלס 3.10-, חזית דרומית:

בבקשה זו המרחק מקו הבניין המאשר לגבול המגרש הוא 4.20 מ', דהיינו מותר חריגה של 42 ס"מ, המוצע בבקשה חורג מהמותר כך שלא ניתן לאשר וזאת מאחר שהדבר מהווה סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה להסיר המרפסות המוצעות בחזית.

ח. מחוזק:

מוצע בבקשה: הפיכת חלק מחדר קיים עבור חדר מחוזק הכולל הרחבתו מעבר לקו הבניין.

החלק הדרומי המוצע של חדר המחוזק חורג מקו בניין צדי בסך של 1.60 מ' כאשר מותר חריגה של 40 ס"מ מקסימום ושיישאר 2.70 מ', דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות.

בנוסף לכך כאשר מוצע תוספת חדר מחוזק ע"ג חדר קיים לא ניתן לחלץ שטח עיקרי עבור בינוי במיקום אחר.

במצב הדברים, חדר מחוזק המוצע אינו עומד במותר ומהווה סטייה ניכרת מתקנות ועל כן לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להראות חדר מחוזק בתוך חדר קיים בקונטור המאשר.

#### מחסן:

בבקשה מבוקש מחסן עבור דירת המבקש במפלס 3.10-, ע"ג שטח מרפסת קיימת שאושרה כעיקרי שאושרה בהיתר קודם (2001/392.00), בנוסף פורסמה הקלה לתוספת מחסן 8% משטח הדירה.

- עפ"י תקנות ותכנית המתאר מחסן צריך להיות תת קרקעי, המחסן המוצע הינו עילי, גובה המחסן מעל 2.20 מ' (שטח עיקרי) וכל שימוש בשטח שירות נוסף יש לקחת מסל הזכויות המותרים הנותנים בתב"ע ולא מעבר.

-גובה המחסן המוצע הוא 2.80 מ', הרי הוא שטח עיקרי, לא ניתן לבצע הנמכה.

-כאשר מוצע מחסן יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים כאשר הגישה הינה מחדר המדרגות המשותף.

- על המחסן להיות תת קרקעי.

- את שטח השירות עבור המחסן יש לקחת מזכויות בניה המותרים בתב"ע.

מכל הסיבות לעיל לא ניתן לאשר את שינוי המרפסת עבור מחסן ואף את ניווד שטח זה לתוספות – על עורך הבקשה להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

#### הריסות:

על עורך הבקשה לסמן כל בינוי קיים ללא היתר כ"להריסה לא בהיתר זה" או לחלופין לציין מס' היתר עבורו.

#### חוות דעת תכנונית:

חזית מערבית – פריצת חלון עד כדי גודל וויטרינה כאשר כלל החלונות בעמודה הינם במידות סבירות לחזית, החלון המוצע פוגע עיצובית בחזית ומהווה סטיה ניכרת מתקנות מכוח סעיף סטיה ניכרת 2.2 לעניין העיצובי – על עורך הבקשה לצמצם את החלון לכדי החלונות הקיימים בעמודה.

חזית דרומית – מוצע פריצת פתח ללא פרופורציות כיציאה למרפסת (שאינה מאושרת), גודל הפח שונה ואינו תואם את העמודה ואת נספח הבינוי ובכך פוגע עיצובית בחזית ומהווה סטיה ניכרת מתקנות מכוח סעיף סטיה ניכרת 2.2 לעניין העיצובי – על עורך הבקשה לצמצם את החלון לכדי המסומן בתכנית a ע"פ"י הערת ר"צ.

לעניינים שכן ניתן לאשר - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2014/0351.02              |
| מספר סידורי | 13                        |

#### פרטי התיק

|            |                        |
|------------|------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה       |
| מהות הבקשה | תוספת בניה ממ"ד ומרפסת |
| מספר ועדה  | 2024/17                |
| כתובת      | יצחק טוניק 4, פסגת זאב |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הקלות/פרסום:

הוועדה מכירה בפרסום בוצע עבור "לצורך בניית חדר מחוזק על גג המבנה" כמספיק בדיעבד, גם עבור בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב ובדבר תוספת קומה.

שטחי בניה:

מוצע חדר על הגג בשטח של 30.19 מ"ר כולל חדר מדרגות. המוצע חורג מעט מהמותר ויש לצמצם לשטח המותר, במדויק.

גבהים:

עורך הבקשה מציע קומה בגובה של 2.80 מטר - על עורך הבקשה להציג גובה קומה של 2.71 מטר נטו.

בחינה עיצובית:

\* חדר על הגג מותר רק כאשר ההרחבה מבוקשת מעל דירת המבקש בלבד, המוצע מבוקש מעל חלק מיח"ד הצמודה ואף מוצע חלק כתוספת זיזית מרחפת (באוויר) המקרה שטחים – לא ניתן לאשר במתכונת זו - על עורך הבקשה להציע תכנון בקונטור דירת המבקש בלבד.

\* פתחי הבנייה המוצעים לכל ארבעת החזיתות מבוקשים בצורה שרירותית - על עורך הבקשה להתאים פתחים מוצעים, לאלו הקיימים באותה החזית.

\* על עורך הבקשה להנמיך את רום מעקה הגג המתקבל למינימום, שכן מוצע גג ללא שימוש.

את מרפסת הגג יש להגביל בשטח ע"י יצירת מעקה.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2006/0029.03              |
| מספר סידורי | 14                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                |
|------------|---------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה, מרפסת וסגירת מרפסות |
| מספר ועדה  | 2024/17                         |
| כתובת      | אהליאב 30 , רוממה אזור תעשיה    |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים. המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי, פורסמה הקלה מתאימה לעניין שלביות ביצוע והתקבלו אישורים נדרשים לבקרה מרחבית. עורך הבקשה נדרש בסימון קווי הבניין המאושרים במדויק ובציון היתרים קודמים בהרמוניקה.

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין (עילי ותחתית) כפי שאושרו בתיק המידע.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לציין מס' תיקים של היתרים קודמים בבניין ע"ג ההרמוניקה.

חוות דעת אדריכלית :

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

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



|  |                                                                                                 |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                  |
|  | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                          |
|  | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                    |
|  | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                                |
|  | תשלום אגרת בניה                                                                                 |
|  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                        |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                      |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                 |
|  | אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית                                                          |
|  | אישור שירותי הכבאות                                                                             |
|  | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן<br>ל"י, ת"י 413 |
|  | אישור בוועדה ובינוי בפועל של בקשה להיתר מס' 2006/29.03                                          |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1993/0242.02              |
| מספר סידורי | 15                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                              |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת שטחים עיקריים, שטחי שרות ומחסן. שינוי גודל מעלית. הגבהת פיר מעלית. קירוי גשם. פיתוח שטח |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                                       |
| כתובת      | נחלת צדוק 11, נחלאות, שערי חסד                                                                |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במכונת המוצעת:

הבקשה מבואת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה הרחבה לקומת המרתף המהווה סטיה נכרת לעניין הגדלת אחוזי הבניה ותוספת קומות מהמותר בהוראות התכנית, בנוסף מוצע הגבהת מעלית המהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לעניין גובה בניה כמו"כ לא הומצא אישור שימור טרם דיון.

סטיה ניכרת:

עפ"י תב"ע 3182ב סעיף 7 : "תוספת קומה או תוספת גובה בניה , הקטנת מרווחים , הגדלת אחוזי בניה תראה כסטיה נכרת", המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לעניין תוספת קומות ולהגדלת אחוזי בניה – (ראה סעיפים ייעודיים מטה).

שטחי בניה:

תוספת קומה יוצרת תוספת שטחי בניה, "הגדלת אחוזי בניה".

בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ומנהל מחלקת המידע גבריאלי, בנוסף עו"ד דני ליבמן את הוראות התכנית הובהר מפורשות מאחר ובבקשה אין קיר מסד חשוף לקרקע, אלא כל קומת מסד הקיימת הינה תת קרקעית בכל צדדיה לא ניתן לחשוף קיר המסד על מנת ליצור שימוש בה, וגם לא בהליך של הקלה כפי שפורסמה מאחר ונוצרת קומה מלאה הכוללת תוספת אחוזי בניה דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית (גם לעניין תקדימים משנים קודמות שהומצאו שלא ניתן לאשר מכוחם תוספות במסד) - על עורך הבקשה להסיר את הגדלת קומת המרתף המוצעת.

מספר קומות:

הגדלת קומת המרתף.

שימוש בחלל גג רעפים למגורים.

קומת הרעפים מותרת למגורים, לעניין קומת המרתף המוצעת היא בשונה מהוראות התוכנית כאשר עורך הבקשה מפרסם הקלה לעניין "בניית קומת מסד למגורים עם קיר חיצוני של פחות מ 1.5 מטר".

בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ומנהל מחלקת המידע גבריאלי, בנוסף עו"ד דני ליבמן את הוראות התכנית הובהר מפורשות מאחר ובבקשה אין קיר מסד חשוף לקרקע, אלא כל קומת מסד הקיימת הינה תת קרקעית בכל צדדיה לא ניתן לחשוף קיר המסד על מנת ליצור שימוש בה, וגם לא בהליך של הקלה כפי שפורסמה מאחר ונוצרת קומה מלאה הכוללת תוספת אחוזי בניה דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית (גם לעניין תקדימים משנים קודמות שהומצאו שלא ניתן לאשר מכוחם תוספות במסד) - על עורך הבקשה להסיר את הגדלת קומת המרתף המוצעת.

ממדי"ם:

על עורך הבקשה להציע פתרון מיגוני כתנאי לקבלת היתר.

מעלית:

על עורך הבקשה להנמיך את המעלית לגובה של 10.40 התואם הגובה המירבי של הגג התואם את הוראות התוכנית היות וגובה בניה מהווה סטייה נכרת.

מחסנים:

על עורך הבקשה להגדיל מחסן קיים לכדי 20 מ"ר מקסימום ולהסיר את המחסן המוצע במיקומו.

אישור שימור:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כנדרש טרם דיון.

חוות דעת אדריכלית:

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

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2016/0991.01              |
| מספר סידורי | 16                        |

#### פרטי התיק

|            |                        |
|------------|------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה       |
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד             |
| מספר ועדה  | 2024/17                |
| כתובת      | גשר החיים 4, מקור ברוך |

#### החלטת הועדה

##### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הסכסוך הקנייני בין הצדדים יתלבן בפני המפקחת על הבתים משותפים, הועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית מאחר ומדובר בממ"ד.

לעניין בינוי המעטפת בדירת המתנגד, הוועדה מחליטה כי תנאי להוצאת היתר יהיה אישור המפקחת על בתים המשותפים.

קווי בניין:

על עורך הבקשה:

- לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין עבור ממ"ד.

- טרם יציאה לפרסום, השלמת תיק מידע תכנוני ולאחר מכן לסמן את קווי הבניין המאושרים כפי שיתקבלו.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב מבואה זו במניין שטח שירות המוצע ולחשב עובי קיר כנדרש בכל הממ"ד.

הריסות:

בבחינת התכנית אל מול צילומים בשטח נמצא כי קיימת בניה אשר עורך הבקשה אינו מציין כלל ע"ג ההרמוניקה גם של מבקש הבקשה וגם של בעל המעטפת, אי הצגת הבינוי הקיים מהווה מצג שווא.

תנאי להיתר יהיה הריסת הבינוי הקיים גם למבקש וגם לבעל המעטפת כתנאי לקבלת היתר בניה – על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה כל בינוי קיים שלגביו לא נמצא היתר השייך למבקשים ולסמנו בצהוב להריסה בהיתר זה.

חוות דעת אדריכלית:

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

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                       |
|------|-------------------------------------------------------------------|
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                            |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                        |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                   |
|      | אישור המפקחת על בתים המשותפים על בינוי המעטפת בדירת המתנגד        |
|      | הריסת הבינוי הקיים והמסומן בצהוב בדירת המבקש                      |

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1988/0431.01              |
| מספר סידורי | 17                        |

פרטי התיק

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה         |
| מהות הבקשה | ?תוספת קומות למבנה קיים. |
| מספר ועדה  | 2024/17                  |
| כתובת      | השלה 24 , רחביה          |

החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים**

לאשר את הבקשה לשינוי מבקשים:

המבקש הקיים:

שם : בנימין גסנר

ת.ז. 1316831

למבקש החדש:

שם: מנדלסון מרכוס יוסף

ת.ז. 200180099

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1995/0623.02              |
| מספר סידורי | 18                        |

פרטי התיק

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה          |
| מהות הבקשה | תוספת מרפסת               |
| מספר ועדה  | 2024/17                   |
| כתובת      | נתיב המזלות 48 , פסגת זאב |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה b .

פרט שהוגש לא תקין וכן לא קריא. יש להטמיע בהרמוניקה פרט קונס' וכן פרט מעקה.

לציין מידות כמסומן ע"ג ההרמוניקה וכפי שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני.

התנגדויות:

לבקשה התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
|      | חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה            |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות        |
|      | תשלום אגרת בניה                                                          |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |
| כן   | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                          |





### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0104.00              |
| מספר סידורי | 19                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                 |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הוספת מעלית חיצונית+ גשר הנגשה למלון ללא תוספת שטחים, ריצוף חצר, ריצוף מרפסת גג, |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                          |
| כתובת      | אגריפס 4 , מרכז העיר                                                             |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

שטחי בניה:

בהתייעצות עם ראש צוות הוחלט כי לא יידרש עורך הבקשה בחישוב למניין שטח עיקרי, בכפוף להנמכת הגדר לרום של 1.8 מטר.

אישור שפ"ע:

תנאי הוסף למערכת.

אישור שימור:

תנאים הוספו למערכת.

חו"ד אדריכלית:

על עורך הבקשה לסמן בחתך א-א את הפח המחורר כפי שאושר במחלקת שימור.

על עורך הבקשה למספר את חדרי האירוח.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים ע"ג הרמוניקה b.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                                                           |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                                          |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                                                      |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                                       |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>אחרים                                     |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                                        |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                                            |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                                       |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                                                   |
|      | נשלחה תוכנית מדידה מתוקנת. יש להטמיעה במסמכי התוכנית לאחר וועדה -שפ"ע                                                 |
|      | עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום.                                                 |
|      | במידה ויידרשו שינויים בתכנון המשפיעים באופן ניכר במרכיבי השימור, יש להציגם למחלקת<br>ור ולקבל על כך את אישורם         |
|      | גוון ואופי סיתות אבן כמו גם חומריות, מרקם וגווני צבע טיח וחומרי גמר אחרים יבחנו בתיאום<br>ממונה על השימור או מי מטעמה |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2009/0415.06              |
| מספר סידורי | 20                        |

#### פרטי התיק

|            |                               |
|------------|-------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה              |
| מהות הבקשה | תוספת בניה לקומות ב,ג,ד,ה     |
| מספר ועדה  | 2024/17                       |
| כתובת      | דברי חיים 17, הקריות החסידיות |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

שטחי בניה:

ש. עיקרי: על עורך הבקשה לחשב את השטח הקיים בדירות המוצעות.

ש. שירות: על עורך הבקשה להוכיח בפני הצוות המקצועי כי שטח זה חושב כעיקרי בהיתר מקורי או לחילופין לחשב שטח עיקרי מוצע בכפוף להוכחת זכויות בניה.

מרפסות זיז ומרפסות גג:

קומה ב', מפלס +6.00:

על עורך הבקשה להסיר את החלקת של מרפסת זיז המוצעת בהמשך לגג שיעמוד בהנחיות מהנדס עיר.

קומה ג', מפלס +9.00:

על עורך הבקשה להסיר את החלקת של מרפסת זיז המוצעת בהמשך לגג שיעמוד בהנחיות מהנדס עיר.

קומה ד', מפלס +12.00:

על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת לכדי 2 מ' ולהראות קורת דמה כמופיע בתכנית a.

קומה ה', מפלס +15.00:

על עורך הבקשה:

- לצמצם את עומק המרפסת לכדיי 2 מ' ולהראות קורת דמה כמופיע בתכנית a.

- להטמיע פרט קונסטרוקטיבי על מרפסות זיז המתחברות ישירות לבינוי קיים ע"ג ההרמוניקה.

הריסות:

על עורך הבקשה לסמן כל בינוי קיים ללא היתר כ"להריסה לא בהיתר זה" או לחלופין לציין מס' היתר עבורו.

חוות דעת אדריכלית:

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

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

**פרוטוקול החלטה**

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1992/0158.06              |
| מספר סידורי | 21                        |

**פרטי התיק**

|            |                                 |
|------------|---------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                |
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד ומרפסת -- חידוש היתר |
| מספר ועדה  | 2024/17                         |
| כתובת      | מרדכי זר 8 , פסגת זאב           |

**החלטת הועדה**

**להוציא הסעיף מסדר היום**

הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקת משפטית .

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2012/0817.07              |
| מספר סידורי | 22                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                              |
|------------|---------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה, סגירת מרפסת ובנית מרפסת זיזית<br>תואמת תבע ומעטפת |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                       |
| כתובת      | פנינה 6, תל ארזה, עזרת תורה                                   |

#### החלטת הועדה

##### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תואמת תב"ע פרט לעניין שלביות הביצוע.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

ההתנגדות היא התנגדות לבינוי תואם תב"ע ומקומה היה במסגרת ההתנגדות לתב"ע.

הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה.

תנאי לקבלת היתר יהיה חידוש היתר לתיק 2012/718.05.

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





### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1960/0078.02              |
| מספר סידורי | 23                        |

#### פרטי התיק

|            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                   |
| מהות הבקשה | תוספת בינוי פנימי על פי תכנית 3876 |
| מספר ועדה  | 2024/17                            |
| כתובת      | שמואל רפאלי 1, נחלאות, שערי חסד    |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות בבקשה מוצעים שטחים שעבורם לא הוצגה הוכחת עמידה ביתרת שטחים יחסיים מותרים לניצול.

בנוסף, עורך הבקשה אינו מציג תכנית מלאה של הקומה הקיימת ושל שאר הקומות ויח"ד האחרות בבניין ואינו מציג היתרים קודמים כך שלא ברור מכוח מה מבוקשים השטחים המוצעים.

מחסן מוצע אינו מתאפשר במיקומו ע"פ תקנות ולכן עורך הבקשה נדרש בהסרתו או בשינוי מיקומו כך שיעמוד במותר והגלריה מוצעת אינה עומדת במותר ע"פ תקנות. מעבר לכך לא הושלם אישור בקרה הנדסית ואישור איכות סביבה.

המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגדים מאחר וההמלצה היא לדחות במתכונת המוצעת.

שטח בניה:

ש. עיקרי: על עורך הבקשה להציג את התכנית של כל הבניין וכל המפלסים, כולל שטחים הקיימים ולהציג חישוב מפורט ועמידה ביתרת שטחים יחסיים המותרים מהתב"ע לניצול.

גלריה:

מותר עפ"י תקנות גלריה בדירה:

תהיה מוגבלת ל $1/3$  משטח החדר שבו תיבנה - כלומר בבקשה זו שטח גלריה מותר הוא 32.13 מ"ר.

תתוכנן לגלריה מחיצה שלא מגיעה עד לתקרת הקומה.

מוצע בבקשה: מפלס +1.26:

לעניין שטח הגלריה : המוצע הוא 34.30 מ"ר - חורג מהמותר.

לעניין מחיצה : לפי התכנית הגלריה תחומה בקירות המגיעים לתקרה ולא במחיצה נמוכה, בנוסף מוצעים בהם פתחים שלא ברור מה שימושם - מכאן שאינו עומד בהגדרת גלריה ונבחן עפ"י מספר קומות.

ככל וירצה עורך הבקשה לבקש גלריה ולא קומה נוספת, על עורך הבקשה לצמצם את שטח הגלריה המוצעת לכדי  $1/3$  משטח הקומה הקיימת ולהציע עבודה מחיצה נמוכה שאינה מגיעה עד לתקרת הקומה, על מנת שתחשב כגלריה ולא כקומה ע"פ תקנות.

מחסן עילי:

על עורך הבקשה לבטל המחסן או לחילופין לשנות את מיקומו כך שיעמוד במותר וכן להוכיח עבורו יתרת שטחים מתב"ע.

סימון הפקעה:

על עורך הבקשה לסמן הפקעה גם ע"ג תכנית המדידה.

אישור בקרה הנדסית:

על עורך הבקשה להשלים אישור נוהל בקרה הנדסית.

אישור איכות סביבה:

על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת איכות סביבה כתנאי לדיון נוסף.

חוות דעת תכנונית:

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

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

השלמת תנאים מרחביים.

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

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2024/0150.00              |
| מספר סידורי | 24                        |

פרטי התיק

|            |                     |
|------------|---------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה    |
| מהות הבקשה | מרפסת זיז           |
| מספר ועדה  | 2024/17             |
| כתובת      | הארבעה 8 , פסגת זאב |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסת זיז:

הוועדה מחליטה לאשר מרפסת בודדת בחזית אחורית לכיוון חניה מאחר ואין נצפות.

\* תכנית הצל המוצגת בבקשה אינה נותנת מענה למרפסות סוכה, עורכת הבקשה נדרשת בהמצאת תכנית צל למרפסות סוכה בתיאום עם ר"צ.

לתכנית הצל יש להמציא חתימות פוזיטיביות או לחילופין לבצע משלוח הודעות.

\* על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2017/0787.02              |
| מספר סידורי | 25                        |

#### פרטי התיק

|            |                     |
|------------|---------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה    |
| מהות הבקשה | תוספת בניה ע"פ תב"ע |
| מספר ועדה  | 2024/17             |
| כתובת      | המ"ג 24 , רוממה     |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומרפסת שרות המוצעת אינה תואמת תבע, בנוסף לא התקבלו אישורים טרם דיון של איכות הסביבה, תיק מידע מעודכן ובקרה הנדסית.

קווי בניין:

על עורך הבקשה להמציא תיק קווי בניין המתייחס לתב"ע 3211 .

נוהל בקרה הנדסית:

עורך הבקשה נדרש להמציא בפתיחת התיק נוהל בקרה הנדסית כתנאי טרם דיון.

יצוין, כי בבקשות להיתר קודמות בבניין שהתבקשו מכוח תבע 3211 עדיין נדרשו והמציאו נוהל בקרה הנדסית כתנאי טרם דיון.

מרפסת שירות:

על עורך הבקשה להסיר את המרפסת שרות המוצעת מהבקשה או לחלופין להציע מרפסת זיז.

מצג שווא:

על עורך הבקשה לסמן את כל הבינוי הקיים ע"ג התכניות חזיתות וחתכים בין שבהיתר ובין שאינו בהיתר בצורה להריסה לא בהיתר זה ע"ג ההרמוניקה המתוקנת.

אישור איכות הסביבה:

על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי לדיון, שיסומן במערכת .

חוות דעת תכנונית:

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

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0043.02              |
| מספר סידורי | 26                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                           |
|------------|------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים והוספת יח"ד בחלל גג קיים וממ"ד |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                    |
| כתובת      | מזרחי מישאל 7, פסגת זאב                                    |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

שטחי בניה:

עבור יח"ד 10 חדשה:

מותר לפי תבע (נלקח מנספח בינוי שטחים): 49 מ"ר עיקרי לכל יח"ד מס' 10.

מוצע בבקשה: שטח עיקרי בסך 36.30 מ"ר ושטח שירות עבור חדר מחוזק בסך של 11.38 מ"ר.

עפ"י נספח הבינוי השטח המותר הוא רק עיקרי ללא שירות, דהיינו יש לחשב שטח חדר מחוזק במניין שטח עיקרי – על עורך הבקשה לחשב שטח חדר מחוזק במניין שטח עיקרי מוצע בכדי שיעמוד בסך עיקרי מותר.

מרפסת זיז:

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

חוות דעת תכנונית:

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

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



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0533.00              |
| מספר סידורי | 27                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                                              |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת קומה + גג רעפים למגורים ותוספת קומת מרתף עבור ממדים ומחסנים, תוספת יח"ד 1 ל-3 יח"ד קיימות, סה"כ 4 יח"ד. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                                                       |
| כתובת      | סומך עובדיה 11, מחנה יהודה                                                                                    |

#### החלטת הועדה

##### לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת תב"ע פרט לגודל וצורת גג, הוגשה התנגדות אחת, הוועדה בחנה את הבקשה וההתנגדות ומחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדות הוקראה, לא מנומק מה מפריע למתנגדת למעט טענה כללית שהמתנגדות נפגעת.

הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה.

להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים:

התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת מאחר והבקשה תואמת תבע לחלוטים פרט להקלה בצורת הגג ובגודל יח"ד הממוצעות, כך שאין טענה לעצם ההקלות שפורסמו.

הבקשה תוקנה עפ"י החלטת רות רישוי והערות הצוות המקצועי במלואם ואף הופנתה לשם כך לפרסום כנדרש, באם תחליט הוועדה לא לזמן את המתנגדת המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

התנגדויות:

\* היווצרות של חושך ומניעת אור, הדירה התחתונה תסבול ממחנק אדיר מכיוון שאין כיווני אוויר".

\* לא יהיה אפשר שלבת בחצר בייתי בצורה חופשית ובכך תפגע הזכות הקניינית שלי".

- הבקשה המוצעת תואמת תבע פרט לשינוי גג בשונה מנספח ובגודל דירה בשונה מהוראות התכנית, כל אזור נחלאות מתאפיין בבינוי כפי המוצע והתואם את התבע החלה.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                        |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                           |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                   |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה             |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות         |
|      | תשלום אגרת בניה                                                          |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |
|      | אשרים                                                                    |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                          |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                      |
|      | "מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי".  |
|      | ביצוע תשלום לקרן חניה עבור 0.5 מ"ח החסרים.                               |
|      | רישום סופי של גוש בהסדר מספר 31817 ורישום החלקה בפנקסי המקרקעין          |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1994/0720.01              |
| מספר סידורי | 28                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                                   |
|------------|---------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה והכשרה ע"פ תב"ע ותוספת יחידת דיור אחת ובניה שלא ע"פ תב"ע |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                             |
| כתובת      | יואל משה סלומון 11, מרכז העיר                                       |

#### החלטת הוועדה

#### לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

ממתין לאישור של אילנית

הוועדה אישרה את הבקשה והוגש ערר, וועדת ערר החליטה בהמצאת תכנית חיזוקים והעברתה לעיון המתנגדים אשר יהיו רשאים להגיש טענותיהם.

לאחר ביצוע תכנית החיזוקים ויידוע המתנגדים תובא הבקשה לדיון בוועדה המקומית.

לאחר דיון בוועדה המקומית הוחלט כי המבקש יעביר את התכנית המתוקנת עם החיזוקים למתנגד ובא כוחו עו"ד באום, וכי באפשרותם בהגשת התנגדות לתכנית החיזוקים בלבד.

ליתר טענות המתנגדים לא ניתן להתנגד מאחר ואושרו גם בוועדה המקומית וגם בוועדת ערר.

המתנגדים חוששים ליציבות המבנה וחוששים מקריסה לבורות המים .

הובהר כי תכנית החיזוקים תוכננה לאחר בדיקת קרקע, הבניה המבוקשת אינה מעל בורות המים .

תכנית החיזוקים אושרה ע"י מהנדס ירון שמעוני מטעם העירייה במסגרת נוהל בקרה הנדסית לאחר החלטת וועדת ערר.

על כן הוועדה דוחה את טענות המתנגדים לעניין תכנית החיזוקים ומאשרת את הבקשה בתנאים.

לטענה כי תכנית החיזוקים אינה ישימה – מפנה הוועדה את הצדדים למפקחת על הבתים המשותפים.

תנאי להוצאת היתר יהא המצאת אישור המפקחת על בתים משותפים או הסכמה והסרת התנגדותם של המתנגדים.

ליווי המהנדס יבוצע תוך הבטחה של כל הדרישות בנוהל בקרה הנדסית +מהנדס שימור.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                                   |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                           |
|      | חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                 |
|      | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413  |
|      | חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית                                                             |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                              |
|      | הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות                                                               |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                               |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                      |
|      | חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית                                                   |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                    |
|      | חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית                                                           |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                               |
|      | הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף                                               |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                |
|      | תנאי למתן היתר בניה הוא רישום התצ'ר                                                           |
|      | יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה, טופס צירוף אדריכל השימור הינו חלק בלתי נפרד מן השימור. |
|      | יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית.                                            |
|      | יש להגיש למחלקת השימור תכניות קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור של מחלקת השימור                 |
|      | נוספת בניה מעל מב                                                                             |
|      | תנאי להוצאת היתר יהא המצאת אישור המפקחת על בתים משותפים או הסכמה והסרת דותם של המתנגדים       |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0354.00              |
| מספר סידורי | 29                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה              |
|------------|-------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה ומרפסת בקומה שישית |
| מספר ועדה  | 2024/17                       |
| כתובת      | שד משה דיין 24 , פסגת זאב     |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע שטח ללא חישוב כללי שמכוחו ניתן לראות כי יש זכויות בניה נותרים לניצול, בנוסף מוצעת מרפסת זיז בחזית קדמית בודדת בחזית ותכנית צל שאינה ברורה ואינה נותנת מענה לסוכה לכלל דיירי הבניין בנוסף לליקויים טכניים וגרפיים רבים.

שטחי בניה:

בוצע חישוב נקודתי לדירת המבקש בלבד, כך שלא ניתן להשוות לנתון זה. יתרה מכך, לא הוצגה יתרת שטחים עבור המגרש בחלוקה שוויונית. על כן לא ברור מכוח מה מוצעת הבקשה. על עורך הבקשה להציג חישוב מלא לבניין, תוך גריעת ההיתרים שהופקו במהלך השנים, מהנתון המותר. במידה ונמצאה יתרה, יש לחלקה ביחס שווה בין בעלי הזכויות בנכס - לא ניתן לאשר בשלב זה.

מרפסת זיז:

על עורך הבקשה לעמוד במדיניות מהנדס העיר שלא תהיינה מרפסת בודדת בחזית, להראות תכנית צל ברורה הנותנת מענה לסוכה לכלל דיירי הבניין.

תכנון אדריכלי:

בגג המבנה מוצע תכנון נקודתי עבור מבקש אחד בלבד. במידה ותמצא יתרת שטחים ע"י עורך הבקשה, יידרש בהצגת תכנית צל וקבלת אישור לתכנון המוצע. יכול ויידרש בביצוע משלוח הודעות לתכנית הצל, לתוספות.

מוצעת מרפסת זיז בודדת בחזית בניגוד לנוהל המחלקה, בו יש להגיש מרפסות בצמדים – לא ניתן לאשר.

למרפסות הזיז יש לבצע תכנון מחודש שכן ללא התחשבות ב"מרפסות סוכה". יכול ויידרש בביצוע משלוח הודעות לתכנית הצל, למרפסות.

יש לצרף פרט מעקה למרפסות זיז.

יש לצרף פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

הערות גרפיות:

יש לציין שיפועים, ניקוז ומפלס ע"ג המרפסת המוצעת.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1991/0321.09              |
| מספר סידורי | 30                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה         |
|------------|---------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד                |
| מספר ועדה  | 2024/17                   |
| כתובת      | משה רחמילביץ 76, פסגת זאב |

#### החלטת הוועדה

##### לדחות במתכונת המוצעת

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע עבור "בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד", כמספיק בדיעבד גם לעניין בינוי בשונה מנספח הבינוי.

נספח בינוי:

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים (קנ"מ 1:500), מחייבים, המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח, פורסמה הקלה בנוסח: "בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד" - מובא להכרעת וועדה האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע גם לעניין הבנייה בשונה מנספח בינוי מחייב.

קווי בניין:

עורך הבקשה מסמן בנוסף לקו הבניין שסומן ע"י מחלקת מידע תכנוני, קו בניין כתום שעפ"י היתר 1991/321.00. לא ברור מדוע - על עורך הבקשה להסיר קו בניין כתום מההרמוניקה.

חו"ד אדריכלית:

על עורך הבקשה להראות תכנית צל מלאה גם מעל הממ"ד המוצע וגם לצידו השני של הבניין לדירות המקבילות, לאחר מכן או להמציא חתימות של בעלי דירות בתכנית הצל או לחילופין לבצע משלוח הודעות כנדרש.

אישור איכות הסביבה:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות סביבה.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

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

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



**פרוטוקול החלטה**

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| <b>תאריך ועדה</b>  | <b>04/09/2024 - א אלול תשפ"ד</b> |
| <b>מספר בקשה</b>   | <b>1999/0489.09</b>              |
| <b>מספר סידורי</b> | <b>31</b>                        |

**פרטי התיק**

|                   |                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>סוג דיון</b>   | <b>דיון בועדת המשנה</b>                                     |
| <b>מהות הבקשה</b> | <b>תוספת בניה הרחבה לבניין קיים, בניה על הגג, מרפסת גג.</b> |
| <b>מספר ועדה</b>  | <b>2024/17</b>                                              |
| <b>כתובת</b>      | <b>תורת חסד 2 , הקריות החסידיות</b>                         |

**החלטת הועדה**

**להוציא הסעיף מסדר היום**

התיק ירד מסדר היום לצורך קיום פגישה של עורך הבקשה עם הצוות המקצועי.

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0482.00              |
| מספר סידורי | 32                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                              |
|------------|---------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספות בניה ותוספת קומות עבור יח"ד חדשות + שינויים בניין קיים |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                       |
| כתובת      | הענ 15, מורשה                                                 |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והקרקעות אינן מוסדרות במתחם זה וע"כ לא ניתן לקבוע גבול מגרש ע"י הכנת תצ"ר.

בנוסף, הבינוי הקיים גדול יותר מהמסומן בנספח ובתשריט ובכך יוצר הגדלת שטח המהווה סטיה ניכרת לעניין שטחי בניה מתקנות.

שטחי בניה ונספח בינוי:

בבחינת הבקשה נמצא בתיק קודם מס' 2005/26.00 שטופל בעירייה בשנת 2012 הבקשה נדחתה ברשות רישוי "דחייה מוחלטת" מאחר ו"המבנה חורג מגבולות החלקה דאז, המדרגות והמרפסות המוצעות בחזית המזרחית הינם בשטח חלקה אחרת (46)".

בבדיקת חומרי בקשה להיתר מס' 2005/26.00 נמצא כי ישנו כתב אישום משנת 1996 בה הואשם בעל הנכס ע"י מדינת ישראל ונציג היועץ המשפטי לממשלה על הגדלת הנכס בקומת הקרקע, תוספת קומה א', תוספת גרם מדרגות חיצוני עלייה מקומת הקרקע לקומה א', בנוסף מצורף בתיק זה תשריט בו ניתן לראות את החריגה של בעל הנכס.

בבקשה להיתר כעת, תיק רישוי 2023/482.00 נבדקו מידות המבנה בבקשה המוצעת מול הבינוי הקיים המסומן בנספח הבינוי כדלהלן:

פאה/חזית צפונית - עפ"י תשריט ונספח ברוחב של 10.50 מ'.

מוצע בבקשה:

פאה/חזית צפונית – מוצעת ברוחב של 11.37 מ' במקום 10.50 מ', מכאן כי החזית המזרחית של הבניין חורגת מהמותר בכ-1 מטר (שטח של כ-6.70 מ"ר) ובנויה ע"ג שצ"פ.

הבינוי אינו תואם נספח בינוי במדויק בפועל.

הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמוצע מעל בכל הקומות (בחזית זו) יוצרות הגדלת אחוזי בניה דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות ועל כן במתכונת זו – לא ניתן לאשר.

ככל ויגיש עורך הבקשה תכנית מתוקנת בה מסומן להריסה כל הפאה המזרחית של המבנה בעומק של 1.70 מ' כך שהבניין לאחר הריסה יהא תואם מידות נספח הבינוי במדויק יהא ניתן לקיים שאלה משפטית לעניין התצ"ר.

יובהר, ככל ועורך הבקשה יגיש תכנית מתוקנת להריסת הפאה השמאלית הדבר מותנה במס' דרישות:

1. הריסת הפאה הצפונית בעומק של 1.70 מ' תהיינה כתנאי להוצאת היתר בניה.
2. הריסת המדרגות וכל הבינוי בקומת הקרקע וקומה א' בחזית המזרחית כתנאי להוצאת היתר בניה.
3. אישור מתכנן השלד לביצוע ההריסה הפאה הצפונית.
4. בדיקת מתכנן השלד שהמוצע בבקשה אינו עולה על 2% מסה, ככל ויעלה יש להמציא אישור חיזוק מבנים למוצע.

קווי בניין:

בבחינת הבקשה נמצא כי לא התקבל תיק מידע ממחלקת המידע ואף צורף החלטה של וועדת ערר שניתן להתקדם ללא המצאת תיק מידע.

כאשר בפגישה שהתקיימה בין צוות הרישוי למחלקת המידע הובהר כי לא ניתן להוציא תיק מידע מאחר והמתחם אינו מוסדר מבחינה רישומית וע"כ לא ניתן לבצ"ע תצר על קרקע שאינה רשומה ומוסדרת להלן.

תוכנית 3845 היא תוכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה .

בהתאם לסעיף 11 בתקנות תכנון והבניה (איחוד וחלוקה): " לאחר תחילתה של תוכנית הכוללת איחוד וחלוקה , לא יינתן היתר בניה במתחם האיחוד והחלוקה , אלא לרחש ואשרה ע"י הוועדה המקומית תוכנית לצורכי רישום לעכל המתחם האיחוד והחלוקה , אין בהוראות אלה כדי לגרוע מסמכות מוסד תכנון להתנות בתוכנית מתן היתר בניה , בקיום תנאים נוספים".

דהיינו כי נדרש תצ"ר לכל המתחם כתנאי להוצאת היתר בניה כאשר בבדיקת מחלקת המידע

נאמר כי לא ניתן להוציא תצ"ר מאחר והקרקע אינה רשומה.

נגזרת מכך לא ניתן לקבוע גבול מגרש וקווי הבניין ולוודא כי הבינוי הקיים אכן ממקום בתוך גבול מגרש או מחוץ לגבול על שצ"פ .

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2008/0773.02              |
| מספר סידורי | 33                        |

#### פרטי התיק

|            |                                            |
|------------|--------------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                          |
| מהות הבקשה | תוספת שטחים וקומות לבניין הקיים תואם תב"ע. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                    |
| כתובת      | שטראוס 27, גאולה                           |

#### החלטת הוועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הסדרי תנועה:

הוועדה פוטרת ממקום 1 הנדרשת עפ"י תקן חניה בהתאם לתכנית 5166 ב' מאחר ומדובר במבנה לשימור.

שטחי בניה:

שטח עיקרי:

חישוב (מעל הכניסה):

$1,281.35$  (עיקרי מעל)  $> 1,335$  מ"ר המותרים, על פניו נראה כי המוצע ועמד במותר אך בחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מס' פונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי מוצע ולכן לא ניתן לוודא כי עומד במותר – על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר.

חישוב (מתחת כניסה):

$211.21$  (ע. קיים)  $+ 126.83$  (ע. מוצע)  $= 338.04$  מ"ר  $< 380$  מ"ר המותרים, מכאן כי ישנה חרגיה של  $8.04$  מ"ר מהמותר שאינם ניתנים לניוד עפ"י הוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת בסך של  $8.04$  מ"ר לכדי במותר בהוראות התכנית.

- על עורך הבקשה לחשב את קומת המגורים (קומה 1 במפלס  $+3.57$ ) כשטח למגורים (ולא כפי שחושב לציבור) בהתאם למותר בתב"ע.

שטח שירות:

חישוב מעל הכניסה:

$180.65$  (ש. מוצע)  $> 285$  מ"ר המותרים, על פניו נראה כי המוצע ועמד במותר אך בחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מס' פונקציות הנדרשות במניין שטח שירות מוצע ולכן לא ניתן לוודא כי עומד במותר – על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטח שירות ולוודא עמידה במותר.

גובה בניין:

על עורך הבקשה להראות חדר יציאה לגג המוצע כנדרש בתכנית חזיתות וחתכים כדי לוודא עמידה במותר מבחינת גובה.

מס' יח"ד:

על עורך הבקשה למספר את כל יח"ד הקיימות ומוצעות בבניין בצורה ברורה וכן להציג עבורן תכנית מלאה כפי המאושר בנספח הבינוי, וכן לבצע תיקונים גרפיים ע"פ הרמוניקה a.

מרפסות זיז:

קומה 1 קיימת, מפלס +3.57 חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית עבור חדר מגורים ובחריגה מקו הבניין- המרפסת תואמת למאושר בנספח הבינוי במיקומה ובגודלה. על עורך הבקשה לחשב את שטחה המקורה כעיקרי מרפסות.

חזית מזרחית – מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות- תואמות את נספח הבינוי למעט מרפסת אחת שמוצעת גדולה יותר מהמאושר – על עורך הבקשה לצמצמה לרוחב המאושר בנספח הבינוי.

על עורך הבקשה לחשב שטח כל המרפסות המוצעות בבקשה וכן מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי למרפסות כנדרש.

על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה.

גלריה:

על עורך הבקשה להציג תכנית מלאה עבור הגלריה וכן מעקה כולל מפלס.

חישוב מי נגר:

על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה חישוב מי נגר.

אישור בקרה הנדסית:

על עורך הבקשה להשלים מסמך חו"ד נלווה שהתקבל כחלק מהאישור.

חוות דעת תכנונית:

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

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

|  |                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------|
|  | תשלום אגרת בניה                                                                  |
|  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>שרים |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  |
|  | אישור משרד הבריאות                                                               |
|  | תכנית אב לתחבורה                                                                 |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2004/0698.07              |
| מספר סידורי | 34                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                             |
|------------|--------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בינוי ליח"ד אחת עפ"י תב"ע ותוספת ממ"ד , ומרפסות סוכה . |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                      |
| כתובת      | זית רענן 8 , הקריות החסידיות                                 |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קווי בניין / מרפסות זיז :

חזית צפונית (אחורית): מרפסת זיז המוצעת ע"ג הממ"ד, מרפסת זו איננה מאושרת, עורך הבקשה יקיים פגישה עם ר"צ לעניין מרפסת זו לבחון חלופות תכנוניות ראויות ולאחר מכן התיק יובא לדיון נקודתי עבור מרפסת זו, שאר הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים.

על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה.

הריסות :

על עורך הבקשה להציג ולסמן בינוי ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה".

חוות דעת תכנונית :

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

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





### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1987/0038.04              |
| מספר סידורי | 35                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה              |
|------------|-------------------------------|
| מהות הבקשה | בקשה לתוספת מרפסת זיז         |
| מספר ועדה  | 2024/17                       |
| כתובת      | אלקנה 12 , תל ארזה, עזרת תורה |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

שטח בניה:

על עורך הבקשה לחשב את השטח הכלוא ב-3 קירות כשטח עיקרי מוצע לבינוי (צהוב) ואת שטח מרפסות זיז הפתוחות שאינם כלואות כשטח מרפסות זיז פתוחות (סגול).

מרפסות זיז:

קומה ד', מפלס +9.00, עבור דירת המבקש מש' וינברג:

חזית צפונית (אחורית) - על עורך הבקשה לחשב את השטח הכלוא ב-3 קירות כשטח עיקרי מוצע לבינוי (צהוב) בסך של 7.28 מ"ר ואת שטח מרפסות זיז הפתוחות שאינם כלואות כשטח מרפסות זיז פתוחות (סגול) בסך 7.27 מ"ר.

- על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות ע"ג ההרמוניקה.

סימון הפקעה:

על עורך הבקשה לסמן את האזור המיועד להפקעה בתוכנית ובמפת המדידה.

חוות דעת תכנונית :

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0053.00              |
| מספר סידורי | 36                        |

#### פרטי התיק

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מהות הבקשה | תוספת מרפסות זיז לדירות קיימות.   |
| מספר ועדה  | 2024/17                           |
| כתובת      | הסיירת הירושלמית 2, פסגת זאב      |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוקראה בפני הועדה ההתנגדות שהיא למעשה מסמך דרישות של המתנגדים ולא התנגדות

הועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

לעניין "שהתכנון והביצוע יהא ע"י מהנדס" - עורך הבקשה המציא במעמד פתיחת התיק הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים, גם בתחילת עבודות בשטח נדרשים המבקשים בהמצאת טפסים של מהנדס למחלקת הפיקוח.

לעניין "כל נזק שייגרם במהלך או כתוצאה מהבניה יתוקן במייד" - ככל ולא יתוקנו הנזקים באפשרות המתנגדת לפנות לערכאות המוסמכות לכך.

לעניין "התחייבות של ששת המבקשים שהתוספת תבוצע בהינף אחד למניעת סבל השכנים" - תוקף מקסימלי של היתר בניה הינו 6 שנים (כולל חידוש).

לעניין "תוספת הבני התבנה מאותו סוג אבן וסותות כמו הבניין הקיים" - דרישה זו הינה תנאי שיירשם על היתר הבניה.

לעניין "שהבניה לא תעשה דרך המרפסות או הגינות הפרטיות שלנו" - הוועדה אינה מוסמכת לדון במקרה זה, באפשרות הצדדים לפנות לערכאות המוסמכות לכך.

לעניין "העירייה תפקח ותעקוב שששת המבקשים ימלאו אחר הוראותיה" - ככל ולא ימלאו אחר הוראות היתר הבניה ניתן לפנות למחלקת הפיקוח.

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של מרפסות זיז המוצעים.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                      |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                   |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                     |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>שרים |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  |

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2006/0182.02              |
| מספר סידורי | 37                        |

פרטי התיק

|            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                      |
| מהות הבקשה | תוספת בניה, ותוספת יח"ד על בניין קיים |
| מספר ועדה  | 2024/17                               |
| כתובת      | יואל 29 , בוכרים                      |

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה יורדת מסדר היום לצורך בדיקת מנהל אגף הרישוי ור"צ מול מחלקת הסדרי תנועה את עניין התבע החלה בחלקה את סעיף החניה.

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2005/0932.10              |
| מספר סידורי | 38                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                       |
|------------|------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה מכח תב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, תוספת חדרים מחוזקים ומרפסות |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                |
| כתובת      | שד נוה יעקב 7, נוה יעקב                                                |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

פרסום:

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק כדיעבד גם לעניין חריגת המרפסת מקווי הבניין.

בניה על הגג -הוועדה מאשרת בינוי זה.

תוספת בינוי ע"פ נספח מעל בניה קיימת בעבירה ללא היתר.

הוועדה מאשרת בינוי זה בכפוף להצגת הבינוי הקיים בעבירה כמעטפת מוצגת –

להציג עמודים וקורות כמוצע לביסוס הבינוי הקיים ,

כל שאר הבינוי הקיים ללא היתר – קירות ותקרות – להציג בצהוב להריסה כלא כלול בהיתר זה.

יש להציג הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים עדכניים הכוללים את הבינוי והמעטפות כתנאי למתן היתר בניה.

-יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

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

|    |                                                                                   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|
|    | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                 |
|    | תשלום אגרת בניה                                                                   |
|    | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>אחרים |
| כן | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                        |
|    | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                   |
|    | הגשת תצהיר מהנדס עדכני הכוללת את המעטפת המוצעת לעמודה בהתאם להחלטת הוועדה         |
|    | אישור מתן תוקף לתוכנית 1207158 המאפשרת בינוי מכוח תבע ומכוח 5% בפעימה אחת         |



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0345.01              |
| מספר סידורי | 39                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה              |
|------------|-------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה לעמודה+בניה על הגג |
| מספר ועדה  | 2024/17                       |
| כתובת      | מעגלות הרב פרדס 51, נוה יעקב  |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

מדובר בבקשה ברחוב: מעגלות הרב פרדס 51, שכונת נווה יעקב.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת קומה לדירה 32 בקומה 8 הכוללת שטח עיקרי של: 63.86 מ"ר

ומרפסת גג בשטח של 15.01 מ"ר ע"ג ממ"ד עתידי המבוקש בתיק מקביל מס' 23/345.2.

פורסמה הקלה משלביות ביצוע לבניה בהניף אחד בקומת הגג כנדרש.

בכללותה, הבקשה תואמת לנספח הבינוי

על כן אין מניעה לאשרה בכפוף לתיקונים להלן :

גבהים

גובה סופי מותר עפ"י תכנית – +20.60

גובה מוצע – +20.10

תואם למותר

יש להגביה את מעקה הגג לגובה של 1.10 מ' – גובה מעקה תיקני ולהראות את קולטי השמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג בהתאם לנספח הבינוי.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

נספח מס' 2 כולל טבלת שטחים לפיה: דירה מס' 32 זכאית לתוספת קומה בשטח של 61.88 מ"ר

התוספת המוצעת תואמת לנספח הבינוי

אך השטח המוצע הינו: 63.86 מ"ר - חורג מעט מהמותר

יש לדייק בחישוב השטח – ראה תיקונים ע"ג תכנית a

מרפסת גג

בתוספת הקומה המוצעת, מבוקשת מרפסת גג בתוך קווי הבניין המאושרים, ע"ג ממ"ד עתידי המבוקש בתיק מקביל 23/345.2 המוצע בהתאם לנספח הבינוי.

אין מניעה לאשר את מרפסת הגג בכפוף להוצאת היתר בתיק מס' 23/345.2 כאמור.

תכנית חיזוקים

הוראות התכנית – סעיף 4.1.2(ט) כוללות את הצורך לחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413

-התקבל תצהיר מתכנן שלד בו הוצהר כי הוראות התכנית כוללות את הצורך בחיזוק המבנה

אך המבנה אינו נדרש לחיזוקים.

-ע"ב צירך בארכיב האופטי אישור מטעם אינג' דייגו פרסובסקי מתאריך 15.5.23

עבור הגשה מס' 858331 אשר נסגרה מנהלית.

מדובר בהגשה אשר פוצלה ל2 בקשות פעילות הכוללות את התוספת המבוקשת,

אושר כי הבניין הקיים לא יחוזק מאחר והתוספת מוגדרת "מותרת" כהגדרת סעיף 7.2.5.2 בת"י 413 חלק 3 ואינה חורגת מ2% ממסת המבנה המקורי.

בנוסף, התקבל אישור מטעם אני פירו – מנהלת דסק שירות הלקוחות ובו נאמר כי במצב בו לא התווספו שטחים אלא נגרעו שטחים מהבקשה, אין מניעה להשתמש באישור זה לבקשה הנכחית.

מאחר ומדובר בתוספת קלה הכוללת דמוי אבן לפי פרט מהנדס  
יש לצרף להרמוניקה את פרט התוספת לאישור מנהל האגף בהתאם להנחיות המחלקה.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                               |
|------|---------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                         |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                            |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                    |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה              |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות          |
|      | תשלום אגרת בניה                                                           |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים  |
|      | שרים                                                                      |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                           |
|      | מאחר ומבוקשת מרפסת גג ע"ג ממ"ד המבוקש בתיק מקביל, הוצאת ההיתר תותנה בהפקת |
|      | ר בתיק מס' 23/345.2                                                       |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0161.01              |
| מספר סידורי | 40                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה            |
|------------|------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה תוספת ממ"מ        |
| מספר ועדה  | 2024/17                      |
| כתובת      | תוצרת 53 , אזור תעשייה עטרות |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון והשלמת הדברים הבאים:

תנאים טרם דיון:

יש להשלים תנאי של מחלקת איכה"ס ודרכים כתנאי לדיון נוסף בוועדה.

שטח עיקרי וממ"מ מוצע:

מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחזית מזרחית בהיקף של 58.37 מ"ר + מרחב מוגן ,  
התוספת מוצעת בחריגה מקו בניין צידי ומגיעה עד לגבול המגרש – מאחר וחריגה זו אושרה  
בעבר

ניתן לאשר חריגה זו בכפוף להצגת חתימת בעלי המגרש הגובל אשר התוספת המוצעת  
גובלת עימו.

שטחים:

התכנית החלה בחלקה זו כפופה לתכנית המתאר ומפנה אליה לעניין חישובי השטחים.

ע"פ טבלת השטחים בתכנית המתאר, שטח שיעודו הינו אזור תעשייה ניתן לבנות 224%  
משטח המגרש.

שטח החלקה הינו 6691 מ"ר ולכן ניתן לבנות 14,987.8 מ"ר.

ע"ב לא חישוב את שטח המבנים הקיימים בחלקה, ואף החישוב שהראה ע"ג ההרמוניקה אינו נכון ומתייחס רק למבנה אחד.

יש לחשב כנדרש בהתאם למה שהוגש בתיק 2023/161 ולא כן ייבחנו השטחים בשנית.

בתעשייה יש לחשב את השטחים בנפח ולהוסיף חישוב זה מתחת לטבלת השטחים בטופס  
1

הריסות:

ישנם סככות הבנויות ללא היתר המסומנות בהרמוניקה להריסה, נאי לקבלת היתר יהיה הריסת כלל עבירות הבניה.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות סימון המבוקש בבקשה 2023/161 ולרבות חישוב כלל השטח הקיים ועריכה גרפית נאותה וקריאה של התכניות.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2022/0092.03              |
| מספר סידורי | 41                        |

#### פרטי התיק

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה         |
| מהות הבקשה | תוספת מרפסת לבניין קיים. |
| מספר ועדה  | 2024/17                  |
| כתובת      | אבא אחימאיר 13, נוה יעקב |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"ע 11288 ומקובל מבינה תכנונית.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

מרפסות :

מוצגת תוכנית צל לדירה בקומה מתחת למבקש אשר אינה מרפסת סוכה.

-יש לבטל את המרפסת העתידית המוצעת לשכן בחזית המערבית.

-יש להגיש התחייבות כי ברגע שהדירה בקומה מתחת יהיו מעוניינים לבנות את המרפסת , המבקשים הצטרכו לבנות מרפסת דמה בהתאם לתוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2022/92 כדי לעמוד בצמד מרפסות .

תוכנית הצל תישאר בהתאם לתיק רישוי מס' 2022.92.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                           |
| כן   | חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה             |
| כן   | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות        |
| כן   | תשלום אגרת בניה                                                          |
| כן   | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |

|    |                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------|
|    | שרים                                                                |
| כן | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                          |
| כן | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                     |
| כן | התחייבות מהמבקשים כי יידרשו לבנות מרפסת דמה בהתאם לתוכנית צל מאושרת |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2012/0752.06              |
| מספר סידורי | 42                        |

#### פרטי התיק

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה            |
| מהות הבקשה | תוספת בניה 5% השלמת קומת גג |
| מספר ועדה  | 2024/17                     |
| כתובת      | אהרון אשכולי 125, רמות      |

#### החלטת הועדה

**לפרסם לפי סעיף 149**

מדובר בבקשה להשלמת דירת גג ותוספת חדר מחזק.

קווי בניין:

לא סומנו קווי הבניין כנדרש בהתאם למדידה שהתקבלה מתיק המידע ויש לסמן ע"מ לוודא עמידה בקווי בניין.

יש לציין כי התוספת מוצעת בתחום קונטור קיים וניתן לראות כי היא עומדת בקו הבניין הכתום.

תכנית צל להשלמת דירת הגג

הוצגה תכנית צל להשלמת דירת הגג ליתר בעלי דירות הגג אך תכנית הצל שהוצגה מתעלמת לחלוטין מהתוספות העתידיות בגג ע"פ תב"ע, ולכן, יש להראות את התוספות ע"פ נספח ובהתאמה לתכנית צל וליידע את בעלי דירות הגג

שטחים:

שטח החלקה הינו 9321 מ"ר, ישנם 32 בעלי דירות גג בחלקה ולכן ניתן לכל דייר 14.56 מ"ר.

מבוקש שטח בהיקף של 24.29 מ"ר, אך מוצע גם חדר מחזק שחושב כשטח עיקרי, ע"פ חוק ההסדרים החדש ניתן לחשב כשטח שירות, ולכן 24.29 פחות 12 מ"ר של החדר המחזק, יוצא 12.29 מ"ר, ולכן השטח המוצע עומד במותר בכפוף לחישוב השטחים כנדרש.

פרסום:



נספח הבינוי הינו מחייב, בתקנון מפורט שהוועדה תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיה חריגה ממס' הקומות, שטחי בניה וקווי בניין

וקווי בניין.

מאחר ומוצעים שטחי בניה שלא מופיעים בנספח הבינוי יש לבצע הליך פרסום הקלה בגין בניה שלא בהתאם לנספח הבינוי.

בנוסף בהתאם לשיחה עם ע"ב טרם הוועדה מעוניינים לבצע שינוי תכנוני בבקשה אשר יידרש להליך פרסומי נוסף ע"כ לאחר הגשת תכנית מתוקנת יידרש לבצע הליך פרסומי חוזר.

ליקויים גרפים:

ההרמוניקה הוגשה עם ליקויים גרפים רבים ויש לתקנם.

**פרוטוקול החלטה**

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| <b>תאריך ועדה</b>  | <b>04/09/2024 - א אלול תשפ"ד</b> |
| <b>מספר בקשה</b>   | <b>2012/0023.05</b>              |
| <b>מספר סידורי</b> | <b>43</b>                        |

**פרטי התיק**

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| <b>סוג דיון</b>   | <b>דיון בועדת המשנה</b>         |
| <b>מהות הבקשה</b> | <b>בניית מרפסת</b>              |
| <b>מספר ועדה</b>  | <b>2024/17</b>                  |
| <b>כתובת</b>      | <b>לאה גולדברג 6 , נוה יעקב</b> |

**החלטת הועדה**

**להוציא הסעיף מסדר היום**

להוריד את הבקשה מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת מול הצוות המקצועי

להצגה ותכנון מרפסות צל לסוכה לכל העמודה.

יש להציג תכנון מרפסות הצל לא מקורות באופן שתאפשר מרפסות סוכה לכל דירות העמודה בצורה שוויונית בשטח הניתן למימוש באופן מיידי ולוודא כי אין פגיעה באף אחד מדיירי העמודה.

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2000/0584.05              |
| מספר סידורי | 44                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                              |
|------------|-----------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד שינוי מיקום מחסן והגדלת מחסן קיים. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                       |
| כתובת      | הנרי מורגנטאו 48, רמות                        |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

מחסנים- מאחר ולדירה זו אושרו שני מחסנים בשטח העולה על 20 מ"ר לא ניתן לאשר שטחי אחסנה נוספים מאחר ואין מקור זכויות וגם היינו חורג מקווי בניין מאושרים ומוצע עד גבול המגרש.

אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש וזה בכפוף לצמצום שטח המחסן ל-20 מ"ר בהתאם למה שאושר בהיתר בניין וכן שהגבול המחסן לא יחרוג מגבול הדירה המבוקשת.

ממ"ד-המוצע היינו בתת הקרקע מאחר והמבנה הינו מדורג לא ניתן להציג עמודת ממ"דים אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

נספח בינוי:

בתכנית - 4956 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מס' 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה.

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" לצורך הוספת ממ"ד ".

"מחסן עד 20 מ"ר מעבר ל-8% המותרים".

"שינוי מיקום מחסן מאושר לטובת בניית ממ"ד עם קיר לטובת חלון הדף ממ"ד".

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

לאחר תיקון הבקשה תובא להכרעת הוועדה בנושא.

מחסנים:

לדירה זו קיימים שני מחסנים אחד במפלס -2.50 בשטח- 18.54 מ"ר והשני במפלס +0.00 בשטח- 20 מ"ר.

קומת מחסנים במפלס -2.50 :

מאחר ולדירה זו אושרו שני מחסנים בשטח העולה על 20 מ"ר לא ניתן לאשר שטחי אחסנה נוספים מאחר ואין מקור זכויות וגם היינו חורג מקווי בניין מאושרים ומוצע עד גבול המגרש.

קומת קרקע מפלס +0.00:

דירה מס' 1- מוצע שינוי מיקום מחסן שאושר בתיק רישוי מס' 1982/406.02 לצורך מיקום ממ"ד במיקום זה כי לא ניתן למקם את הממ"ד במיקום אחר ומאחר שנדרש לאוורור הממ"ד חלון.

אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש וזה בכפוף לצמצום שטח המחסן ל-20 מ"ר בהתאם למה שאושר בהיתר בניין וכן שהגבול המחסן לא יחרוג מגבול הדירה המבוקשת .

ממ"ד:

הממ"ד המוצע היינו בתת הקרקע מאחר והמבנה הינו מדורג לא ניתן להציג עמודת ממ"דים אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.

-יש להציג תוכנית צל לדירה המקבילה +חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה.

תימוכין קניינים:

עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.

-יש להציג חתימות של השכנים כנדרש.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

- יש להשלים תנאי זה כנדרש.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2000/0425.12              |
| מספר סידורי | 45                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה               |
|------------|--------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה על הגג ותוספת מרפסת |
| מספר ועדה  | 2024/17                        |
| כתובת      | ברכת אברהם 10, רמת שלמה        |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בתוספת שטח עיקרי לדירה מס' 24 התאמת נספח.

מרפסות הגג המוצעות אינן תואמות נספח, המרפסת הדרומית מבוקשת בשטח המוצמד לדירת המבקש ואין מניעה לאשרה, המרפסת הפנימית המבוקשת הגובלת עם דירת השכן מבוקשת בשטח משותף ויש להביא הסכמות שכנים בגין שטח זה

יש לתקן את ההערות והליקויים כמצוין ע"ג הרמוניקה a

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2017/1021.01              |
| מספר סידורי | 46                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                     |
|------------|------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | בניית מרפסות בחזית צפונית ומערבית ותוספת 5% השלמת גג |
| מספר ועדה  | 2024/17                                              |
| כתובת      | אבא אחימאיר 9, נוה יעקב                              |

#### החלטת הועדה

##### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה, לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים

מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כדלקמן:

התנגדות דירה 13 – אינה מפורטת ולא נוגעת בנושאים תכנוניים רק טוענת להפרעה

ע"כ הוועדה דוחה התנגדות זאת וקובעת כי עבודות הבניה יבוצעו בשעות המותרות עפ"י החוק ובהתאם להוראות הדין בכדי למנוע הפרעה לשכנים.

התנגדות מר רבין:

לטענה כי מרפסת הסוכה המוצעת תמנע אפשרות למרפסת סוכה לדירה – הוצגה תוכנית צל לכל העמודה למרפסת עתידית כולל דירת המתנגד הכוללת פיתרון סוכה ע"כ הוועדה דוחה טענה זו.

לטענה לפגיעה באפשרות לביצוע הליך של פינוי בינוי - לא הוצג כל צעד ממשי שנעשה בעניין ואין בכוחו של בינוי זה למנוע הליך של פינוי בינוי – ע"כ הוועדה דוחה טענה זו.

לטענה כי הבינוי המוצע יהווה יח"ד נוספת – הבינוי המוצע הינו הרחבת של יח"ד קיימת ולא יח"ד נפרדת ותירשם ע"כ הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה.

לטענה לפגיעה באפשרות למיקום דודי שמש בעתיד – ניתן יהיה למקם ע"ג גג התוספת המוצעת – ע"כ הוועדה דוחה טענה זו.

הדיון ובתאם להוראות הדין לעניין הגישה לגג - תבנה גישה ראויה לדודי השמש

הוועדה מאשרת את הבינוי המוצע בכפוף לשינויים ובתנאים.

נדרש תיקום ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג התוכנית.

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



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1999/0220.09              |
| מספר סידורי | 47                        |

#### פרטי התיק

|            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                    |
| מהות הבקשה | תוספת בניה, מרפסות, חדר מחוזק וממ"ד. |
| מספר ועדה  | 2024/17                              |
| כתובת      | גדליה בובליק 5, רמות                 |

#### החלטת הוועדה

##### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת בניה על הגג תואמת תכנית במדויק ותוספת מרפסות לדירות במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה וההתנגדויות

מחליטה הוועדה לדון בבקשה מבלי לזמן את הצדדים על סמך ההתנגדויות הכתובות .

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כדלקמן:

ההתנגדות עוסקת בגשרון ובמדרגות קיימים ללא היתר,

הוועדה מקבלת את המלצת הצוות המקצועי שלא לאשר את המדרגות והגשרון

ע"כ ההתנגדות שהוגשה מתקבלת ויש לסמן את המדרגות והגשרון בצהוב להריסה.

הריסתם תהווה תנאי לתחילת עבודות.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                             |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                       |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                          |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                  |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                            |
|      | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                       |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                         |

|  |                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------|
|  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>ארים |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  |
|  | הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף                                  |
|  | הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות                                              |
|  | הפקדת ערבות במחלקת גננות                                                         |
|  | הריסת הגשר הלא חוקי וקבלת דוח פיקוח                                              |
|  | הריסת הגשר הלא חוקי וקבלת דוח פיקוח                                              |

**פרוטוקול החלטה**

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| <b>תאריך ועדה</b>  | <b>04/09/2024 - א אלול תשפ"ד</b> |
| <b>מספר בקשה</b>   | <b>1999/0791.04</b>              |
| <b>מספר סידורי</b> | <b>48</b>                        |

**פרטי התיק**

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| <b>סוג דיון</b>   | <b>דיון בועדת המשנה</b>               |
| <b>מהות הבקשה</b> | <b>תוספת בניה ע"פ תב"ע ומרפסת זיז</b> |
| <b>מספר ועדה</b>  | <b>2024/17</b>                        |
| <b>כתובת</b>      | <b>עלית הנוער 32 , רמות</b>           |

**החלטת הועדה**

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי הם מעוניינים להסיר מהבקשה את תוספת החדר והמרפסת גג שמעליה בחזית צפונית של הדירה והמרפסת זיז.

הסרה של המבוקש אינו פוגע בשלביות הביצוע ע"כ אין מניעה להסיר את המבוקש.

שאר החלטת הוועדה מתאריך 16/01/2024 נשארת בתוקף ויש להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם.

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2013/0694.04              |
| מספר סידורי | 49                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                            |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד ומרפסת, ריצוף חצר. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                     |
| כתובת      | סולם יעקב 5, רמות                                           |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

פרסום:

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד.

להלן התיקונים הנדרשים :

מרפסת מוצעת לסגירה:

התב"ע החלה בחלקה מאפשרת סגירת מרפסות אך מרפסת זו מוצעת מעבר לגבולות החלקה ולא ניתן לאשר סגירה זו ויש לבטל.

מרפסת זיזית מוצעת:

גובה המרפסת מפני הקרקע אינו עומד בגובה של 2.50 מ' כפי הנדרש בתקנות סטיה ניכרת, מאחר ומרפסת זו תואמת כמעט במדויק את נספח הבינוי ניתן יהיה לאשרה בכפוף לביצוע מעין "סינר" היורד על פני הקרקע ובכך המרפסת לא תהיה זיזית.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1981/0141.04              |
| מספר סידורי | 50                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה       |
|------------|------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד             |
| מספר ועדה  | 2024/17                |
| כתובת      | הנרי מורגנטאו 16, רמות |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה עומד במדיניות מהנדס העיר ומקובל מבחינה תכנונית בכפוף להצגת תוכנית צל לדירה המקביל באותה הקומה + חתימה של בעלי הדירה לתוכנית הצל.

יש להשלים תנאים טרם דיון.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

ממ"ד:

חזית קדמית :

הממ"ד המוצע בבניין שהינו מדורג ואין אפשרות לתכנן עמודת ממ"דים ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.

-יש להציג תוכנית צל לדירה המקביל באותה הקומה + חתימה של בעלי הדירה לתוכנית הצל.

תימוכין קניינים:

עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.

-יש להציג חתימות של השכנים כנדרש.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

– יש להמציא תנאי זה.

אישור מחלקת דרכים:

– יש להמציא תנאי זה.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1978/0539.01              |
| מספר סידורי | 51                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה ומרפסת עפ"י תבע, סגירת מרפסת באלומיניום + ממ"ד, מחסן וריצוף חצר |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                    |
| כתובת      | פליקס פרנקפורטר 13, רמות                                                   |

#### החלטת הועדה

##### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה ברחוב: פליקס פרנקפורטר 13, רמות.

מוצעת הרחבת דירה מס' 7 הכוללת:

תוספת שטח עיקרי

בשטח של 23.35 מ"ר, תואם תב"ע אין מניעה לאשר.

-סגירת שטח מרוצף באלומיניום וזכוכית

בשטח של 7.92 מ"ר, תואם תב"ע אין מניעה לאשר.

הסכמות – התקבלו ההסכמות הנדרשות לבינוי בשטח משותף.

מחסן

שטח עיקרי לדירה –  $123.74 * 8\% = 9.90$  מ"ר.

שטח מוצע – 10.06 מ"ר

חורג מהשטח המותר, נא לצמצם.

השטח העיקרי לדירה אינו כולל את המרפסות המקורות.



בהתאם לנהלי המחלקה,

לא תותר תוספת קומה מתוך הדירה עבור מחסן.

המחסנים ימוקמו בקומת המרתף והגישה אליהם תהיה מתוך גרם המדרגות המשותף.

יש לתכנן את המחסן המבוקש בסמוך לתכנית הצל שתוכננה עבור יתר דירות הבניין,

מתוך גרם המדרגות המשותף.

במידה ותכנית הצל תשתנה – יש ליידע את בעלי הדירות או לחילופין להציג הסכמות לשינוי.

יש לציין אוורור מכני עבור המחסן המוצע.

סגירת שטח מרוצף

בתיק מס' 78/539 אושר ריצוף חצר וגידור בגובה של 1.50 מ' לדירה המבוקשת.

כעת, מוצעת סגירת השטח באלומיניום וזכוכית ותוספת שטח מקורה.

לא ניתן לאשר סגירת אלומיניום וזכוכית לשטח המבוקש מאחר והנ"ל אינו תואם לנספח הבינוי

מדובר בתוספת שטח מקורה ללא מקור זכויות.

ריצוף חצר

מבוקש סיפוח שטח וריצוף לדירת המבקש .

הוראות התכנית מותירות יציאה לגינות לכל הדירות בקומת הקרקע בהתאם לסעיף 10 (ח).

פורסמה הקלה לריצוף חצר - ניתן להסיר את ההקלה

השטח המוצע לריצוף לא חושב בקוד המתאים – יש לחשב בקוד המתאים או לחילופין ללא חישוב כלל.

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –אושר מתאריך 23.6.24

תנאים לקבלת תעודת גמר-

-בדיקת הכנה למזגנים.

-בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר

-הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות

אגף שפ"ע –אושר מתאריך – 30.6.24

תנאים להיתר:

1.הגשת ערבות בנקאית על סך 61,954 ש"ח בעבור שימור העצים

2.תשלום היטל כספי על סך 20,912 ש"ח

אישור הסדרי תנועה-התקבל מתאריך 18.4.24

אין התנגדות לתכנית

מוצע תוספת בנייה ללא נדרשת תוספת חניה

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2022/0572.00              |
| מספר סידורי | 52                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                            |
|------------|---------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת קומת אחסנה, תוספת מעלית ומדרגות חירום |
| מספר ועדה  | 2024/17                                     |
| כתובת      | יתרון 2, אזור תעשייה עטרות                  |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

מדובר בתוספת שטח למבנה תעשייתי קיים ומדרגות חירום ומעלית.

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0223.01              |
| מספר סידורי | 53                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                            |
|------------|----------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה, מרפסת סגורה מרפסת גג וחדר מחוזק. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                      |
| כתובת      | רביבים 1, רמות                               |

#### החלטת הוועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כדלקמן:

ניוד שטחים מהצד לגג -אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חתימה של הדירה שהוצגה לה תוכנית הצל- יש להציג כי מבקשים אלו חתמו על הבקשה .

חדר מחוזק -אין מניעה לאשר.

השלמת דירת גג – התקבל אישור מנהל האגף ומהנדס העיר לשיפור האדריכלי המוצע.

בנוסף הוועדה מאשרת עליית חדר מדרגות משותף בחצי קומה לגג - ללא קירוי לצורך יציאה לסוכות .

להלן התיקונים לבקשה:

שינוי בפתחים של הדירה- בשונה מנספח בינוי- יש להציע פתחים בהתאם לפתחים הקיימים בכדי ליצור חזית אחידה.

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

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



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2011/0495.10              |
| מספר סידורי | 54                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                |
|------------|-------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסות ותוספת ממ"דדים. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                         |
| כתובת      | דב בר יקר 7-9, נוה יעקב                         |

#### החלטת הועדה

##### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה מאשרת את הממ"ד במיקום המבוקש לאור המלצת הדרג המקצועי כי זהו המיקום המומלץ לדירה זו.

בגין מיקום הממ"ד המוצע נדרשת עקירת עץ קיים – הוועדה מאשרת עקירת עץ זה ללא אישור מח' שפ"ע

לגבי שני העצים הנוספים הקיימים במגרש בקרבת הממ"ד – הטיפול בהם יבוצע בתיאום ובהנחיית מח' שפ"ע.

שלביות ביצוע:

התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע:

"הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה לרווחת הדיירים שמעל"

יש להבטיח מרפסת תקינה בהתאם להוראה זו.

ליקויים גרפים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות פתחים

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                   |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                        |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות              |
|      | תשלום אגרת בניה                                                               |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                    |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                               |
|      | אישור מח' שפ"ע לשני העצים הקיימים בקרבת הממ"ד המוצע                           |



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2002/0420.30              |
| מספר סידורי | 55                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה מכח תב"ע 4925, תוספת חדר מחוזק, תוספת מרפסת זיז והשלמת גג בחלק היחסי. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                          |
| כתובת      | יוסף צבי הרץ 36, רמות                                                            |

#### החלטת הוועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כדלקמן:

הבינוי המוצע הינו הרחבת יח"ד קיימת ולא מוצעת יח"ד נפרדת במסגרת הבקשה , תירשם הערת אזהרה כתנאי למתלן היתר בניה.

במידה ויבוצע פיצול יח"ד ניתן לפנות למחלקת הפיקוח על הבניה.

ע"כ הוועדה דוחה את ההתנגדות שהוגשה בנידון.

התוספת המוצעת עומדת בהוראות התבע ומקובלת מבחינה תכנית אין מניעה לאשר התקבל לאישור מנהל האגף ומהנדס העיר לשיפור האדריכלי המוצע ע"כ הוועדה מאשרת את הבינוי המוצע בכפוף לשינויים ובתנאים.

מרפסות:

מרפסת זיז דרום מערבית שאינה תואמת לנספח הבינוי ומוצעת במיקום של בינוי עתידי עפ"י תב"ע - לא ניתן לסגור מרפסות שאינן תואם לנספח בינוי ע"כ יש להסיר את הסגירה המוצעת.

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

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                            |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                      |
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                         |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                 |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                           |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                       |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                        |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים               |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                             |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                        |
|      | יש להגיש חתימה ע"ג ההרמוניקה של בעלי הדירה המבוקשת להתחייבות לפירוק המרפסת תואמת נספח. |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2014/0417.02              |
| מספר סידורי | 56                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד, ריצוף חצר וגידורה, תוספות בניה על הגג, תוספת חדרים מחוזקים ומרפסות |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                        |
| כתובת      | שד נוה יעקב 29, נוה יעקב                                                       |

#### החלטת הוועדה

##### לדחות את ההכרעה

ההתנגדות הוקראו בפני הוועדה, ומחליטה כי על המבקשים להשלים חתימות תוך 14 יום לשם הצגת תימוכין קניינים.

הבקשה תובא לדיון פנימי.

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 01/07/2024

החלטת הוועדה היתה כי אין מניעה לאשר את הבקשה במתווה שהוגשה בניגוד להמלצת האגף.

טרם הוצאת החלטת הוועדה התברר כי התקבלו התנגדויות בעת פרסום הבקשה

שלא נידונו במעמד הדיון בוועדה.

בהתייעצות עם היועצת המשפטית של הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ועם מנהל אגף הרישוי מר יואל שבת

הוחלט כי יש להחזיר את הבקשה לדיון חוזר בוועדה להתייחסות להתנגדויות שהוגשו ולהכרעה באם לזמן את הצדדים.

להלן תמצית 3 ההתנגדויות שהוגשו:

התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ לאוניד כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 18.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

"בבנין הנ"ל עובדים על פינוי בינוי שזה פתרון כללי לכל הבניין."

התקבלה התנגדות מאת הדייר חניניאר יוסף כתובת המתנגד בבנין המבוקש, דירה מס' 17.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמותרים. בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג."

התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבנין המבוקש, דירה מס' 25.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבנין המבוקש:

"לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבניין.

לדחות מחמת העידר תימוכין קניינים

המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל חתימות, מופיע גם החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת עברית – כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה.

לאור האמור נראה כי מנינם עומד על 25 בעלי תת חלקה שזה רק 66% מתוך 75% הנדרשים.

המוצע בבקשה חורג מקו בנין , נפסח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה .

מצעים שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת .

הבנייה לגובה מהווה סטייה ניכרת .

הבקשה לחדר מחוזק אינה נכונה תכנית , המבקש ביקש בדרך זאת לנייד את זכויותיו לבניה על הגג.

הבקשה עומדת בניגוד למדניות מהנדס העיר השלמת גג 5% בכך שלא ניתן להשלים גג באמצעות חדר מחוזק.

הבנין ישן ונעשים ניסיונות לבצע בו פרויקט של תמ"א 38 היתר בניה בבנין ישפיע על כדאיות העסקה".

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2013/0408.01              |
| מספר סידורי | 57                        |

#### פרטי התיק

|            |                        |
|------------|------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה       |
| מהות הבקשה | תוספת בניה השלמת גג 5% |
| מספר ועדה  | 2024/17                |
| כתובת      | אברהם אידלזון 9, רמות  |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

הבקשה הינה לבינוי מכוח 5 % השלמת דירת גג, התקבל אישור מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי ע"כ הוועדה מאשרת את הבינוי המוצע.

עבירות בניה

הריסת עבירות בניה המסומנות בצהוב ע"ג התוכנית השייכות למבקש ההיתר יהוו תנאי לתחילת עבודות.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

|  |                                                     |
|--|-----------------------------------------------------|
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                     |
|  | הריסת עבירות בניה קלה של המבקש המסומנות ע"ג התוכנית |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2017/0133.02              |
| מספר סידורי | 58                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                         |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בנייה על הגג, תוספת חדר מחוזק ומרפסת זיז סגורה באלומיניום וזכוכית. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                  |
| כתובת      | רביבים 27, רמות                                                          |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה המוצעת לעניין 5% השלמת דירת גג אינה עומדת במדיניות מהנדס עיר אך התקבל אישור ממנהל האגף לחרגה ממדיניות ולאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

חוות דעת תיכנונית:

יש לתקן את הערות ע"ג תוכנית a.

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





### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2007/0411.24              |
| מספר סידורי | 59                        |

#### פרטי התיק

|            |                   |
|------------|-------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה  |
| מהות הבקשה | תוספת בניה, ממ"ד  |
| מספר ועדה  | 2024/17           |
| כתובת      | סולם יעקב 6, רמות |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר .

השולמו התנאים ותוקנה ההרמוניה כנדרש.

שלביות ביצוע:

-יש להציג מילוי ביסודות של התוספות המוצעים .

ניהול מי נגר:

– יש להציג חישוב כנדרש.

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

|  |                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------|
|  | אישור פיקוד העורף הג"א                                                           |
|  | חזית דרומית- לא מאושרת הגדלה של החלון לדירת המבקש. - יש להסיר סימוני בצהוב מחזית |
|  | הסקר עודכן והתנאים שונו לתשלום היטל כספי בסך 4,000 ₪ ואין צורך בערבות.- שפ"ע     |

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1981/1072.07              |
| מספר סידורי | 60                        |

פרטי התיק

|            |                      |
|------------|----------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה     |
| מהות הבקשה | תוספת מרפסת זיז      |
| מספר ועדה  | 2024/17              |
| כתובת      | לביא תיאודור 6, רמות |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת תוספת מרפסת לדירה 117

אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת בהתאם לנכתב בחו"ד.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

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

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1979/0043.11              |
| מספר סידורי | 61                        |

פרטי התיק

|            |                     |
|------------|---------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה    |
| מהות הבקשה | בנית מרפסת          |
| מספר ועדה  | 2024/17             |
| כתובת      | ראובן מס 132 , רמות |

החלטת הועדה

**להוציא הסעיף מסדר היום**

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה הבאה.

**פרוטוקול החלטה**

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2017/0538.02              |
| מספר סידורי | 62                        |

**פרטי התיק**

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                        |
|------------|----------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה, מרפסת ומדרגות ע"פ תב"ע מספר 4922 +ממ"ד ומחסן |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                  |
| כתובת      | רביבים 26 , רמות                                         |

**החלטת הועדה**

**להוציא הסעיף מסדר היום**

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה.

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0412.00              |
| מספר סידורי | 63                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                             |
|------------|--------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה על הגג להרחבת דירה קיימת כולל חדר מחוזק ומרפסת גג |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                      |
| כתובת      | כפר עברי 6, נוה יעקב                                         |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבינוי המוצע על הגג מקובל מבחינה תכנונית ועומד במסגרת השטחים המותרים

והוצגה תוכנית צל לדירה הסמוכה וכן ויתורי זכויות עתידיים

ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

גובה בניה:

תוספת קומה עד לגובה 9.10 מ' < 9.0 מ' יש להנמיך על מנת לעמוד בהוראות התב"ע.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2002/0086.14              |
| מספר סידורי | 64                        |

#### פרטי התיק

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה         |
| מהות הבקשה | תוספת בניה +ממ"ד +מרפסות |
| מספר ועדה  | 2024/17                  |
| כתובת      | אהרון אשכולי 114 , רמות  |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

פרסם -נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה

הועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד.

התוספות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג הבקשה

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                          |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                    |
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                       |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                               |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                         |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                    |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                      |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים             |
| כן   | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                           |
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                      |
|      | אישור פיקוח לאישור הריסות העבירות של המבקש.                                          |
|      | בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר |





פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2018/0288.01              |
| מספר סידורי | 65                        |

פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                         |
|------------|----------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יח"ד |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                  |
| כתובת      | אל קמר סמטה 8 , בית חנינה רח"י" אל קמר סמטה 8            |

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה הבאה.

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2017/0930.04              |
| מספר סידורי | 66                        |

פרטי התיק

|            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                     |
| מהות הבקשה | תוספת בניה לבניין קיים, בניית מרפסות |
| מספר ועדה  | 2024/17                              |
| כתובת      | משה סנה 13 , נוה יעקב                |

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לוועדה הבאה.

**פרוטוקול החלטה**

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2011/0980.06              |
| מספר סידורי | 67                        |

**פרטי התיק**

|            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                      |
| מהות הבקשה | תוספת בניה וממ"ד ע"פ תב"ע מספר 968099 |
| מספר ועדה  | 2024/17                               |
| כתובת      | ויקטור ויליוס 5 , נוה יעקב            |

**החלטת הועדה**

**להוציא הסעיף מסדר היום**

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה הבאה.

**פרוטוקול החלטה**

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0546.00              |
| מספר סידורי | 68                        |

**פרטי התיק**

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                            |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | בקשה לתוספת בניה הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, מרפסת, ריצוף חצר. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                     |
| כתובת      | שד נוה יעקב 79 , נוה יעקב                                   |

**החלטת הועדה**

**לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה ברחוב: שד' נוה יעקב 79, שכונת נוה יעקב.

קיים בניין מגורים מרובה כניסות בן 5 קומות ו 47 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעות הרחבות דיור בבניין הכוללות:

תוספת שטח עיקרי וממ"ד לדירה 41 בקומת הקרקע

מעטפות לדירה מס' 40

תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז לדירה 42 בקומה א'.

התכנית נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן :

ממ"דים-

-כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הבניין הרשומים בחלקה אשר

מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.

$$1/3 \text{ מכלל הבעלים הינם} = 15 = 1/3 * 47$$

התקבלו 7 הסכמות מתוך 15 נדרשות – יש להציג עוד 8 הסכמות

-ע"ב הציגה תכנית צל לבניין ע"ג מפת המדידה באופן שאינו נראה לעין,

תכנית הצל לעמודה הסמוכה אינה כוללת את התוספת העתידית עפ"י תב"ע,

יש להראות את תכנית הצל לכל הבניין ע"ג התוכניות, החזיתות והחתיכים ולהחתים את העמודה הסמוכה לשינוי מיקום הממ"ד.

גגות הממ"דים המוצעים יהיו בגובה שורת אבן אחת בלבד, יש להנמיך את מעקה הגג לגובה של 0.35 מ'.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

מידות התוספות העיקריות המוצעות לדירות תואמות באופן מדויק לנספח הבינוי.

מוצעים פתחים בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון.

יש להתאים את גודל הפתחים לפתחים הקיימים בחזית ראה תכנית a

דירה 42 - יש לבטל את החלון המוצע לכיוון דירה 35 ואת הפתח המוצע תחתיו למעטפת דירה 40.

הפתח אינו תואם נספח ופוגע בפרטיות הדירות הצמודות.

ריצוף חצר

לדירה מס' 41 מבוקש ריצוף חצר.

יש להציג הסכמות של 2/3 מכלל הבעלים בחלקה לריצוף השטח המשותף

או לחילופין להוכיח בעלות ע"י תשריט בית משותף.

2/3 מתוך 47 דיירים הינם-31 דיירים.

יש לצבוע את השטח כמקובל ולהוסיפו במניין השטחים המוצעים

## התנגדויות

התקבלו 3 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין:

הדיירים גולשים לשטח פרטי.

תוספות הבנייה מחשיכות את החדרים הקיימים, פגיעה באוורור

בניית המרפסת תוביל לרטיבות ועובש

פוגע ביציבות הבניין

החלונות של הממ"דים יפגעו בפרטיות.

דירה 35 הצמודה לדירה 42 מתנגדת לפתח ה תוספת המוצעת הצמוד לדירתה .

להלן תגובת המחלקה:

הפתחים המוצעים לכיוון חזית מערבית לדירות 42 ובמעטפת דירה 40 לא יאושרו ויוסרו מהבקשה. הפתחים אינם תואמים לנספח הבינוי ופוגעים בפרטיות השכנים.

שטחי התוספות העיקריות ומרפסות הזיז המוצעים תואמים לתכניות החלות בחלקה.

הפתחים המוצעים לממ"דים- יאושרו בחזית אחורית כפי שהוגשו, על מנת לא להוות היזק ראייה למתנגדים.

לאחר הגשת תכנית מתוקנת, עמידה ב1/3 הסכמות מכלל הבעלים לתוספת הממ"דים,

שינוי תכנית הצל והחתמת הבעלים לעמודה הסמוכה,

המתנגדים יזומנו לוועדה להשמיע את התנגדותם במידת הצורך.

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

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





### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2001/0395.15              |
| מספר סידורי | 69                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                            |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה ע"פ תב"ע, תוספת ממ"ד, מרפסת סגורה, ריצוף חצר ומדרגות ירידה לחצר. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                     |
| כתובת      | רביבים 6, רמות                                                              |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה ברחוב: רח' רביבים 6, רמות

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בינוי בכניסה ג' לדירה מס' 18 בקומת הקרקע הכוללות:

תוספת חדר, מרפסת מקורה, ממ"ד, מדרגות פיתוח וריצוף חצר בקומת המרתף.

הבקשה תוקנה כנדרש ע"כ הוועדה מאשרת את הבינוי

נדרשים תיקונים גרפיים ע"ג תכנית b

-יש להוסיף פרט חתך בהתאם להוראות התכנית סעיף 9 ט(3)

לסגירת המרפסת ממתכת צבועה לבן וזכוכית .

פרסום -נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה

הועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0244.00              |
| מספר סידורי | 70                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                       |
|------------|--------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה והרחבה לבניין קיים ותוספת יח"ד סה"כ 11 יח"ד |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                |
| כתובת      | ואדי אל חלף 1, שועפט                                   |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון:

הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובלת תכנונית

יש להשלים תנאים חסרים טרם דיון ותיקונים נוספים ע"ג ההרמוניקה הכוללים תיקון בחישוב שטחים.

אישורים טרם דיון:

אישור מח' הסדרי תנועה

אישור מח' דרכים

אישור איכות הסביבה

אישור מח' שימור

שטחי בניה:

שטח שרות מתחת הכניסה הקובעת חורג מן המותר

יש לחשב שטח שרות זה כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים.

מרפסות:

יש לחשב שטח מרפסות כשטח עיקרי.

חניה:

לא התקבל אישור מחלקת חניה, יש להגיש אישור כנדרש ותוכנית תואמת לאישור המחלקה.

יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.

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

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

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2008/0647.03              |
| מספר סידורי | 71                        |

פרטי התיק

|            |                      |
|------------|----------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה     |
| מהות הבקשה | תוספת בניה וממ"ד     |
| מספר ועדה  | 2024/17              |
| כתובת      | כפר עברי 3, נוה יעקב |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספות בנייה לדירה מס' 6.

אין מניעה לאשר את הבקשה בהתאם לנכתב בחוות הדעת ובכפוף לתיקונים הבאים:

הגישה לממ"ד מוצעת מתוך שטח עיקרי מבוקש בהיקף של 3.75 מ"ר, לכאורה לדירה זו יש שטחים עיקריים שאינם מנוצלים במסגרת התכנית, אך מאחר ואין חישוב שטחים לכל דירה בנפרד, יש להוכיח כי תכנון כפי שהוצג לא ייפגע בעתיד בנראות החזית ובאחידות שנסתה התב"ע ליצור ושלא יוצר מצב שיש מגרעת בחזית עקב חוסר בשטחי בניה. יש להראות חישוב שטחים לדירה זו בהתאמה לנספח הבינוי ולהראות כי אין פגיעה עתידית בשטח.

לדירת המבקש מוצג ריצוף חצר קיים ויציאה לריצוף זה מהשטח העיקרי המוצע. לא נמצא היתר בגין הריצוף זה ויש להוכיח כי חצר זו רוצפה עם הסכמות שכנים כנדרש בגין בינוי בשטח משותף.

יש להראות חישוב המראה עמידה במי נגר

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a

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

|  |                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------|
|  | תשלום אגרת בניה                                                                  |
|  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>שרים |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  |
|  | האלמנטים המוצעים להריסה בתחום המבוקש ייהרסו כתנאי לקבלת היתר                     |

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2003/0212.05              |
| מספר סידורי | 72                        |

פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה |
|------------|------------------|
| מהות הבקשה | ריצוף חצר        |
| מספר ועדה  | 2024/17          |
| כתובת      | יגאל 10 , רמות   |

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה הבאה.



פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2007/0793.06              |
| מספר סידורי | 73                        |

פרטי התיק

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה           |
| מהות הבקשה | חידוש היתר לתיק 2007/793.5 |
| מספר ועדה  | 2024/17                    |
| כתובת      | שד נוה יעקב 10 , נוה יעקב  |

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116283 בתיק רישוי מס' 2007/793.5 שהופק בתאריך 17/08/2021 היות ותמו 3 שנים וטרם הסתיימו העבודות

תוקף ההיתר פג ביום 17/08/2024

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

אין מניעה לאשר עד ליום 17/08/2027

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2021/0129.02              |
| מספר סידורי | 74                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                   |
|------------|--------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה מכח תב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, תוספת חדר מחוזק ומרפסות |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                            |
| כתובת      | אבא אחימאיר 10, נוה יעקב                                           |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומוקבלת מבחינה תכנונית והתקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

ע"כ אין מניעה לאשר

מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                        |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                           |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                   |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה             |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות         |
|      | תשלום אגרת בניה                                                          |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                          |
|      | אישור ומתן תוקף לתוכנית 101-1207158                                      |



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0034.01              |
| מספר סידורי | 75                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                |
|------------|-------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | בקשה לתוספת 5% השלמת גג - פעימה שניה + ח. מחוזק |
| מספר ועדה  | 2024/17                                         |
| כתובת      | אבא אחימאיר 11, נוה יעקב                        |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומוקבלת מבחינה תכנונית והתקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

ע"כ אין מניעה לאשר

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

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

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0542.00              |
| מספר סידורי | 76                        |

פרטי התיק

|            |                                         |
|------------|-----------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                        |
| מהות הבקשה | תוספת 3 יח"ד מעל בניין קיים סה"כ 6 יח"ד |
| מספר ועדה  | 2024/17                                 |
| כתובת      | אל קמר 2 , בית חנינה                    |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.  
השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

הריסות:

- א. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים במסמכי התכנית בצהוב, מיועדים להריסה .
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.
- יש לסמן כנדרש את העבירות בנייה.

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

|  |                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------|
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                |
|  | תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקה סופי- מחלקת דרכים                  |
|  | תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית על סך 8,745 ש"ח בעבור שימור העצים מהתב"ע -      |
|  | יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר                                                    |
|  | תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה וקבלת אישור מח' הפיקוח    |
|  | 1. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי ( לפני שנת |
|  | 2. השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.                                       |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0114.00              |
| מספר סידורי | 77                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                              |
|------------|---------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת קומה, תוספת מרפסות וממ"ד מעל בניין קיים (סה"כ 14 יח"ד). |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                       |
| כתובת      | אל מוודה 1, בית חנינה                                         |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

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

השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

ניהול מי נגר:

ע"פ תבע 798504 – סעיף 6.2 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל"

-יש להציג חישוב כנדרש.

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

|  |                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------|
|  | ל"י, ת"י 413                                                                |
|  | צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן בתוקף.                                |
|  | אישור מחלקת איכות סביבה                                                     |
|  | אישור מחלקת שפ"ע - תיאום נטיעת עצים בוגרים                                  |
|  | תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.          |
|  | אישור אגף תושי"ה                                                            |
|  | תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה הגשת תוכנית לפיתוח השביל באישור אגף תושי"ה |
|  | אישור סופי מחלקת דרכים                                                      |
|  | אישור סופי מחלקת הסדרי תנועה                                                |



**פרוטוקול החלטה**

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2019/0204.01              |
| מספר סידורי | 78                        |

**פרטי התיק**

|            |                                             |
|------------|---------------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                            |
| מהות הבקשה | תוספת בניה, הכשרת מעטפת לשימוש ובנית מרפסת. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                     |
| כתובת      | מאיר בלבן 9 , נוה יעקב                      |

**החלטת הועדה**

**להוציא הסעיף מסדר היום**

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה הבאה

**פרוטוקול החלטה**

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2000/0531.02              |
| מספר סידורי | 79                        |

**פרטי התיק**

|            |                                                                         |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות                                 |
| מהות הבקשה | הרחבה יח"ד קיימות, ותוספת יח"ד חדשות ומחסנים, 2 יח"ד חדשות, סה"כ 5 יח"ד |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                 |
| כתובת      | אל משהאד 65 , אום טובא                                                  |

**החלטת הועדה**

**להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות**

על פי בקשת חבר הנהלה עו"ד אלדד רבינוביץ לבדיקת בעלויות על ידי עו"ד נויה גבע .

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1980/0527.07              |
| מספר סידורי | 80                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה       |
|------------|------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד ומרפסת      |
| מספר ועדה  | 2024/17                |
| כתובת      | קורא הדורות 8 , תלפיות |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי\צידי ומרפסת זיז, לא הוכח יתרת שטחים לניצול כנדרש.

לא פורסמה הקלה לניצול 6% הקלה כמותית אם כי ייתכן ולא נדרשת הקלה במידה ויוכח כי נותרו שטחים מכח התב"ע לניצול או יבטלו השטחים העיקריים המוצעים.

הבקשה נדרשת באישור מחלקת השימור ולא הופנתה כלל למחלקת השימור.

שטחי בניה:

\*התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989.

\*השטח המוצע בבקשה הינו מכח שטח עודף וכן הקלות כמותיות וזאת בהתאם להסבר של ע"ב שצורף ע"ג הרמוניקה.

ש. עיקרי:

מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד מכח הקלות כמותיות וכן מוצע להפוך חלק ממרפסת שירות לטובת מבואה לממ"ד .

שטח עודף

החישוב שבוצע לשטח העודף מסתמך על שטח המגרש ברוטו ללא הורדת ההפקעה, יש לחשב לפי שטח נטו כך שבהתאם לכך השטח המותר יהיה 581.00 מ"ר כאשר השטח המאושר בהיתרים קודמים הנו ע"פ הפירוט של ע"ב 655 מ"ר העולה על המותר כך שצריך לקחת בחשבון שיש מצב שהשטחים מכוח הקלה כמותית כבר נוצלו.

הקלה מכח 6% :

מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה.

חישוב:  $6\% \times 775$  (שטח החלקה) = 46.5 מ"ר.

מס' יח"ד בחלקה: 7 יח"ד.

חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא שווה לכולם וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה, במקרה זה 41/350.

שטח מוצע: 1.06 מ"ר מעודף ממ"ד כאשר לא חושב השטח של הפיכת מרפסת שירות לעיקרי ברובוט ע"פ הסבר ע"ב בשטח של 2.02 מ"ר, יש להשלים.

השטח המוצע לא חושב עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה וע"כ אין אפשרות לוודא כי אכן נותרו שטחים למימוש ולוודא עמידה במותר של קיים + מוצע.

עוד יש לציין כי חושב השטח עפ"י החלקה המלאה לא כולל הורדה של ההפקעה בחלקה וע"כ החישוב לא נכון ויש לחשב לפי השטח לאחר ההפקעה לדרך אלה אם כן יתקבל אישור ממחלקת מידע שניתן לחשב משטח החלקה ברוטו.

- יובהר כי לא פורסמה הקלה לצורך מימוש הקלה כמותית לאחר תיקון חישוב השטחים ייבדק בשנית האם נדרש שימוש בשטח שמקורו מכח הקלה כמותית או לחילופין יידרש לצמצם את שטח הממ"ד למינימום עפ"י תקנות ההתגוננות.

ש. שירות:

מבוקש עבור ממ"ד.

מוצע בבקשה: 9.00 מ"ר + עובי קירות כאשר השטח החורג מכך מחושב כשטח עיקרי, יש לוודא יתרת שטחים לניצול של שטח עיקרי.

ממ"ד:

קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00:

חזית דרומית:

מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי בשטח כולל של 15.63 מ"ר המרווח הצידי נותר כמעט ללא שינוי היות והממ"ד חורג מזערית לחזית צידית וקדמית.

עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית, היות והבקשה הנה ברחוב לשימור ונדרש אישור המחלקה לשימור לבקשה בכלל, לרבות לממ"ד וכן לתכנית הצל לעמודה עצמה ולעמודה הצמודה, אזי יש להשלים אישור זה אשר יתייחס למיקום הממ"ד.

#### מרפסת זיז:

מוצעת מרפסת זיז בחריגה קלה מקו בניין צידי בעומק של 1.70 וברוחב של 7.00 מ' בשטח כולל של 11.80 מ"ר, לא ברור האם המרפסת חורגת מקו בניין היות וישנם ריבוי קווים ועפ"י בדיקה נראה כי לא חורג אך ע"ב רושם הערה כי מדובר במרפסת זיז בחריגה מקו בניין וע"כ נדרשת הבהרה.

בכל מקרה במידה והמרפסת חורגת מקו בניין פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין.

ועפ"י תקנות תותר חריגה מקו בניין צידי לצורך בניית מרפסת עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרווח של 2.70 לפחות מהבניין אל גבול החלקה.

צמד: לא עומדים בדרישת האגף לצמד מרפסות, יש להשלים.

תכנית צל: הוצגת תכנית צל למרפסות לכלל הבנין, כאשר תכנית הצל לדירת משפחת דן בקומה ב' איננה ישימה כיוון שקיימת עבורם מרפסת מקורה בחזית מערבית (בהתאם לתמונות) ואשר הקירוי הקיים ע"י מרפסת קיימת לקומה ג' איננו מוצג בתכנית/ חזית רלוונטית, יש להשלים כולל הצגת תכנית צל ישימה כך שסה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על המותר בתקנות.

ע"מ לראות התמונה בכללותה יש לשרטט את הקומות החסרות (ג' + ד').

- כל האמור לעיל הינו בכפוף לאישור מחלקת השימור.

#### אישור שימור:

הבקשה לא הופנתה למחלקת השימור וע"כ יש להפנות את הבקשה למחלקת השימור לקבלת אישורם טרם דיון נוסף.

יש לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1988/0436.07              |
| מספר סידורי | 81                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                             |
|------------|----------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת מרפסות לחזית דרומית לכלל הדירות בעמודה |
| מספר ועדה  | 2024/17                                      |
| כתובת      | רמבה אייזיק 603 , תלפיות מזרח                |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים, ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי המדויק, אך התקבלו התנגדויות לבקשה.

נראה כי המרפסות המוצעות עלולות לגרום להפרעה לדירות הסמוכות למרפסות המוצעות, אך היות ומדובר במרפסות תואמות תב"ע במדויק ללא הקלות נראה כי מעקה בגובה 1.80 מ' בחית המערבית יצמצם את הבעיה לעניין הפרטיות.

פירוט התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 10 התנגדויות (כאשר נראה כי ישנה כפילות של שתי התנגדויות ומדובר בפועל ב-8 התנגדויות).

טענות המתנגדים:

עיקר טענות המתנגדים הם כי המרפסות המבוקשות יפריעו באופן משמעותי לפרטיות בדירות המתנגדים כאשר המרפסות פונות לכיוון חדרי השינה של המתנגדים.

רעש וריח של עישון סיגריות, פגיעה באיכות החיים

תגובת הוועדה:

עפ"י המוצג בתמונות שצורפו ובהרמוניקה נראה כי מדובר אכן במרחק קטן מאוד ועלול לגרום להפרעה אך ע"י הגבהת המעקה מחזית מערבית לגובה של 1.80 מ' תיפטר בעיית הפרטיות ובכך אין מניעה לאפשר מרפסת תואמת תב"ע ללא הקלות כלל.

תיקונים בתיאום מול בוחנת הרישוי וע"פ הערות בהרמוניקה.

תנאים לקבלת היתר – בקרה תכן

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                       |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                    |
|      | חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                      |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                 |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                   |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>אחרים |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                        |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                   |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1986/0314.05              |
| מספר סידורי | 82                        |

#### פרטי התיק

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה          |
| מהות הבקשה | השלמת דירת גג             |
| מספר ועדה  | 2024/17                   |
| כתובת      | אנוסי משהד 5, תלפיות מזרח |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מדובר בבקשה לתוספת בינוי מכח 5% השלמת דירת גג.

המוצע לא שומר על הדירוג הקיים בבניינים הקיימים ברחוב וע"כ לא מהווה שיפור אדריכלי.

ע"כ יש להציע בינוי שישמור על הדירוג הקיים ברחוב לבניינים הקיימים ולהציע בינוי בצמוד לדופן החיצוני של קיר הבניין בקומה זו ובכך ניתן יהיה לשקול בשנית וכל זאת בכפוף לאישור מנהל האגף לבינוי שיוצע.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

5% השלמת דירת גג:

מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים:

\* התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר.

\* מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף.

\* קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר.

\* פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב.

\* הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו.

- המוצע בבקשה לא עומד בתנאי של שיפור מראה הבניין וחזותו.



ע"כ יש להציע בינוי שישמור על הדירוג הקיים ברחוב לבניינים הקיימים ולהציע בינוי בצמוד לדופן החיצוני של קיר הבניין בקומה זו ובכך ניתן יהיה לשקול בשנית וכל זאת בכפוף לאישור מנהל האגף לבינוי שיוצע.

חישוב :  $5\% \times 1,078$  (שטח החלקה) = 53.9 מ"ר.

53.9/2 דירות בגג : 26.95 מ"ר עבור כל דירת בקומת הגג.

סה"כ שטח מוצע מכח 5% השלמת דירת גג: 41.77 מ"ר.

לא חורג מהמותר להשלמת דירת גג.

הדירות הקיימות בגג תואמות היתר מקורי.

אישור מהנדס העיר:

הבקשה נדחתה ע"י מנהל האגף היות ולא מדובר בבניה המשלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

טענות המתנגדים:

טענות המתנגדים הן לשינוי מראה הבניין, הסתרת נוף והפרעה לפרטיות, ומתנגד אחד טוען שמדובר בתוספת יח"ד ולזה הוא מתנגד.

תגובת המחלקה:

המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד אלא תוספת שטח ליח"ד מאושרת.

השינוי במראה הבניין לא מאושר ע"י אגף הרישוי ונדרשת תכנית מתוקנת, לעניין הסתרת נוף וחדירה לפרטיות לא כל כך ברור מיקום דירת המתנגד לעניין זה.

כל הטענות מובאות בפני הוועדה.

- המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים

הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

**פרוטוקול החלטה**

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| <b>תאריך ועדה</b>  | <b>04/09/2024 - א אלול תשפ"ד</b> |
| <b>מספר בקשה</b>   | <b>1981/1066.11</b>              |
| <b>מספר סידורי</b> | <b>83</b>                        |

**פרטי התיק**

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| <b>סוג דיון</b>   | <b>דיון בועדת המשנה</b>           |
| <b>מהות הבקשה</b> | <b>תוספת בנייה + מחסן + מרפסת</b> |
| <b>מספר ועדה</b>  | <b>2024/17</b>                    |
| <b>כתובת</b>      | <b>יוסי בן יועזר 51, גוננים</b>   |

**החלטת הועדה**

**לדחות במתכונת המוצעת**

התיק מובא לדחייה עקב אי הוכחת שטחים עבור המוצע וכן לא נמצא במערכת 2/3 חתימות שכנים לבניה בשטח משותף.

יש להשלים תנאי א.סביבה טרם דיון נוסף.

כמו"כ נראה שיידרש לפרסום חוזר ע"מ לקבל 6% הקלה כמותית.

פירוט תיקונים:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6249 שהופק בתאריך 02/07/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

בקומת קרקע מוצע מרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין- ראה פרוט בסעיף מרפסות.

בקומת מרתף מוצע תוספת שטח עיקרי החורגת ב-80 ס"מ מקו בניין אחורי.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג עד 10% בקיר עם פתחים.

יש לבטל כניסה בתת הקרקע המהווה כניסה נוספת לדירה ובכך ניתן יהיה לחרוג עד 30% בקיר ללא פתחים, במידה ויוצע חלון ניתן יהיה לחרוג עד 10% בהתאם לעיל.

שטחי בניה

שטח החלקה הינו 932 מ"ר

ע"פ תיק המידע אחוזי הבניה הם 50% בשתי קומות.

$$932 \times 50\% = 466 \text{ מ"ר.}$$

$$466/4 = 116.5 \text{ מ"ר (החלק היחסי בנסח הטאבו שווה בכל הדיירים).}$$

116.5 מ"ר ניתן לבנות עבור כל דייר.

ע"פ הסבר שטחים של ע"ב מבוקש על סמך 6% הקלה כמותית- אך לא פורסם בפתיחת תיק.

במידה ויוצע שטח המתבסס על 6% הקלה יידרש לפרסום.

6% הקלה כמותית

הקלה זו מתאפשרת בתכנית אשר תאריך הפקדתה הינו עד 01/08/1989.

התכנית החלה בחלקה הינה תכנית מתאר 62 המאפשרת תוספת 6% הקלה.

ע"פ ההנחיות השטח המתקבל מהקלה זו יתחלק ע"פ החלק בשטח המשותף בין תתי החלקות.

$$932 \times 6\% = 55.92 \text{ מ"ר}$$

$$55.92/4 = 13.98 \text{ מ"ר עבור כל דייר.}$$

סה"כ ניתן שטח דירה ניתן להציע עד  $116.5 + 13.98 = 130.48$  מ"ר. (בכפוף לפרסום הקלה)

ע"פ עיון בהיתר מס' 81/1066.5 שאושר בשנת 2002 הדירה פוצלה ורשום ע"ג ההיתר בית כנסת.

לעניין השטחים נדרש לחשב את כל הבינוי כולל אזור זה שנכלל בשטחי הבניה של הדירה.

כמו"כ יש להוסיף את כל שטחי המבנה בחישוב השטחים של הרובוט- ראה תיק מס' 81/1066.10.

ע"פ עיון בהיתר שטח עיקרי קיים (לא מדויק יש להראות חישוב מלא בהתאם לעיל) 115.31

מ"ר

באם ע"ב אינו מעוניין לפרסם הקלה כמותית שטח עיקרי נותר הינו  $116.5 - 115.31 = 1.19$  מ"ר.

באם התיק יופנה לפרסום עבור הקלה כמותית ניתן יהיה להציע 13.98 מ"ר נוספים.

סה"כ שטח דירה לא תעלה על 130.48 מ"ר.

במידה ויש דירה שקיבלה בהיתר מעל השטחים המותרים ע"פ החלקה יש להחסיר מהסך הכולל את השטחים שנוצלו.

כעת מוצע 6.82 מ"ר שטח עיקרי בקומת מרתף.

ע"פ האמור לעיל לא נותר שטחים מכוח התכנית (למעט 1.19 מ"ר) ויש לפרסם הקלה כמותית.

כמו"כ ע"פ מדיניות האגף לא ניתן להוסיף קומה על סמך שטח עודף שהינו פחות מ-14 מ"ר.

מוצע הגדלת מחסן קיים בהיתר בשטח של 10.27 מ"ר.

פורסמה הקלה והיא "בניית מחסן יותר מ-12 מ"ר".

ניתן להציע מחסן בכפוף להקלה עד 20 מ"ר, ע"כ אין מניעה לאשר את שטח המחסן.

לגבי קונטור המחסן המוצע להרחבה (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) נראה לנכון להציע כהמשך לקיים ולא בצורה המוצעת.

כמו"כ במידה וניתן יהיה להציע שטח עירי במרתף אזי יש לבטל את הכניסה הנפרדת למחסן מבחוץ היות והדבר אינו תואם את המדיניות והכניסה תהיה דרך המדרגות הפנימיות.

יש להראות תכנית צל למחסן כולל גישה לדירה מעל (דירה מס' 3 ע"ג ההרמוניקה) ולהחתימו לתכנית הצל ולחילופין משלוח הודעות\פרסום במידה ויידרש.

מרפסות זיז

מוצע מרפסת זיז אשר אינה עומדת בתקנות תכנון ובניה לעניין הגובה.

הגובה המוצע הינו 2.27 מ' (נדרש 2.5 מ' לפחות), ע"כ לא ניתן לאשר.

מוצע לחפור מעט בקרקע ע"מ שיהיה 2.5 מ' גובה אך הדבר איננו מקובל ולא ניתן לאשר.

כמו"כ יש אזור במרפסת אשר מתחבר עם המרפסת הקיימת ויוצר עומק מרפסת של 3 מ' דבר אשר לא מתקבל, כנ"ל לגבי תכנית הצל למרפסת לדירה מעל.

בנוסף במידה וניתן היה לאשר את המרפסת ניתן להציע 2 מ' או 40% לפי הנמוך.

תימוכין קניינים בשטח משותף

לא נמצאו חתימות לבניה בשטח משותף בבקשה.

נדרש לקבל 2/3 חתימות כנדרש בבניה בשטח משותף.

תנאים טרם דיון

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 30/05/2024.

איכות סביבה- התנאי בוטל ע"י המערכת.

ע"פ הנראה המוצע נוגע בתת הקרקע ע"כ נדרש להשלים אישור איכות סביבה כתנאי לדיון נוסף.

חיפוי

"קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת".

יש לציין חיפוי אבן כדוגמת הקיים ע"ג החזיתות.

התנגדויות

התקבלה התנגדות במערכת ע"י ארן יורם- עו"ד עבור תת חלקה 3 מתנגד.

"נימוקי ההתנגדות המפורטים ימסרו במועד מאוחר יותר לאחר שיערכו בדיקות מתאימות. בכל מקרה אישור הבקשה לתוספת הבניה תפגע בצורה קשה בזכויות הקנייניות של השכנה הגב' שרה עוזרי גרנות. הגב' עוזרי חפצה לקבל אישור להשלמת גג 5% וידוע לה כי המבקש הבקשה מר דוד כהן מתנגד. אנחנו מבקשים לזמן אותנו לוועדה".

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2022/0461.00              |
| מספר סידורי | 84                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                     |
|------------|-------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בנייה למבנה קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה |
| מספר ועדה  | 2024/17                                               |
| כתובת      | עוזיה 16, המושבה היוונית                              |

#### החלטת הוועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 30/07/2023 ונדחה במתכונת המוצעת לאור אי השלמת כל התיקונים הנדרשים וכן טרם התקבל אישור שימור לבקשה וזאת כתנאי לדיון.

פג תוקף החלטת וועדה בתאריך 29/01/2024, התקבל חידוש טיפול בתיק בתאריך 06/02/2024.

כעת לאחר החידוש פג תוקף החלטת וועדה בתאריך 01/06/2024.

לבקשת ע"ב לחדש את הטיפול בתיק הוחלט להחזיר לדיון בוועדה עם אותה המלצה מדיון קודם מתאריך 30/07/2023 למשך 120 יום נוספים.

כל סעיפי החלטת הוועדה מתאריך 30/07/2023 נותרו בעינם.

התיק עולה לוועדה ע"מ לאפשר הארכה נוספת ואחרונה בהחלט.

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

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



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2018/0755.02              |
| מספר סידורי | 85                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                             |
|------------|----------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת שטח בקומה קימת ותוספת קומה להרחבת יח"ד |
| מספר ועדה  | 2024/17                                      |
| כתובת      | קנאי הגליל 28, גוננים                        |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה ללא זימון

התיק הובא להכרעת הוועדה לעניין האפשרות להכיר בהקלה שפורסמה לחריגה בחזית אחורית כרלוונטית גם לחריגה מחזית צידית וקדמית, יפורט מטה.

כמו כן כאמור התוספת מבוקשת גם מכח 5% הקלה כמותית, נדרש לפרסם הקלה בנושא.

ההקלות שפורסמו:

- הקלה מקו בניין עילי מאושר בחזית אחורית דרומית מזרחית בעומק 3.37 מ' אשר עומדים ב-30% הנותרים.

-הקלה בדבר בניית רמפות גישה לנכים ל 2 יח"ד

- הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק של 2 מ' במקום 1.5 מ' הנותרים

- הקלה מהוראות התכנית 4565א לבניית מרפסת זיז עפ"י 40% מהמרווח בחזית האחורית

ההקלות הנדרשות:

5% השלמת דירת גג

חריגה עם פתחים בתחום 10% מהמרווח לכיוון חזית צידית תוך שמירה על 2.7 מ' מגבול החלקה

הוועדה החליטה להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות בדיעבד את ההקלות הנדרשות כאילו פורסמו בפועל.

כמו כן הובא נושא ההתנגדויות הקיימת בתיק להכרעת הוועדה באם יש לזמן את הצדדים היות וע"פ המפורט מטה אין למתנגד מעמד חוקי בהליך.

פירוט התנגדויות:

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 20/11/2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת אשר ע"פ פסק דין של משרד המשפטים ובקבלת הפסק ע"י המחלקה המשפטית אין צורך לקבלה היות ולמתנגד אין מעמד חוקי בהליך.

להלן חוו"ד הלשכה המשפטית כפי שנשלח לממונה מר יואל שבת ע"י עוזר ראשי ליועמ"ש שילו סטפני מאגף יעוץ וחקיקה:

"...יעקב לוי הגיש התנגדות בשם אימו שמתגוררת בדירה 2.

לאחר בדיקה של נסח הטאבו, החתימות על גבי הבקשה להיתר ופסק הדין של המפקחת על רישום המקרקעין עולה כי למתנגד יעקב לוי אין אפשרות להגיש התנגדות מהסיבות הבאות:

לדירה 2 יש הערת אזהרה למינוי אפוטרופוס- המרכז הישראלי לאפוטרופוסות.

בהמשך לכך, על הבקשה להיתר חתם האפוטרופוס האמון על דירה 2 בשם בעלי דירה 2.

מעבר לכל האמור, אמו של יעקב לוי הסכימה בפסק דין המצ"ב לבינוי המבוקש בהתאם לתנאים המפורטים בפס"ד.

לסיכום- למתנגד יעקב לוי אין מעמד חוקי בהליך שכן אין הוא אינו בעל עניין ובנוסף דירה 2 שאותו הוא טוען "לייצג" חתמה על התכנית כדין (באמצעות אפוטרופוס).

פסק הדין וחוו"ד במייל מהמחלקה המשפטית סרוק בארכיב.

הוועדה החליטה לקבל את החו"ד המשפטית בנושא שאין למתנגד מעמד חוקי ולכן אין לזמן את הצדדים.

מעבר לכך הבקשה מאושרת בכפוף לירוט להלן וכן בכפוף לאישור תכנית מס' 101-1207158 שהינה בתהליכי אישור. ראה הרחבה מטה. הוסף גם כתנאי לקבלת היתר.

להלן פירוט ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

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

לחלקה נשואת הבקשה קיימות 2 חזיתות קדמיות וממילא 2 חזיתות צידיות.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5448 שהוגש מיום 10/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים:

קו בניין צידי - התוספת המוצעת מכיוון חזית מזרחית - צידית חורגת מקו הבניין הן במעטפת בקומת הקרקע והן ב-2 הקומות הנוספות. כמו כן החריגה אינה אחידה היות וקו הבניין אלכסוני. החריגה הינה בקיר עם פתחים.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה של בינוי כולל פתחים מעבר לקו בניין צידי מלבד שיעמוד ב-10% מהמרווח וישמר 2.70 מ' מגבול החלקה בכפוף לפרסום הקלה.

להלן חישוב לחריגה מותרת:

$$400 \cdot 0.10 = 40 \text{ מ"ס}$$

להלן התייחסות לחריגות ע"פ קומות:

קומת קרקע- מוצעת מעטפת עם פתחים אשר חורגת בכ- 20 מ"ס ושומרת על 2.70 מ', עומד בתקנות.

קומה א'- מוצעת תוספת עם פתחים אשר חורגת בכ- 40 מ"ס, החריגה עומדת בשיעור 10% המותרים ושומרת על 2.70 מ'.

יצוין כי חריגות אלו מתאפשרות כאמור בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין אחורי ולא צידי, יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם לעניין החריגה מקו בניין צידי.

קו בניין קדמי- לכיוון חזית דרומית קדמית מוצעת חריגה של תוספת בניה עם פתחים בקומת הקרקע (במעטפת) קומה א' (בינוי +מרפסת זיז) ובקומה ב'.

התייחסות לבינוי החורג :

קומת קרקע + א'+ב':

קיימת חריגה קטנה יחסית של כ-40 מ"ס בקומת הקרקע ובקומה א' וחריגה של כ- 4.30 מ' בקומה ב'.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת חריגה בקו בניין קדמי מותרת לבניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים.

ע"ב נדרש להוכיח כי המוצע עומד בהקלה לחריגה מקו בנין קדמי בבינוי הקיים ברב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים.

ההקלה אינה פורסמה אך תבוא להכרעת הוועדה.

הוגשה סכמה הנדרשת עבור החריגה בקומה העליונה, יש להתייחס בסכמה גם לחריגה בקומת הקרקע ו-א'.

שטחי בניה:

שטח עיקרי:

ע"פ סעיף 10 (ו) 1. שטחי הבניה המירביים בכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה.

סה"כ שטח קיים ע"פ היתר קודם (היתר מס' 14375): 51.24 מ"ר

סה"כ יתרה מכח התב"ע:  $145-51.24=93.76$  מ"ר

סה"כ שטח מותר מכח 5% השלמת דירת גג:  $16.05=2/5\%*642$  מ"ר - בהתסמך על אישור תכנית מס' 101-1207158 כפי שיפורט בהמשך. ראה הרחבה מטה.

כמו כן עבור 5% השלמת דירת גג נדרש לפרסם הקלה, לא פורסמה הקלה היות ובפתיחת התיק זכויות הבניה היו מכח התב"ע בלבד. נושא ההקלה החסרה יובא להכרעת הוועדה.

נדרש להוסיף את ההקלה לרשימת ההקלות ע"ג טופס 1 בהרמוניקה.

כמו כן היות והמוצע כעת שונה משהוצע בפתיחת הבקשה נדרש לקבל את הסכמתם הפוזיטיבית של כלל בעלי החלקה אודות המוצע כעת.

ההקלה מופיע ע"ג ההרמוניקה כמו"כ התקבל חתימות מחודשות של כלל בעלי החלקה.

סה"כ יתרה + 5%:  $109.81=93.76+16.05$  מ"ר

סה"כ שטח מוצע:  $105.76$  מ"ר >  $109.81$  מ"ר, ניתן לראות כי קיימת עמידה בשטחי הבניה.

יצוין כי התקבלה חתימת הדייר השכן אודות תכנית צל עתידית בקומה א' וב'. התכנית החתומה סרוקה בא.א של התיק.

התיחסות לתכנית מס' 101-1207158:

תכנית מס' 101-1207158 טרם אושרה אך הינה בתהליכי אישור.

ע"פ נתוני המערכת התכנית עברה פרסום בתאריך 28/11/2023.

כחלק ממטרותיה ועיקרי הוראותיה של התכנית הינו "עדכון ההוראות שבתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 לעניין השלמת דירה קיימת, בקומת הגג". (מתוך מטרות התכנית)

דהיינו ע"פ נוסח החלטת הוועדה המחוזית (החלטה 1000 טעון אישור):

"...התכנית מבטלת הוראה בתכנית מתאר 62 אשר לכאורה תאפשר תוספת גורפת של אחוזי בניה בכל רחבי העיר בין אם דירת הגג קיימת או לא קיימת וללא בדיקה באיזו שכונות הדבר מתאפשר גם בהינתן שמדובר בבניה בשכונות בעיר ההיסטורית. עקרונית אין אנו רואים בעיה בעיקרון הבניה בפעימה אחת הן ההרחבה והתוספת, לפיכך, נדרשת בדיקה באיזו שכונות להתיר את ההרחבה כמו כן לבדוק באם הדבר יחול גם על תכניות שקבעו הוראות בגין שמירה על נסיגות בבינוי..."

כפי שפורט לעיל בשטחי הבניה הבקשה הנוכחית מבוקשת גם מכח יתרה קיימת בתב"ע וגם מכח 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת שכאמור התכנית הנ"ל עתידה לאפשר.

בהנחית מנהל האגף מר יואל שבת מובא התיק לאישור בנושא זה מתוכנת המוצעת בכפוף לאישור התכנית.

יצוין כי ע"פ נתוני המערכת והחלטת המחוזית מס' 1000 התכנית טעונה אישור השר, וכן

קיימים נושאים נוספים שאינם פתורים לדוג' נושא הועדה אשר בסמכותה התכנית החלה בחלקה, במקרה הנוכחי התכנית החלה בחלקה מס' 4565א' הינה במסכות מחוזית כאשר תכנית מס' 101-1207158 הינה בסמכות מקומית...

לסיכום-

במידה ואכן ניתן לאשר בכפוף לאישור תכנית מס' 101-1207158 יש לבחון ולאשר מול הדרג המקצועי כי התוספת המוצעת מכח 5% אכן מהווה שיפור אדריכלי בהתאם לסעיף 4.1.2 א' 3 בהוראות התכנית המפורט להלן:

"סעיף 15 שברשימת התנאים בפרק ו' חלק (ה) שבהוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס'

62-מבוטל בזאת.

במקומו תחולנה ההוראות הבאות-

15. על אף האמור בטור 7א לטבלת האזורים, יותר היתר לתוספת אחוזי הבניה בקומת הגג עבור

השלמת דירה קיימת מתחתיה כמצוין בטור 7א כאמור, רק לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין

וחשבון ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית, שיחול בבניין

כתוצאה ממתן היתר הבניה כאמור.

היתר הבניה לתוספת אחוזי הבניה כמצוין לעיל, יכול שיינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח

אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה, באופן שהבניה כולה על הגג הבניין תאושר בפעימה אחת."

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

|  |                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------|
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                           |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                      |
|  | הבקשה מאושרת בכפוף לאישור תכנית מס' 101-1207158 לעמידה בכל דרישותיה. |
|  | להחליף עורך בקשה לאדריכל רשום ע"פ הוראות התכנית.                     |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1988/0658.09              |
| מספר סידורי | 86                        |

#### פרטי התיק

|            |                               |
|------------|-------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה              |
| מהות הבקשה | תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים |
| מספר ועדה  | 2024/17                       |
| כתובת      | אנטיגנוס 22 , גוננים          |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

עקב אי הצגה של כלל שטחים קיימים בהיתר.

מדובר בתב"ע נפחית ע"כ נושא השטחים מחייב הצגה של ככל שטחי הבניה.

פירוט תיקונים להלן:

#### קווי בניין

נבחן ע"פ תיק מידע מס' 2023/6090 שהופק בתאריך 08/06/2023 ע"י המחלקה למידע  
תכנוני.

ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1):

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'.

קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'.

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ'

מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מד' ניות  
מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ)

על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת  
מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת תוספות  
דומות בקומות האחרות של הבניין.

לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע .

את קווי הבניין יש לסמן ע"פ המפורט לעיל בהוראות התכנית וע"פ מדניות מהנדס עיר ומדניות אגף רישוי לתב"עות נפחיות.

ישנה אי התאמה בין המרחק בין המבנה הקיים לגבול מגרש למוצג ע"ג ההרמוניקה למרחק בין הבניין הקיים לגבול מגרש שבתיק המידע, יש לוודא התאמה מדויקת.

יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה.

קווי הבניין וגבול חלקה מופיעים בצורה שונה בתיקים קודמים ובכך מוצג ע"ג ההרמוניקה בינוי קיים בהיתר מחוץ לגבול מגרש- ראה בתיק 88/658.6- יש לתת הסבר ובמידת הצורך לעדכן תכנית מדידה וגבול מגרש.

פורסמה הקלה והיא "הקלה בגין חריגה מקווי בניין בהתאם לקונטור קומה מאושרת"- החריגות ייבדקו לאחר הנ"ל והצגת היתר לתוספות המוצגות כקיימות בדירה.

#### מספר קומות

ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין.

בניין מקורי בן 2 קומות.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה.

ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד.

מוצעת תוספת קומה במפלס +5.62 .

פורסמה הקלה והיא "הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר לשתי קומות המותרות", אין מניעה לאשר הקלה זו.

בתיק מס' 88/658.8 אושר תוספת בניה על הגג עבור דירת השכן הצמודה.

יש להוסיף את קו השוויון ע"ג ההרמוניקה, הבניה מוצעת בהתאם לבניה הקיימת בתיק הנ"ל ע"כ אין מניעה לאשר את התוספת במיקום המבוקש בכפוף להוכחת שטחים.

#### שטחי בניה

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."



אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

להלן חישוב השטח בצורה סכמתית:

הסכמה תציג את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין x 2 קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט (2x קומות) ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף.

כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ויתרה במידה וקיימת.

ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה.

יש לציין שבמידה ולדייר אושר בהיתר בעבר שטחים מעבר לחלוקה שוויונית יש להפחית שטחים אלו.

לא התקבלה טבלה, לא התקבל חישוב מלא של הבניין כולו ע"מ לוודא אי חריגה בשטח הכולל המותר.

כמו"כ נמצאו היתרים לתוספות של דירות בבניין אשר סומנו כאילו אין להם היתר.

יצוין כי התוספת המוצעת בקומה א' מתוכננת ע"ג תוספת קיימת אשר מבדיקה בנתוני gis לא נימצא היתר אודותיה.

ע"ב ציין שמאושר בהיתר 88/658.3 יש להציג היתר חתום או להכשיר.

עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב:

לחשב את כלל הבניין המקורי במניין השטחים הקיימים + כל השטחים שאושרו בהיתרים ולהראות ברובוט חישוב השטחים.

יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו.

לאחר השלמת הנ"ל ניתן יהיה לבחון בשנית את נושא חישוב השטחים.

כמו"כ פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 הקלה בתכנית שהופקדו לפני 89/08/01"

"הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%2.5 עבור תוספת קומה"

אין מניעה לבקש הקלות אלו אך נושא זה ייבדק לאחר הצגה מסודרת של השטחים.

הריסות

כל הבינויים הקיימים בחלקה אשר אינם בהיתר יש לסמן בצהוב ולציין שאינם כלולים בהיתר זה.

שטחי שרות:

כרגע לא מוצעים שטחי שירות בבקשה.

לאחר תיקון התכנית יחושב שטח הח. המחוזק במניין שטחי השירות.

שינוי כניסת לדירה

מוצע כניסה לדירה מחזית מערבית, הכניסה מוצעת ע"י מדרגות ושטח פיתוח שחורג בחלקו מגבול מגרש.

אין מניעה לאשר כניסה לדירה בכפוף לאטימת הכניסה הקיימת כפי המוצע כעת .

כמו"כ יש להוכיח היתר למדרגות הנ"ל , ובמידה ולא ימצא היתר יידרש להכשיר ולהציע בהתאם לגובה המותר בתקנות.

לא ניתן להציע בינוי מחוץ לגבול מגרש, יש לתקן ולתת הסבר כפי שפורט בסעיף קווי בניין.

מרפסות גג

מוצע ריצוף חלקי בגג השכן במפלס +2.80, חלק מהריצוף מוצג כקיים- יש להציג היתר רלוונטי.

במידה ולא ימצא היתר יש להראות כמוצע ולהציג מעקה כנדרש.

יש להציג את הגישה לשאר הגג המשותף.

מוצע מרפסת גג במפלס +5.58 אין מניעה לאשר את מרפסת הגג וזאת כאמור בכפוף לאישור התוספות המוצעת בגג.

תכנית צל לתב"ע נפחית:

ע"פ מדניות מהנדס עיר: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'."

מוצגת תכנית צל לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה אך כאמור לא מוצג קו שווין.

יש לסמן את קו השווין.

אין מניעה לאשר את תכנית הצל אך זאת ייבדק לאחר חישוב שטחי הבנייה וזאת ע"מ לוודא האם תכנית הצל אכן ישימה.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בחלקה ישנן 8 תתי חלקות.

בפתיחת תיק התבססו על בניה דומה כאישור לבניה המבוקשת.

עבור תוספת קומה על גג ניתן להתייחס רק להיתרים של תוספת קומות: שכן צמוד תת חלקה 7 משפחת מזרחי, שכן בקומה מתחת תת חלקה 3 משפחת שוקרון-סה"כ מהווה 2 חתימות.

יש להשלים חתימות ע"מ לעמוד ב-2/3 כנדרש בבניה בשטח משותף.

חומרי בניה:

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת.

פורסמה הקלה והיא "הקלה מהוראות התכנית לסעיף 8 ז) בגין חיפוי באבן מסותתת במקום אבן פראית"

היות ולתוספת בתיק מס' 88/658.8 אושר חיפוי באבן מסותתת ניתן יהיה לבחון לאחר דיון באם לאשר את הבינוי באבן מסותתת, יש להציג תמונות של הבינוי כיום ע"מ לקבוע את החיפוי בחזיתות.

התנגדויות

התקבלה התנגדות ע"י מיופה כח של דייר הגר מתחת דירת המבקש.

עיקרי ההתנגדות:

"אין התנגדות עקרונית אלא שיש לשים לב 1. גישה של מדרגות לגג מעל קומה ב' שתבנה מעל גג זה יהיה הדוד שמש וקולט שלנו. 2. גישה לרכוש המשותף בקומה א' בחלק הרשום כגג ללא שימוש 3. העבודה תתבצע ע"י קבלן מורשה כיוון שסובלים מנזילות..."

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

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

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0276.00              |
| מספר סידורי | 87                        |

פרטי התיק

|            |                                         |
|------------|-----------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת רשות רישוי |
| מהות הבקשה | הקמת בניין חדש בן 4 קומות סה"כ 4 יח"ד   |
| מספר ועדה  | 2024/17                                 |
| כתובת      | אל צפא 0 , בית צפפה                     |

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

וזאת ע"פ בקשת חבר הוועדה עו"ד אלדד רבינוביץ לצורך בדיקת בעלויות ע"י עו"ד נוי גבע.

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2018/0615.01              |
| מספר סידורי | 88                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                                          |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | (בניין 2) בן קומה אחת מעל קומת חניה סה"כ 1 יח"ד , תוספת קומה ליח"ד חדשה על בניין מס' 1, סה"כ 2 יח"ד חדשות |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                                                   |
| כתובת      | חי בשיר 28 , ג'בל מוקאבר                                                                                  |

#### החלטת הועדה

#### להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 9481.

לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים אם כי נדרש להציג חישוב מפורט של כלל ההיתרים שיצאו ובתהליך במערכת העירונית, ישנם מעט חוסרים בקומת הפיתוח.

התקבלו כל התנאים טרם דיון.

מס' יח"ד:

מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד.

קיים: לא מצוין כלל היח"ד הקיימות\מוצעות בחלקה, מבדיקה בתיקים מקבילים בחלקה נמצא כי אין חריגה מ-14 יח"ד, אך על עורך להציג דברי הסבר מפורטים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לוודא עניין זה.

מוצע בבקשה: 2 יח"ד חדשות.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מותר בתב"ע: 1,360 מ"ר מעל לכניסה הקובעת.

ש. עיקרי קיים: לא מצוין כל השטח הקיים\מוצע\ מאושר בחלקה.

ש. עיקרי מוצע: 185.71 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי ומוצע: לא ניתן לחשב בשלב זה, אך מחישוב עפ"י בדיקה בתכנית

שאושרה בתיק מס' 21/197 נמצא כי מוצע בשתי הבניינים בבקשה זו שטח כולל של 686.91 מ"ר.

כמו"כ בבקשה מס' 2018/615 מאושר שטח כולל של 188.21 מ"ר.

נמצא כי שטח עיקרי בכל החלקה עומד על 1060.83 מ"ר.

ש. שירות:

מעל לכניסה הקובעת:

מותר בתב"ע: 200 מ"ר

קיים: 46.88 מ"ר.

מוצע בבקשה: 39.81 מ"ר, לא חורג.

מתחת לכניסה הקובעת:

מותר בתב"ע: 160 מ"ר.

קיים: לא מצוין בטבלת חישובי שטחים שטח קיים.

מוצע בבקשה: 59.80 מ"ר.

-למרות שלא נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים ולמען הסדר וע"מ שיוצג חישוב מסודר ע"ג ההרמוניקה על עורך הבקשה להציג דברי הסבר מפורטים של כלל ההיתרים שאושרו וטרם אושרו בחלקה (בתהליך רישוי כרגע) לחישוב השטחים המותרים בחלקה ולוודא כי לא חורגים מסך השטחים המותרים למגרש זה.

החישוב יעשה עבור שטחי שירות ושטחים עיקריים.

תכסית:

מותרת תכסית של עד 40% מעל למפלס +0.00

ותכסית של עד 20% מתחת למפלס ה+0.00.

ע"ב לא מציג חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר, יש להציג חישוב כנדרש ולוודא עמידה במותר.

צובר גז:

לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז.

קומת פיתוח:

יש להציג תכנית פריסת גדרות ולוודא כי הגדרות המוצעות לא חורגות מהמותר עפ"י נספח הבינוי ותקנות.

עוד יצוין כי עפ"י הוראות התכנית בסעיף 5.2.8 : קירות התמך יהיו עד גובה של 4 מ' במקרה של צורך לקירות תמך גבוהים יותר יש לבצע דירוג של 3 מ' לפחות, יש להוסיף ע"ג התכנית התייחסות לכך.

יש להוסיף ע"ג התכנית התייחסות לפתרון אשפה, פילר מים, גז וכדו'.

בנוסף על כך מדרגות הפיתוח נדרשים לעמוד בתקנות בניה במרווח לעניין זה.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1997/0773.01              |
| מספר סידורי | 90                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה |
|------------|------------------|
| מהות הבקשה | תוספת מרפסת זיז  |
| מספר ועדה  | 2024/17          |
| כתובת      | אילה 420 , גילה  |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/7180.00 מיום: 26/12/2023 ע"י המח' מידע.

נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים בחזית הדרומית בוצע הליך פרסומי בנושא.

מדובר בחריגה מקוו בנין צידי וכן מקוו בנין קדמי.

חריגה מקוו בנין צידי- עד 10% מהמרווח כך שנותרו 2.70 מ'- עומד בדרישה

חריגה מקוו בנין קדמי – עד 40% מהמרווח, לא עומדים בדרישה ומהווה סטיה ניכרת.

מרפסות זיז

תוכנית זו מציעה למשפחת קנפו חגי שתי מרפסות זיז בגדלים שונים בסה"כ 10.72 מ"ר בחזית הדרומית וזאת

בקומה אחרונה מפלס(+8.40).

מרפסת a דומה במידותיה לפרופורציות של המרפסות בחזית, אך מצד שני הנה מקרה מרפסת קיימת עבור דירה

בקומה ג' מתחתיה, כך שדירה זו תפסיד 6.0 מ"ר מסה"כ מרפסות מקורות המותרות לה

מכוח התקנות, מה שאומר

שתכנית הצל המוצגת עבור אותה דירה יכול להיות שלא תהיה רלוונטית, כך שיש להציג טבלה שתכלול חישוב מדויק של סה"כ מרפסות מקורות לכל דירה בהתחשב בתכנית הצל המתוקנת כך שאף דירה לא תעבור על המותר ע"פ תקנות.

כאשר מרפסת b הנה מנוגדת לכך ומפרה את ההגיון התכנוני של המרפסות בחזית כך שלא ניתן לאשר אותה וכן לא ניתן לאשר מרפסות דומות במסגרת תכנית הצל.

יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות בצמד – בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת בודדת כך שיש לצרף את השכן הצמוד או המקביל לבקשה ע"מ לעמוד בדרישה, או לחילופין לבצע מעטפת לשכן לרבות הסכמה פוזיטיבית.

לאחר ביצוע התיקונים ואישור תכנית הצל המעודכנת ע"י ראש הצוות, יש לבצע תקנה 36 לתכנית הצל המעודכנת או לחילופין קבלת הסכמות כלל דיירי הבניין.

---

שטחים

לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא רק תוספת מרפסות זיז.

מותר שטח מרפסת זיז 12 מ"ר לכל יח"ד - מבקשים 72.10 מ"ר עונים למותר אין מניעה לאשר.

הריסה

קיימת סגירת מרפסת גג קיימת של המבקשים, כאשר הריסת הסגירה תהווה תנאי להיתר.

---

התחדשות עירונית

קיימת תכנית 1082387 להתחדשות עירונית אשר כבר נידונה להפקדה בוועדה המקומית והועברה לדיון במחוזית כך שכל הנראה וע"מ לאשר את הבקשה הנוכחית יהיה צורך בקבלת אישור להחרגה מאת הוועדה המחוזית בהמשך.

תיקונים ע"ג תוכנית a.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2024/0018.00              |
| מספר סידורי | 91                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה       |
|------------|------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה             |
| מספר ועדה  | 2024/17                |
| כתובת      | אליהו לנקין 17, ארנונה |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית ט'4748.

לא הוכח עמידה בשטחי הבניה המותרים אם כי נדרש להציג חישוב מפורט של כלל ההיתרים שהופקו במתחם ובתהליך במערכת העירונית עפי שיפורט להלן, ישנם חוסרים בקומת הפיתוח.

התקבלו כל התנאים טרם דיון.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

שטחי הבניה בתב"ע מס' ט'4748 הינם עבור מתחם ולא עבור בניין ע"כ דברי ההסבר של ע"ב אינם מספקים ונדרש חישוב מפורט עבור כלל המתחם, דהיינו מתחם ז'.

עוד יאמר כי בתב"ע מס' ט'4748 שטחי הבניה המותרים היו פחותים משטחי הבניה שניתנו בתב"ע מס' 4748 ט' ודבר זה מחזק את העניין כי ככל הנראה נצרכו שטחי בניה עודפים למימוש הבניה במתחם וע"כ אושרה תב"ע נוספת.

לכן יש לחשב את כל היתרי הבניה שיצאו במתחם ז' לכל אורך השנים ולא רק את היתרי הבניין המקורי.

לאחר חישוב כלל שטחי הבניה המותרים יש לוודא כי אכן נותרו שטחי בניה במתחם ובמידה וישנם החלוקה תהא עפ"י הבניינים הקיימים במתחם ולאחר מכן לפי תתי החלקות שקיימים בכל בניין ועפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה.

-יש להתייחס לכלל ההיתרים שהופקו במתחם ד' בכללותו ולא רק במגרש הספציפי כולל ציון מספרי תיקים ושטחים שאושרו, כאשר יש להתייחס לכלל ההיתרים שהופקו כולל כאלה ללא שינוי בשטחים כאשר יש לציין זאת ולא להתעלם מהם.

- יש להתייחס לשטחים שאושרו בהיתרים הללו כולל עיקרי ושירות, הנושא חשוב מכיוון שמקובל להשתמש בשטחים עיקריים לצורך שטחי שירות.

- בנוסף, ע"פ עיון בחו"ד בתיק 2004/681.01 (תאור הבקשה) רואים שישנה התייחסות לסה"כ שטחים למתחם כאשר מצוין שאת יתרת השטח העיקרי שימשה לצורך שטחי השירות שחרגו מהמותר, כך שנותרו שטחים מועטים לניצול לפי תיק זה, כמובן שצריך לבדוק באם היו עוד היתרים מאוחרים יותר במתחם.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תב"ע 4748 ט':

מתחם ז':

שטח עיקרי מותר: 18,030 מ"ר.

שטח שירות מותר: 5,025 מ"ר.

הערות לטבלה (מתוך התב"ע):

"ניתן יהיה להעביר שטחי בניה ממגרש למגרש בתוך גבולות המתחם, ובלבד שלא תהיה חריגה מסך כל שטחי הבניה בכל מתחם, מקווי הבניין המירביים בכל מגרש ומספר הקומות המירבי בכל מגרש, שנקבעו בתכנית זו".

עפ"י כל האמור לעיל לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת זו היות ולא הוכח עמידה בשטחי הבניה המותרים.

בנוסף, כפי המפורט בסעיף "שטחי הבניה המותרים" מדובר בבניין גבוה שיש לו אמירה תכנונית, והמוצע בשלב זה לא משתלב עם הבניין אלא אם כן תוצג תכנית צל ישימה (שיש עבורה מקור שטחים) עבור כלל הדיירים בעמודה.

תוכנית הצל העתידית אמורה להוכיח כי קיימת היתכנות לתוספת זהה לכל קומה באגף זה של הבניין וזאת בכפוף להצגת ויתורי זכויות חתומים ע"י עו"ד עבור תכנית הצל כבר במסגרת ההיתר הנוכחי ע"מ לוודא שוויתורי הזכויות ותכנית הצל אכן ברי יישום בעתיד.

בנוסף, הבניה המוצעת בחזית דרומית איננה משתלבת עם הבניה הקיימת מבחינת תכנון הקונטור, חסרה חשיבה תכנונית עתידית לאיך שהבנין ייראה, יש לתאם מול ר"צ את התכנון במידה ויוכח מקור לזכויות.

ויתורי הזכויות אמורים להיות חתומים ומפורטים מי המוותר, מה תת חלקה, היכן מתגורר בבניין בפועל.

שטח תוספת הבניה המוצעת הינה 44.28 מ"ר לדירה, התוספת המוצעת הינה בחזית צפונית ומזרחית, ע"ג חצר קיימת כאשר בהרמוניקה לא מוצג כי הגינה הזו הינה צמודה קניינית ובבעלות המבקש- יש לצרף תשריט בית משותף להוכיח זאת. או לחילופין והמידה וניתן יהיה לאשר את התכנית מבחינת עמידה בשטחי הבניה ה מותרים כולל תכנית הצל יש להגיש חתימות שכנים עבור שימוש בשטח משותף היות ומוצע יציאה לחצר וכן הבינוי המבוקש הינו ע"ח שטח משותף.

בנוסף מוצע פירוק עמודים קיימים קונס' בדירה, כאשר נראה כי עמודים אלה הינם עמודי יסוד ולא ניתן לפרקם ללא גרימת ערעור ליציבות הבניין, יש להמציא אישור מפורט של מתכנן השלד לרות תצהיר בו הוא מסביר את שיטת העבודה הנדרשת ובאם יש לזה השפעה על הבניה הקיימת בנוסף יש לקבל הסכמה של 2/3 היות ומדובר בשטח משותף.

הערה כללית- יש לציין סוג חיפוי אבן מוצעת כדוגמת הבניה הקיימת בפועל.

וכן יש להתאים את הפתחים המוצעים לחזיתות השונות הקיימות ולקבל אישור ראש צוות.

קומת פיתוח:

מוצע ריצוף חצר שלא סומן גבולות השטח המוצע ולא התקבלו חתימות שכנים כנדרש.

יש לסמן את הגבולות המוצעים עבור ריצוף חצר ולהמציא חתימות שכנים כנדרש, כל זאת בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים היות וללא עמידה בשטחי הבניה אין יציאה לחצר המוצעת.

חוות דעת אדריכלית:

המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 4748ט'.

לא הוכח עמידה בשטחי הבניה המותרים אם כי נדרש להציג חישוב מפורט של כלל ההיתרים שיצאו ובתהליך במערכת העירונית עפי שיפורט להלן, ישנם חוסרים בקומת הפיתוח.

הבניה המוצעת בחזית דרומית איננה משתלבת עם הבניה הקיימת מבחינת תכנון הקונטור, חסרה חשיבה תכנונית עתידית לאיך שהבנין יראה, יש לתאם מול ר"צ את התכנון במידה ויוכח מקור לזכויות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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



**פרוטוקול החלטה**

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| <b>תאריך ועדה</b>  | <b>04/09/2024 - א אלול תשפ"ד</b> |
| <b>מספר בקשה</b>   | <b>2023/0028.00</b>              |
| <b>מספר סידורי</b> | <b>92</b>                        |

**פרטי התיק**

|                   |                                                      |
|-------------------|------------------------------------------------------|
| <b>סוג דיון</b>   | <b>דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות</b>       |
| <b>מהות הבקשה</b> | <b>תוספת בנייה הרחבה לבניין קיים תוספת יחיד דיור</b> |
| <b>מספר ועדה</b>  | <b>2024/17</b>                                       |
| <b>כתובת</b>      | <b>אלתון 12, צור באהר</b>                            |

**החלטת הועדה**

**להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות**

לבקשת חבר הוועדה אלדד ברקוביץ התיק ירד מסדר היום לבדיקת בעלויות



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2010/0526.08              |
| מספר סידורי | 93                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה      |
|------------|------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת מרפסת זיז 12 מ"ר |
| מספר ועדה  | 2024/17                |
| כתובת      | משה יוסטמן 28, גילה    |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

#### מרפסות זיז

תוכנית זו מציעה מרפסת זיז עבור משפחת סקורניק בקומה ראשונה מפלס (0.00) המרפסת מעל פני הקרקע בגובה של 2.95 מטר כך שענה לתקנון עד 2.50 מטר מעל פני הקרקע. גודל מרפסת מבוקשת הינו 10.94 מ"ר בהתאם לתוכנית צל בבקשה המקבילה 10/526.4 או בהיתרים קודמים.

יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות בצמד – בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת אשר מהווה צמד עם המרפסת המוצעת בתיק המקביל 2010/526.04.

ניתן לאשר מרפסת זו בעומק 1.5 מטר היות ולבניין קיימות מרפסות אשר נבנו לפי תכנית הצל המאושרת והן בעומק של 1.5 מטר, לפיכך אין מניעה לאשר.

עמידה לחריגה מקו בנין לפי תקנות החוק – פורסמה ההקלה ("הקלה בגין חריגה מקו בנין עבור מרפסת"). בנושא.

המרפסות מבוקשות בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 40% וזאת כי המרחק בין גבול חלקה לקו בנין הינו גדול ביותר מטר ומאפשר חריגה של 1.5 כנדרש.

#### שטחים

לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא רק תוספת מרפסות זיז.

מותר שטח מרפסת זיז 12 מ"ר לכל יח"ד - מבקשים 10.94 מ"ר, עונים למותר אין מניעה לאשר.

תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                                    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                 |
|      | חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                   |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                               |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                       |
| כן   | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                     |
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                |
|      | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן<br>לי, ת"י 413 |

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2002/0284.01              |
| מספר סידורי | 94                        |

פרטי התיק

|            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                     |
| מהות הבקשה | תוספת בניה לבנין בן 3 קומות ו 4 יח"ד |
| מספר ועדה  | 2024/17                              |
| כתובת      | אל ברא' 36 , אום טובא                |

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

לבקשת חבר הוועדה עו"ד אלדד רבינוביץ וזאת לצורך בדיקת בעלויות ע"י עו"ד נויה גבע.

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1995/0533.13              |
| מספר סידורי | 95                        |

פרטי התיק

|            |                      |
|------------|----------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה     |
| מהות הבקשה | תוספת בניה וחדר מחוץ |
| מספר ועדה  | 2024/17              |
| כתובת      | דב הוז 10, גוננים    |

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי בקונטור הבניה.

אך מבדיקה בבקשה עולה כי הבקשה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית ולא התקבל האישור הדרוש ועוד עפ"י הצהרת מהנדס הוגדר כי התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים, דבר שאיננו מדויק.

יש להמציא אישור זה ובמידה ויידרשו חיזוקים בשטחים משותפים הנושא ייבדק ע"י הצוות המקצועי כאשר ייתכן ויידרש הליך פרסומי או לחילופין תקנה 36, ובנוסף להמציא 2/3 חתימות שכנים אם יידרש חיזוקים בשטח משותף. כאשר באם יידרשו חיזוקים בתוך דירות שכנים יש לצרף חתימות פוזיטיביות שלהם ע"ג ההרמוניקה או לחילופין שיתופם בבקשה.

מלבד זאת, התקבלו התנאים הנוספים הנדרשים טרם דיון.

גובה בניה:

מותר עפ"י תב"ע: 9.00 מ' ומעל גובה זה יותר מעקה תקני עד לגובה של 1.10 מ', גובה הבניה המירבי לא יעלה על 10.10 מ'.

מוצע בבקשה: המוצע לא חורג מהגובה המותר, אבל הבינוי המוצע כולל דירוגים שלא תואמים את נספח הבינוי ולא נראה כי ישנה הצדקה תכנונית לכך, יש ליישר את הבינוי המוצע עם הגג הקיים עד כמה שניתן.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מעל לכניסה הקובעת.

המוצע תואם נספח בינוי בקנטור הבניה למעט חדר מחוזק שמוצע במקום שטח עיקרי.

חישוב עובי הקירות לא בוצע כנדרש ויש לתקן.

אישור חיזוק מבנים:

עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה- יש לתקן הצהרת מהנדס, התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף מפורט לעניין זה ראה סעיף י"א בתקנון תב"ע 4563'א'.

עפ"י בדיקת היתרים קודמים עולה כי הבניין נבנה לפני שנת 1980, אומנם לא נמצא היתר מקורי אך נמצא היתר לתוספות משנת 1969, היתר מס' 1969/232.00 לכן הבקשה הנידונה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית.

- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1981/0197.04              |
| מספר סידורי | 96                        |

#### פרטי התיק

|            |                               |
|------------|-------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה              |
| מהות הבקשה | תוספת בניה מאושרת בתבע 181008 |
| מספר ועדה  | 2024/17                       |
| כתובת      | בן יוסף שלמה 131, תלפיות מזרח |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תואמת נספח בינוי כאשר פורסמה הקלה משלביות הביצוע, הוגשו 4 התנגדויות.

לאחר שהועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה, החליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

טענות המתנגדים הנן כנגד ריבוי יח"ד, שימוש בשטח משותף, עומס על תשתיות קיימות, ושהתוספת תגרום לכך שהבניין יידרש בהמשך לחיזוקים ע"ח כל דיירי הבניין.

בנוסף ישנם מתנגדים שחוששים מהרעש בזמן הבניה.

ומתנגדים אחרים שטוענים שישנו הליך של תמ"א 38 והתוספת עלולה לפגוע בהליך.

לעניין החיזוקים -

התוספת לא דורשת חיזוקים עפ"י הצהרת המהנדס המתכנן, וכן ההיתר המקורי לבניין הופק בשנת 1982 בתיק רישוי 1981/197.00.

טענה לבינוי בשטחים משותפים-

הבקשה תואמת נספח תכנית, לכן אין השתלטות על שטח המשותף וכל טענה בנושא זה היה מיקומה בשלב אישור התכנית.

לטענה לרעש-

כל בניה מטבע הדברים מלווה ברעש, על המבקשים לפעול בנושא שעות העבודה בהתאם לתקנות.

לטענה לפיצול וריבוי יח"ד-

הבקשה כפי שהוגשה איננה כוללת תוספת יח"ד, הוועדה החליטה שתנאי להיתר יהיה אישור הפיקוח על הבניה שאין פיצול יח"ד.

לטענה לעומס על תשתיות קיימות-

מדובר בתוספת ליח"ד קיימת כך שלא אמורה להיות תוספת/עומס על תשתיות קיימות.

לעניין פגיעה בהליך תמ"א 38-

יצוין כי ע"פ מערכת ייעודי קרקע, אין שום הליך של תמ"א 38 בהליך במערכת ומדובר כנראה בשלב מאוד מקדים בין הדיירים.

לפיכך, הוועדה דוחה חלקית את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה בכפוף לתיקונים ודו"ח פיקוח לשלילת פיצול יח"ד לא חוקי.

תיקונים ע"פ הרשום בהרמוניקה המקוונת a.

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

**פרוטוקול החלטה**

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2024/0090.00              |
| מספר סידורי | 97                        |

**פרטי התיק**

|            |                                                 |
|------------|-------------------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                |
| מהות הבקשה | בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת המרתף סה"כ 2 יח"ד |
| מספר ועדה  | 2024/17                                         |
| כתובת      | אל מקפה סמטה 6 1, צור באהר                      |

**החלטת הועדה**

**להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות**

לבקשת חבר הוועדה עו"ד אלדד רבינוביץ, כאשר מגיש הבקשה אינו רשום באישור מס הרכוש ואין מסמכי העברת זכויות בין הרשום למגיש.



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2012/0836.03              |
| מספר סידורי | 98                        |

#### פרטי התיק

|            |                               |
|------------|-------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה              |
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד בהמשך לעמודה קיימת |
| מספר ועדה  | 2024/17                       |
| כתובת      | ישראל גלעדי 6, תלפיות         |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי,

עפ"י תב"ע א/40/1/1 סעיף 8, א [1]: "תותר חריגה בקווי בניין עד לקו בניין של 2 מטר מגבול המגרש".

תב"ע זו חלה על בקשות שנפתחו לאחר אישורה של תכנית זו, תאריך תחילת תוקף התכנית הינו 05/12/2023

והבקשה הנידונה נפתחה ב13/05/2024, על כן תכנית זו חלה על הבקשה הנידונה.

לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.

לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.

יש לתקן עפ"י הרמוניקה a ולהוסיף דברי הסבר מפורטים ע"ג ההרמוניקה כמפורט להלן:

שטחי בניה:

\*התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989.

\*השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות.

ש. עיקרי:

מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד מכח הקלות כמותיות.

הקלה מכח 6% :

מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה.

חישוב:  $572 \times 6\%$  (שטח החלקה) = 34.32 מ"ר.

מס' יח"ד בחלקה: 10 יח"ד.

חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא ששווה וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה.

שטח מוצע: 2.66 מ"ר.

שטח מותר לתת חלקה 7 עפ"י החלק היחסי: 5.43 מ"ר.

שטח מותר לתת חלקה 5 עפ"י החלק היחסי: 5.59 מ"ר.

למרות שהשטח המוצע לא חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות ע"ב לא מחשב את השטח עפ"י החלקה היחסי, יש להוסיף חישוב ודברי הסבר ע"ג ההרמוניקה.

ממ"ד:

קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00:

חזית דרומית:

מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי בשטח כולל של 30.42 מ"ר כאשר עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית כפי שהוגש בהרמוניקה והקיר הגובל עם החלקה האחורית יהי אטום, עומד בדרישה, ומה עוד כי הממ"ד המוצע הינו ע"ג ממ"ד שאושר בהיתר מס' 2012/836 וחודש בהיתר מס' 2012/836.2 ולכן זה המיקום היחיד לתכנון הממ"ד.

- יובהר כי לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין עבור ממ"ד כהקלה בנוסח הפרסום אלא רק בהסבר ההקלה ע"ג טופס ראשון, מהות הבקשה הינה ממ"ד וההרמוניקה שפורסמה כללה ממ"דים מוצעים כך שנראה כי אין מניעה להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה זו- מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לחריגה מקו בניין עמוד ממ"ד.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2009/0803.02              |
| מספר סידורי | 99                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                            |
|------------|---------------------------------------------|
| מהות הבקשה | שימוש חורג מאיזור מגורים למגרש לשטיפת רכבים |
| מספר ועדה  | 2024/17                                     |
| כתובת      | דב יוסף 1, בית צפפה                         |

#### החלטת הועדה

#### לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

נדרש להשלים את התנאים לדיון- אישור ממחלקת הסדרי תנועה ומאגף התברואה וכן אישור המחלקה לאיכות סביבה שיש להציג. בנוסף, תתבקש חו"ד מהנדס העיר וזאת, לאחר השלמת התנאים לדיון ותיקון הבקשה בהתאם למפורט להלן.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5861.00 מיום: 24/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבניה המוצעת הינה בחלקה 34, מתחם לתכנון מפורט- עפ"י הוראות התוכנית לא תותר הוצאת היתרי בניה במתחם אלא לאחר אישור תוכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה.

הבקשה הופנתה ליעוץ הלשכה המשפטית האם ניתן לבחון את הבקשה לאור הוראת התוכנית, להלן התייחסותם להוראות התוכנית:

"בהמשך למידע שנמסר להם- עסקינן בבקשה להארכת מועד לשימוש חורג מתוכנית- ממגורים למגרש לשטיפת רכבים.

במקום קיים היום מגרש לשטיפת רכבים הפועל בהתאם להיתר לשימוש חורג מזה 5 שנים.

לפי מה שנמסר השימוש החורג לא גורם לפגיעה בסביבה הקרובה.

לסיכום-

מאחר והשימוש החורג לא בא על חשבון שימוש אחר, אנו לא רואים מניעה להאריך את השימוש החורג בתנאי שכל ותאושר תכנית מפורטת למתחם בהתאם לתוכנית 3365, סעיף 95(א) יבוטל היתר הבניה לשימוש חורג תוך 30 ימים".

ולכן, למרות הוראות התוכנית החלה שלא ניתן לקדם היתרים ניתן לבחון את הבקשה לשימוש החורג כולל תנאים בהיתר, במקרה של שינוי יעוד וקידום תוכנית מפורטת כלשהיא בחלקה 34 המדוברת.

התייחסות לגוף הבקשה:

הבקשה מציגה משרד וסככות החורגות מגבול מגרש- במסגרת בקשה לשימוש חורג ניתן לאשר רק שינוי שימוש אולם, לגבי תוספת בינוי אין אפשרות לאשר תוספת בניה- יש לסמן להריסה את כל הבינוי הקיים בשטח כולל הבינוי החורג מגבולות המגרש.

ניתן להוסיף לאחר קבלת ההיתר ולבצע עבודות אשר הינם במסגרת תקנה 101 לחוק, אשר לא מצריכות היתר בניה.

לגבי גדר רשת, עפ"י תקנות הפטור ניתן לאשר גדר רשת מפלדה בהתאם לת"י 4273 וגובהה לא יעלה על 3 מ' מפני הקרקע, משני צידי הגדר- עפ"י פריסת הגדרות גובה הגדר הקיימת הינה 1.5 מ', בהתאם לתקנות הפטור, עפ"י מפת המדידה נראה כי הגדר קיימת מחוץ לגבולות המגרש- יש להציגה להריסה וכן ניתן לבקש בתחומי המגרש ע"פ תקנה 101.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- הבקשה טרם אושרה ע"י, התוכנית נדחתה ונשלחו הערות לע"ב.

חוו"ד אגף תברואה- הבקשה טרם אושרה ע"י.

חוו"ד המחלקה לאיכות הסביבה- לא נדרש בפתיחת תיק בשל טעות טכנית, יש להשלים כתנאי לדיון נוסף.

בנוסף, תתבקש חוו"ד מהנדס העיר (באחריות האגף והצוות המקצועי) לנושא, וזאת לאחר השלמת התנאים לדיון ותיקון הבקשה.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה a.

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

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

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

יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה

תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1995/0533.12              |
| מספר סידורי | 100                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה    |
|------------|---------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה לפי תב"ע |
| מספר ועדה  | 2024/17             |
| כתובת      | דב הוז 10 , גוננים  |

#### החלטת הועדה

**לפרסם לפי סעיף 149**

הבקשה מובאת לפרסום לפי 149 לעניין סעיף שלביות ביצוע רק לאחר תיקון הנ"ל הבקשה תשלח לפרסום להלן הליקויים:

סטייה ניכרת:

עפ"י תכנית 4563 א' סעיף 4.1.2 [ח]:

גובה הבניין, מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי, תוספת יח"ד, קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי, סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסות הבינוי המסומן במסמכי התכנית.

המוצע בבקשה לא חורג לאחד מהעניינים המפורטים לעיל.

נספח בינוי:

בתכנית חל 4563 א' נספח בינוי מחייב חלקית , מחייב לעניין יחדות דיור, גובה הבניין, קווי הבניין והוראות הריסה.

\* המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי בקומת המרתף ראה הסבר בסעיף השטחים.

\* פורסמה הקלה לעניין דירוג המבנה.

\* על עורך הבקשה להציג כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי כיוון שהגובה המוצע בבקשה יפגע באחידות התוספות ובחזית המבנה.

שלביות ביצוע:

עפ"י תכנית 4563א' סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"  
לא פורסמה הקלה בנידון יש לפרסם הקלה עניין שלביות ביצוע.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

גובה בניה:

המוצע בבקשה תוספת שגובהה המירבי הינו +3.00, הגובה המוצע אינו עובר את הגובה המירבי המותר שהינו +9.00- עומד במותר.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מעל לכניסה הקובעת.

מותר עפ"י תב"ע: 1887.29 מ"ר.

המוצע 31.84 מ"ר תואם נספח בינוי בקנטור הבניה .

מתחת לכניסה הקובעת:

מותר עפ"י תב"ע: 1887.29 מ"ר.

מוצע: 39.29 מ"ר, תואם נספח בינוי ונותרו שטחים לניצול היות ומוצע ממ"ד במקום שטח עיקרי.

סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו 39.29 מ"ר – 13.05 מ"ר (לטובת הממ"ד) = 26.24 מ"ר.

\* המדרגות המוצעות בבקשה אינם מתקבלות, יש לתכנן את המדרגות בתחום התוספות כפי שמוצע ע"ג נספח הבינוי.

ש. שירות:

שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד- ראה סעיף חדר מחוזק.

ממ"ד:



מוצע ממ"ד במפלס 2.97- אין אישור לתכנן ממ"ד בקומה זו כיוון שמבטל את האפשרות של השכן מעל לתכנן ממ"ד בעתיד לכן על עורך הבקשה להציג ממ"ד כמוצע בקומת +0.00 כדי לתת לדייר שמעל אפשרות לתכנן ממ"ד בדירתו.

בנוסף מוצג בחתך ב-ב ממ"ד עתידי לשכן בדירה 6 כיוון שהממ"ד המוצע הינו בקומת המרתף אין לדיין יכולת לממש את תכנית הצל לכן יש לתכנן את הממ"ד התוספת המוצעת בהמשך למפלס +0.00.

#### פתחים:

פתחים המוצעים בבקשה בשונה מהחזית הקיימת כיוון שהקומות המוצעות אינם בדירוג כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי וגורם לאי אחידות בחזית, לכן יש לתכנן את הבינוי כפי מוצג ע"ג הנספח כדי לתכנן פתחים בגובה אחידים לאורך כל החזית.

מוצע פריצת חלון בחזית דרומית אין לאשר יש להתאים לפתחים הקיימים.

מוצע ריצוף חצר בחזית צפונית ובחזית דרומית עורך הבקשה אינו מציג שום התייחסות לעניין הצמדת החצר לדירה המבקש לכן על עורך הבקשה להציג זאת לבוחן הרישוי.

#### תנאים טרם דיון:

שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 20/05/2024.

איכות הסביבה: התקבלה דחייה בתאריך 22/7/2024 - יש להשלים תנאי זה.

#### אישור חיזוק מבנים:

עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה - יש לתקן הצהרת מהנדס, התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף מפורט לעניין זה ראה סעיף י"א בתקנון תב"ע 4563'א'.

עפ"י בדיקת היתרים קודמים עולה כי הבניין נבנה לפני שנת 1980, אומנם לא נמצא היתר מקורי אך נמצא היתר לתוספות משנת 1969, היתר מס' 1969/232.00 לכן הבקשה הנידונה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית.

- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1989/0168.01              |
| מספר סידורי | 101                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                          |
|------------|-------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת על בניין קיים סה"כ 4 קומות ו 3 יחיד |
| מספר ועדה  | 2024/17                                   |
| כתובת      | אל ט'הרה 40 , בית צפפה                    |

#### החלטת הועדה

#### לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

טרם הדיון לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים- אישור ממחלקת שפ"ע וממחלקת דרכים.

לא הוגש תצהיר מתכנן שלד נכון, התוכנית החלה כוללת סעיף תמ"א 38, יש למלא מתי אושר היתר הבניה המקורי ומה מספרו- במידה וההיתר המקורי הופק לפני שנת 1980 יהיה נדרש בהליך בקרה הנדסית.

כמו"כ, יש להשלים פרסום לעניין שלביות ביצוע, ובהתאם לתיקונים יכול להיות שידרש פרסום לניוד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע.

בנוסף, נדרש לתקן את הערות הטכניות המוצגות ע"ג ההרמוניקה שנבחנה.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 953612:

-שטח עיקרי מעל לכניסה קובעת:

ניתן לאשר 716 מ"ר, מוצע 507.37 מ"ר, עומדים במניין השטחים המותרים.

-שטח שירות מעל הכניסה הקובעת:

ניתן לאשר 081 מ"ר, מוצע 109.45 מ"ר, חורגים מעט מותר, יש לצמצם בהתאם להוראות התוכנית או לחילופין להשתמש בחלק מיתרת השטח העיקרי לצורכי שירות ולרשום זאת מתחת לטופס ראשון.

תכסית הבניה-

התכסית המרבית תהיה 45% משטח המגרש נטו- יש להוסיף חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה.

פרוט המבוקש לפי קומות:

תוכנית קומת מרתף מפלס -2.72 (704.65):

מפלס זה הינו חניון תת קרקעי הממוקם מתחת לבניין מס' 1, המבוקש בבקשה מס' 2023/270.00, התכנון תואם לאישור הסדרי תנועה.

יש לציין שתוכנית קומה זו אינה נכללת במניין שטחי הבניה המותרים בבניין מס' 2, יש לתאם את התקדמות הליך הרישוי בין 2 בקשות אלו- שלא יתפספס עניין משמעותי לגבי התכנון העתידי.

תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה בדיקה סופית כי אכן תכנון החניות בשתי הבקשות מסוכרן בין הבקשות.

תוכנית קומת קרקע מפלס -0.00 (706.60) :

במפלס זה מוצג מחסן בהתאם להיתר קודם, בבקשה מס' 1998/168.00, יש לדייק את השרטוט.

במידה ומוצע שטח אשר אינו אושר יש להציגו בהתאם.

עפ"י הוראות התוכנית אין שטחים לתת הקרקע- במידה ויידרש שטח יהיה נדרש לבצע הקלה לניוד שטחים, וכל זה בכפוף לעמידה בזכויות הבניה.

בנוסף, יש להוסיף מידות חוץ מלאות וברורות.

תוכנית קומה א' מפלס +2.45 (709.15):

במפלס זה מוצגת קומה קיימת בהתאם להיתר בניה קיים, למעט שינויים קלים- יש להתאים.

יש להתאים את עניין השטחים הקיימים בהתאם להיתר בניה קיים.

יש להציג מידות פנים וחוף מלאות- המידות לא ברורות, ריהוט בסיסי.

יש להציג גדרות בגבול מגרש, בהתאם להוראות התוכנית, וכן לציין מפלסים וגבהים כנדרש.

יש להציג מיקום של פירים, פתרונות אשפה ובלוני גז.

תוכנית קומה ב' מפלס +5.70 (712.40):

במפלס זה מוצעת יח"ד בשטח של כ- 170 מ"ר, תואם לנספח הבינוי, ניתן לאשר.

תוכנית קומה ג' מפלס +8.95 (715.65):

במפלס זה מוצעת יח"ד בשטח של כ- 160 מ"ר, לא תואם לנספח הבינוי, מבוקשות 2 מרפסות גג בחזית דרומית מערבית ודרומית מזרחית- בשטח כולל של 10.23 מ"ר- אין מניעה לאשר את השינוי המוצע.

תוכנית קומת גג מפלס +12.20 (718.90):

תוכנית גג הכוללת מערכות טכניות וחדר עליה לגג, ניתן לאשר.

## קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5329.00 מיום: 19/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו בניין אדום – עבור בינוי.

קו הבניין כחול – קו בניין תת קרקעי.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין כפי שאושרו בתוכנית מס' 953612- לא נדרשות הקלות לחריגה בקווי בניין, ניתן לאשר.

מפת המדידה לא כוללת התייחסות לעניין העצים הקיימים במגרש, יש להציגם בהתאם לתאום מול שפ"ע שטרם הושלם.

שלבי ביצוע (סעיף 7.1)

הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, לא עומדים בשלביות, הבניה המוצעת קטנה ב- 200 מ"ר מזכויות הבניה שניתן לממש וכן מוצעת יח"ד אחת פחות ממה שמותר, בנוסף טרם נבנה בנין מס' 1.

חיזוק מבנים, תמ"א 38 (סעיף 4.1.2 א')

היתר בניה לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה.

הוגש תצהיר מתכנן שלד לא מדויק, יש להגיש עדכון לתצהיר זה.

לא הוצג מס' היתר הבניה המקורי- במידה ויצא לפני 1980 יהיה נדרש להגיש מסמכי בקרה הנדסית.

חניה (סעיף 6.2)

1. החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה, ותהיה תת קרקעית בלבד.

חניה של הבניין בתא שטח 2 תהיה בקומת החניה התת קרקעית בתא שטח מס' 1.

2. חייב התקנת מערכת רמזורים להכוונת התנועה ברמפות החד נתיביות.

הבקשה מציגה פתרון חניה מתחת למבנה מס' 1, בהתאם להוראות התוכנית- יש להציג זאת בהתאמה למבוקש בבקשה מס' 2023/270.00, בקשה להיתר עבור בניין מס' 1.

בנוסף, יש להתייחס להוראה מס' 2 לעניין התקנת מערכת רמזורים והכוונת תנועה, נדרש להשלים.

היות וכך אזי, תנאי להפקת היתר בבקשה הנוכחית יהיה הפקת היתר בבקשה 2023/270.00

וכן תנאי לתחילת עבודות בבקשה הנוכחית, יהיה סיום ביצוע החניה בבקשה 2023/270.00

הוראות בינוי (סעיף 4.2.2 א')

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מסוג גוון וכחול האבן הקיימת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה- יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי סוג האבן המוצעת עבור תוספת הבניה הינה בהתאם לסוג האבן הקיימת.

ניהול מי נגר (סעיף 4.1.2 י')

יוותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש- יש להוסיף חישוב תכסית של חלחול מי נגר, ולעמוד בהוראות התוכנית.

גדרות, עיצוב אדריכלי (סעיף 6.3)

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה- נדרש להוסיף פריסת גדרות סביב החלקה ולהציג בגובה הנדרש לפי הוראות התוכנית.

גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם הקירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.

גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה עפ"י סעיף 6.12:

-הגדרות/ הבניין המסומנים בתשריט/ נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה.

-תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 2 יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.

תנאי לתעודת גמר

-נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.

-הסדרת ופיתוח רצועת הדרך לרבות המדרכה.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1978/0717.11              |
| מספר סידורי | 102                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה        |
|------------|-------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת מרפסות            |
| מספר ועדה  | 2024/17                 |
| כתובת      | התקופה 16 , גבעת הורדים |

#### החלטת הועדה

#### משלוח הודעות לפי תקנה 36

לאחר הגשת תוכנית מתוקנת הכוללת: מרפסת זיז עם צמד בהתאם לנוהל האגף, ותוכנית צל עבור מרפסות זיז ליתר הדיירים העומדת בתקנות סטיה ניכרת המאושרת ע"י ר"צ, יהיה נדרש לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 או לחילופין הצגת חתימות פוזיטיביות של כל בעלי הזכויות בבניין זה.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת קרקע מפלס  $+0.00$  (715.78)

במפלס זה מבוקשת מרפסת גג ע"ג ממ"ד מאושר בהיתר בניה בבקשה מס' 1978/717.09, בשטח של 7.36 מ"ר ובהמשך המרפסת הינה מרפסת זיז בשטח של 13.07 מ"ר.

מרפסת גג:

בהתאם למדיניות גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש, וזאת מטעמים תכנוניים (שכן תכנון מרפסת גג על אף שתעמוד בתקנות סטיה ניכרת תהווה במצב תכנוני זה פגיעה חזותית. עוד יוער, כי בליטה עפ"י התקנות- 10% מהמרווח, תאפשר ברוב המקרים עומק קטן ולא סביר של מרפסת, אשר בנסיבות אלו אינו מוצדק תכנונית אל מול הפגיעה החזותית שתיווצר בשל מעקה המרפסת.

כמו"כ, בהתאם למדיניות אגף הרישוי לא ניתן לאשר בין מרפסת גג ומרפסת זיז.

מרפסת זיז:

מרפסת זיז ניתן לאשר עפ"י נוהל אגף הרישוי בתנאי שקיים "צמד מרפסות"- יש להציג מרפסת צמד למרפסת המבוקשת, עפ"י המוצג בחזיתות ובחתיכים אין כל סימון למרפסות המוצעות, כך שלא ניתן לוודא מה מבוקש ומה קיים- ע"מ לאשר תוספת מרפסת זיז יש לעמוד בנוהל האגף כמפורט.

לגבי חריגה מקו בניין- ניתן לאשר עד חריגה של 1.5 מ' ללא הקלה, כפי שפורט בקווי הבניין.

בנוסף, עפ"י המוצג בסכמת השטחים נראה כי קיימות מרפסות זיז נוספות לדירה זו, יש להציגם כראוי.

כאשר מעוניינים להוסיף מרפסת זיז לדירה יש להציג "תוכנית צל" ליתר הדיירים בבניין זה, וזאת בכפוף לאישור ר"צ. לאחר אישור התוכנית נדרש להציג חתימות פוזיטיביות או להפנות את הבקשה למשלוח הודעות עפ"י תקנה 36.

יש להוסיף חתך בהרמוניקה במקביל לחתך 2-2, אשר יעבור בתוספת המוצעת ולא באזורים הקיימים.

יש להציג חישוב עובי קיר מלא באזור היציאה למרפסת.

תוכנית קומה א' מפלס +6.00 (721.78)

יש להציג את מבט העל של השרטוט כפי הנדרש.

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

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



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2020/0232.02              |
| מספר סידורי | 103                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                         |
|------------|------------------------------------------|
| מהות הבקשה | בניית תוספת עבור הרחבת דירת מגורים קיימת |
| מספר ועדה  | 2024/17                                  |
| כתובת      | אברהם גרנות 3, נוה שאנן/נאות             |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

לצורך השלמת תנאים טרם דיון אישור ממחלקת איכות הסביבה,

בנוסף, שינוי התכנון בהתאם לנספח כפי המוצג מגביל ופוגע בשכנים- יש לתקן את אופן הצגת תוספות הבניה כפי שיפורט, נדרש לשקול מהו התכנון המיטבי במקרה זה, במידה והתכנון ישתנה יהיה נדרש לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 או חתימות פוזיטיביות.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2960

אחוזי הבניה יהיו סה"כ 84.50%, הבניה בחלקה תבוצע עפ"י נספח הבינוי.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 - (762.57)

מבקשים מעטפות בניה עבור הממ"ד בקומת הקרקע.

קומת הקרקע הינה מחסנים, הוגשו חתימות של 2 בעלים+ מבקשים מתוך כניסה הכוללת 5 בעלים, ניתן לאשר ע"ב זה בניה ברכוש משותף.

כפי המוצג בהרמוניקה קיים ממ"ד עבור מש' פופר הסמוך לממ"ד המבוקש, הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי.

תוכנית קומה א' מפלס +3.00 (765.57)

בקומה א' מוצעת מעטפת עבור מש' סימקין אשר בפועל מתנגדת לבקשה- לא נראה כי ניתן להתבסס על בניית מעטפת שבעלת המעטפת לא מעוניינת בכך. בשלב פתיחת הבקשה לא התקבלה חתימה של בעלת המעטפת, כפי הנדרש.

המעטפת המוצעת פוגעת במרפסת קיימת, המעטפת מוצעת כהורדת עמודים שלא ניתן לאשר- מצד אחד הבינוי המוצע מקרה אותם כך שנראה לי שסה"כ מרפסת מקורה תעלה

על 14 מ"ר, מצד שני חלק מהמרפסת יהיה בין 3 קירות + קירוי דהיינו שטח עיקרי ומצד שלישי הדבר יוצר קומת עמודים, דבר אשר איננו מקובל ופוגע בחזית הבניין.

מה שמחייב את הוספת דירה זו כ"מבקשים", לא ניתן כאשר דירה זו מתנגדת לבקשה.

תוכנית קומה ב' מפלס +6.00 (768.57)

מבוקשת בניה בשונה מנספח בינוי, התוספת כוללת שטח עיקרי בשטח של 14.85 מ"ר- 2 חדרים בחזית מזרחית וסגירת שטח בחזית מזרחית, ושטח שרות בשטח של 13.35 מ"ר עבור מיגון.

הוגשו חתימות של 2 + הבעלים מאותה הכניסה, אולם, השנים שבפועל נפגעים ישירות הבניה מתנגדים.

השכנה בקומה התחתונה- אשר לגביה מוצעת מעטפת ממ"ד והשכנה במפלס התוספת המוצעת.

הבינוי השונה זהה לבינוי שאושר בבקשה מס' 2020/232.00, השינוי אושר כיוון שבבקשה 1983/549.1 התקבלה

הסכמה של כל דירי העמודה לשינוי נספח הבינוי וזאת בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי – כנדרש.

ריבוי הקווים בין תוכנית הצל לאזור בו מבוקשת התוספת לבין נספח הבינוי מאד מבלבלת ולא ברורה, כך שזה מקשה על הבדיקה לרבות חריגה מקו בניין.

כמו"כ, יש אי התאמה בין 2 ההיתרים 1983/549.01 לבין 2020/232.00 לעניין תוכנית הצל.

יש להציג כאילו נספח חדש לאופן ביצוע התוספת בהתאם לתוכנית הצל.

בחלק המזרחי של התוספת, ממזרח לממ"ד עפ"י תוכנית הצל היה אמור להיות מרפסת- תכנון אשר שונה מתוכנית הצל וגורם לאי אחידות בביצוע התוספות שניתנו במסגרת תוכנית 2960.

בשלב זה, לא ניתן לבחון בשלב זה עמידה בזכויות בניה, חריגה מקו בניין, והיתכנות לביצוע התוספות כפי המוצע וזאת בכפוף לתוספות הבניה שאושרו בעבר.

שינוי התכנון משנה את מיקום מרפסת הזיז ג"כ, המרפסת חורגת בקו בניין אחורי ב- 50 ס"מ בערך- המרפסת הינה בחלקה מעל מרפסת גג קיימת ובחלקה זיז- תכנון זה נוגד את הנחיות אגף הרישוי, לא ניתן לאשר.

יש להציג חישוב של כלל עובי הקיר ביציאה למרפסת ובממ"ד בהתאם להנחיות האגף.

לאור האמור, יש לשקול לבצע את הבינוי כפי המאושר בתוכנית ולבצע משלוח הודעות לבעלי הכניסה הרלוונטית, או לחילופין החתמה פוזיטיבית של הבעלים.

בחזית צפונית מבוקשת תוספת בניה בגודל של כ- 1 מ"ר ולהגדיל חלון בהתאם לפתח קיים בקומה מתחת, שינוי זה יבחן לאחר ארגון של שטחי הבניה ואופן ביצוע התוספת לאור הערות הבדיקה שפורטו, יתכן שתידרש פרסום הקלה של ניוד שטחי בניה מחזית דרומית

לחזית צפונית, כפי המאושר בנספח הבינוי.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/7056 שהוגש מיום: 02/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני.

המדידה בחלקה 17 הינה חלקית ועל כן קו הבניין המסומן באדום מתייחס לאזור הבניה המבוקש בלבד.

מבוקשת מרפסת אשר חורגת בניין אחורי, לא בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין, נדרש להשלים.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1980/0103.06              |
| מספר סידורי | 104                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה            |
|------------|------------------------------|
| מהות הבקשה | בניית ממ"ד, מחסן בקומת מרתף. |
| מספר ועדה  | 2024/17                      |
| כתובת      | יהודה הנשיא 5, קטמון הישנה   |

#### החלטת הועדה

#### משלוח הודעות לפי תקנה 36

התיק מובא למשלוח הודעות עבור תכנית צל לממ"דים ומחסנים.

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 23/06/2021 ונדחתה במתכונת המוצעת.

לאחר מכן הבקשה נידונה שוב בוועדת משנה בתאריך 20/07/2022 ונדחתה במתכונת המוצעת לצורך תיקון ההחלטה.

כעת מוצע ממ"ד בחזית צפונית + תכנית צל לממ"דים לשאר הדיירים בבניין.

אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד ותכנית הצל.

כמו"כ מוצע מחסן בתת הקרקע בשטח של 20 מ"ר + תכנית צל למחסנים עתידיים. אין מניעה לאשר את שטח המחסן, יש לשנות את מיקום המחסן בהתאם למוצע ע"ג ההרמוניקה.

כמו"כ נדרש לשנות את תכנית הצל המוצעת ולהיצמד להערות (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה (

ניתן להציע את המדרגות במיקום המבוקש וזאת באם אין אפשרות אחרת לרדת לקומת מרתף מגרם מדרגות קיים.

נדרש לקבל 2/3 חתימות שכנים עבור השינויים המוצעים בשטח משותף ולבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

טרם הוצג תצ"א של המבנה מלפני 1967.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה b

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת וביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

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

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1985/0626.03              |
| מספר סידורי | 105                       |

פרטי התיק

|            |                              |
|------------|------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה             |
| מהות הבקשה | תוספת בניה, ממ"ד ומרפסת      |
| מספר ועדה  | 2024/17                      |
| כתובת      | יהושע בן נון 38, קטמון הישנה |

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחייה עקב אי הצגת היתר פיצול לדירה.

וכן טרם הושלמו תנאים טרם דיון

איכות סביבה ומחלקת השימור.

להלן התיקונים הנדרשים:

ישנו תיק נוסף בחלקה לאחר וועדה מס' 87/212.6 אשר מבוקש בו תוספות בניה וכן תוספת מרפסת זיז.

תכנית הצל של המרפסת בתיק הנ"ל והממ"דים בתיק זה מופיעים באותו אזור ע"כ יש לתאם בין התיקים.

זאת בכפוף לכך שניתן יהיה להציע את הממ"ד בבקשה זו (הצגת היתר לפיצול הקיים).

נספח בינוי

בתכנית החלה בחלקה קיים תשריט בקנ"מ 1:250.

וכן קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100.

ע"פ הוראות התכנית הנספח שותק = מחייב.

( יצוין כי הנספח איננו סרוק בין מסמכי התכנית ונסרק עצמאית ע"י בוחן בתיק אחר באותה החלקה 1987/212.6 )

התוספת המבוקשת בחזית מזרחית תואמת לנספח הבינוי.

בחזית דרומית התוספת גדולה מעט מהמוצע בנספח הבינוי (ע"פ נספח ניתן להציע 2.05 מ' ע"ג ההרמוניקה מוצע 2.22 מ').

כמו"כ מבוקש ממ"ד בנוסף לנספח הבינוי.

פורסמו ההקלות הבאות " הקלה מקו בניין " הקלה לשינוי מנספח בינוי – מבוקש ממ"ד ומדרגות פיתוח מעבר לקו בניין "

ראה פרוט בהרחבה סעיף שטחים וקווי בניין.

#### קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5953 שהופק בתאריך 23/05/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

בחזית קדמית דרומית התוספת חורגת מקו בניין קדמי בכ- 18 ס"מ.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת "בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים , באותו קטע רחוב בין שני צמתים".- יש להוכיח עמידה בנ"ל אחרת יש לצמצם מעט כך שיעמוד במותר.

מוצע ממ"ד החורג בקו הבניין בחזית קדמית- ראה בהרחבה סעיף ממ"דים.

#### שטחי בניה

ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית:

"תוספות הבניה יהיו בהתאם לנספח מס' 1"

"אחוזי הבניה יהיו 109%..."

מוצעת תוספת בחזית דרומית אשר אינה תואמת במדויק לנספח הבינוי.

מידות התוספת לפי נספח הבינוי 2.05/6.40 מ'.

כעת מוצע תוספת במידות 2.22/6.04 מ'.

סה"כ השטח המוצע עומד במותר ע"פ נספח אך חורג מעט מקו הבניין כפי שפורט לעיל.

בחזית מזרחית מוצע תוספת התואמת את נספח הבינוי.

על ע"ב להראות סכמת חישוב שטחים המותרים ע"פ נספח ובכך לוודא עמידה מדויקת בשטחים המותרים.

#### פיצול

ע"פ תכנית 3177 דירות 1 ו-2 מהוות דירה אחת.

יש להציג היתר לפיצול המוצג ע"ג ההרמוניקה במידה ולא קיים היתר יש לבדוק האם ניתן להכשיר או שנדרש לשנות את המצב הקיים.

#### מרפסת

מוצע תוספת מרפסת המהווה המשך של המרפסת הקיימת בהיתר מס' 12/427 .

המרפסת תואמת את נספח הבינוי של התכנית.

עומק המרפסת המוצעת 1.53 מ', בשטח של 3.28 מ"ר.

הגובה בין הקרקע למרפסת הינו 1.21 מ', ניתן לאשר הגבהת חצר עד 1 מ'.

כיוון שמדובר במרפסת התואמת נספח בינוי ניתן לאשר, יש להראות מילוי כנדרש ולהציע את המרפסת בהתאם למרפסת הצמודה של השכן, וזאת ע"מ להוות גמר אחיד לחזית למרות שבנספח מדובר על מרפסת זיז ולא הגבהה כפי שנדרש כעת.

ישנו חלק אזור קטן במרפסת של השכן המוצג כקיים- אך ע"פ ההיתר אזור זו אינו אושר (ראה הערה ע"ג ההרמוניקה)- יש לסדר.

#### ממ"דים

יש להוכיח היתר עבור פיצול הדירות, שכן במידה ולא יימצא היתר לא ניתן יהיה להציע את הממ"ד המבוקש ויידרש להראות את האזור כדירה אחת ע"פ תכנית/ לבדוק האם ניתן להכשיר את הפיצול.

במידה ויוצג היתר לפיצול ייבחן באם ניתן לאשר את הממ"ד במיקום המבוקש.

ישנו תיק נוסף במבנה מס' 87/212.6 אשר עבר דיון ראשון, בו מבוקש תוספת לדירה בקומה א+ מרפסת זיז.

תכנית הצל של המרפסות בבקשה הנ"ל מתנגש עם תכנית הצל של הממ"דים בבקשה זו.

כמו"כ יש לציין בכל הדירות הקיימות האם יש בהם ממ"ד/ חדר מחוזק ולציין מס' היתר וזאת



ע"מ שניתן יהיה לוודא האם תכנית הצל לממ"דים אכן רלוונטית.

עצים לשימור:

ע"פ סעיף 9:

העצים המסומנים ע"ג התשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם.

שלביות ביצוע:

ע"פ סעיף 8 ו:

"הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד (יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה לרווחת

הדייר שמעליה".

מוצע בניה בדירה בקומת הקרקע, ע"פ ה gis לדירות מעל המבקש קיים כבר תוספות (לא ברור האם בהיתר על ע"ב לוודא) אך בכל מקרה הבקשה משלימה את החזית וע"כ עומד בסעיף שלביות ביצוע.

תימוכין קניינים בשטח משותף

עבור בניית ממ"ד בשטח משותף נדרש 1/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מהעמודה.

בפתיחת תיק התקבלו חתימות לבקשה .

יש לציין ע"ג ההרמוניקה את שמות הדיירים מיקום הדירות בהרמוניקה ע"מ לוודא שיש 2/3 חתימות מהעמודה.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטמטי בתאריך 03/07/2024 בגין חוסר במסמכים הנדרשים

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 05/06/2024 הוגשה התחייבות לשימור העץ

מחלקת השימור- לא נדרש בפתיחת תיק- יש להשלים כתנאי לדין נוסף.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה

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

תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים-

בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2007/0735.05              |
| מספר סידורי | 106                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                     |
|------------|------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בנייה לפי תב"ע מאושרת 698688 + מרפסת + ח.מחוזק |
| מספר ועדה  | 2024/17                                              |
| כתובת      | שבתאי הנגבי 75, גילה                                 |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

להלן הליקויים הנדרשים לתיקון:

נספח בינוי:

בתכנית 698688 חל נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניין קווי הבניין

במפלס +5.60 מוצע תוספת על הגג אשר תואמת חלקית לנספח, פורסמה הקלה לעניין זה.

עורך הבקשה נייד חלק מהשטח העיקרי מכוח נספח לטובת סגירת מרפסת במפלס +2.80 ולטובת הגדלת מרפסת הגג הצמודה לבינוי המוצע- לא פורסמה הקלה לניוד זכויות מהגג ובנוסף מרפסת זו נסגרה שלא בהיתר וכוונת התכנית הנה לבטל את הסגירה כך שהבקשה הנוכחית הנה בניגוד להוראותיה ומנסה לעקוף את התכנית.

יש לציין שבדברי ההסבר לתכנית: " התכנית הנה תוספת קומה תוך הכשרת בינוי שנבנה ללא היתר לשם הרחבת 2 דירות קיימות..." כך שהתכנית לא התכוונה להכשיר שטח זה.

בנוסף נראה כי המוצע פונה לחזית קדמית ושינוי זה מנספח מפר את חזות המבנה, לכן המוצע מהווה הפרה לסימטריה ופגיעה בחזות הבנין.

התכנית קבעה קוו בנין בקומת הגג אשר חריגה ממנו מהווה סטיה ניכרת, אישור הכשרת השטח העיקרי בקומה הקיימת יגרום לחריגה מקוו זה ובעצם הפרה מהוראות התכנית.

מרפסת הזיז המוצעת הנה בעצם מחוץ לקוו הבנין שקבעה התכנית ולכן מהווה סטיה ניכרת ובנוסף הנה בהמשך למרפסת גג קיימת, דבר שאיננו עומד בהנחיות האגף.

שלביות ביצוע:

עפ"י סעיף 7.1 "תוספת הקומה תבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים".

המוצע לא עומד בסעיף זה, לא פורסמה הקלה מתאימה.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני.  
מוצע במפלס +2.80 סגירת מרפסת לשטח עיקרי ובצמוד לסגירה זו מוצעת מרפסת זיז,  
התכנית קבעה קוו בנין בקומת הגג אשר חריגה ממנו מהווה סטיה ניכרת, אישור הכשרת  
השטח העיקרי בקומה הקיימת יגרום לחריגה מקוו זה ובעצם הפרה מהוראות התכנית.  
מרפסת הזיז המוצעת הנה בעצם מחוץ לקוו הבנין שקבעה התכנית ולכן מהווה סטיה ניכרת  
ובנוסף הנה בהמשך למרפסת גג קיימת, דבר שאיננו עומד בהנחיות האגף, כך שיש לבטל  
את הסגירה ובהמשך לבטל את מרפסת הזיז.

מוצע במפלס +5.60 תוספת מכוח נספח בינוי כאשר מבקשים שטח עיקרי הקטן מהנספח,  
תוספת זו לא תואמת נספח בינוי אך אינה חורגת בחלק של השטח העיקרי מקווי הבניין  
למעט מרפסת הגג שהינה חורגת מקו הבניין ותואמת חלקית את נספח הבינוי כך שהחלק  
החורג מקוו הבנין מהווה סטיה ניכרת ויש לבטלו ע"י ביטול סגירת מרפסת הגג בקומה  
מתחת וכן ביטול מרפסת הזיז בהמשך לה.

גובה בניה:

מותר ע"פ נספח- +8.40

מוצע בבקשה- +8.30, +8.40.

עורך הבקשה מציג גבהים שונים בין חתך לחתך, בין חזית לחזית לכן על עורך הבקשה  
להתאים במדויק את הגבהים ע"פ נספח בינוי.

שטחי בניה:

למרות ששטחי הבניה עומדים במותר נדרש להוכיח כי אכן כלל השטחים הקיימים אושרו  
בהיתר, ראה הרמוניקה a רק לאחר הוכחת סך כל השטחים הקיימים ייבחנו שנית לעניין  
השטחים.

פתחים:

במפלס +2.80 מוצע סגירת פתחים בחזית מערבית עורך הבקשה התייחס לסגירה זו  
בתכנית המוצעת, יש להראות את סגירות אלו ע"ג החתכים והחזיתות כאשר יש להתאים את  
הפתחים והשינויים המוצעים לקיים בחזיתות השונות ולקבל אישור ר"צ לכך.

מרפסת זיז:

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' וברוחב 9.52 מ' סה"כ 14.21 מ"ר, בהמשך  
למרפסת קיימת המוצעת לסגירה כשטח עיקרי.

עומק: עומק המרפסת הינו 2.00 מ' ולא 1.50 מ' כמותר, פורסמה הקלה "הבלטת מרפסת בעומק 1.50.

מרווחים: המרפסת המוצעת אינה עומדת בתחום קווי הבניין המותרים קיימת חריגה מקווי הבנין אשר הוגדר כסטיה ניכרת

תכנית צל: לא הוצג כאשר כעת איננה רלוונטית היות והמרפסת איננה מאושרת.

צמד מרפסות- עורך הבקשה לא מציג צמד מרפסות.

תנאים טרם דיון:

שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 08/05/2024.

איכות הסביבה: התקבל אישור מתאריך 30/06/2024.

דרכים: יש לקבל את אישור מחלקת דרכים כתנאי לדיון נוסף בהתאם לסעיף 4.1 (ו') 6 לצורך הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שיקום כביש ומדרכה.

אישור חיזוק מבנים:

עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה.

התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף 4.1 ז' לחיזוק מבנים- על עורך הבקשה להשלים תנאי זה.

היתר מקורי הנו בתיק 1974/250 אשר הופק בשנת 1975 כך שנדרש אישור בקרה הנדסית כתנאי לדיון נוסף.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1981/0197.05              |
| מספר סידורי | 107                       |

#### פרטי התיק

|            |                               |
|------------|-------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה              |
| מהות הבקשה | תוספת בניה וריצוף חצר         |
| מספר ועדה  | 2024/17                       |
| כתובת      | בן יוסף שלמה 131, תלפיות מזרח |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את נספח הבינוי, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.

הבקשה לא עומדת בסעיף לשלכיות ביצוע וע"כ פורסמה הקלה מתאימה ובעקבותיה התקבלו 7 התנגדויות לבקשה.

לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים כאשר ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

להלן התייחסות להתנגדויות שהתקבלו:

לטענה לריבוי יח"ד –

מדובר בבקשה לתוספות בניה שלא כוללות תוספת יח"ד, על מנת לוודאות זאת הוועדה מחליטה שכתנאי להיתר בניה יש לקבל דוח פיקוח לשלילת קיום פיצולי דירות לא חוקי והתאמת הבקש לקיים בשטח.

לטענה לעומס על תשתיות קיימות-

היו ולא מדובר בתוספת יחידות דיור אזי לא אמורה להיות שום הכבדה על תשתיות קיימות.

לטענה לשימוש בשטח משותף-

היות והתב"ע אפשרה תוספת זו לא מדובר בהשתלטות על שטח משותף.

לטענה שהתוספת תגרום לכך שהבניין יידרש בהמשך לחיזוקים ע"ח כל דיירי הבניין-

התוספת לא נדרשת בחיזוקים עפ"י הצהרת המהנדס היות והבנין נבנה ע"פ תיק מקורי

1981/197.00 שהופק בו היתר לאחר שנת 1980.

לפיכך, הוועדה מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדויות כך שהבקשה מאושרת בכפוף לדוח פיקוח כתנאי להיתר כאמור לעיל.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה המקוונת.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                           |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                     |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                        |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                          |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                      |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                       |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים         |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                            |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                       |
|      | כתנאי להיתר בניה יש לקבל דוח פיקוח לשלילת קיום פיצולי דירות לא חוקי והתאמת הבקש בשטח. |



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1986/0103.05              |
| מספר סידורי | 108                       |

#### פרטי התיק

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה      |
| מהות הבקשה | תוספת בניה וחדר מחוזק |
| מספר ועדה  | 2024/17               |
| כתובת      | יהודה הנשיא 3, גוננים |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

הסיבה העיקרית לדחיית התיק במתכונת הינה היות ומוצעת תוספת קומת גג כאשר ע"פ בחינת הצוות המקצועי לא קיים מקור זכויות עבורה.

מקור הזכויות שמגיש ע"ב אינו ניתן לאישור, ראה הרחבה מטה בסעיף שטחים.

להלן התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים:

כהמשך לתיק מס' 1986/103.6 ובהתאם להחלטת הלשכה המשפטית החלקה נידונה ע"פ תכנית מס' 10380 ולא ע"פ תכנית 2696. על אף שתכנית 10380 אינה כוללת תוספות כמו כן לא היה ברור בצורה ודאית האם הינה כוללת את כלל תתי החלקות או שהינה נקודתית לדירות אלו בלבד.

נשלחה שאלה ללשכה המשפטית אשר נתנה את החלטתה כי התכנית החלה בחלקה הינה תכנית מס' 10380 ועל פיה יש לבחון את הבקשה.

התכתבות עם הלשכה ותגובתה סרוקים בא.א של תיק 86/103.6.

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה

ע"פ סעיף 5.4 התכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים:

מס' יח"ד הינו 8 יח"ד- לא תותר תוספת של יח"ד.

גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב.

קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים.

מבוקש תוספת בניה ליח"ד קיימת, המוצע מבוקש בתחום קווי הבניין.

המוצע עולה על הגובה המותר בתכנית ע"פ נספח גובה מקסימלי הינו +6.9 פ.ב. , גובה פ.ב. מוצע הינו +8.8, מהווה סטיה ניכרת וע"כ לא ניתן לאשר.

#### קווי בניין

ע"פ סעיף 5.4 סטיה ניכרת קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. דהיינו סטיה ניכרת לקוי

בניין מחייבת לחריגות מקו בניין מכח 10380 בלבד.

הבחינה נערכת לפי תיק מידע מס' 2022/7084 שהוגש מיום 20/12/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

הבקשה מוצעת בתחום קווי הבניין שהתקבלו, אך לא ניתן לאשרה היות ומהווה סטיה ניכרת לגובה וכן ראה בהרחבה סעיף שטחים.

#### מספר קומות

ע"פ המפורט בטבלה מס' 5 בסעיף 5.1 לייעודי קרקע:

מס' הקומות המירבי מעל מפלס 0.00 + הינו 2 קומות.

מוצע תוספת קומה מעל המותר בתכנית, פורסמה הקלה בפתיחת תיק והיא "הקלה במספר הקומות במקום 1 מוצע 3 קומות". לא ניתן לאשר את תוספת הקומה כפי שמוצעת היות ומהווה סטיה ניכרת לעניין הגובה.

#### גבהים

ע"פ סעיף סטיה ניכרת שפורט לעיל-

גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח 1 הינו מחייב . ע"פ החתך בנספח הבינוי הגובה המירבי הינו +09.6.

גובה מוצע הינו +8.8 עולה על המותר בתכנית ומהווה סטיה ניכרת.

#### שטחי בניה

ע"פ תיק המידע בסעיף 6 זכויות הבניה המרביים (עיקרי + שירות) יהיו 624 מ"ר

ע"פ טבלה 5:

סה"כ שטח מאושר מעל ה- 0.00 : 498 מ"ר

סה"כ שטח מוצע מעל ה- 0.00 : 93 מ"ר. שטח זה מיועד כאמור לתוספות עבור דירות 4 + 8 בלבד, וזאת ע"פ

נספח הבינוי המפורט וטבלה 5.

מוצע תוספת שטח עיקרי בסה"כ של כ – 38.63 מ"ר.

ע"פ הסבר חישוב השטחים המופיע ע"ג ההרמוניקה מקור הזכויות הינו בהתאם למותר בתב"ע 2696 - לכל יח"ד

עד 125 מ"ר. (חישוב זה אינו נכון למקרה הנוכחי היות ובתב"ע 2696 בסעיף 8 ג שבו מפורטות זכויות הבניה

לחלקות ששטחן קטן מ - 1000 מ"ר מוחרגת חלקה מס' 105 שהינה חלקה נשואת הבקשה).

כפי שפורט לעיל התב"ע החלה בחלקה הינה 10380 זכויות הבניה הינן ע"פ טבלה 5 המפורטת לעיל.

דהיינו לכלל יח"ד שבחלקה למעט יח"ד 4+8 לא מוצע שטח עבור תוספת, והשטח המותר להם הוא 498 מ"ר

שהינם מאושרים ע"פ תכנית מתאר 62 וע"פ תכנית 2696.

השטח המותר ע"פ תכנית 2696 הינו ע"פ סעיף 8. א: "...תוספות הבניה יהיו לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט

בקו נקודה..." דהיינו השטח הכלוא בין קווי הבניין 2 x קומות המותרות בחלקה אלו השטחים האפשריים

לבינוי, שהינן כאמור 498 מ"ר.

מבחינה גסה נראה כי הבינוי הקיים בשטח ממלא את קווי הבניין בשתי הקומות למעט נישה בקומה א' בחזית

מזרחית.

לסיכום, נראה כי השטחים המותרים ע"פ תכנית 2696 מוצו כמעט במלואם במידה וקיימת יתרה שיש

להוכיחה ע"י חישוב רובוטי לכלל המבנה, עליה להתחלק לכלל הדיירים ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף

הקיים בקו הבניין של תכנית מס' 2696 היות וכך לא נמצא מקור זכויות לשטח המוצע.

יצוין כי היות תכנית מס' 10380 הינה בתוקף משנת 2007 לא מתאפשרות הקלות כמותיות.

ש. שירות:

מבוקש ח. מחוזק המוצג כשטח עיקרי, ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג סעיף 151 ג לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין.

לא ניתן להציע את החדר המחוזק בגג כיוון שמהווה סטיה ניכרת לגובה כפי פורט לעיל, כמו"כ ע"פ הנראה לא נותר שטחים לניצול בגג כך שלא יהיה רלוונטי להציע חדר מחוזק בלבד בגג.

יש לבחון אפשרות להציע ממ"ד לדירה יחד עם הדייר בקומת הקרקע בתיק 86/103.6, במידה וניתן יהיה להציע יש להגיש תכנית צל כנדרש+ תימוכין קניינים ע"פ הנדרש לממ"ד+ משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 ליידוע שאר השכנים. לחילופין ניתן יהיה לחזק חדר קיים.

חומרי בניה:

ע"פ סעיף 8 ז "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

"קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

מוצג אבן פראית ע"ג החזיתות אך לא רלוונטי כפי שפורט לעיל.

מרפסות גג

מוצע מרפסת גג בקומת הגג- לא ניתן לאשר כפי שפורט לעיל.

תימוכין קניינים בשטח משותף

ע"פ נסח הטאבו קיימים 8 תתי חלקות.

לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 חתימות שכנים.

התקבלו חתימות של תת חלקה 2,4,8+מבקש=סה"כ 4 חתימות מתוך 8.

נדרש לקבל חתימה נוספת.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 09/02/2024.

נראה שתיק זה פטור מקבלת אישור איכות סביבה כיוון שאין נגיעה בקרקע ונפח הבניה קטן, במידה ויהיה שינויים יבחן בשנית.

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 20/03/2024

אישור צוות אב לתחבורה

היות והחלקה נשואת הבקשה הינה על ציר רק"ל, יש לקבל כתנאי לקבלת היתר את אישור צוות אב לתחבורה

על הבקשה.

התנאי נוסף ידנית במערכת.

שלביות ביצוע:

ע"פ סעיף 5.3

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר

הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

כאמור מוצעת תוספת קומה בגג אשר לא ניתן לאשרה, לא רלוונטי.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

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

תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים-

בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0096.00              |
| מספר סידורי | 109                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                     |
|------------|---------------------------------------|
| מהות הבקשה | הקמת בניין חדש בן 5 קומות סה"כ 8 יח"ד |
| מספר ועדה  | 2024/17                               |
| כתובת      | אל מזאר , בית צפפה רח" אל מזאר        |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

רקע:

הבקשה נידונה מיום 08/05/2024 בוועדת משנה כאשר הוחלט לדחות את ההכרעה לצורך בירור התימוכין הקנייניים ע"י הלשכה המשפטית.

כעת התקבלה חו"ד עו"ד גבע לפיה "מבקשי ההיתר לא הציגו תימוכין קנייניים לבניה המבוקשת. בהתאם להלכות בתי המשפט ברי כי אין הוועדה מוסמכת לדון במחלוקת הקניינית שבין הצדדים והיא רשאית שלא לקיים דיון בבקשה עד להכרעת בית המשפט המוסמך".

חו"ד המלאה נמצאת במערכת וסרוקה בארכיב האופטי.

בנוסף התקבלה הבהרה לחו"ד האמורה וזאת ע"י עו"ד אביטל מהלשכה המשפטית לפיה:

"המסקנה העולה מחוות הדעת היא כי המבקש לא הוכיח בעלות בקרקע.

מאחר וקיימים הליכים פתוחים בבית המשפט לעניין הבעלות בקרקע ולוועדה אינה מוסמכת לדון בסוגיות הקנייניות, יש להמתין לקבלת החלטה עניינית של בית המשפט ורק אח"כ יהיה ניתן לקדם את התיק בהתאם להחלטה שתתקבל".

לפיכך, ובהתאם לחו"ד המשפטית ולדחות את הבקשה במתכונת לצורך קבלת החלטת בית המשפט.

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

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



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1989/1036.02              |
| מספר סידורי | 110                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                      |
|------------|-------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסות ושינויים בפתחים. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                               |
| כתובת      | הטייסים 14, קטמון הישנה                               |

#### החלטת הועדה

**משלוח הודעות לפי תקנה 36**

משלוח הודעות לאחר תיקון הבקשה כמפורט להלן:

המוצע הינו עבור ממ"ד בשטח מינימלי העומד במותר עפ"י החוק ומדיניות מהנדס עיר.

התקבלו תנאים טרם דיון, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.

מרפסת ב' (מסומנת כך בהרמוניקה) מהווה עפ"י המוצע כרגע מפגע אדריכלי אלא אם תלווה במרפסת צל זהה לדייר מהקומה מטה או לחילופין תצומצם בצורה שתתיישר עם המרפסת הצמודה ובכך תחשב כצמד.

לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו מכח הקלה כמותית.

חישוב:

שטח חלקה: 758 מ"ר, כאשר ישנו שטח של כ-15 מ"ר הפקעה לדרך וע"כ יש לחשב את השטח לאחר הורדת ההפקעה.

שטח החלקה לאחר הפקעה (בקירוב): 743 מ"ר.

$743 \times 6\% = 44.58$  מ"ר. הקלה כמותית =



החלק היחסי לכל תת חלקה אינו שווה וע"כ יש לחשב את השטח המותר לתת חלקה 7 עפ"י החלק היחסי בנסח הטאבו.

החלק היחסי הינו: 88/568.

חישוב החלק היחסי המותר עבור תת חלקה 7: 6.90 מ"ר.

ע"ב לא מחשבת את השטח המותר כנדרש אך המוצע לא חורג מהמותר עפ"י החישוב של החלק היחסי.

נדרש חישוב מחודש עפ"י החלק היחסי ולאחר הורדת השטח עבור ההפקעה לדרך.

עוד יצוין כי לא ע"ב לא הציגה דברי הסבר ע"ג ההרמוניקה, יש להציג היתרי בניה שיצאו בחלקה ע"מ לוודא כי סך השטחים המותרים מכח התב"ע החלה בחלקה מומשו ולאחר מכן ניתן לממש זכויות מכח הקלות כמותיות, כמובן שצריך להוכיח שטרם נוצלה ההקלה הכמותית.

השטח המוצע הינו עבור גישה למרפסת המוצעת מחזית מזרחית והרחבת חדר מגורים בדירה ע"י סגירת מרפסת מחזית דרומית.

בנוסף לאמור המרפסת מחזית מערבית מוצעת ע"ג עבירת בניה של דייר מהקומה מטה כאשר יש לסמן את הגג הקל והסגירה שלו להריסה בהיתר זה ולקבל חתימתו הפוזיטיבית להריסה זו.

לעניין סגירת חלק מהמרפסת מחזית דרומית יש לציין כי המוצע כעת מהווה מפגע אדריכלי אלא אם תוגש תכנית צל ישימה הכוללת חישוב יתרת שטחים לכלל הדיירים וסגירה באופן זהה לכלל הדיירים בשאר הקומות.

#### מרפסות זיז:

מרפסת ב': המרפסת המוצעת ברוחב של 4.30 מ' ובעומק של 2.00 מ' בשטח כולל של 8.50 מ"ר.

המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין אחורי מקווי בניין שסומנו עפ"י תכנית המתאר.

מותרת חריגה של עד 1.50 מ' מקו בניין אחורי ללא צורך בפרסום הקלה.

למרות האמור לעיל פורסמה הקלה עבור החריגה מקו בניין למרפסות המוצעות, הקלה זו רלוונטית עבור עומק של 2.00 מ' במקום 1.50 המותרים.

המרפסת המוצעת אינה עומדת בדרישה לצמד היות והינה גדולה משמעותית מהמרפסת הצמודה לה ולשאר הדיירים כרגע אין מרפסת בעמודה הזו למרפסת המוצעת.

לכן במידה והמרפסת תוקטן משמעותית ותהא זהה במידותיה למרפסת הצמודה לה ניתן יהיה להתייחס אליה כצמד מרפסות.

או לחילופין באם השכן מתחת יצטרף לבקשה ותוצע עבורו מרפסת זהה, בשימת לב כי אז המרפסת בקומה מטה תחשב מקורה ולכן מוגבלת עד 12 מ"ר לכל יח"ד.

כמו כן, יש להציג תכנית צל רלוונטית ליתר הקומות בכל הקשור למרפסת ב' ולבצע משלוח הודעות בהתאם.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן:

טענות המתנגד: עיקר טענות המתנגד הן למרפסת ב' בבקשה כאשר לטענתם היא פוגעת בחזית הבניין ומוגדרת כמרפסת יחידה בחזית.

ומחשיכה את הדירות מתחת.

תגובת המחלקה: נדרשו תיקונים עבור מרפסת ב'.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2022/0465.00              |
| מספר סידורי | 111                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                          |
|------------|-------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה מחסן ממ"ד ופרגולה לדירה מספר 2 |
| מספר ועדה  | 2024/17                                   |
| כתובת      | ישראל גלעדי 5, תלפיות                     |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד, הגדלת הדירה, הגדלת מחסן קיים וחדר טכני.

עפ"י הבדיקה נמצא כי הבקשה לא עומדות בתקנות סטיה ניכרת ועוד מוצע שימוש בשטח משותף ללא חתימות שכנים כנדרש.

הממ"ד המוצע לא מקובל תכנונית ומייצר שטח כלוא בין 3 קירות ובכך יש לחשבו כשטח עיקרי, יש להציע חלופה אחרת בתיאום מול בוחנת הרישוי.

התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.

ומה גם כי לא התקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 16/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עבור הממ"דים ומחסן\חדר טכני בקומת העמודים.

ממ"ד: החריגות ייבחנו עפ"י מדיניות מהנדס עיר.

חריגה מקו בניין צידי: החריגה לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום, המוצע בבקשה לא עומד בתנאי זה ויש להצמיד את הממ"ד לדירת המבקש בכפוף לעמידה בתנאי זה.

חריגה מקו בניין אחורי: החריגה לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום, המוצע אומנם לא חורג מכך אך התכנון המוצע לא מקובל ויש לשנות את התכנון כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה ובתיאום מול בוחנת הרישוי.

יצוין- ששטח הממ"ד המוצע הנו מעל 9 מ"ר נטו כך שישנו שטח עיקרי נוסף מהמרחב המוגן, כך שיש להציג את מיקומו המדויק ע"מ לבחון באם הנו עומד בתקנות סטיה ניכרת.

מחסן\חדר מערכות: החריגות ייבחנו עפ"י תקנות סטיה ניכרת.

חריגה מקו בניין צידי: מותרת חריגה מקו בניין צידי לקיר ללא פתחים ובלבד שישאר מרווח של 2.70 בין הבניין לגבול החלקה, המוצע בבקשה חורג מעט ונותר מרווח של 2.64 מ', יש לתקן לאחר תכנון חלופי לממ"ד כפי שפורט.

חריגה מקו בניין אחורי: מותרת חריגה מקו אחורי לקיר ללא פתחים עד 30% או פחות במקרה דינן מדובר במרווח של 5.00 מ' ומותרת עפ"י זה חריגה של 1.50 מ' לקיר ללא פתחים.

המוצע לא עומד בתנאי זה היות ומוצעת חריגה ברוחב של כ-2.00 מ' ועוד ישנו פתח שלא כלול בהיתר זה דבר שאינו מקובל היות ומדובר בבנין של המבקש ויש להציע פתח זה כחלק מהבקשה, אך היות ופתח זה אינו מאושר לא ניתן להאירו ולבטלו ולצמצם את החריגה לעמידה במותר לקיר ללא פתחים, כמו"כ לא ניתן לאשר יותר מכניסה אחת למחסן.

שטחי בניה:

\*התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989.

\*השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות.

ש. עיקרי:

מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד ומבואת גישה לממ"ד, מכח הקלות כמותיות.

הקלה מכח 6% :

מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה.

חישוב:  $6\% \times 696 = 41.76$  מ"ר.

מס' יח"ד בחלקה: 6 יח"ד.

חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו הינו שווה לכל תתי החלקות.

שטח מותר: 6.96 מ"ר לכל תת חלקה.

שטח מוצע: 7.79 מ"ר, חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות.

יצוין כי ע"מ להשתמש בהקלה כמותית יש להציג טבלה של ההיתרים שהופקו בחלקה, להוכיח שהשטח המאושר לא עובר את זכויות הבניה המותרות ובכלל זאת שטרם השתמשו ב- 6% הקלה כמותית

וכן באם היה שימוש בשטח עיקרי נותר לצורך שטחי שירות.

כמו"כ השטח המוצע חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות המותרות ונמצא כי חסרות חתימות שכנים עבור שימוש בשטח משותף כפי שיפורט בסעיף תימוכין קניינים עוד יאמר כי שטחי הבניה כי בנוסף לכך ששטחי הבניה חורגים מהמותר, הממ"ד המוצע כעת מייצר שטח כלוא בין 3 קירות ובכך יש לחשבו כשטח עיקרי, כעת דרישה זו לא רלוונטית היות והממ"ד המוצע לא מאושר במיקום הנוכחי ויש להציע חלופה עפ"י המצוין בהרמוניקה ובתיאום מול בוחנת הרישוי.

ממ"ד:

קומת כניסה מפלס +0.00:

לעניין שטחי הבניה נמצא כי הממ"ד המוצע לא חורג מהמותר וכל השטח החורג מ-9.00 מ"ר המותרים חושב כשטח עיקרי כנדרש.

אך כפי שפורט בסעיף קווי בניין התכנון המוצע לא מקובל ויש להציע ממ"ד צמוד לבינוי הקיים ללא מבואת מעבר ובשמירה על המרווח המותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר כפי שפורט לעיל.

לרבות הצגת מיקום מדויק לשטח העיקרי הנוסף ועמידה בתקנות.

עוד יצוין כי הממ"ד המוצע כעת מייצר שטח כלוא בין 3 קירות.

מחסנים:

מוצע הגדלת מחסן קיים כאשר השטח המוצע כולל למחסן הקיים +המוצע הינו 19.16 מ"ר.

פורסמה הקלה למחסן בשטח של 20 מ"ר.

יצוין כי המחסן כפי שמוצע כעת לא מאושר היות ולא עומד בתקנות סטיה ניכרת כפי שהובהר בסעיף קווי בניין ועוד כי המחסן המוצע הינו ע"ח שטח משותף ללא החתימות הנדרשות יצוין כי למרות שהתקבלו החתימות הנדרשות עבור הממ"ד אין זה מצדיק שימוש בשטח זה עבור מחסן ללא החתימות הנדרשות היות ומדובר בשטח משותף ומה גם כי חלק מהמחסן מוצע ע"ג שטח משותף ועוד כי לא הוצגה תכנית צל עבור יתר הדיירים להם אין מחסן בבניין.

חדר טכני:

עפ"י תכנית המתאר מותר 2% עבור חדרים טכניים.

סה"כ מותר עפ"י חישוב שטח החלקה : 2% מתוך 696 הינו 13.92 מ"ר.

ישנו שימוש עבור חדר מונים בשטח של כ-8.00 מ"ר וכמו"כ ישנו חדר הסקה גדול בקומה זו.

מוצע בבקשה: 3.39 מ"ר, נראה כי חורג מהמותר עפ"י החישוב שבוצע.

ומה עוד כי מדובר בשטח משותף הכלוא תחת הממ"ד המוצע, לא התקבלו חתימות שכנים כנדרש.

על ע"ב להציג את שטחי השירות שאושרו בהיתרים קודמים בבניין ולהוכיח לעניין שטחי השירות האם כבר נוצלו 8% לכלל הדירות וכן לגבי ה-2%, באם השתמשו בהקלה כמותית של 20 מ"ר למחסן ורק אז ניתן לדעת באם נותרו שטחים עודפים

מדרגות פיתוח בחזית צפונית ככניסה נוספת לדירה- האם זה מאושר בהיתר, באם לא אזי לא עומדים בתקנות ויש לסמן להריסה.

פתחים: פתחים מוצעים ייבדקו ע"י ר"צ לאחר תיקון ההרמוניקה היות ואינם מעודכנים בחזיתות בהתאם לתכניות הקומות, יש להשלים.

פרגולה: יש להסיר מהבקשה ולבצע בהתאם לתקנה 101.

ריצוף חצר קיים: אם לא אושר בהיתר יש להציג כמוצע ולקבל 2/3 במידה וישנו היתר יש להמציאו ולהציגו בפני האגף.

תימוכין קניינים:

עבור ממ"ד: נדרש 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה כאשר 2/3 יהיו מתוך העמודה של המבקש.

ישנן 6 תתי חלקות והתקבלה חתימה אחת נוספת מתוך העמודה, עומד בדרישה.

עבור שימוש בשטח משותף: נדרש 2/3 חתימות שכנים, לא התקבלו החתימות הנדרשות ומוצע שימוש בשטח משותף עבור מחסנים וחדר טכני זאת עודו כי התקבלו 2 התנגדויות לעניין זה.

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

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

**פרוטוקול החלטה**

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2016/0172.01              |
| מספר סידורי | 112                       |

**פרטי התיק**

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה         |
| מהות הבקשה | תוספת בניה, מרפסות וממ"ד |
| מספר ועדה  | 2024/17                  |
| כתובת      | הרוסמרין 4 , גילה        |

**החלטת הועדה**

**לדחות במתכונת המוצעת**

להלן התייחסות לבקשה ותיקונים נדרשים:

קווי בניין:

התקבל תיק קווי בניין מס' 2022/7044 מהמחלקה למידע תכנוני מיום 09/01/2023, להלן נתוני הבדיקה:

נמצאו חריגות מקו הבניין לעניין מרפסת זיז בחזית דרומית- לא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין אך פורסמה הקלה "תוספת מרפסת זיז בשונה מנספח בינוי, יש להשלים הליך פרסומי אך זה יוחלט סופית לאחר תיקון הבקשה והשלמת הנדרש, ראה סעיף מרפסות.

שטחי בנייה:

שטחים עיקריים:

השטח העיקרי המותר: ע"פ נספח בינוי תוספת שטח עיקרי המותר הינו 31.27 מ"ר.

שטח המותר כולל את צירוף המרפסות המוצעות ללא מרפסות השירות לטובת זה ניתנו שטחי שירות בנפרד.

ע"פ חישוב ע"ב שטח עיקרי המוצע הינו 53.19 מ"ר.

נראה כי עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח כנדרש.

שטחי שרות:

מוצע בבקשה שטח שירות לטובת ממ"ד בחזית הדרומית, הממ"ד מוצע בנוסף לשטחים ע"פ תקנות כאשר שטחי השירות המוצעים בבקשה כוללים אך ורק שטחים למרפסות ומחסנים כאשר חלקו נסמך על מקלט קיים.

ממ"ד:

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחזית דרומית הממ"ד מוצע ע"ג תוספת ע"פ נספח בינוי כאשר תוספת זו פוגעת באפשרות השכנים מעל לקבלת את הבינוי המאושר ע"פ נספח.

בנוסף לא הוצגה תכנית צל לעמודה הנוכחית ולזו הצמודה באותה כניסה, על עורך הבקשה להציג תכנית צל ברת יישום אשר מציגה סימטריות לבינוי המוצע לבין הבינוי הקיים או להציג בינוי כפי שאושר לשכן הצמוד בהיתר 2016/172.00, בנוסף לכך יש לקבל הסכמת השכנים הפוזיטיבית משני צדדי הכניסה לשינוי המוצע מנספח הבינוי.

מרפסות:

לדירה זו ע"פ נספח מאושרים 16.76 מ"ר לטובת המרפסות.

חזית צפונית מוצע מרפסת על עמודים אשר מוצעת התחום קווי הבניין אך בגודלה שונה מנספח בינוי, גודל המרפסת הינו כ- 10.19 מ"ר כאשר מוצע בנספח 10.01 מ"ר, מרפסת זו תואמת נספח בינוי ובתחום קווי הבניין - לכן ניתן לאשר בכפוף לדיוק המידות.

חזית דרומית מוצע מרפסת בגודל של כ- 6.84 מ"ר הדומה בגודלה לנספח הבינוי אך אין לאשר מהסיבות הבאות להלן הממצאים:

לא הוצגה תכנית צל למרפסת המוצעת לכלל הדירות בכניסה ואשר מבטיחה סימטריה ועמידה בשטחים המותרים לכלל הדירות.

יש להציג ע"ג ההרמוניקה קו מידה, חישוב ולהציג שאכן עומד בתקנות סטיה ניכרת בנייה במרווחים



המרפסת לא תואמת את מיקום המרפסת ע"פ נספח – פורסמה הקלה לעניין זה, אך לא הוצגה תכנית צל למיקום החדש לכלל הדיירים ולא נתנו התייחסות למרפסת בצמד.

המרפסת המוצעת מהווה פגיעה מחזות המבנה כיוון שהשכן בנה בשונה מנספח בינוי בצורה שונה אך לא חרג מקווי הבניין לכן יש להתאים את המוצע בבקשה זו למאוסר בתיק 2016/172.00 או להציג פתרון ראוי לתכנית צל אשר ייתן בסופו של דבר חזית כללית סימטרית לרבות פתרון למרפסות ולממ"דים.

ע"פ סעיף 9ה' לא תהא חריגה במעטפת החיצונית של הבניין ותישמר חזית הבניין מבחינה אדריכלית בהתאם להנחיות מהנדס העיר- יש לעמוד בסעיף זה.

הערה כללית למרפסות, בנוסף למצוין לעיל:

לא ניתן לבקש מרפסת על עמודים, אלא אם כן זה תואם נספח.

יש להציג צמד מרפסות ע"י מעטפת והסכמת השכן הרלוונטי .

להוכיח שהגובה מהקרקע עומד בתקנות (במרפסות שלא תואמות נספח)

לאחר השלמת כלל הממצאים להלן, המרפסת תיבחן שנית באם ניתן לאשרה ובאם ישנו צורך בביצוע הליך פרסומי.

חסרים גרפיים בהרמוניקה:

יש להתאים את הפתחים המוצעים במדויק לכפי כקיים בשטח ע"פ המאוסר וע"פ הקיים וכן להתאים הפתחים המוצעים לקיים בחזית.

ע"פ סעיף 9ז' חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה, במידה שיווצרו, יסגרו בקירות אבן כדוגמת אבן הקיים ע"י בעלי כל הדירות בעמודה שמעל החללים ועל חשבונם. חללים אלו יהיו שטח משותף לכל הדיירים - הוצג כנדרש ע"פ סעיף זה.

שלביות בנייה

ע"פ סעיף 11 תוספות הבנייה לחזיתות חיצוניות תעשנה בהינף אחד לפי כניסות.

התוספות לחזיתות פנימיות תעשנה בהינף אחד לפי עמודות. פורסמה הקלה לבנייה שלא בהינף אחד- כנדרש.

## תימוכין קנייניים

היות ובונים בשונה מנספח הבינוי יש להוכיח שישנם תימוכין קנייניים לממ"ד ע"פ הנהוג.

על ע"ב לעבור על הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a ולתקנם.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2002/0430.04              |
| מספר סידורי | 113                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה               |
|------------|---------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה                      |
| מספר ועדה  | 2024/17                         |
| כתובת      | יהודה ליאו פיקרד 13, חומת שמואל |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

כיוון שאיננה מהווה שיפור אדריכלי במכונת המוצעת וכן יש לבצע תיקונים כמפורט להלן:

נספח בינוי:

קיים נספח בינוי מס 1, בקנ"מ 250:1- הנספח הינו שותק לכן מחייב.

מוצע בבקשה לא מכוח נספח הבינוי אלא מכוח 5% השלמת דירת גג, לא פורסמה הקלה בשונה מנספח בינוי אך פורסמה הקלה לבניה במסגרת השלמת דירת גג, ניתן לראות בה כמספיקה.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 23/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

(מגרש 114).

נראה כי המוצע אינו חורג מקו הבניין.

שטחי בניה – שטחים עיקריים :

5% השלמת דירת גג:

מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים:

\*התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר-כפופה כנדרש

\*מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- קיים פתח שירות יציאה לגג בהמשך לחדר המדרגות המשותפות.

\*קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר- בהיתר מס 2002/430 לבנין חדש המכיל 16 יח"ד.

\*פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב- בוצעה הקלה לבניה במסגרת השלמת דירת גג, ניתן לראות בה כמספיקה.

\*הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבנין ומשפרת את חזותו.

עפ"י חו"ד מנהל האגף יואל שבת " תוספת זו איננה מהווה שיפור אדריכלי שכן הינה מפרה את הסימטריה הקיימת על גג הבנין .

בכדי שנוכל להמליץ ולאשר זאת יש תחילה לצרף לפחות את הדייר הצמוד לתוספת המבוקשת כך שיהיה צמד של בינוי על הגג כמו כן יש לבצע נסיגה מהבינוי המבוקש בחזית הדרומית כך שתשלב עם קו גרעין המדרגות הקיים .

ותכנית צל לעמודה/כניסה הסמוכה באותו אופן" .

על עורך הבקשה לבחון את הבינוי המוצע עם בוחנת הרישוי ולעמוד בתנאים אלו, ראה ע"ג הרמוניקה a מסומן בקו ירוק הנסיגה הנדרשת.

חישוב : החישוב שהוצג ע"ג ההרמוניקה אינו מציג את כל דירות הגג הקיימות בחלקה לכן על עורך הבקשה להציג את כלל דירות הגג הקיימות ולחלק כנדרש בין כל דירות הגג שווה בשווה.

כאשר יש לציין שתכנית 7347 מאחדת תאי שטח 114, 115, 116 כך שבחלקה ישנם 7 בניינים

על עורך הבקשה לבחון את הבינוי המוצע עם בוחנת הרישוי ולעמוד בתנאים אלו, ראה ע"ג הרמוניקה a מסומן בקו ירוק הנסיגה הנדרשת.

חישוב : החישוב שהוצג ע"ג ההרמוניקה אינו מציג את כל דירות הגג הקיימות בחלקה לכן על עורך הבקשה להציג את כלל דירות הגג הקיימות ולחלק כנדרש בין כל דירות הגג שווה בשווה.

כאשר יש לציין שתכנית 7347 מאחדת תאי שטח 114, 115, 116 כך שבחלקה ישנם 7 בניינים

פתחים :

הפתחים המוצעים אינם מהווים שיפור אדריכלים לכן על עורך הבקשה להתיישר באותו הקו של הפתחים הקיימים.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2020/0701.01              |
| מספר סידורי | 114                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                             |
|------------|----------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בנייה, ממ"ד, מרפסת זיז והכשרת מצב קיים |
| מספר ועדה  | 2024/17                                      |
| כתובת      | הנוטרים 22, גוננים                           |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

קיימות חריגות מקוו בנין אשר לא ברור מה מקור הזכויות עבורן.

נספח בינוי:

בתכנית חל נספח בינוי מס 8 מנחה מפורט:

במפלס -3.00 מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית ע"פ נספח אך השטח המוצע חורג מהשטחים המותרים יש להוכיח שטחים לשטח החורג מהמותר ראה הסבר שטחים או לצמצם למותר.

במפלס +0.00 מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית ע"פ נספח אך השטח המוצע חורג מהשטחים המותרים יש להוכיח שטחים לשטח החורג מהמותר ראה הסבר שטחים או לצמצם למותר.

בנוסף בקומה זו מוצע שטח עיקרי התואם נספח אך מוצג כקיים בנספח בינוי בשתי התב"עות, עורך הבקשה חישב שטח זה כעיקרי מוצע היות ולא מצא היתר בניה רלוונטי.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מתחת לכניסה הקובעת -3.00

מותר עפ"י נספח- 8.40 מ"ר.

מוצע בבקשה- 15.57 מ"ר.

להלן הבדיקות הנדרשות-

על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח.

על עורך הבקשה להראות קו מידה בין גבול החלקה לגבול המגרש ולהוכיח כי עומד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית.

על עורך הבקשה להוכיח את מכוח מה השטחים החורגים מקו הבניין.

ממ"ד ראה פירוט סעיף ממ"ד.

מעל לכניסה הקובעת +0.00

מותר עפ"י תב"ע- חזית צפונית 8.4 מ"ר .

חזית דרומית 52 מ"ר.

מוצע בבקשה- חזית צפונית 15.34 מ"ר.

חזית דרומית 49.33 מ"ר.

להלן הבדיקות הנדרשות חזית צפונית-

על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח ובמסגרת קווי הבנין המותרים.

על עורך הבקשה להראות קו מידה בין גבול החלקה לגבול המגרש ולהוכיח כי עומד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית, במידה ויוכח מקור שטחים לחריגה.

על עורך הבקשה להוכיח את מכוח מה השטחים החורגים מקו הבניין.

ממ"ד ראה פירוט סעיף ממ"ד.

חזית דרומית-

עורך הבקשה מציג שטח זה כמוצע, ואילו בנספח השטח מוצג כקיים אך לא נמצא עבורו היתר רלוונטי לכן מכשירים אותו ע"ס זאת שמוצג כקיים בשתי התב"עות ואף בתכנית 3513 ישנו בינוי המוצע מעליו לדירות בעמודה.

ע"פ סעיף 10 (ד) בתכנית 4029 , תנאי למתן היתר בניה בבניין שבחלקה יהיה הסכמת כלל הדיירים על מתכונת ההרחבה, כאשר יש לבחור בין תוספות ע"פ 3513 או 4092,

היות וכבר הופקו היתרים בבניין נשוא הבקשה והיות והתוספות אושרו ע"פ 4029 אזי כנראה שזו האופציה שנבחרה.

ממ"ד:

מפלס -3.00, +0.00 מוצע עמודת ממ"דים בחזית צפונית.

שטח העיקרי המחובר בין הקיים למוצע הינו חורג מהמותר לכן יש לצמצם למותר ולהצמיד את עמודת הממ"דים לקו הבניין בצמוד לתוספת.

הוצגה תכנית צל לממ"דים המוצעים לעמודה הרלוונטית בלבד ללא התייחסות ליתר החזית.

יש להתייחס להיתרים הקיימים, מיגון קיים לדירות הנוספות ותכנית צל רלוונטית לכלל הדירות בבנין היות ומדובר בבניין רכבת אשר יש לשמור בו על חזית אחידה.

#### מרפסת:

מוצעת מרפסת בחזית צפונית צידית אשר איננה עומדת בתקנות סטיה ניכרת לחריגה עד 10% מהמרווח והשארית מרווח של 2.70 מ', כך שיש לבטלה.

כמו כן לא הוצג צמד מרפסות, לא הוצגה תכנית צל רלוונטית ליתר הדירות בחזית.

#### פתחים:

על עורך הבקשה להתאים את כלל הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים, בכפוף לאישור ע"י ר"צ לאחר תיקון הבקשה.

יש לציין את סוג החיפוי ע"פ התכנית החלה ע"ג התוספות המוצעות.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

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



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0508.00              |
| מספר סידורי | 115                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                      |
|------------|-------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה הרחבה לבניין קיים + ממ"ד, מחסן, מעלית, חצר |
| מספר ועדה  | 2024/17                                               |
| כתובת      | מרוה 30, גילה                                         |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

- על עורך הבקשה לציין את מס ההיתר המקורי של הבינוי הקיים.
- בנוסף מוצעות מדרגות חיצוניות דרך גינת המבקש לתוספת המוצאת בקומת 7.36- אשר יכולה להוות פיצול יח"ד אין לאשר מדרגות אלו קיימת ירידה לגינה דרך התוספת המוצעת בקומה זו, וכן לא עומדות בתקנות בניה במרווחים.
- מעלית:
  - המעלית המוצעת אינה משרתת את כלל דיירי הבניין לכן יש להציב את מיקום המעלית בפטיו שייחוצר בצמוד למעבר חדר המדרגות המשותף עם כלל דיירי הבניין ראה הרמוניקת תיקונים a, מסומן בריבוע אדום.
  - המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ' המוצע מרווח של כ- 53 ס"מ לכן אינו עומדת בנדרש.
  - בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות"- המוצע אינו עומד בתקן זה לכן יש להציב במיקום החדש בצמוד לחדר המדרגות המשותף.
  - בתכנון מעלית יש להתייחס לכך שתוספת מעלית עם גישה ישירה לתוך הדירה ללא יצירת מבואה- המוצע אינו עומד בסעיף זה, יש לעמוד בסעיף זה.
  - יש להציג חתך למעלית, ראה תכנית תיקונים a.
- מוצעים פתחים אשר פוגעים בחזית המבנה יש לתכנן את הפתחים כך שיקבילו לאותו הפתח מעליו ומתחתיו.  
ראה בחזית דרומית בתכנית תיקונים a  
בנוסף אין לבצע הורדות בפתחים יש לחשב כנדרש.

5. יש להציג לכלל דיירי הבניין תכנית צל להגדלת המחסן.

6. יש לקבל אישור מחלקת איכות הסביבה.

7. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

להלן פירוט הממצאים:

היתרים אחרונים:

על עורך הבקשה לציין את מס ההיתר המקורי של הבינוי הקיים.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק 2023/6055.00 קווי בניין שהוגש מיום 3/7/2023 ע"י המח' למידע  
תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן:

מוצע בבקשה ממ"ד אשר חורג מקווי הבניין פורסמו הקלות לעניין זה "הקלה מקו בניין עבור  
בניית ממ"ד".

מוצע בבקשה מעלית חיצונית לצורך נגישות פורסמה הקלה - "הקלה בדבר מעלית חיצונית  
לצורך נגישות".

מוצע בבקשה תוספת 8% לשטחי המחסן הקיים, בגודל של כ-4.97 מ"ר פורסמה הקלה  
בדבר בניית מחסן 8% משטח הדירה".

מוצע בבקשה תוספת מדרגות חיצוניות מחוץ לקו הבניין בחזית מערבית, מדרגות אלו יורדות  
לתוספת המוצעת במרתף אין לאשר מדרגות אלו מהסיבות הבאות: אין לאשר מדרגות אלו  
כיוון שקיימת ירידה מתוך הדירה לתוספת זו ומדרגות נוספות מהוות עילה לפיצול וכן  
המדרגות המוצעות לא עומדות בתקנות בניה במרווחים.

שטחי בניה: (התכנית החלה התייחסה אך ורק לשטחים עיקריים)

במפלס 4.48- מוצעות 3 תוספות עפ"י נספח בינוי:

1. מוצע בסך של כ- 8.07 מ"ר כאשר עפ"י נספח הינו 10.9 מ"ר יש לאשר.

2. מוצע בסך של כ- 4.76 מ"ר עפ"י נספח הינו 6.634 מ"ר יש לאשר.

3. מוצע בסך של כ- 38.10 מ"ר עפ"י נספח הינו 41.55 מ"ר יש לאשר.

סך השטחים המוצעים בבקשה זו עומדים במותר ומוצגים עפ"י האורך והרוחב כפי שמוגדר בנספח הבינוי.

במפלס 7.36- מוצעת תוספת עפ"י נספח בינוי:

מוצעת תוספת בחזית מערבית עפ"י נספח, שטח התוספת הינו 33.66 מ"ר. מוצע בבקשה תוספת זו בגודל של כ- 36.11 מ"ר עורך הבקשה לא עומד בסך השטחים המותרים לתוספת זו אך מבדיקה שנערכה נראה כי המדרגות המוצעות בצמוד לתוספת זו אינן מחושבות בתוספת בקומה מעל (-4.48) לכן ניתן לאשר בכפוף לכך שאת המדרגות הפנימיות יש לחשב בקומה מעל כשטח עיקרי והורדה בקומת המרתף.

בנוסף מוצעות מדרגות חיצוניות דרך גינת המבקש לתוספת המוצאת בקומת 7.36- אשר יכולה להוות פיצול יח"ד אין לאשר מדרגות אלו קיימת ירידה לגינה דרך התוספת המוצעת בקומה זו.

מעלית:

מוצע בבקשה מעלית חיצונית במידות 1.7/1.65, כ- 2.81 מ"ר ברוטו, יש לעמוד בתנאים הבאים:

1. המעלית המוצעת אינה משרתת את כלל דיירי הבניין לכן יש להציב את מיקום המעלית בפטיו שיווצר בצמוד למעבר חדר המדרגות המשותף עם כלל דיירי הבניין ראה הרמוניקת תיקונים a, מסומן בריבוע אדום.

2. המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ'- המוצע מרווח של כ- 53 ס"מ לכן אינו עומדת בנדרש.

3. בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות"- המוצע אינו עומד בתקן זה לכן יש להציב במיקום החדש בצמוד לחדר המדרגות המשותף.

4. בתכנון מעלית יש להתייחס לכך שתוספת מעלית עם גישה ישירה לתוך הדירה ללא יצירת מבואה- המוצע אינו עומד בסעיף זה, יש לעמוד בסעיף זה.

יש להציג חתך למעלית, ראה תכנית תיקונים a.

פתחים:

מוצעים פתחים אשר פוגעים בחזית המבנה יש לתכנן את הפתחים כך שיקבילו לאותו הפתח מעליו ומתחתיו.

ראה בחזית דרומית בתכנית תיקונים a

בנוסף אין לבצע הורדות בפתחים יש לחשב כנדרש.

מחסן:

מוצע בבקשה תוספת שטחי שירות לטובת אחסנה קיימת מכוח בניית מחסן 8% בגודל של כ- 4.97 מ"ר.

חישוב:

קיים- 9.24 מ"ר

מוצע- 4.97 מ"ר

מותר- סך השטחים הקיימים והמוצעים = 185.10 מ"ר א 8% = 14.80 מ"ר מותר.

סה"כ: 9.24 + 4.97 = 14.21 מ"ר > 14.80 מ"ר- עומד במותר.

יש להציג לכלל דיירי הבניין תכנית צל להגדלת המחסן.

אישור איכות הסביבה:

התקבלה דחייה בתאריך 23/05/2024.

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

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

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1991/0515.12              |
| מספר סידורי | 116                       |

פרטי התיק

|            |                                         |
|------------|-----------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות |
| מהות הבקשה | תוספת בניה                              |
| מספר ועדה  | 2024/17                                 |
| כתובת      | רבי מאיר 18 , קטמון הישנה               |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק הובא להכרעת הוועדה לעניין החיפוי לתוספת המוצעת. ע"פ הוראות התוכנית הבניה תבוצע באבן טבעי מרובעת ומוסתת. מבחינת המבנה הקיים והתוספות הקיימות מתקבל כי חיפוי הינו מטיח.

חיפוי התוספת המבוקשת כעת באבן מסותת תהווה מפגע אדריכלי משמעותי.

הוועדה החליטה להכיר בהקלות שפורסמו כמספיק בדיעבד לעניין השינוי מהחיפוי הנדרש בהוראות התוכנית מאבן לטיח, בדומה לתיק 91/515.11.

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1978/0482.02              |
| מספר סידורי | 117                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה            |
|------------|------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה ותוספת מרפסות זיז |
| מספר ועדה  | 2024/17                      |
| כתובת      | ליש 404 , גילה               |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

היות ולא מוצגת תכנית צל מלאה, אין עמידה בתקנות סטיה ניכרת, לא הוכח ניצול כלל זכויות הבניה ע"מ שיהיה ניתן לנצל הקלה כמותית, הכל ע"פ המפורט להלן:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין הכתום שהוצג כמפורט להלן:

מוצע בבקשה סגירת מרפסת גג הקיימת בהיתר והפיכתה לשטח עיקרי אך חורגת מקווי הבניין הכתומים, לא ניתן לחרוג עם שטח עיקרי מחוץ לקוו בנין כתום, יש לתקן את הסימון ולהציג היתר בניה רלוונטי שלפיו מסמנים.

ככל ויתברר שהבינוי המוצע מתכנס לתוך הקוו הכתום ניתן לאשרו מבחינת קוו בנין.

מוצע מרפסת זיז a בתחום קווי הבניין - ראה סעיף מרפסות.

מוצע מרפסת זיז b נוספת מחוץ לקווי הבניין הכתום, לא ניתן לבחון במדויק את העמידה בתקנות סטיה ניכרת כיוון שסימון גבול החלק איננו מדויק, יש להשלים כאשר יש לציין שכל הנראה מרפסת זו איננה עומדת בתקנות סטיה ניכרת מכיוון החזית הצידיית כאשר לא עומדת בחריגה עד 10% מהמרווח ולהשאיר 2.70 מ'.

יש לציין שמרפסת זו יש לבחון משתי חזיתות, חריגה מחזית קדמית וחריגה מחזית צידית.

שטחי בניה:

מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית 6% - פורסמה הקלה כנדרש כאשר התכנית הופקדה לפני 89.

חישוב שהציג ע"ב:

מס תתי חלקות- 18 יח"ד

גודל המגרש עפ"י מפת המדידה- 881 מ"ר  $\times 6\% = 52.86$  מ"ר

סה"כ- 52.86 מ"ר : 18 יח"ד = 3.17 מ"ר לכל יח"ד בחלקה.

מוצע בבקשה שטח עיקרי סך של כ- 3.88 מ"ר אשר עולה על המותר מצד אחד,

מצד שני טרם בקשה לשימוש בהקלה כמותית יש להציג טבלה של ההיתרים שהופקו בחלקה לרבות השטחים שאושרו ולהוכיח שכלל הזכויות מכוח התכנית נוצלו במלואם ושטרם נוצלו הזכויות מכוח 6%.

רק אז ניתן לבקש הקלה כמותית.

יש לחדד שהחלקה שיש להתייחס אליה הנה חלקה 70 ע"פ תכנית 2415 ולא מגרש 21 מכוח התצ"ר המאוחר יותר, היות וזו החלקה הקובעת לעניין זכויות הבניה ע"פ התב"ע כך שיש להתייחס בהתאם(ראה תיק המידע).

הערה : עורך הבקשה יכול לחשב 27 ס"מ קירות ולא את הקיר במלואו, אין לקזז את פתח היציאה למרפסת.

שטחי הבנייה בבקשה יבחנו לאחר תיקון השטחים.

מרפסות זיז:

מוצע בבקשה במפלס +8.40 2 מרפסות זזות.

עומק המרפסת- כ- 1.50 מ' פורסמה הקלה לעניין זה.

תכנית צל- הוצגה תכנית צל חלקית אך יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה את כלל הקומות כדי לבחון עניין זה, לאחר הצגת כלל התכניות בכל הקומות תכנית הצל תיבחן שוב ע"י בוחנת הרישוי כאשר חשוב שתהיה ישימה ותעמוד בתקנות וכן שתשתלב עם החזית של הבנין, אישור סופי יינתן ע"י ראש הצוות.

יש לציין שככל שמרפסת (כולל בתכנית צל) מקרה מרפסת זיז או גג קיימת/ מוצעת לדירה מתחת, הקירווי ייחשב כחלק מסה"כ מרפסות מקורות המותרות לדירה הרלוונטית.

#### פתחים:

על עורך הבקשה להתאים את הפתחים בין ההיתר המקורי לבין הפתחים ע"ג ההרמוניקה לבין החזית הדרומית בבקשה כנדרש.

לאחר הצגת הנ"ל התכנית תיבדק שנית, ראה תכנית a

#### נוהל בקרה הנדסית:

התכנית התקפה אינה כוללת בהוראות שלה בקשה לבקרה הנדסית, אך מטענות המתנגדים יש חשש מהעמסת המבנה ועמידותו בעומסי המרפסות. היות וכנראה הבנין נבנה לפני 1980 והיות וע"פ הבקשה מדובר במרפסות מוצעות מבטון, לפיכך כתנאי לדיון נוסף על מתכנן השלד להגיש תצהיר ולהציג חישוב לאגף הרישוי במסגרתו מחשב משקל המרפסות המוצעות + מרפסות עתידיות ע"פ תכנית הצל + מרפסות קיימות שלא ע"פ הבנין המקורי ולהוכיח שישנה עמידה ב-2% מסה, כמובן שכלל ומבקשים בניה בחומרים קלים יש לעבור נוהל בקרה הנדסית

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

#### התנגדויות:

שלום בתחן – לטענת המתנגד יוצר מראה לא סימטרי בחזית, חשש לרטיביות, הצגת תכנית צל סימטרית שלא תיפגע בחזית המבנה, הצללת הדירה, בדיקת עומס מרפסות הזיז המוצעות העתידיות על הבינוי הקיים.

מאור לילך- לטענות המתנגדת הכנת תכנית צל סימטרית, הסדרת המרפסות שנבנו ללא היתר, הצלל הדירות התחתונות, בדיקת עומס מרפסות הזיז המוצעות העתידיות על הבינוי הקיים, חשש מבעיות איטום.

קושניר שרון- לטענות המתנגד יש חדר העמסה על המבנה, חשש מנזקי רטיבות.

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

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





פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1997/0231.02              |
| מספר סידורי | 118                       |

פרטי התיק

|            |                                            |
|------------|--------------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                           |
| מהות הבקשה | תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סכ"ה 8 יח"ד |
| מספר ועדה  | 2024/17                                    |
| כתובת      | א נהאדה סמ" 5 , בית צפפה                   |

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

ע"פ בקשת חבר הוועדה עו"ד אלדד, וזאת לצורך בדיקת בעלויות ע"י עו"ד נוי גבע.

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0470.00              |
| מספר סידורי | 119                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                                    |
|------------|----------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הריסת 2 מבנים צמודים לצורך חיזוק הבניינים עפ"י תמ"א 38 - הריסה ובניה |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                              |
| כתובת      | יקים 5, שמעון הצדיק                                                  |

#### החלטת הועדה

**לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון**

המלצת המחלקה

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים).

לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין החניה.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0378.00              |
| מספר סידורי | 120                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                            |
|------------|----------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש מכוח תמ"א 38 |
| מספר ועדה  | 2024/17                                      |
| כתובת      | ישא ברכה 25 , בוכרים                         |

#### החלטת הועדה

##### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

לאשר את הבקשה בכפוף לתאום עם הצוות המקצועי בעניין מספר הקומות ובעניין הנגישות .

#### חו"ד הועדה המחוזית

התקבלה חו"ד מאת מתכננת המחוז ולפיה נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשר לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובכפוף להנמכת קומות החניה כך שיהיו בתת הקרקע במלואם ולהציע בינוי העומד על 5 קומות.

#### חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה:

אין התנגדות לתכנית. מוצע 9 יח"ד במסגרת תמ"א 38, הריסה ובנייה. מוצעים 9 מקומות חניה בהתאם לתקן.

התייחסות תכנון עיר לעניין ההחניה:

לא מקובלת. החניה בולטת מעל הקרקע בצד המזרחי כקומה וחצי, דבר אשר יוצר מופע של 7 קומות, דבר שלא ניתן לאשר מכוח התמ"א ועל כן יש להנמיך את החניה כך שתהיה בתת

הקרקע במלואה. יש להציע בינוי מדורג כאשר בצד שמעל הקרע ישמש ליח"ד ובצד השני שבתת הקרקע ישמש למחסנים וחניה. סה"כ הבינוי שיוצע יעמוד על 5 קומות.

#### מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר

הבינוי המוצע של 6 קומות חורג ממדיניות של מע"ר צפון שכונת הבוכרים החלה על המגרש. קומת החניה מוצעת מעל הקרקע ונספרת במניין הקומות ולכן יש להנמיכה את תת הקרקע במלואה ולעמוד בבינוי של 5 קומות בכל חתך.

#### קווי בניין

קווי בניין ע"פ 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית.

ע"פ המוצג בתכנית, קומת החניה הינה עילית בצורה חלקית אך הדבר יוצר חתך של 6 קומות. במקרה של בקשה המציעה 6 קומות, קווי הבניין יהיו 4 מטרים לחזית ו31 מטרים בחזית צידית ואחורית.

ע"פ חו"ד מתכננת המחוז וכן מחלקת תכנון עיר, יש להנמיך את קומות החניה לתוך תת הקרקע במלואן ובכך ייווצר חתך של 5 קומות בהתאם למדיניות וניתן יהיה לאשר את הווי הבניין המוצעים והמוצגים על גבי התכנית.

ע"פ קווי הבניין המוצגים בתכנית, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין אך כאמור יש להנמיך את קומות החניה והאחסנה על מנת לאשר קווי בניין אלו.

#### מחסנים

מוצעים 9 מחסנים בקומת המרתף (2-). לא ניתן לבחון את השטחים של המחסנים הנ"מ מאחר ואינם מסומנים בקוד המתאים בתכנית. יש לתקן צביעת השטחים וטבלת השטחים בהתאם ורק לאחר מכן, שטחי האחסנה ייבדקו בהתאם להקלה שפורסמה.

#### מעלית ומדרגות

לא מקובל. המעלית אינה נגישה כלל. בבניין חדש יש להציע נגישות מלאה.

#### תברואה

ע"פ דרישת מחלקת תברואה, יש לתכנן 2 פחים בנפח של 1000 ליטר. ע"פ המוצג בתכנית, מוצע פתרון תברואה בחזית צידית של המבנה אך נפח כל מיכל עומד על 360 ל'. יש להציע בהתאם לדרישת מחלקת תברואה.

## עצים

לאחר בחינה של סקר עצים, לא נראה שיש עצים בעלי ערך לשימור אך נדרשת שתילה של 3 עצים בוגרים לרחוב. בנוסף, נדרש שתילה של עצים בוגרים נוספים בתמורה לנעקרים ביתר החזיתות. לא ניתן להציע עצים מעל החניה ללא עומק אדמה מתאים.

## תשתיות

מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל.

ע"פ המוצג על גבי ההרמוניקה, מוצע מיקום גמל מים, גז וכן ארונות לתשתיות. בכפוף לאישור הגורמים הרלוונטיים.

את מעבי המזגנים יש להציג בחלל הגג הטכני.

## מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

יש לתקן תרשים לניהול מי נגר ע"פ הנחיית מחלקת התכנון. תכנית קומת הקרקע הינו 151 מ"ר ושטח המגרש הינו 375 מ"ר = 40.2% ובנוסף לא נלקח בחשון קומת החניה שלא מאפשרת אדמה גנית.

## סימונים גרפיים

עפ"י תכנית a

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

|  |                                                                                                                                                                                                   |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                                                                                                                     |
|  | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                                                                                                                                 |
|  | תשלום אגרת בניה                                                                                                                                                                                   |
|  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                                                                                                                          |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                                                                                                                        |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                                                                                                                   |
|  | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית                                                                                                                                                           |
|  | הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר                                                                                                                                  |
|  | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                                                                                                                     |
|  | תנאי להתר - תשלום היטל כספי על סך 7,969 ש"ח                                                                                                                                                       |
|  | הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי<br>ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן<br>ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו. |
|  | תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל<br>בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.                                                                               |
|  | אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז                                                                                                                                                              |

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2018/0030.01              |
| מספר סידורי | 121                       |

פרטי התיק

|            |                                                                         |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                        |
| מהות הבקשה | ביטול 3 יח"ד ו 3 ממדי"ם מאושרים בהיתר קודם, ושינויים פנימיים מהיתר קודם |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                 |
| כתובת      | מלאכי 4, כרם אברהם                                                      |

החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

אין מניעה לאשר שטחים עיקריים המוצעים בבקשה בהתאם לחישוב הבא:

סך שטחים עיקריים המותרים ע"פ תכנית 5995 הינם 1109 מ"ר.

סך שטחים עיקריים בתכנית כולל בקשה זו הינם 1030.73 מ"ר.

סך שטחי שירות המותרים ע"פ תכנית 5995 הינם 335 מ"ר.

סך שטחי שירות בתכנית כולל בקשה זו הינם 305.99 מ"ר.

סך שטחים המוצעים בבקשה אינם חורגים מהשטחים המותרים ע"פ תכנית 5995 ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה

הערות לתיקונים הנדרשים בתכנית:

יש להציג חלופה עבור המחסן המוצע בשטח דירה 1 להציע שטח עיקרי או לחילופין להתאים למצב המאושר.

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



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

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2016/1024.02              |
| מספר סידורי | 122                       |

פרטי התיק

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה           |
| מהות הבקשה | חידוש היתר בניה מס' 113992 |
| מספר ועדה  | 2024/17                    |
| כתובת      | חגי 32, גאולה              |

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 19.06.2025

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0555.00              |
| מספר סידורי | 123                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | חיזוקים הרחבות ותוספת קומות, מחסנים, מרפסות ומעלית מתוקף תמ"א 38 ותוכנית 10038 |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                        |
| כתובת      | ניקנור 43, גבעת הורדים                                                         |

#### החלטת הועדה

#### לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה, הסדרי תנועה, דרכים).

לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה לשמיעת התנגדויות ולהכרעתה בנושא החניה.

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

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

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2021/0064.01              |
| מספר סידורי | 124                       |

פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                   |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תמ"א 38 שינויים לתיק 2021/0064.00 שכוללים שינוי חזיתות, ביטול דירה, שינויים פנימים |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                            |
| כתובת      | ש. טשרניחובסקי 5, קריית שמואל                                                      |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר תוספת שטחים בקומה העליונה. מדובר על איחוד 2 דירות וביטול הממ"ד הצפוני והפיכתו לשטח עיקרי. שטח עיקרי נוסף שמוצע הינו ע"ח שטח עיקרי המבוטל בחלקו הצפוני של המבנה והפיכתו למרפסת גג. ע"פ טבלת השטחים, אין מדובר בתוספת שטחים נוספת אלא בקיזוז.

אין מניעה לאשר חלוקה פנימית חדשה.

אין מניעה לאשר תוספת פירי תקשורת. אין מדובר בתוספת שטחים אלא במיקום מחודש בשטחי המעברים בכלל הקומות עם נגישות פיסית בנדרש.

אין מניעה לאשר איחוד 2 דירות. הנ"ל אינו משפיע על סך השטחים ונפחיות הקומה בהתאם למותר.

הגבהת קומות – נראה ע"פ החתכים כי מוצעת הגבהה אשר לא פורסמה. לא ניתן לאשר. יש להחזיר גבהים בהתאם למאושר בהיתר מקורי.

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
| כן   | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                        |
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                           |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות          |
| כן   | תשלום אגרת בניה                                                          |
| כן   | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |

| כ | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה |
|---|---------------------------------|
|---|---------------------------------|

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0177.00              |
| מספר סידורי | 125                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                      |
|------------|----------------------------------------|
| מהות הבקשה | חיזוק מבנה ותוספת קומות במסגרת תמ"א 38 |
| מספר ועדה  | 2024/17                                |
| כתובת      | חיל נשים 6 , קטמון הישנה               |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

#### הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה:

קיימות 6 יח"ד בבניין וקיימים 6 מקומות חניה ע"פ היתר אחרון. מבוקשת תוספת של 5 יח"ד חדשות ולהן נדרשים 7 מקומות חניה. סה"כ מקומות חניה נדרשים עבור קיים ותוספת הינם 13. בתכנית מוצעות 11 חניות, חסר 2.

המלצת מחלקת הסדרי תנועה היא לאשר את הבקשה. מוצעת חניה חדשה עבור כל יח"ד חדשה. תנאי להיתר בנייה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה. תנאי לתעודת גמר הינו אישור רשות התמרור לסימון 820.

לא קיים קרן חניה באזור.

\*יש לציין כי חו"ד הסדרי תנועה אינה עדכנית מאחר והינה מתייחסת ל 5 יח"ד בעוד ומוצעות רק 4 יח"ד, על כן, מספר חניות הנדרשות הינן 6. בהתאם לזאת, חסרה חניה אחת ולא שתיים כמצוין בחו"ד הסדרי תנועה.

יש לעדכן את חוות דעת מחלקת הסדרי תנועה בהתאם לבקשה ובמידה ותדרשנה חניות נוספות מעבר ל 11 החניות המוצעות יש לשלם עבורם כופר חניה כללי.

## מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר

תכנית אב המושבות 4-5 קומות ב%115-135 בנייה + ממ"דים. התכנית המוצעת תואמת למדיניות תכנית אב המושבות המאפשרת באזור זה בינוי עד 5 קומות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של 1.5 קומות וסה"כ בינוי של 4.5 קומות. מוצעים %152.88 בנייה=ממ"דים כאשר מותר %135 בנייה+ממ"דים. חריגה של %17.88 - החריגה באחוזי בנייה נובעת מתכסית מוגדלת בקווי בניין תמ"א – מקובל לאור החשיבות בחיזוק הבניין וקידום תמ"א.

## חישוב שטחים

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

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

שטח הקומות החדשות עמוד במותר ע"פ תמ"א 38. מותר 360 מ"ר, מוצע 360 מ"ר.

## מחסנים

מוצעים 12 מחסנים חדשים עבור 10 יח"ד. מספר המחסנים לא יעלה על מספר היח"ד. יש לצמצם 2 מחסנים.

יש לסמן את גובה המחסנים בתכניות ובחתכים. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.

תכנית 2878 אינה מתייחסת לשטחי אחסנה על כן הם נבחנו ע"פ תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה מותרים במסגרת %8 הינם 80.99 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים בתכנית עומדים על 172.84 מ"ר. חריגה של 91.84 מ"ר. יש לצמצם.

## מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשרן בכפוף להצגת שטחיהן בטבלה ובכפוף לכך ששטחן של כלל מרפסות הזיז המקורות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר.

חלק ממרפסות חדשות מוצגות כקיימות וההיפך, יש לתקן ולעדכן בטבלת השטחים בהתאם(מסומן על גבי תכנית a).

מרפסות גג בקומה חלקית חדשה בתחום קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר.

## עצים

אין עצים בוגרים בתחום המגרש. יש להציע שתילה של עצים בוגרים חדשים בחזית לרחוב, על כל 100 מ"ר הפנוי מבינוי שתילה של עץ אחד חדש לפחות – בכפוף לאישור מחלקת שפ"ע.

#### תברואה

מוצע ביתן אשפה בחזית דרום מערבית בפינת המגרש בניצב לרחוב. יש להציג בביתן 2 עגלות בנפח 1000 ליטר.

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

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

#### ניקוז מי נגר

תכנון 50% משטח הפנוי מבינוי יהיה שטח חלחול וגיבון ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038.

#### סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

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



|  |                                                                                                                                                                                                   |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                                                                                                                        |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                                                                                                                   |
|  | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית                                                                                                                                                           |
|  | הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר                                                                                                                                  |
|  | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                                                                                                                     |
|  | הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי<br>ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן<br>ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו. |
|  | תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל<br>נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.                                                                               |
|  | תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי                                                                                                                     |
|  | יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.                                                                                                                                                          |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2020/0653.01              |
| מספר סידורי | 126                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                                                 |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תכנית שינויים בקומות הפנטהאוז בלבד, הכולל ביטול שתי יח"ד, ושינוי בהתפלגות השטחים. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                           |
| כתובת      | הלה 15, קטמון הישנה                                                               |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

שינויים בחלוקה פנימית בקומה 4 מפלס +11.56 - אין מניעה לאשר.

שינויים בחלוקה פנימית בקומה 5 מפלס +14.88 - אין מניעה לאשר.

איחוד דירות ותוספת שטחים בקומה 5 מפלס +14.88 - אין מניעה לאשר. מדובר על איחוד 2 יח"ד בכל אדף ליח"ד אחת, כך שבכל אגף תהיה יח"ד אחת. תוספת השטחים נוסעת מביטול 2 חדרי ממ"ד, אחד בכל אגף והפיכתו לעיקרו. אין מניעה לאשר מאחר ומדובר בשטחים אשר הינם בקונטור הקומה הטיפוסית הקיימת במסגרת 2 הקומות החדשות המותרות. בנוסף מוצעת הרחבה על חשבון שטח לובי לטובת היח"ד הנ"ל. כאמור אין מניעה לאשר תוספת זו מאחר והינה גם כן במסגרת השטחים והנפח המותרים ב2 הקומות החדשות.

מרפסות בקומה 5 במפלס +14.88 - אין מניעה לאשר. המרפסות הנ"ל הינן במקום בינוי אשר היה מוצע בהיתר מקורי והיה מעל קונטור קומה טיפוסית קיימת.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות         |
|      | תשלום אגרת בניה                                                          |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                        |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                           |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                   |

|  |                                                              |
|--|--------------------------------------------------------------|
|  | אישור שירותי הכבאות                                          |
|  | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה |
|  | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                   |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                              |

**פרוטוקול החלטה**

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2024/0024.00              |
| מספר סידורי | 127                       |

**פרטי התיק**

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה        |
| מהות הבקשה | תוספות עפ"י תמ"א 38-1   |
| מספר ועדה  | 2024/17                 |
| כתובת      | הברון הירש 18, קרית משה |

**החלטת הועדה**

**לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון**

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפ"ע).

לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה בעניין החניה.

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

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

**פרוטוקול החלטה**

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| <b>תאריך ועדה</b>  | <b>04/09/2024 - א אלול תשפ"ד</b> |
| <b>מספר בקשה</b>   | <b>2020/0569.00</b>              |
| <b>מספר סידורי</b> | <b>128</b>                       |

**פרטי התיק**

| <b>סוג דיון</b>   | <b>דיון בועדת המשנה</b>                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>מהות הבקשה</b> | <b>הריסת בניין מגורים קיים והקמת בניין מגורים במסגרת תמ"א 38</b> |
| <b>מספר ועדה</b>  | <b>2024/17</b>                                                   |
| <b>כתובת</b>      | <b>סעדיה גאון 10 , רחביה</b>                                     |

**החלטת הועדה**

**לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים**

ביום 2.1.2023 נידונה הבקשה בועדה המקומית והחלט לאשר אותה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 14.5.2023 הושלמו כל הליקויים על גבי ההרמוניקה והועברה הבקשה לגורמים לצורך מילוי תנאים לקראת מתן היתר בנייה.

עת העברת הבקשה לגורמים, היה שם המבקש בבקשה אברהם יצחק בלומרוזן, ת.ז. 000787945.

כעת התקבלה בקשה לשינוי שם מבקש בבקשה ל:

ברוך צבי בלומרוזן, ת.ז. 059720920.

הבקשה הוגשה ע"י המבקש הנוכחי. צורפו המסמכים הרלוונטיים.

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2020/0432.01              |
| מספר סידורי | 129                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה            |
|------------|------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת מאגר מים וחדר מכונות   |
| מספר ועדה  | 2024/17                      |
| כתובת      | שושנה פוליאקוב 16 , קרית משה |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

תוספת שטחים טכניים עבור חדר משאבות ומאגר מים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחים. סך שטחים טכניים מותרים בהתאם ל-2% הינן 17.28 מ"ר. מוצע בבקשה 17.25 מ"ר וקיימים שטחים טכניים על סך 1.53 מ"ר. סה"כ שטחים טכניים בבקשה עומדים על 18.78 מ"ר. חריגה של 1.5 מ"ר. חדר מאגר מים הינו חלל אטום ואינו חייב להיות במניין השטחים ובכך ניתן לייצר את צמצום החריגה.

צמצום מרפסת בקומה רביעית – אין מניעה לאשר. מדובר על צמצום שטחים ולא תוספת שטחים של מרפסת ליח"ד 17 בקומה רביעית לצורת יצירת מרפסת סוכה עבור יח"ד 5 בקומה הראשונה.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                      |
|------|------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                   |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                           |
|      | אישור שירותי הכבאות                                              |
|      | אישור משרד הבריאות                                               |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה     |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                    |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות |
|      | תשלום אגרת בניה                                                  |

|  |                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------|
|  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>ארים |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2016/0225.01              |
| מספר סידורי | 130                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                   |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תכנית שינויים לתמ"א 38 שאושר: מרפסות, שינויי מפלסים, תוספת שטחי שירות ופיצול יח"ד. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                            |
| כתובת      | מרדכי צבי אילן 10, מקור ברוך                                                       |

#### החלטת הועדה

##### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

פיצול יח"ד שאושרה כדופלקס – הוועדה מאשרת בנסיבות הענין את הדירה בתת הקרקע בכפוף לעמידה בתנאי חוות דעת יועץ האיוורור ובהתאם להתחייבות היזם.

בעקבות אישור יחידת דיור נוספת יש לקבל חוות דעת מחלקת הסדרי תנועה ובמידה ועפ"י חוות הדעת יידרש מקום חניה יש לשלם כופר חניה כללי עבורו.

כללי:

שינוי מפלסים אבסולוטיים להתאמה למפלס הכניסה – אין מניעה לאשר.

שינויים פנימיים והרחבת דירה ע"י העברת שטח מחסן ללא תוספת שטח עיקרי – אין מניעה לאשר.

הרחבת מחסן קיים – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר.

מחסן מוצע בשטח למילוי במקום המחסן שבוטל – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר.

עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר.

הרחבת חצר אנגלית – לא ניתן לאשר, יש להתאים למצב מאושר בהיתר מקורי.

קומת קרקע:

הנמכת מפלס דירה 2 בחלקו המזרחי של המבנה – אין מניעה לאשר.



עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר.

קומה א':

בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר\*.

קומה ב':

בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר\*.

קומה ג':

בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר\*.

קומת גג:

הגבהת חלל גג רעפים ב- 0.74 מ' עבור הצבת מערכות טכניות ויצירת מרפסת גג – אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה עבור הגבהת המבנה וכן גובה הקומות אינן חורגות מהגובה המותר בהנחיות מרחביות.

\*מרפסות זיז המוצעות בצד מזרח ומערב אין מניעה לאשרן מעל דרך בהתאם לתקנות בניה במרווחים 4.03.3 עד 1.2 מ'.

שטחי שירות קיימים שהוצגו בתכנית (199.78 מ"ר) לא תואמים את שטחי השירות המאושרים (191.6 מ"ר) יש להציג מצב מאושר כקיים ולסדר את חישוב השטחים כנדרש.

חוות דעת והמלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדה משנה בתאריך 24.01.2024 לדחיה במתכונת המוצעת, לדחות לצורך השלמת תנאים ולפרסם לפי סעיף 149 – בקשה פורסמה בשנית עבור הגבהת המבנה ולא התקבלו התנגדויות. בנוסף התקבלה תכנית מתוקנת כולל את התיקונים שנדרשו ע"י הוועדה.

כללי:

שינוי מפלסים אבסולוטיים להתאמה למפלס הכניסה – אין מניעה לאשר.

קומת מרתף:

פיצול יח"ד שאושרה כדופלקס – לא ניתן לאשר את פיצול יח"ד, לא ניתן לאשר דירה נפרדת בתת"ק המאווררת ע"י חצר אנגלית.

שינויים פנימיים והרחבת דירה ע"י העברת שטח מחסן ללא תוספת שטח עיקרי – אין מניעה לאשר.

הרחבת מחסן קיים – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר.

מחסן מוצע בשטח למילוי במקום המחסן שבוטל – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר.

עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר.

הרחבת חצר אנגלית – לא ניתן לאשר, יש להתאים למצב מאושר בהיתר מקורי.

קומת קרקע:

ביטול מדרגות דירת הדופלקס המוצעת לפיצול – יש לבטלם, לא ניתן לאשר פיצול יח"ד ע"כ יש להחזיר מצב מאושר.

הנמכת מפלס דירה 2 בחלקו המזרחי של המבנה – אין מניעה לאשר.

עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר.

קומה א':

בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר\*.

קומה ב':

בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר\*.

קומה ג':

בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר\*.

קומת גג:

הגבהת חלל גג רעפים ב- 0.74 מ' עבור הצבת מערכות טכניות ויצירת מרפסת גג – אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה עבור הגבהת המבנה וכן גובה הקומות אינן חורגות מהגובה המותר בהנחיות מרחביות.

\*מרפסות זיז המוצעות בצד מזרח ומערב אין מניעה לאשרן מעל דרך בהתאם לתקנות בניה במרווחים 4.03.3 עד 1.2 מ'.

שטחי שירות קיימים שהוצגו בתכנית (199.78 מ"ר) לא תואמים את שטחי השירות המאושרים (191.6 מ"ר) יש להציג מצב מאושר כקיים ולסדר את חישוב השטחים כנדרש.

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1997/0540.02              |
| מספר סידורי | 131                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                                                                                   |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | בקשה לתוספת עמודת ממ"דים בקומות 1-5, תוספת שטח עיקרי ומרפסות זיז עבור 2 דירות בקומות 3 ו- 5 והזזת מיקום מרפסת מאושרת בקומה שניה לצורך מיקום הממ"ד. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                                                                                            |
| כתובת      | שטרן אברהם 26, קרית היובל                                                                                                                          |

#### החלטת הועדה

##### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

לרוב ההתנגדויות ניתן מענה בהמלצה המחלקה.

הועדה הורתה על קבלת דו"ח פיקוח והריסות עבירת הבניה כמפורט בגוף החלטה זו.

לטענות הקנייניות מובהר כי יש 2/3 הסכמת כנדרש, כמפורט:

בהתאם למסמך רוב קנייני דרוש בבניית ממ"ד בשטח משותף נדרשת הסכמת 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מהעמודה. בחלקה זו בבדיקה במערכת הרישוי נמצא התקבלה הסכמתם של 4 תתי חלקות, בנוסף 4 מבקשים וחברת עמידר כאשר חברת עמידר [המעטפת] מהווה 3 תתי חלקות.

הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בכפוף לשינויים ובתנאים כאמור:

כתנאי להוצאת היתר בניה יוגש דו"ח פיקוח לאי עבירות בניה בדירת המבקש. בהתאם לדוח הפיקוח שיתקבל על עורך הבקשה יהיה לסמן את עבירות הבניה בצהוב על גבי הבקשה, וכן יתווסף תנאי ככל ויידרש, בהיתר הבניה כי יש להרוס את עבירות הבניה הקיימות בשטח טרם תחילת הבניה.

יש לתקן לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1986/0285.09              |
| מספר סידורי | 132                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה      |
|------------|------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה על פי תב"ע  |
| מספר ועדה  | 2024/17                |
| כתובת      | קליינמן 6 , קרית היוכל |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

הועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד .

לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים הועדה תדון בוועדת התנגדויות

מובא להכרעת הוועדה:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה גם לעניין הפרסום, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום לשלביות ביצוע.

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי, שימוש במעטפת, הושלמו תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום לשלביות ביצוע, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו:

הבינוי המוצע חורג משטחי הבניה המותרים.

נדרש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת.

שטח בניה :

מגורים מעל הכניסה הקובעת:

ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע 3158: 44 מ"ר ליה"ד זו, מוצע: 54.40 מ"ר, השטח המוצע חורג מהמותר לבניה עפ"י תוכנית 3158 - יש לצמצם את הבינוי המוצע.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +3.10, חזית מערבית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי, היות ואין הנחיות למרפסות בתוכנית 3158 הבחינה הינה עפ"י מתאר, תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 1 מ', מוצעת מרפסת גג בחריגה הגדולה מ-1 מ' המותרים, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור מרפסת - יש להציע את השטח העודף על המותר כאדנית בנויה בגובה המעקה המוצע.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

המתנגד מתגורר בקומת הקרקע, דירה מתחת המבקש,

"\*הבניה חורגת מקווי הבניין"

"\*תיק המידע אינו ברור ולא ניתן להבין האם הבקשה אינה חורגת מהמותר"

"\*הבקשה הכשרת מעטפת שנבנתה ללא היתר"

"\*גובה החלל נמוך מ-2.5 מ' ולא ניתן להכשירו"

"\*הבקשה אינה בהינף אחד ולא פורסמה הקלה בנדון"

"\*המרפסת המבוקשת הינה מעל הכניסה לביתי ותפגע בפרטיות ולהסתרת אור ושמש"

הבקשה המוצעת עומדת בהוראות התוכנית, פורסמו הקלות כנדרש, המרפסת המוצעת בחזית מערבית הינה כגג מעל הבינוי המאושר בקומת הקרקע ואינו מהווה הסתרת אור ושמש.

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

יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה

תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2009/0735.02              |
| מספר סידורי | 133                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                            |
|------------|---------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת מרפסת זיז במיקום של בניה מאושרת בתב"ע |
| מספר ועדה  | 2024/17                                     |
| כתובת      | הרב מנחם מנדל משקלוב 18, הר נוף             |

#### החלטת הועדה

##### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הוועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות מבקשת לצמצם אם עומק המרפסות 1.5 מ' באותו אורך, יודגש כי מדובר במרפסות זמניות עד אשר הבעלים שמתחת ירצו לממש את התוספת מכוח התב"ע ובהתאם לכך יוגש כתב התחייבות כמפורט בהמשך.

הוועדה רואה לנכון לאשר מרפסות חלקיות מהמבוקש וזאת בכדי מצד אחד לאפשר למבקשים להנות ממרפסות סוכה וכן מצד שני, בהנחיה להקטנת המרפסות הוועדה סבורה כי נוצר איזון בין האינטרסים של הצדדים

יש לעמוד בתנאים הבאים:

נספח בינוי :

מוצע בבקשה מרפסת זיז בשונה מנספח במיקום של בינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש להמציא כתנאי להיתר כתב התחייבות לפרוק המרפסת כאשר השכנים ירצו לממש את זכויות הבניה.

הריסות :

עפ"י נספח הבינוי יש להציג סגירת מרפסות להריסה - תנאי לתחילת עבודות יהא הריסות המסומן בצהוב.

חוות דעת תכנונית:

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

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

**פרוטוקול החלטה**

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1990/0218.04              |
| מספר סידורי | 134                       |

**פרטי התיק**

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה            |
| מהות הבקשה | מרפסת                       |
| מספר ועדה  | 2024/17                     |
| כתובת      | שושנה פוליאקוב 6 , קרית משה |

**החלטת הועדה**

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

הוועדה דנה בהתנגדות על סמך ההתנגדות הכתובה. ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

באשר לטענה של הבניה על שטח משותף, במסגרת הבקשה התקבל רב קנייני כנדרש על פי הנוהל ועל כן הוועדה לא רואה מניעה לאשר את הבקשה. לעניין ההודעות- נערך פרסום כדין.

לעניין שטחי הבניה הנוספים- בתיק זה לא נעשה שימוש בשטחי בניה משותפים.

יש לתקן לפי תכנית a

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                   |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|
|      | חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות             |
|      | תשלום אגרת בניה                                                               |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים |
| כן   | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                    |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                               |

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1972/1393.03              |
| מספר סידורי | 135                       |

פרטי התיק

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה      |
| מהות הבקשה | בניית מרפסות זיז.     |
| מספר ועדה  | 2024/17               |
| כתובת      | קדיש לוז 10 , רמת שרת |

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה לבדיקה נוספת

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1986/0285.08              |
| מספר סידורי | 136                       |

#### פרטי התיק

|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                    |
| מהות הבקשה | תוספת לבניין קיים, בניית מרפסת וממד |
| מספר ועדה  | 2024/17                             |
| כתובת      | קליינמן 6, קרית היוכל               |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים, ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

הוועדה החליטה לדחות את ההתנגדויות, כמפורט להלן-

מדובר בבקשה תואמת תב"ע בכפוף לתיקונים שהתבקשו במסגרת החלטה זו ולא נמצאה התקדמות בשלב זה בהליך פינוי בינוי.

לעניין בניה בהינף אחד - פורסמה הקלה אשר מתאפשרת מאחר ואינה מעוגנת בסעיף סטייה ניכרת. במקרה זה הוועדה לא רואה מניעה לאפשר את הבינוי התואם תכנית לדייר בכפוף להקלה שפורסמה.

לעניין הטענה כי מבוקש בינוי בחריגה, הבקשה ברובה תואמת תב"ע. לעניין המרפסת אשר התבקשה מעבר למאושר לתב"ע, ניתנה הנחיה לצמצמה למאושר בתב"ע במדויק.

יש לתקן את הבקשה בהתאם לאמור-

1. מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +3.10, חזית צפונית: המרפסת המוצעת בחזית בצפונית גדולה מהמותר עפ"י התב"ע, ההגדלה הינה על חשבון המרפסת של הדייר השכן, מבחינה חזותית המוצע בהתאם לחצר המאושרת בקומת הקרקע ומשלים חזותי - יש לצמצם את רוחב המרפסת המוצעת בהתאם לנספח הבינוי.

בנוסף, יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0078.00              |
| מספר סידורי | 137                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                               |
|------------|------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בנייה לפי תב"ע + סגירת מזכוכית ע"פי תב"ע |
| מספר ועדה  | 2024/17                                        |
| כתובת      | ליבוביץ 25, רמת דניה                           |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

ברחוב צבי ליבוביץ 25,

מבוקשת תוספת בניה במפלס 3.15- עבור דירה מס' 25

בחלקה חלה תכנית נקודתית 85951, הקובעת נספח בינוי מפורט.

התכנון נבחן ונמצא כ התוספת תואמת לנספח הבינוי.

מלבד שלביות ביצוע, כאשר מבוקשת תוספת עבור דירה אחת בעמודה.

פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע.

מאחר והתוספת המבוקשת תואמת לנספח בינוי, אין מניעה לאשר את המוצע.

יצוין כי המבנה נבנה לאחר שנת 1980 זאת עפ"י נתוני היתר בתיק 1979/629 וע"כ ניתן לפתור מקבלת נוהל בקרה הנדסית.

יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית a

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



פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2022/0019.02              |
| מספר סידורי | 138                       |

פרטי התיק

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה        |
| מהות הבקשה | תוספת בניה, ממ"ד ומחסן. |
| מספר ועדה  | 2024/17                 |
| כתובת      | שלם נתן 9, בית הכרם     |

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת בית הכרם, רחוב שלם נתן 9

מבוקשת תוספת בניה לדירה מס' 1

התוספת כוללת:

תוספת בניה וממ"ד לדירה מס' 1 בקומת קרקע

בניית מחסן בקומת מרתף.

בחלקה חלה תכנית 9499 שקבעה בין היתר נספח בינוי מחייב,

התכנון נבחן ונמצא כי יש לבצע תיקונים קודם אישור הבקשה, כדלקמן:

יש לבטל את הסגירה ולהותיר את המרפסות כמקורות פתוחות בהתאם לנספח בינוי.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

שטח מותר עפ"י תכנית 9499 526 מ"ר –

ו-60 מ"ר המיועדים לשירות.

השטח המותר לבניה עפ"י נספח הינו 42.09 מ"ר.

עפ"י הוראות התכנית סעיף 10(ד):

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, אם יידרשו מרחבים מוגנים דירתיים, הם יחושבו כשטחי שירות, ע"פ התקנות לאותה עת, מתוך סך השטחים העיקריים המצוינים בטבלה"

שטח עיקרי מוצע 55.16 מ"ר + ממ"ד 14.04 מ"ר מהווים תוספת של 69.2 מ"ר החורגת באופן מהותי מהמותר.

נדרש להכניס את שטח הממ"ד במניין השטחין המותרים, ולבטל את סגירת המרפסות המוצעת, נספח הבינוי קבע מרפסת מקורה (עפ"י הדייר מלמעלה), אך לא סגורה.

בנוסף מבוקש שטח מחסן 11.7 מ"ר.

הוראות התכנית קבעו שטח שירות 60 מ"ר המיועד לשטח הסקה, מדרגות משותפות ומחסנים.

לאור זאת, נדרש לעדכן את כל שטחי השירות המאושרים והעתידיים (עפ"י נספח במידה שיש), במידה ולאחר חישוב כל שטח השירות, יוותרו שטחים, על עורך הבקשה לחלק אותם באופן שווה בין כל בעלי הזכויות בחלקה ורק לאחר מכן התכנון ייבחן בשנית.

בנוסף, לא הושלמו האישורים שנדרשו טרם דיון:

איכות סביבה, שפ"ע ושימור.

אישור תנאים אלו יהווה את המשך הטיפול בבקשה לאחר דיון.

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

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

בנוסף, יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1990/0253.03              |
| מספר סידורי | 139                       |

פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                           |
|------------|------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה, ממ"ד, יחידת דיור, סגירת מרפסת ותוספת מרפסת גג. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                    |
| כתובת      | קורצאק 18, קרית היובל                                      |

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, ממ"ד ותוספת יח"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד המוצעת,

נדרשים תיקונים נוספים בבקשה,

נדרש להגיש חתימות שכנים לממ"ד המוצע,

חסרים תאנים טרם דיון.

ממ"ד :

קומת מרתף, מפלס -2.50: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין של קומת המרתף, הממ"ד מוצע בחזית מזרחית וממוקם במסגרת הבינוי הקיים, מהווה חריגה מקו בניין לכיוון הקרקע הקיימת, פורסמה הקלה בגין תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין, לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד המוצעת ולכן לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע - יש להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צפוני, אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר, החריגה לא תעלה על 3 מ', בכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ' עד גבול החלקה והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום.

מוצע ממ"ד העומד במדיניות מהנדס העיר, המשאיר מרווח של כ-1.6 מ', פורסמה הקלה כנדרש, אך לא התקבלו חתימות שכנים למוצע, כמו"כ הקיר הצפוני מוצע כקיר עקום שאינו מקביל לבינוי הקיים - יש להשלים חתימות שכנים למוצע ולהציע ממ"ד המקביל לבינוי הקיים.

מס' יח"ד :

עפ"י תב"ע: 4 יח"ד, קיים: 4 יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד בקומת המרתף,

התוכנית אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין יח"ד ולכן ניתן להוסיף עפ"י תקנה 9.2(ב): (1) ניתן להוסיף עד 20% ממס' יח"ד המותרות, (2) שטח הממוצע של הדירות אינו פחות מ-80 מ"ר, (3) הבקשה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות.

20% = 0.8 יח"ד, עפ"י הבדיקה לא נראה כי המוצע עומד במוצע של 80 מ"ר לכל הפחות, אין חתימות שכנים למוצע - יש להסיר את יח"ד המוצעת או להוכיח שטח ממוצע של 80 מ"ר ולהשלים 100% חתימות שכנים למוצע.

מרפסת גג :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית: מוצע מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומת המרתף, עפ"י סעיף סטיה ניכרת בהוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווים סטיה ניכרת, קווי הבניין לקומת הקרקע הינם בכניסה צפונה ביחס לקו הבניין המאושר לקומת המרתף ולכן לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל הבינוי המוצע בקומת המרתף - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה ולציין גג ללא שימוש על גג הבינוי המוצע.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה.

חניה :

עפ"י הוראות התוכנית: החניה תאושר עפ"י תוכנית המתאר, מוצעת חניה: מוצעת חניה כמוסך, לא התקבל אישור מח' הסדרי תנועה למוצע - יש להשלים אישור הסדרי תנועה למוצע.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, לא התקבלו תימוכין קניינים למוצע - יש להשלים חתימות שכנים כנדרש.

תנאים טרם דיון :

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

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1910/0016.07              |
| מספר סידורי | 140                       |

פרטי התיק

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה            |
| מהות הבקשה | תוספת מעלית ומבואה חיצוניים |
| מספר ועדה  | 2024/17                     |
| כתובת      | בית ישראל 14, בית ישראל     |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד.

הריסות :

קומת קרקע, חזית דרומית מערבית: קיימת סגירה שאינה בהיתר - יש לסמן סגירה זאת להריסה וביצוע ההריסה יעשה כתנאי לתחילת עבודות.

תנאים טרם דיון :

שימור - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

|  |                     |
|--|---------------------|
|  | אישור שירותי הכבאות |
|  | אישור משרד הבריאות  |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2012/0393.04              |
| מספר סידורי | 141                       |

#### פרטי התיק

|            |                              |
|------------|------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה             |
| מהות הבקשה | תוספת בניה וממ"ד ומרפסת זיז. |
| מספר ועדה  | 2024/17                      |
| כתובת      | הנטקה 50, קרית היובל         |

#### החלטת הועדה

##### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה בפני הוועדה להכרעתה לעניין הפרסום, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק כדיעבד.

תנאי להפצה לגורמים חתמה פוזיטיבית של בעל הדירה של המעטפת המוצע או לחילופין אישור המפקחת לבתים משותפים.

פירוט הבקשה והחלטת הוועדה:

ממ"ד:

מוצע תוספת ממ"ד מעל ממ"ד קיים מאושר בהיתר מס' 18/551,

הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, הממ"ד מהווה חריגה של כ-73% מהמרווח, הממ"ד מוצע מעל ממ"ד מאושר קיים, החלון אינו פונה לחלקה הגובלת ואין מניעה לאשר.

המוצע כולל מעטפת לדייר בקומה א', דירה מתחת המבקש, לא התקבלה חתימת בעל המעטפת למוצע במעמד פתיחת התיק, אך התקבל אישור מנהל האגף לפתיחת התיק בכפוף לביצוע פרסום כנדרש, בוצע פרסום למוצע והתקבלה התנגדות דייר המעטפת למוצע - והבקשה הובאה להכרעת הוועדה. הוועדה כאמור החליטה כי יש לקבל חתימה פוזיטיבית של דיירת המעטפת כתנאי להעברה לחוות דעת גורמים.

לעניין תוכנית צל, הוצגה תוכנית צל לעמודה בחזית הדרומית בלבד, לא ניתן להציע תוכנית צל לדירות האמצעיות ובקומת הקרקע ישנה מבואת כניסה לבניין ואין מיקום הנותן מענה לכלל דיירי העמודה בדירות אלו.

מרפסת זיז:

קומה ב', מפלס +5.80, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 10.77 מ"ר בהתאם לקיים בעמודה ובהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 12/393, בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 40% עד 2



מ', מוצעת חריגה של כ-22%, הוצגה תוכנית צד כנדרש לכל דיירי הבניין, קיים צמד מרפסות למוצע, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין ובגין עומק המרפסת, פורסמה הקלה בגין בניית ממ"ד מעבר מקו בניין, ובגין 6% הקלה כמותית - הובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום והוועדה החליטה להכיר בפרסום שבוצע בדיעבד.

חוות דעת תכנונית :

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

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                                         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                                   |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                      |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                              |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                        |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                                    |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                     |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                            |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                          |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                     |
|      | תנאי להפצה לגורמים חתמה פוזיטיבית של בעל הדירה של המעטפת המוצע או לחילופין אישור נחת לבתים משותפים. |

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1995/0808.03              |
| מספר סידורי | 142                       |

פרטי התיק

|            |                                         |
|------------|-----------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                        |
| מהות הבקשה | תוספת מרפסת בעומק שני מ' מחוץ לקו בניין |
| מספר ועדה  | 2024/17                                 |
| כתובת      | הרב יוסף חיים שרים 8, רמת שרת           |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה מותירה את החלטה הוועדה הקודמת על כנה, לפיה יש לבצע גם מרפסת דמה בצד למרפסת המבוקשת להחתים מחדש על התכנית את הדייר במרפסת דמה. חתימה זו למרפסת הדמה תהווה תנאי להמשך קידום התיק ולהעברה לחוות דעת גורמים.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                           |
| כן   | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה             |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות         |
|      | תשלום אגרת בניה                                                          |
| כן   | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |
| כן   | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                          |
| כן   | תנאי להיתר הינה חתימה פוזיטיבית של בעל מרפסת דמי למוצע                   |

## פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1966/0300.03              |
| מספר סידורי | 143                       |

### פרטי התיק

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                  |
| מהות הבקשה | שימוש חורג גן ילדים במקום מלונאות |
| מספר ועדה  | 2024/17                           |
| כתובת      | הגיא 1, בית הכרם                  |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מחליטה לאשר שימוש חורג ל- 4 שנים או עד ליום הוצאת ההיתר מכוח התכנית של הפינוי בינוי 765818 לפי המוקדם מבניהם.

תנאי להפצה לגורמים יהא הגשת התחייבות כתובה לפיה מתחייב מבקש ההיתר כי עם הוצאת היתר הבניה ראשון מכוח תכנית הפינוי בינוי, או לפני, באם תסתיים תקופת הזמן שניתנה – לפי המוקדם מביניהם, יופסק השימוש החורג.

בנוסף יש לעמוד בתנאים הבאים:

ממ"ד- יש להמציא אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר.

תיקונים לפי תכנית a

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

|  |                                                                                                                                                                                                |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | תנאי להפצה לגורמים יהא הגשת התחייבות כתובה לפיה מתחייב מבקש ההיתר כי עם הוצאת הבניה ראשון מכוח תכנית הפינוי בינוי, או לפני, באם תסתיים תקופת הזמן שניתנה – לפי דם מביניהם, יופסק השימוש החורג. |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2019/0390.02              |
| מספר סידורי | 144                       |

פרטי התיק

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה          |
| מהות הבקשה | תוספת בניה ומרפסת זיז      |
| מספר ועדה  | 2024/17                    |
| כתובת      | ישראל זנגויל 9, קרית היוכל |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות את ההכרעה", מוצע תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, הדייר מתחת המבקשים הגיש התנגדות היות והמרפסת המוצע מקרה את מרפסת הסוכה הקיימת, התיק הובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד, החלטת הוועדה היתה: "הועדה דוחה ל- 60 יום כדי הצדדים יגיעו להסכמות לענין המרפסות", ע"ב הגישה 2 אלטרנטיבות שהגיעו להסכמה עם השכן, האחת היא הקטנת המרפסת המוצעת בחזית הדרומית והוספת מרפסת נוספת בחזית מערבית, המרפסת הנוספת מוצעת בחריגה מקו בניין צידי, וחורגת יותר מ-10% המותרים עפ"י תקנות ולכן אופציה זו לא מתקבלת, אפשרות נוספת הינה הזזת כל המרפסת המוצעת לכיוון מזרח, אך אופציה זו אינה מקובלת תכנונית היות וקיימים לכל דיירי העמודה המוצעת מרפסות וכן לכל דיירי העמודה ליד, והשינוי המוצע יהווה פגיעה חזותית ויפגע בסימטריה הקיימת בבניין - התיק הובא שוב לדיון פנימי להכרעת הוועדה.

הועדה דנה באופציות שהוגשו לעניין המרפסת המוצעת וזאת לאור ההתנגדות שהוגשה.

הוועדה החליטה לאשר את המרפסת באופן שבצידה הימני היא תתיישר עם קו המרפסות שמתחת ומצדה השמאלי יש להשאיר 60 ס"מ לטובת המרפסת לדייר שמתחת.

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



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1975/0091.04              |
| מספר סידורי | 145                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                           |
|------------|------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הרחבה לדירה קיימת, תוספת של ממ"ד, מרפסת זיזית וגינה מרוצפת |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                    |
| כתובת      | ניידץ 13, קרית יובל                                        |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

בשכונת קרית יובל, רחוב ניידץ 13

מבוקשת תוספת בניה עבור דירה מס' 6, כדלקמן:

תוספת בניה וממ"ד בעמודה בחזית דרומית אחורית

מרפסת זיז בחזית צידית מערבית

ריצוף חצר במפלס -0.02

בחלקה חלה תכנית מתאר 62, התכנון נבחן ונמצא כי ניתן לאשר את הבינוי כדלקמן:

תוספת בניה

שטח בניה מבוקש בחזית אחורית, מכוח יתרת תב"ע ובהקלה כמותית שחולקה באופן יחסי בין כל 16 בעלי הזכויות בחלקה.

ניתן לאשר את ריצוף החצר המבוקש.

ממ"ד:

מבוקש בחזית צידית בתוך קווי בניין..

התקבל רוב קנייני נדרש.

מרפסת זיז

בחזית צידית מבוקשת בניית 2 מרפסות בעמודה זיז בתוך קווי בניין.

שטח המרפסת 10.55 מ"ר כמותר.

עומק מרפסת 2 מ' – פורסמה הקלה: "מרפסות בעומק 2 מטר עד 12 מ"ר לדירה"

ניתן לאשר את ההקלה.

יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית b

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



פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1985/0186.06              |
| מספר סידורי | 146                       |

פרטי התיק

|            |                                                  |
|------------|--------------------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                 |
| מהות הבקשה | הכשרת עבירת בנייה, פיצול יח"ד קיימת ותוספת בניה. |
| מספר ועדה  | 2024/17                                          |
| כתובת      | הציונות 10, קרית היוכל                           |

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

דבר הסבר:

היות ותכנית 835371 הינה תוכנית התחדשות עירונית, ברח' הציונות בקרית יובל, התוכנית מציעה הריסה של 64 יח"ד קיימות

ובנית 270 יח"ד חדשות, ומבני ציבור לא ניתן לאשר קידום היתרי בניה בתחום התוכנית ועל כן הוועדה דוחה את בקשה לדחיה מוחלטת.

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2012/0479.01              |
| מספר סידורי | 147                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                       |
|------------|-----------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בנייה על הגג ע"פ תב"ע מספר 355453 |
| מספר ועדה  | 2024/17                                 |
| כתובת      | הרב מנחם מנדל משקלוב 8, הר נוף          |

#### החלטת הוועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מבקשים בינוי השונה מנספח הבינוי ומיועד להריסה לא הכוח שטחי בניה עבור הכשרת בינוי זה מה גם שלפי סעיף 4.1.2(ד) אי הריסת המסומן בצהוב בנספח הבינוי מהווה סטיה ניכרת כך שיידרש דוח פיקוח להריסה זו כתנאי לקבלת היתר בניה .

יש לצין כי את הבינוי החורג מבקשים על סמך בקשה אשר אושרה ולא הופק היתר בת.ב. 2012/479 בקשה זו הייתה מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת כי התב"ע אשר חלה על החלקה דאז היתה כפופה למתאר 62 במרוץ השנים הגישו תב"ע נקודתית מספר 355453 אשר מבטלת את מתאר 62 ואף דורשת את ההריסה של הסגירה הקיימת באופן שאם לא נהרס מהווה סטיה ניכרת .

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול ההקלה אשר פורסמה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי מכיוון שנדחת וכן יש להציג את השינוי בקומה הקיימת ללא קיזוז שטחים לטובת החדר מחוזק וכן יש להתאים את הבינוי לנספח הבינוי.

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

|    |                                 |
|----|---------------------------------|
|    | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה |
| כן | סריקה של התב"ע המאושרת במערכת   |
|    | אישור דוח פיקוח                 |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2014/0624.01              |
| מספר סידורי | 148                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה             |
|------------|------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת מרפסת זיז עבור 3 דירות |
| מספר ועדה  | 2024/17                      |
| כתובת      | כתב סופר 18 , גבעת שאול      |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבניין מגורים קיים בן 6 קומות, 36 יח"ד 2 כניסות.  
במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות זיז ל 3 דירות בקומות 'ב', 'ד', 'ה' בחזית צדדית.

תב"ע

כפופה למתאר, אזור מגורים 2 , אין נספח בינוי מפורט.

אין סעיף סטייה ניכרת

הקלות

חריגה מקו בניין צידי

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות. טענות המתנגדים :

לדירות המבקשים כבר יש מרפסות

היזק ראיה

שינוי בחזית

המרפסת קיימת ונבנתה מברזל במידות  $2,5 \times 4$  מ. – ולכן תכנית הבקשה מהווה מצג שווא

נקבע בפסק דין בית דין רבני לממונות שהמרפסת הקיימת נבנתה בפועל ואינה חוקית , וגורמת רעש בלתי סביר לשכנים.

המלצת המחלקה: לדחות במתכונת המוצעת.

לא ניתן לאשר במתכונת המוצעת

עקרונית ניתן לאשר בחריגה עד 10% מרווח צדדי

תכנית הבקשה המתוקנת לשביעות רצון האגף תובא לידיעת השכנים ותשובץ לדיון בהתנגדויות, אם לא יוסרו.

יש לפרק עבירת הבנייה כתנאי להוצאת היתר עם קבלת דוח פיקוח, במידה ותאושר הבקשה.

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

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

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1991/0650.13              |
| מספר סידורי | 149                       |

פרטי התיק

|            |                   |
|------------|-------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה  |
| מהות הבקשה | תוספת בניה ממ"ד   |
| מספר ועדה  | 2024/17           |
| כתובת      | חקלאי 4 , בית וגן |

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

בבית וגן , רח' חקלאי 4

- מדובר בבניין מגורים קיים

- בן 4 קומות ,

- 4 כניסות ,

- בן 78 יח"ד קיימות.

תב"ע

- נספח בינוי מפורט שותק.

- בתוקף מ 1985 ,

- כפופה למתאר,

- אזור מגורים 1

- נ.ו.נ : אין

תנאים לדיון – בקרה מרחבית :

1.איכות הסביבה - טרם התקבל אישור.

2. אגף שפ"ע - לאשר את הבקשה.

בהתנגדויות:

התקבלו 3 התנגדויות :

חלון / דלת פונה לכיוון חלון המתנגד – פגיעה פרטיות

מיקום ממ"ד יגרום לפגיעה בקיר תמך

המבקש לא מתכוון לבנות ממ"ד בפועל , אלא רק מנסה להשביח הנכס לקראת הליך פינוי בינוי

עבודות בנייה עלולות לפגוע ביציבות קרקע בחצר המתנגד ( לדירות בחלקה אין שטחי הצמדה, כל החצר - רכוש משותף ! )

המלצת המחלקה :

לדחות לצורך השלמת התנאים לדיון .

על עו"ב להשלים פרטי השכנים בכניסה ע"מ להוכיח קיום הרוב הקנייני לבקשה.

הבקשה חתומה ע"י 3 שכנים מלבד המבקש מתוך 8 דירות בכניסה.

ז"א 1/2 מהכניסה , ולא ניתן להסיק מסקנה על שיעור הסכמה בעמודה.

לציין כי לא תהא מניעה לאשר בכפוף לדיון בהתנגדויות. וזאת לאחר השלמת התנאים לדיון : איכות הסביבה – בקרה מרחבית , והוכחת קיום הרוב הקנייני הנדרש לאישור הבקשה . לאחר השלמת התנאים הנ"ל יובא התיק להכרעת הועדה באם לזמן את המתנגדים.

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

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

"תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים.  
יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "





### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0473.00              |
| מספר סידורי | 150                       |

#### פרטי התיק

|            |                                 |
|------------|---------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                |
| מהות הבקשה | תוספת בניה, בניית מרפסות וממ"ד. |
| מספר ועדה  | 2024/17                         |
| כתובת      | הרב צבי יהודה 5, קרית משה       |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההתנגדויות בבקשה הוסרו, הוועדה מאשרת את התכנית המתוקנת עם הממ"דים בתוך קונטור הבניין. הועדה מבטלת את הצורך באישור שימור.

לעניין הרוב הקנייני, מאחר והממדים מוצעים בתוך קונטור המעטפת ניתן להסתפק ברוב הקנייני שהוגש.

אטימת חלל מתחת לתוספת המוצעת בחזית דרומית.

התנאים לדיון – בקרה מרחבית:

1. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - הוגשה תכנית ראדון לבנייה המוצעת, יש להיצמד לתכנית שהוצגה. תנאים לתעודת גמר:

- הצגת התחייבות ומתן ערבות בנקאית לביצוע מדידות ראדון ארוכות טווח וביצוע תיקונים במידת הצורך

- בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר

- הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות

תנאים לקבלת היתר – בקרה תכן

רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

|      |                                                   |
|------|---------------------------------------------------|
| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                       |
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                    |

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2011/0608.03              |
| מספר סידורי | 151                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                   |
|------------|-------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה השלמת 5% גג ותוספת ממ"ד. |
| מספר ועדה  | 2024/17                             |
| כתובת      | א.ד. גורדון 2, קרית היובל           |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה על הגג במסגרת השלמת דירת גג 5%, מאחר ובת.ב. קודם 2011/608.2 מומשו השטחים של השלמת דירת גג 5% עבור דירה זו- לא ניתן לממש זאת שוב, ולכן נדרש להסיר מהבקשה.

מוצע ממ"ד ומעטפת על גבי ממ"ד קיים, אין מניעה לאשר את המוצע, אולם נדרש לצמצם את שטח המינימום ל-9.00 מ"ר נטו+ קירות בכדי שלא להשתמש בשטחים עיקריים שאין לדייר המבקש.

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

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

תיקון תכנית a

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2011/0541.03              |
| מספר סידורי | 152                       |

פרטי התיק

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה               |
| מהות הבקשה | תוספת בניה כהרחבה לבניין קיים. |
| מספר ועדה  | 2024/17                        |
| כתובת      | יעקב אליאב 4 , גבעת שאול       |

החלטת הועדה

**להוריד מסדר יום לבקשת המבקש**

הבקשה ירדה לבדיקה נוספת .

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1980/0225.03              |
| מספר סידורי | 153                       |

פרטי התיק

|            |                                           |
|------------|-------------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                          |
| מהות הבקשה | תוספת מעלית עבור נכה + גישה מרחוב מישקלוב |
| מספר ועדה  | 2024/17                                   |
| כתובת      | הרב רפאל קצנלבוגן 24 , הר נוף             |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את המעלית כפי שהוגשה ובתנאי כי היא תשרת את כלל דיירי הבניין .

היציאה מהמעלית תהיה מהלובי בלבד ולא למחסנים ו/או לא לשטח אחר .

יש להתאים את פתח הפריצה בגדר בהתאמה לפתח המעלית .

הסכמות וסימוכין קנייניים:

התקבלה הסכמת 14/16 דיירים .

יש להגיש חישוב סטטי אשר יתייחס ליציבות קיר פיתוח לפריצה של פתח כניסה למעלית .

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                             |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                     |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                            |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                       |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                         |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                         |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                           |
|      | הצהרת עורך הבקשה                                                                        |
|      | אישור מכון התקנים                                                                       |
| כן   | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י |
|      | אישור מחלקת אחזקה באגף שפ"ע על קבלת ערבות לתיקון תשתיות                                 |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2011/1066.04              |
| מספר סידורי | 154                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                       |
|------------|---------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | שינוי החלוקה בין דירה 16 לדירה 17 ושינויים בפתחי הדירות |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                 |
| כתובת      | מבוא תמנע 4, רמת אשכול                                  |

#### החלטת הוועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בגבעה צרפתית מבוא תמנע 4

בבנין בן 5 קומות, בן 17 יח"ד קיימות. 2 כניסות.

במסגרת הבקשה מוצע:

1. שינוי חלוקת פנים בין 2 דירות קיימות ללא תוספת שטחים. בבעלות המבקש 2 הדירות הנ"ל.

2. שינויים בפתחים.

הבקשה הובאה להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדויות, הוועדה החליטה לקרוא את ההתנגדות ללא זימון המתנגד.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, והוועדה מחליטה כמפורט:

מאחר והמרפסות הנזכרות בהתנגדות אינן חלק מהבקשה ולא נמצא להן היתר, יש למחוק אותן מתכנית הבקשה. המתנגד סובר בטעות שהמרפסות שסומנו כבנייה עתידית מהוות חלק מהבקשה, וגורמות להצללה ופגיעה עיצובית במראה החזית, ובאיכות החיים בדירתו.

יצוין כי ככל ומדובר על בניה אשר מבוצעת בתקופה זו בשטח, עומדת תמיד בפני המתנגד האפשרות לפנות לאגף הפיקוח על הבניה כפי הנוהל הקיים בהגשת תלונה לבדיקתם.

אין מניעה לאשר שינויים בחלוקת הפנים.

ניתן לאשר חלק מהשינויים בפתחים המבוקשים בהתאם להוראות האגף בתכנית a שנבדקה ע"מ לשמור על אחידות הפתחים.

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

|  |                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  | חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                     |
|  | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                 |
|  | תשלום אגרת בניה                                                                   |
|  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>אחרים |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2020/0238.02              |
| מספר סידורי | 155                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                     |
|------------|------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | השלמת קומת גג והוספת קומה נוספת להוספת 4 יחידות דיור |
| מספר ועדה  | 2024/17                                              |
| כתובת      | שאל המלך 57, סנהדריה                                 |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי, תוספת יח"ד ותוספת קומה עפ"י תב"ע, המוצע תואם נספח בינוי והגג מוצמד למבקש, התקבלו התנגדויות, התיק מובא לדחיה:

לצורך השלמת תנאים

ותיקון התוכנית בהתאם לשטחים המותרים .

שטח בניה :

עיקרי מותר לבניה עפ"י תב"ע: 807 מ"ר, מוצע: 399.75 מ"ר, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לפנסה הבינוי שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי.

שרות מותר לבניה עפ"י תב"ע: 34 מ"ר, מוצע: 33.98 מ"ר - עומד במותר.

מוצע בבקשה תוספת חדר מכונות בגג, המוצע אינו מחושב בשטחים המוצעים - יש לחשב כמוצע ולהוכיח שטחים.

תנאים טרם דיון :

א.סביבה - חסר, יש להשלים.



חוות דעת תכנונית :

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

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2013/0842.01              |
| מספר סידורי | 156                       |

#### פרטי התיק

|            |                     |
|------------|---------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה    |
| מהות הבקשה | ממ"ד ובניית מרפסות. |
| מספר ועדה  | 2024/17             |
| כתובת      | הפסגה 10, בית וגן   |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

הבקשה מובאת לוועדה לאישור לאחר הפרסום שבוצע בהתאם להחלטת וועדה מיום  
20.12.2023

לאחר אישור הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לאישורי גורמים

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0102.00              |
| מספר סידורי | 157                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה         |
|------------|---------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד                |
| מספר ועדה  | 2024/17                   |
| כתובת      | אולסבנגר 114 , קרית היוכל |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו להשלמת תנאים לבקרה מרחבית מאחר וטרם התקבל אישור שפ"ע.

כמו"כ נדרש לתקן את תכנית a.

בתאריך 02/06/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל.

בתאריך 23/06/2024 התקבלה תכנית מתוקנת.

בתאריך 12.08.24 התקבלה הסרת התנגדות לאחר שבוצע תהליך גישור ע"י גב' רוחמה יעקובי.

וע"כ מובא התיק לוועדה לאישור

לאשר את הבקשה לפי תכנית b

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

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

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2018/0505.01              |
| מספר סידורי | 158                       |

פרטי התיק

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה            |
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד עבור 2 דירות     |
| מספר ועדה  | 2024/17                     |
| כתובת      | רמון יוסף צבי 64 , בית הכרם |

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

רמון יוסף צבי 64 , בית הכרם

מבוקשת עמודה בת 2 ממ"ד

מדובר בבניין מגורים קיים בן 10 יח"ד בן 5 קומות במתחם בן 7 בניינים , סה"כ 72 ת"ח.

תב"ע

כפופה למתאר , אזור מגורים 'ב . אין נספח בינוי מפורט .

מתאר. בתוקף מ 2014

הקלות

הקלה מנספח בינוי

הקלה בקו בניין צידי

לא התקבלו התנגדויות

המלצת המחלקה:

לא תהא מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים:

יש להציג מיקום חלופי בהתאם להערות שנתנו ע"ג התכנית שנבדקה ופתרון לעמודות עתידיות לכל דירות בבניין.

בכפוף להצגת הסכמת הדיירים 2/3 העמודה הנדונה ו 1/3 הבניין כולו לפחות.

לציין כי עו"ב הציג פתרון מיקום חלופי שלא מספק האגף. בטענה שלא נשמר רצף קירות עמודת ממ"דים בקומת חנייה, וזאת על סמך תשריט בית משותף ותמונות מהמקום. לא אותרה תכנית חנייה מהיתר מקורי.

הטענה נבדקה, ומתברר שלפי הנתונים המוצגים מיקום עמודת ממ"דים המוצע ע"י האגף לא ימנע

תמיכת יסודות על הקרקע בהיקף לפחות 75%.

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1997/0433.06              |
| מספר סידורי | 159                       |

#### פרטי התיק

|            |                        |
|------------|------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה       |
| מהות הבקשה | תוספת בניה לפי תבע     |
| מספר ועדה  | 2024/17                |
| כתובת      | גואטמלה 2 , קרית היוכל |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה להכרעת הוועדה לעניין הפרסום, המוצע גדול מהמותר עפ"י נספח, היות ומדובר בחריגה מינורית, של 10 ס"מ בלבד והמוצע הינו מעל בינוי קיים של שכן הקיים בחריגה של 10 ס"מ מהיתר - הובא להכרעת הוועדה האם נדרש לבצע פרסום או ניתן להסתפק במשלוח הודעות שבוצע במעמד פתיחת התיק. הוועדה מחליטה כי היא מכירה במשלוח הודעות שבוצע כמכסה את החריגה המינורית ב10 ס"מ אשר מבוצע בהתאמה לבינוי של השכן שמתחת לדירת המבקש.

בנוסף הוועדה הובאה להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד, מהות ההתנגדות הינה "אימי, בעלת הדירה נפטרה לפני שלושה שבועות, בשלב זה הדירה רשומה "בבעלותה" לאחי ולי אין הרשאה חוקית לפעול בשמה בנוגע לבקשת השכנים", הטיעון הובא לידיעת הוועדה והוא אינו רלוונטי לתכנון המוצע שכן לא נדרשה חתימה פוזיטיבית כלשהי של המתנגד.

יצוין כי המוצע הינו עפ"י נספח הבינוי למעט החריגה המצוינת לעיל.

הבקשה מאושרת בכפוף לתנאים הבאים:

שטח בניה :

עפ"י נספח: תותר תוספת 50.16 לכל יח"ד כתוספת על הגג.

מוצע: תוספת בינוי על הגג בשטח של 53.61 מ"ר, המוצע חורג מהמותר, מוצע על הגג תוספת חדר מחוזק שניתן להציע כשרות ולא עיקרי - יש לתקן את חישוב השטחים המוצע בכדי לא לחרוג משטחי הבניה המותרים.

חוות דעת תכנונית :

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

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



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2010/0547.03              |
| מספר סידורי | 160                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספות בניה ע"פ תב"ע מאושרת 101-930537 עבור הרחבת יח"ד קיימת רח" מדבר סיני 86 |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                       |
| כתובת      | מדבר סיני 86 , גבעת המבתר                                                     |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבקשה תואמת תב"ע ללא הקלות ההתנגדות הוקראו בפני הוועדה .

הוועדה דוחה את ההתנגדות.

באשר להתנגדויות הנוגעות לתב"ע המקום היה להתנגד הנו במסגרת הליך התב"ע.

יש להגיש תוכנית מתקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a וכן כתנאי לתחילת עבודות יש להרוס את גרם המדרגות בחזית דרומית.

יש לצין כי מרפסת השכן מעל התוספת בחזית הצפונית אושרה בת.ב. 1996.927.1 כמרפסת זיז בעומק של 1.8 ועכשיו הופכת למרפסת גג בעומק גדול יותר יש להתאים להיתר הבניה או לבקש את ההגדלה כחלק מהבקשה ויש לציין זאת ע"ג התוכנית.

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

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

**פרוטוקול החלטה**

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2006/0793.02              |
| מספר סידורי | 161                       |

**פרטי התיק**

|            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                   |
| מהות הבקשה | בניה חדשה למגורים בתורת חיים 19_21 |
| מספר ועדה  | 2024/17                            |
| כתובת      | תורת חיים 19, רמת שרת              |

**החלטת הועדה**

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 18.09.2022 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים",

מהות הבקשה הינה בניין מגורים חדש בן קומה אחת מעל מרתף – 2 יח"ד.

לרבות מרפסות זיז ו2 חניות פתוחות.

נבחנה על פי תכנית 3366א – אשר כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי הבניה.

ללא נספח בינוי.

על פי הבחינה – לא נמצאו חריגות משטחי הבניה, וממספר הקומות ומהגבהים המותרים.

המרפסות לא התאפשרו בשל הוראות התכנית.

כעת, התקבלה פניה ממח' השבחה לקבלת הסבר מדוע הבקשה לא נבחנה עפ"י תוכנית 1010560 שקיבלה תוקף ב-08.22

תכנית 1010560 מטרתה בניית בית מגורים חדש ברחוב תורת חיים 19, 21

מאפשרת לבנות בנין בן 4 קומות וגג רעפים, וכן מאפשרת הגדלת שטח הבניה ל225 מ"ר, במקום 150 מ"ר שהיו מותרים בתכנית הקודמת.

תכנית זו מחליפה את תכנית 3366א

וכוללת הוראה של בניה בהינף אחד.

לסיכום: הבקשה שהוגשה אינה סותרת את תכנית 1010560 לעניין קווי בניין, מספר קומות, גובה בנייה, שטחי בנייה, - למעט - הצורך בפרסום הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד שכן התכנית החדשה כוללת הוראת הינף אחד (שאינו מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ועל כן מתאפשר בהקלה).

בהתאם להתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי, הליך הפירסום יצומצם, ומהמבקשים ימציאו חתימות והסכמות של השכנים הגובלים לבקשה לבניה המוצעת שאינה בהינף אחד, שהם היחידים שרלוונטים להקלה זו.

על כן, התיק מובא לאישור בכפוף להמצאת חתימות כמצוין לעיל.

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1986/0157.02              |
| מספר סידורי | 162                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה |
|------------|-------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה, ממ"ד. |
| מספר ועדה  | 2024/17           |
| כתובת      | הקבלן 33, הר נוף  |

#### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה וזאת כי הממ"ד מתוכנן בשונה מהמדיניות .

עוד יצוין כי הפתרון אשר הוצע כולל חלל המהווה שטח עיקרי אשר לא נתנו עליו את הדעת הן לעניין שטחים והן לעניין חריגה מקו בנין ולכן נדרשים לבטלו ולהציע מרחב מוגן לכל הדירות בבניין ללא חללים אלו .

עוד יצוין כי החלל אשר הוצג מכשיר חלל קיים ללא היתר המהווה עבירת בניה ולכן טרם בחינת התכנון של הממ"ד יש להגיש תוכנית הכוללת מצג נכון של הקיים בשטח כולל סימון להריסה של עבירות הבניה הקיימות בבנין .

הבקשה תיבחן שוב לאחר הגשת תוכנית הכוללת את הצגת כל עבירות הבניה הקיימות בבנין כולל הצפנת התוכנית והצגת מענה מיגוני בר מימוש לכל הדירות ,

יש לציין כי יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי היות ולמבנה אין נספח פורט וכן הקלה לתוספת 6% וזאת כי את הגישה לממ"ד ניתן לבקש לפי ההוראה המאפשרת מבואה לממ"ד באם יראה צורך בהקלה זו אזי יש להציג חלוקה שווה של השטח לכל הדירות בבנין .

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

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



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2022/0566.00              |
| מספר סידורי | 163                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                                      |
|------------|------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה ל3 קומות קיימות+מעלית +תוספת 2 קומות חדשות ע"פ נספח +מרפסות |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                |
| כתובת      | הרב רפאל קצנלבוגן 53 , הר נוף                                          |

#### החלטת הוועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

אישורי גורמים:

התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 15/05/2024 , וה-02/07/2024 בגין חוסר במסמכים ע"י המערכת.

ע"ב מעדכן כי ישנו אישור ממחלקת איכות הסביבה, ע"כ, אין מניעה לאשר בכפוף לכך שתנאי להעברה לגורמים יהיה הכנסת אישור איכ"ס במערכת.

קווי בניין:

הבניה ברובה מוצעת בתוך קווי הבניין, למעט חלק בקומה העליונה בחזית הצפונית החורג מקווי הבניין. מדובר בחריגה בחזית אחורית של 24% לקיר עם פתחים.

לא הוצעה הקלה בנידון.

טרם הדין בוועדה עורכת הבקשה העבירה הרמוניקה מתוקנת אשר אינה כוללת חריגה מקו הבניין, והבקשה הובאה בגרסתה זו לדיון בוועדה כאשר תנאי לחוות דעת גורמים תהא – הטמעת ההרמוניקה המתוקנת במערכת המקוונת.

עם זאת, במעמד הוועדה העלה עוזר יו"ר הוועדה לבחון את הגרסה הקודמת עם החריגה, והיא זו שנבחנה ולהלן ההחלטה:

כאמור מדובר בחריגה בשיעור של 24% בקירות עם פתחים, ואשר לא פורסמה לגביה הקלה.

לעניין ההקלה החסרה, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד.

באשר לחריגה, יש לתקן את הבקשה ולהציע כמותר על פי התקנות, דהיינו:

24% חריגה בקירות ללא פתחים, או לחילופין לצמצם את החריגה עד ל- 10% המותרים בקירות עם פתחים.

את התכנית המתוקנת יש להגיש טרם העברה לחוות דעת גורמים.

בנוסף, יש לתקן לפי תכנית a

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



### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1970/0115.01              |
| מספר סידורי | 164                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                                 |
|------------|-------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת מעלית ופתיחת פתח בקיר אחורי במוזיאון אל התפר. ת.ב. 1970/115 |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                           |
| כתובת      | חיל ההנדסה 4, מאה שערים                                           |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

בקשה לתוספת מעלית בפיר בקונטור המבנה ,

במבנה לשימור : "מוזיאון אל התפר".

על המקום חלה תכנית 2721 משנת 1985 הכפופה לתכנית מתאר 62

הקובעת בס' 6 מטרת התכנית : שינוי יעוד שטח החלקה מאזור מגורים 2 לשטח לבנין ציבורי : מוזיאון להנצחת הלוחמים שהגנו על העיר.

ס' 7 קובע כפיפות לתכנית המתאר לירושלים.

המעלית המוצעת הינה לתוספת מעלית בפיר , בקונטור המבנה , מקומת הקרקע 777.82

עד לקומת הגג מפלס 786.62 , פתיחת פתח בחזית המערבית לגישה נגישה למעלית,

שינויים פנימיים ושינויים בפיתוח .

בקשה לתוספת מעלית , תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין."

וכן את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות

(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים ) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .

התקבלו התנאים המקדימים לדיון: מח' שימור ושפ"ע

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                       |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                     |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                 |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>אשרים |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                      |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                   |
|      | חו"ד יועץ מעליות אשר מאשר כי התכנון בוצע עפ"י תקן                                 |
|      | הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים                                                        |
|      | הצהרת עורך הבקשה ע"ג ההרמוניקה כי לא נעשו שינויים במקור בכמות הכלים הסניטריים     |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2006/0724.05              |
| מספר סידורי | 165                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת מעלית חיצונית להנגשת לשכת רווחה בבנין קיים המשמש למשרדי הלשכה ת.ב-62/90 |
| מספר ועדה  | 2024/17                                                                       |
| כתובת      | כורש 14 , מרכז העיר                                                           |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית ללשכת רווחה – רחוב כורש

במרכז העיר רחוב כורש 14 גוש 30035 חלקות 135, 151, 152 קיים נכס עירוני מספר 430,

מבנה חד קומתי משמש ללשכת רווחה , מתחת למפלס הרחוב. קומת מרתף.

הכניסה למבנה הינה מצידה הצפון מזרחי של החלקה.

על המקום חלה תכנית 880 משנת 1962 הכפופה לתכנית מתאר 62 ולתכנית 3601.

התכנית קובעת בתשריט ו' בס' 8 - אזור מסחרי.

אישורי גורמים - התקבל אישור מח' שימור.

פרסום –

הבקשה עברה הליך פרסום , בכפוף לס' ד' תכנית 5022 - בגלל הקרבה למבני מגורים הממוקמים בסמוך למעלית המוצעת העלולים להיפגע מאישור הבקשה.

לאחר פרסום אין מתנגדים

בקשה לתוספת מעלית , תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין."

וכן את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות

(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים ) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים

קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .

המעלית המוצעת ממוקמת בתחום המבנה הקיים, בכניסה אליו.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                            |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות        |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה             |
|      | תשלום אגרת בניה                                                          |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                          |
|      | חסר נסח טאבו- הוכחת בעלות                                                |
|      | תעודת אדריכל בתוקף                                                       |
|      | תעודת מהנדס בתוקף                                                        |
|      | חישובים סטטיים                                                           |
|      | לתקן בהרמוניקה - סימון חלונות בנין סמוך בהתאם לתמונות                    |
|      | חו"ד יועץ מעליות/ חברת מעליות כי התכנון בוצע לפי התקן                    |
|      | אישור יועץ מעליות כי המעלית שתותקן עומדת בדרישות תק"י                    |
|      | חוות דעת סופית מחלקת השימור                                              |

### פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1989/0520.03              |
| מספר סידורי | 166                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                               |
|------------|------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת מעלית למתנ"ס אוהל משה. ת.ב. 1989/0520.00 |
| מספר ועדה  | 2024/17                                        |
| כתובת      | אהל משה 42, מרכז העיר                          |

#### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית חיצונית למתנ"ס לצורך נגישות .

על המקום חלה תכנית 3833 משנת 1992 הכפופה לתכנית מתאר 62 .

הקובעת בס' 13 שטח מבנה ציבור.

התכנית לא קבעה שימושים ולא קבעה זכויות בניה.

בקשה לתוספת מעלית למתנ"ס אהל משה, ממוקמת מחוץ למבנה ,

בצידו המערבי במפלס הכניסה 0.00 .

הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין."

וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות-

(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים ) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .

המעלית המוצעת חורגת ב-50 ס"מ מקו בנין צידי הגובל עם מגורים.

בתכנית 3833 החלה במקום, קיים סעיף סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בנין, אולם, הבקשה תואמת לתכנית למעליות 5022 ועברה הליך פרסום, ללא מתנגדים.

התקבל אישור מח' שימור כתנאי לדיון .

|                                               |      |
|-----------------------------------------------|------|
| תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                   | בוצע |
| אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת |      |

|  |                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------|
|  | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות              |
|  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים       |
|  | אישור מכון התקנים                                                              |
|  | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                   |
|  | תשלום אגרת בניה                                                                |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                     |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                |
|  | השלמת תנאים מח' השימור כפי שהתקבלו בעת מתן האישור הראשוני של השימור            |
|  | תיקונים טכניים בגוף הבקשה: סימון חץ צפון, התאמה בין תכנית המדידה לתכנית הפיתוח |
|  | תכנית הכניסה                                                                   |
|  | תיקון פוליוגונים שטחים וחישובי שטחים בהתאמה                                    |
|  | חוות דעת סופית מחלקת השימור                                                    |
|  | תעודת אדריכל בתוקף                                                             |
|  | תעודת מהנדס בתוקף                                                              |
|  | חישובים סטטיים                                                                 |
|  | חו"ד יועץ מעליות/ חברת מעליות כי התכנון בוצע לפי התקן                          |
|  | אישור יועץ מעליות כי המעלית שתותקן עומדת בדרישות תק"י                          |

פרוטוקול החלטה

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| תאריך ועדה  | 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2013/0799.02              |
| מספר סידורי | 167                       |

פרטי התיק

|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                 |
| מהות הבקשה | שימוש חורג ממגורים ל-2 גני ילדים |
| מספר ועדה  | 2024/17                          |
| כתובת      | החומה השלישית 5, מורשה           |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאור המציאות המלמדת כי עקב מחסור בקרקעות ציבוריות או פרטיות ביעוד תכנוני המאפשר פעילות לגני ילדים, נדרשים מפעילי גני הילדים לקבל היתר לשימוש חורג, כאשר אין פתרון אחר לגני ילדים לגיל הרך. והדברים נכונים במיוחד כשמדובר בשכונה קיימת אשר לא ניתן ליצור בה שטחי ציבור יש מאין.

ולאור העובדה כי לאחר פרסום אין מתנגדים.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
|      | אישור שירותי הכבאות                                                      |
|      | אישור משרד הבריאות                                                       |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה             |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                            |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות         |
|      | תשלום אגרת בניה                                                          |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |
|      | שרים                                                                     |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |
|      | הצהרת מהנדס וחשובים סטאטיים                                              |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                            |
|      | אישור מח' תנועה בנושא תחנות להעלאת והורדת ילדים                          |
|      | אישור מטעם משרד החינוך לעניין בטיחות הפעלת הגנים                         |
|      | תעודת עורך בקשה                                                          |
|      | אישור מח' התנועה                                                         |