

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2012/0023.05               |
| מספר סידורי | 0                          |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה        |
|------------|-------------------------|
| מהות הבקשה | בניית מרפסת             |
| מספר ועדה  | 2024/18                 |
| כתובת      | לאה גולדברג 6, נוה יעקב |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

לאחר הדיון הבקשה נבחנה בשנית עי מנהל האגף ור"צ הוחלט כי ניתן לאשר המרפסת המוצעת בכפוף לתיקון תוכנית צל ובכפוף להגשת תצהיר חתום ע"י עו"ד כי חלק מהמרפסת המוצעת תהרס בעת שהדירה בקומה מתחת היו מעוניינים לממש את מרפסת בתוכנית הצל.

מרפסת זיז :

מצב מוצע :

חזית דרום מערבית :

קומה ב' במפלס +60.5 :

דירה מס' 13 - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה המבוקשת.

אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת בכפוף לתנאים הבאים :

-יש להגיש תצהיר חתום ע"י עו"ד בו המבקשים מתחייבים על ביצוע הריסה של המחצית המרפסת בחלקה הדרומית בכדי לאפשר מימוש של תוכנית הצל לדירה בקומה מתחת לתצהיר יצורף סקיצה המרפסת את מיקום ההריסה העתידי במדויק.

-הגשת תצהיר זה תהווה כתנאי למתן היתר .

-יש לסמן את ההריסה העתידית ע"ג התוכנית ולציין זאת במלל במפורש .

קומה ד' במפלס +00.14 :

דירה מס' 25 - מוצעת מרפסת דמה- אין צורך במרפסת דמה מהמוצעת- יש להסירה מהבקשה.

תוכנית צל :

יש לתקן את תוכנית הצל המוצעת כדלקמן :

קומה כניסה עליונה יש להציג מרפסת בתוך נישא בחזית מזרחית .

קומה א'- יש להעביר את המרפסת צל המוצעת לחזית מערבית מתחת למרפסת המבוקשת מכיוון דרום באורך של 3 מ' (שזה מחצית המרפסת המוצעת).

קומה ב'- המרפסת המוצעת.

קומה ג'- קיימת מרפסת מאושרת בהיתר בחזית מזרחית.

קומה ד'- יש להציג מרפסת צל מעל המרפסת הקיימת בקומה ג' באורך של שליש מהמרפסת הקיימת במרכז המרפסת הקיימת.

קומה ה'- יש להציג מרפסת צל מעל המרפסת הקיימת בקומה ג' באורך של שליש מהמרפסת הקיימת בפינה הצפונית של המרפסת הקיימת.

יש להחתים את בעלי דירות העמודה לתוכנית צל החדשה המוצעת.

קיים שרטוט של התוכנית הצל בארכיב האופטי ויש לתקן את הבקשה בהתאם.

| 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 , 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                                          |
|      | -הגשת תצהיר מרפסת להריסה ע"י עו"ד זה תהווה כתנאי למתן היתר .             |

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2024/0078.00               |
| מספר סידורי | 0                          |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                                               |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | (מידטאון ירושלים- תא שטח 2) בקשה להקמת שני מגדלי מגורים סה"כ 40 קומות מעל קומות מסד והיתר שינויים לקומות המרתף |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                                                                        |
| כתובת      | יפו 8, מרכז העיר                                                                                               |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

לביטול התנאי שנקבע בדיון מתאריך 1.7.2024, וזאת בדבר קבלת דו"ח הפיקוח לפיו הופסקו השימושים שאינם תואמים תכנית או לחילופין הצגת היתר לשימוש הקיים .

}

| 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                                                                     |
| כן   | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                            |
|      | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                           |
|      | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                    |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                        |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                         |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                              |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                         |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                           |
|      | אישור משרד הבריאות                                                                      |

|    |                                                                                                                                                                                                                               |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | אישור חדר הטרפו כולל אישור איכות סביבה                                                                                                                                                                                        |
|    | תנאי להיתר יהיה תיאום סופי של שטחי ציבור ותכנון פנים ותיאום מיקום החניות הציבוריות מול למבני ציבור                                                                                                                            |
|    | תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם פיתוח מול כלכלה אורבנית                                                                                                                                                                         |
|    | בסעיף 6.4.2: תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל תר, בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או ת הלחץ, והכנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה. |
|    | תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול תכנית אב לתחבורה (6.4.8)                                                                                                                                                                   |
|    | תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות (6.4.9)                                                                                                                                                        |
|    | רישום הערת אזהרה כמפורט בסעיפי התב"ע 6.4.1 ו- 6.4.10                                                                                                                                                                          |
|    | תנאי למתן היתר בניה אישור חתום מיועץ נגישות, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן על פי 6.4.14                                                                                                                                     |
| כן | תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך - על יפ 6.4.15                                                                                                                                       |
| כן | תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רכבת ישראל לעניין בינוי מעל המסילה בתת הקרקע. (6.4.21)                                                                                                                                        |
| כן | אישור רת"א ואישור משרד הביטחון כנקבע בסעיף 6.17                                                                                                                                                                               |
|    | 6.25.4 רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.                                                                                   |
|    | 6.25.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר נות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור רה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל |
|    | תיאום סופי של שטחי ציבור ותכנון פנים ותיאום מיקום החניות הציבוריות מול אגף למבני ציבור                                                                                                                                        |
|    | לדרישת נכסים: תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם פיתוח מול כלכלה אורבנית                                                                                                                                                           |
| כן | אישור סופי של המחלקה לאיכות הסביבה                                                                                                                                                                                            |
| כן | אישור סופי של צוות אדריכל העיר                                                                                                                                                                                                |
|    | לאישור מח' תברואה: יש צורך במכתב התחייבות לתפעול מערכת הפנאומטית                                                                                                                                                              |
| כן | - הגשת תכנית הסדרי תנועה מאושרת לרחובות שערי צדק ושז"ר (מחלקת תנועה)                                                                                                                                                          |
| כן | אישור סופי של מחלקת דרכים                                                                                                                                                                                                     |
| כן | יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.                                                                                                                                                                          |
| כן | אישור הסכם עם רשות החניה                                                                                                                                                                                                      |
|    | הגשת תכנית הסדרי תנועה מאושרת לרחובות שערי צדק ושז"ר, תכנון הסדרי תנועה, ותוכנית (נדחה מתיק 21/111.5)                                                                                                                         |
|    | עדכון תיקונים גרפיים בתכנית בתיאום עם מרטין                                                                                                                                                                                   |
|    | הסדרי תנועה - סעיף 6.6.14 לעניין זיקת הנאה לשימוש בחניון משותף.                                                                                                                                                               |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2024/0079.00               |
| מספר סידורי | 0                          |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                                         |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | בקשה להקמת מגדל משרדים, ומגדל מגורים + מלון<br>סה"כ 40 קומות מעל קומות מסד (מידטאון ירושלים-תא<br>שטח 3) |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                                                                  |
| כתובת      | יפו 8, מרכז העיר                                                                                         |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לביטול התנאי שנקבע בדיון מתאריך 1.7.2024, וזאת בדבר קבלת דו"ח הפיקוח לפיו הופסקו השימושים שאינם תואמים תכנית או לחילופין הצגת היתר לשימוש הקיים.

| 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                                                                                 |
| כן   | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                        |
| כן   | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן<br>ל"י, ת"י 413     |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                       |
|      | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                                |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                                    |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                     |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>א"ר                     |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                          |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                     |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                       |
|      | אישור משרד הבריאות                                                                                  |
|      | אישור חדר טרפו כולל אישור איכות סביבה                                                               |
|      | תנאי להיתר יהיה תיאום סופי של שטחי ציבור ותכנון פנים ותיאום מיקום החניות הציבוריות מול<br>מבני ציבו |

|    |                                                                                                  |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם פיתוח מול כלכלה אורבנית                                            |
| כן | אישור סופי של צוות אדריכל העיר                                                                   |
| כן | הגשת תכנית הסדרי תנועה מאושרת לרחובות שערי צדק ושז"ר, תכנון הסדרי תנועה, ותוכנית (נדחה מתיק 21/) |
|    | בשלב קבלת ההיתר יש צורך במכתב התחייבות לתפעול מערכת הפנאומטית                                    |
|    | - סעיף 6.6.14 לעניין זיקת הנאה לשימוש בחניון משותף.                                              |
| כן | אישור מח' דרכים                                                                                  |
| כן | אישור סופי איכות סביבה                                                                           |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2021/0554.00               |
| מספר סידורי | 1                          |

### פרטי התיק

|            |                                             |
|------------|---------------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות           |
| מהות הבקשה | תוספת בניה, ממ"ד, שינויים בקירות חזית הבנין |
| מספר ועדה  | 2024/18                                     |
| כתובת      | חיל האויר 6, פסגת זאב                       |

### החלטת הוועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

הבקשה היא לתוספת בניה עפ"י תב"ע הכולל תוספת ממ"ד בחזית המזרחית.

הבקשה תואמת תב"ע למעט הממ"ד.

המתנגדים לא התייצבו לדיון

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה

הוועדה בחנה ומצאה כי קיימים תימוכין קנייניים לבקשה של 2/3 מהעמודה – 1/3 מהחלקה.

על כן, הוועדה דוחה את הטענות שעניין בניה על שטח משותף. המשום ללבן טענות אלה הוא בפני הערכאות המוסכמות לכך וכך גם לעניין התשלומים שנטען כי על המבקשים לשלם.

מובהר כי הבניה המוצעת אינה פוגעת באפשרותה של גב' מרקוביץ' המתגוררת בסמוך לבנות בבניה מקבילה עפ"י תבע.

הוועדה סבורה כי הממ"ד ראוי תכנונית ואף התקבל אישור עקרוני של פיקוד העורף לממד ולפתח מילוט.

לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שטחי בניה:

יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה הערה של "דרישה של רשות מוסמכת" ע"ג שטח מבואת המילוט של המקלט.

הערות גרפיות:

יש לסמן העתקת ביוכים כפי המסומן בנספח הבינוי.

|                                                   |      |
|---------------------------------------------------|------|
| 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                            |      |

|  |                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  | 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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0391.00               |
| מספר סידורי | 2                          |

### פרטי התיק

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד                        |
| מספר ועדה  | 2024/18                           |
| כתובת      | גדוד חרמש 8 , פסגת זאב            |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

הבקשה היא לתוספת 2 ממ"דים עבור 2 יח"ד בבעלות בעלים יחיד.

המתנגדים לא התייצבו לדיון, מנהל אגף הרישוי בדק ומצא שבוצעו זימונים כדין.

התנגדותם הוקראה בפני הוועדה.

נטען לקיום גני ילדים בשימוש חורג מההווים מטרד, וטענה למחסור בחניה.

הוועדה רואה חשיבות רבה במיגון הדירות.

המיקום המבוקש הינו המיקום הראוי מבחינה תכנונית.

המבקשים הבהירו שהוגשו 2 בקשות לשימוש חורג.

באיוון בין הצורך במיגון לבין גני ילדים ללא שימוש חורג במקום מחליטה הוועדה על אישורם של 2 הבקשות (2013/227.01 ו- 2013/227.02) לשימוש חורג כתנאי למתן היתר.

לטענה על איחוד הדירות לכדי דירה אחת, בדו"ח פיקוח שהתקבל לא נמצא איחוד הדירה ע"י פריצת קיר הפרדה בין הדירות.

הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לאמור לעיל ובתנאים.

נושא המטרדים הנטענים ומחסור בחניה ייבחנו כמובן במסגרת הדיון לשימוש חורג.

ממ"ד:

מוצעת בליטה של 4.13 מטר מקיר הבניין – המוצע מבוקש בתוך נישת קיימת וכאמור חורג מהמותר. באישור ראש צוות ניתן לחרוג ממדיניות מהנדס עיר מאחר ומדובר בנישה קיימת ובלבד שעורך הבקשה יישר קו, עם הקיר הקיים – כמסומן בהרמוניקה.

בחניה עיצובית:

יש להתיישר עם קיר הבניין הקיים.

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 ארים |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                    |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                               |
|      | אישורם של 2 הבקשות (2013/227.01 ו- 2013/227.02) לשימוש חורג כתנאי למתן היתר.  |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1978/0069.06               |
| מספר סידורי | 3                          |

### פרטי התיק

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מהות הבקשה | שינויים בבניין קיים ותוספת ממ"ד   |
| מספר ועדה  | 2024/18                           |
| כתובת      | נגבה 17, קטמון הישנה              |

### החלטת הועדה

#### **לדחות את ההכרעה**

הבקשה הנה לשינויים בבנין קיים ותוספת ממ"ד.

לאחר שהוועדה שמעה בהרחבה את הצדדים, מחליטה לדחות את ההכרעה כדי לבחון את השאלה:

האם ניתן לאפשר שימוש בשטחים שמכוח 6% הקלה כמותית בחלל גג הרעפים ע"פ הוראות התכנית?

לאור בקשת עו"ד שרון אבני להשלים טיעון בסוגיה זו, הוועדה מאפשרת לצדדים להעביר התייחסותם בסוגיה זו בלבד לראש הצוות תוך 14 ימי עבודה.

יש לציין שבמידה ויוחלט בסופו של דבר ע"י הוועדה שניתן לאפשר 6% הקלה כמותית בחלל גג הרעפים, אזי תוחזר לדיון בקשה 21/573.

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2021/0514.00               |
| מספר סידורי | 4                          |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
|------------|-----------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בנייה על הגג                |
| מספר ועדה  | 2024/18                           |
| כתובת      | רפאל בר לביא 15, חומת שמואל       |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הנה לתוספת בניה על חשבון 5% השלמת דירת גג עבור שני הדיירים בקומה האחרונה בנוסף למרפסת גג לכל אחד מהם.

הוגשו שתי התנגדויות כאשר המתנגדים לא התייצבו לדיון.

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

לעניין הטענה לפגיעה באור ושמש - הוועדה בחנה את הטענה ונמצא כי הבניה בקונטור הבנין הקיים והנו נמוך מהבניינים שמאחוריו כאשר לעניין הבניינים באותה שורה לא אמורה להיות פגיעה כיוון שלא מוסיפים קומה ומדובר במרחק סביר בין הבניינים ב-6 מ' ובכיוון האחורי כ-8 מ'.

לטענה לרעש- כל בניה מהווה רעש בעת הבניה, המבקשים נדרשים לשמור על התקנות לעניין עבודה בשעות שנקבעו בחוק.

לעניין פגיעה באחידות הבניינים – הנושא נבדק מקצועית וכן נדרש לצרף השכן הצמוד כך שלא תהיה פגיעה ותישמר חזית סימטרית.

לפיכך, הוועדה החליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

| 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                                               |

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1980/0805.12               |
| מספר סידורי | 5                          |

### פרטי התיק

|            |                                           |
|------------|-------------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות         |
| מהות הבקשה | תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מחסן וחניה. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                   |
| כתובת      | ניסן אברהם 21, קרית היובל                 |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

מהות הבקשה היא ,

בניית קומת מרתף עבור חניה, ממ"ד ומחסן

ותוספת בניה בקומת קרקע

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת

עפ"י הבהרת הצוות המקצועי תכנית 4658 החלה בחלקה קבעה נספח בינוי וזכויות בניה כפועל יוצא של קווי הבניין ומספר הקומות המותר.

תכנית זו לא התירה בינוי בקומת המרתף, אלא קבעה כי בדירה זו התוספות יהיו בקומת קרקע.

זאת ועוד, הוראות התכנית קבעו במפורש כי שטחי המרחבים המוגנים וכל כיוצא בהן נכללים אף הם בזכויות הבניה.

הוועדה מקבלת חו"ד זו ודוחה את הבקשה לבניית כל בינוי שהוא מעבר למותר בנספח הכולל בין היתר את החניות, מחסנים וממ"ד.

לענין החניה - יש לתכנן מחדש חניות לדייר הבניין ולקבל אישור הסדרי תנועה

לענין הבניה במרווחים - יש לצמצם את הבניה שתעמוד בתקנות המרווחים.

לענין עבירות הבניה - הוועדה מבקשת דו"ח פיקוח

לטענה כי בין הצדדים מתקיימים הליכים משפטיים - המבקשים הגישו 3 חתימות 3 מתוך 4 דיירים כך שיש לבקשה תימוכין קניינים.

כמובן שוועדה תכבד כל החלטה או צו שיינתן במסגרת ההליכים המשפטיים שבין הצדדים.

מאחר וקומת המרתף לא מתאפשרת זאת בהתאם להוראות התכנית החלות במקום, ההקלות מתייתרות ובזאת ניתן מענה לטענות המתנגדים.

"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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0199.00               |
| מספר סידורי | 6                          |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                    |
|------------|---------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תמ"א 38/2 הריסת מבנה קיים תוך שימור חזית קדמית והעתקת חזיתות צדיות. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                             |
| כתובת      | יוסף חיים 3, מחנה יהודה                                             |

### 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 החריגה של הבקשה מתכנית 4579. מדובר בבקשה מכח תכנית 10038 ותמ"א 38 אשר מבקשת חריגה של קומה אחת בלבד. הוועדה ממאמצת את המלצת מחלקת התכנון לפיה החריגה בקומה משתלבת בסביבתה הקרובה היות והיא ממוקמת בפאתי השכונה ובסמיכות לאזור רחוב אגריפס.

הוועדה אף דוחה את ההתנגדות לענין מספר יחידות הדיור הקטנות. מדובר באזור במאופיין בדירות קטנות ומותאם לצעירים המתגוררים בשכונה.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין העצים כיוון שהבקשה עברה את אישור פקיד היערות.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין הפרסום. המתנגדת הופיעה לדיון והשמיעה את דעתה.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

חוו"ד הסדרי תנועה

עפ"י תכנית 4579 פתרון החניה יכול שיהיה בתחום הדרכים. עם זאת כיוון שמבוקשות זכויות נוספות על המותר בתב"ע עפ"י תכנית 10038 הוועדה קובעת כי ישולם כופר של 4 מקומות חניה עבור יחידות הדיור המאושרות מכח התמ"א.

קווי בניין

קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין למעט חצרות אנגליות החורגות עד למרחק של 1.5 כמותר.

כמו כן ישן מרפסות המוצעות לתחום קו בניין תמ"א אך מרפסות אלו הינן היסטוריות וניתן להציע בהתאם לכך מרפסות עוקבות והמשכיות.

#### חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 797.875 מ"ר. השטח המוצע הינו 450.84 מ"ר. מוצע כמותר.

שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות: ממ"דים, מדרגות ומבואות.

#### מרפסות

מוצעות מרפסות בחזית דרום מערבית מחוץ לקו בניין. המרפסות הנ"ל היסטוריות הנשמרות מטעמים היסטוריים. על כן, אין מניעה לאשר את המרפסות המבוקשות בקומות מעל. המרפסות הינן עקביות והמשכיות למרפסות ההיסטוריות. המרפסות המוצעות הינן בעומק ובאורך בהתאם למרפסות השימוריות.

#### תברואה

כתנאי לקבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות ב 2 עגלות בנפח 1000 ליטר.

הפינוי מתבצע לדחסנית עיני .

#### עצים

במידה חסרים עצים כולל עצים בחלקות שכנות במרחק של עד 3 מטרים מהחלקה. יש לשמר את 3 העצים הבוגרים בחזית – מוצעת עקירה של 2 מתוך 3 העצים.

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

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

#### ניקוז מי נגר

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

סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית

| 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                                                                    |
|      | יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, מינוי חתום ע"י אדריכל.         |
|      | הגשת כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור.                                                                   |
|      | תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. |
|      | תשלום כופר חניה עבור 8 מקומות בחניון מנורה/שוק/לוד                                                               |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2022/0549.00               |
| מספר סידורי | 7                          |

### פרטי התיק

|            |                                             |
|------------|---------------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                            |
| מהות הבקשה | בניין חדש עבור בית מלון ובו 20 חדרים ומסחר. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                     |
| כתובת      | רבנו גרשום 13, בוכרים                       |

### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

מדובר במבנה לשימור, בתבע אין דרישות לחניה

הוועדה פוטרת מחניות בשל בשל הקרבה לרק"ל

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                        |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                           |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                   |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                      |
|      | אישור משרד הבריאות                                                       |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה             |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                            |
|      | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                     |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות         |
|      | תשלום אגרת בניה                                                          |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                          |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                            |
|      | אישור סופי מח' שפ"ע                                                      |
|      | הטמעת מודל מפורט בבית המודל                                              |

|  |                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------|
|  | יש לאשר תכנית תאורה להעתקה זמנית, ומצב סופי -במחלקת תכנון- מאור |
|--|-----------------------------------------------------------------|

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0178.00               |
| מספר סידורי | 8                          |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                 |
|------------|--------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | בניית בניין חדש בהתאם לתב"ע 1037217 סה"כ 22 יח"ד |
| מספר ועדה  | 2024/18                                          |
| כתובת      | קלוזנר 14, תלפיות                                |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר חלק מהבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה אושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה עולה לדיון בהקלה חדשה התבקשה: מעלית חניה במקום רמפה.

ההקלה המבוקשת פורסמה הוגשו 4 התנגדויות

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה. לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה הועדה לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר חלק מהבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הוועדה קובעת כי מתקן המעלית יהיה בגובה הפיתוח בלבד ולא יעלה מעל פני הקרקע. המתקן יאפשר ירידה מכנית בלבד.

המתקן שיבנה יהיה עם מנגנון מושתק והבניה תלווה ע"י יועץ אקוסטי בכך, למעשה, מקבלת הוועדה את רב התנגדויות. הוועדה סבורה כי יש בהחלטה זו משום איזון ראוי בין האינטרסים של הצדדים.

יצוין כי הפרויקט מקבל מימון ממשד הכלכלה להשכרת דירות אולם ההיתר ניתן לדירות רגילות (והאגרה המשולמת בהתאם והוצאה ע"י היזם כי לא ידרוש החזרי אגרות בעתיד).

יש לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתוכנית החניה המעודכנת טרם העברה לגורמים.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                  |
|------|--------------------------------------------------------------|
| כן   | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין            |
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                               |
| כן   | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה |
| כן   | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                |
| כן   | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח         |

|   |                                                                                            |    |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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 |
|   | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                              | כן |
|   | קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52 | כן |
|   | אישור חדר טרפו כפוף לאישור איכות סביבה                                                     | כן |
|   | אישור מחלקת דרכים סופי                                                                     | כן |
|   | אישור יחידת השימור במערכת (ראה מייל בארכיב האופטי)                                         | כן |
|   | אישור אדריכל העיר סופי על השינויים שנעשו בתוכניות                                          | כן |
|   | הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י                                    | כן |
|   | תשלום קרן חניה                                                                             | כן |
|   | אישור תברואה סופי למיקום חדר האשפה                                                         | כן |
|   | יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר                                                             | כן |
|   | אישור שימור סופי                                                                           | כן |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0400.00               |
| מספר סידורי | 9                          |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה                                                              |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | היתר הריסה, חפירה ודיפון עבור מגדל בית הכרם - מבנה בן 30 קומות למגורים (165 יח"ד), משרדים ומסחר |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                                                         |
| כתובת      | שדרות הרצל 67, בית הכרם                                                                         |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

הבקשה היא להיתר הריסה ודיפון עבור מגדל בית הכרם - מבנה בן 30 קומות למגורים (165 יח"ד), משרדים ומסחר.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה הועדה לקבל חלקית את ההתנגדויות.

החלקה מצויים שני שבילים להולכי רגל שאינם סטטוטורים. אחד מוולפסון ואחד משדרות הרצל.

הוגשה התנגדות לחסימת שבילים אלה.

לעניין השביל מרחוב וולפסון - יבנה שביל חלופי. גם לתקופת הבניה ישמר המעבר.

הוועדה קובעת : תנאי להוצאת היתר חפירה ראשון :

בינוי בפועל של השביל החלופי עם מעקה, כך שהשימוש בו יהיה בטיחותי.

לעניין חסימת השביל רחוב וולפסון (בהמשך לרחוב ר' בנימין) - הוועדה השתכנעה שאין מנוס מכך.

הדרג המקצועי הבהיר כי אין דרך מעשית לשמר את השביל ולבצע את הבניה.

השביל לא סטטורי ולא ניתן לחייב את המבקשים לשמור עליו בנסיבות העניין.

לעניין הרעש בזמן הבניה - המבקשים יעמדו בהנחיות איכות הסביבה ובהוראות הדין.

לטענה לעניין החניות – המתנגדים טוענים כי השטח המהווה עבורם חנייה בפועל יחסם ויביא למצוקת חניה קשה. הוועדה מבהירה כי מדובר בשטח פרטי ולא בחנייה סטטוטורית, ואין לה סמכות לחייב את המבקשים לוותר על הבניה ולהמשיך לאפשר חנייה.

לעניים החשש מניהול נגר במגרש והצפות דרומה – בזמן הבניה יינתן פתרון חלופי למי הנגר

ובסיום הבנייה יוחזר המצב לקדמותו וינתן מענה למי הנגר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

לעניין הבעת חשש מעודפי חפירה – המבקשים יעמדו בהנחיות איכות הסביבה ובהוראות הדין.

הבקשה תתוקן בתיאום עם בוחנת הרישוי.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                                  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                               |
|      | חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                 |
|      | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413 |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                             |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                              |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים                |
| כן   | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                   |
| כן   | אישור משרד הבריאות                                                                           |
|      | אישור רמ"י או אישור נכסים לגבי חלקה 298                                                      |
|      | חתימת נכסים על כתב התחייבות לעוגנים זמניים בהתאם לאישור מח' דרכים                            |
|      | רישום תצ"ר                                                                                   |
| כן   | להעביר למחלקת דרכים כתב התחייבות וערבות בנקאית לעניין העוגנים                                |
| כן   | הגשת התחייבות לשימור העצים בסך 43,618 ₪+ תשלום היטל כספי על סך 31,271 ₪                      |
|      | אישור מחלקת נכסים                                                                            |
|      | תנאי להוצאת היתר חפירה ראשון: בינוי בפועל של השביל החלופי עם מעקה, כך שהשימוש בו בטיחותי     |
|      | תאום תוכנית אב לתחבורה                                                                       |
| כן   | יש לציין בתכנית - שביל קיים מיועד לביטול לאחר הקמת שביל חלופי תיקני                          |
|      | אישור סופי שפ"ע                                                                              |

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2021/0022.00               |
| מספר סידורי | 10                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                            |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה ע"ג שני מבנים לשימור במסגרת תכנית<br>101-0704106 |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                     |
| כתובת      | המעלות 3, מרכז העיר                                         |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה ולהכיר בבקשה זו בהתאם לקבוע בסעיף 13 לתמ"א 38

| 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                                                   |
| כן   | אישור שירותי הכבאות                                                      |
| כן   | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה             |
| כן   | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                            |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות         |
|      | תשלום אגרת בניה                                                          |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |
| כן   | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                          |
|      | יש לעמוד בתנאי מחלקת שימור מיום 28.3.2023 ולקבל את אישורם הסופי להיתר.   |

פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0020.01               |
| מספר סידורי | 11                         |

פרטי התיק

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה          |
| מהות הבקשה | תוספת בניה על הגג +מרפסת  |
| מספר ועדה  | 2024/18                   |
| כתובת      | מזל מאזניים 12 , פסגת זאב |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסת זיז :

הוגשה תכנית מתוקנת ס' בה ניתן לראות כי הוטמעו פרטי בנייה, אולם פרט המעקה אינו תקין. על עורך הבקשה לתקן פרט מעקה.

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2005/0397.07               |
| מספר סידורי | 12                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                   |
|------------|--------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת, תוספת מחסן. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                            |
| כתובת      | המ"ג 35, רוממה                                                     |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

נספח בינוי :

מעטפת הבנייה עבור יח"ד מספר 9, במפלס +0.00, גדולה מהמותר לבינוי עפ"י נספח. יתרה מכך, המוצע בבקשה הנידונה יגרום לביטול "גשר" עפ"י נספח, אשר נועד לאפשר גישה נגישה לחדר המדרגות המשותף. לא ניתן לאשר גם ע"י פרסום הקלה. על עורך הבקשה להתאים את מפלס +0.00 בצד צפון, לנספח הבינוי במדויק.

שטח בניה :

שטח שירות :

את השטח העולה על 12.00 מ"ר יש למנות תחת שטח עיקרי.

חוות דעת אדריכלית :

יש להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז .

יש להטמיע פרט מעקה למרפסות זיז.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן 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                                                           |
|   | 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 |
| כ | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       |
|   | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2000/0130.05               |
| מספר סידורי | 13                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                       |
|------------|--------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה לבניין מגורים קיים כולל הקמת מרפסת ופרגולה. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                |
| כתובת      | י.ש. ברנדזין 5, פסגת זאב                               |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת :

נספח בינוי :

המוצע בבקשה הנידונה אינו תואם נספח. לנידון פורסמה הקלה בדבר תוספת קומה. פורסמה הקלה שלא לצורך, שכן חדרים על הגג אינם מהווים תוספת קומה (מפורט תחת הכותרת "מספר קומות, בחו"ד זו).

קווי בניין :

על עורך הבקשה לכנס את המוצע בתוך תחום קווי הבניין המאושרים (שכן נדרש בצמצום הבקשה כפי שמפורט תחת הכותרת שטחי בנייה בחו"ד זו) או לחילופין יפרסם הקלה בדבר החריגה מקווי בניין דרום מערבי.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לצמצם את שטח הבנייה לכדי 30 מ"ר כולל חדר מדרגות, בלבד.

יודגש, בתכניות המאפשרות מכוחן 30 מ"ר על הגג מצוין מפורשות : "הוראות תכנית מתאר בדבר השלמת קומת גג לא חלות על שטח זה".

תימוכין קנייניים :

עורך הבקשה נדרש בהצגת הצמדה של הגג לדירת המבקש, לצורך השימוש בגג, לחילופין ימציא

2/3 חתימות מבעלי הזכות בבניין.

חו"ד אדריכלית :

לאחר צמצום הבקשה יידרש עורך הבקשה בהמצאת אישור ראש צוות לתכנון המוצע.

יש להטמיע בהרמוניקה פרט מעקה למרפסות הגג.

בהערות לטבלת השטחים בה הותרו החדרים על הגג נרשם: "אסורה התקנת קולטים ודודי שמש על גג חדרים אלו" – על עורך הבקשה להציג מתקני גג, כפי דרישת הסעיף.

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

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1994/0035.04               |
| מספר סידורי | 14                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                 |
|------------|--------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הרחבת בניין ופיצול יח"ד מ2 קיימות ל-3 יח"ד סה"כ. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                          |
| כתובת      | מנחם (אורבך) 11, מקור ברוך                       |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.

ים.

| 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 |
| כן   | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                          |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                   |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1987/0228.04               |
| מספר סידורי | 15                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                         |
|------------|------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה ממ"ד, מרפסת, מחסן לבניין קיים |
| מספר ועדה  | 2024/18                                  |
| כתובת      | שד גבעת משה 6, תל ארזה, עזרת תורה        |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הכתובות הוקראו בפני הוועדה.

נטען לחסימה חלקית של חלון המתנגד, הרמפה בתכנית המתוקנת שינתה מיקומה ואינה בסמוך לחלון.

המתנגד מתגורר בקומת מחסנים שלא נמצא לגביה היתר, אינו חוק ולכן הועדה דוחה את ההתנגדויות.

הבקשה ראויה תכנונית והועדה מאשרת את הבקשה.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להראות חישוב מפורט ע"ג ההרמוניקה כי נותרים 15% חלחול מי נגר כנדרש בהוראות התכנית – עורך הבקשה יציג תוכנית חלחול מי נגר כתנאי להפניה לגורמים.

| 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       | כן |
| הריסת המסומן בצהוב להריסה בדירת המבקש |    |

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2016/0135.03               |
| מספר סידורי | 16                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה             |
|------------|------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה, ממ"ד ומרפסות     |
| מספר ועדה  | 2024/18                      |
| כתובת      | דובר שלום 1, הקריות החסידיות |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

חסרים גרפיים :

יש לתקן עפ"י המסומן 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                                          |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                   |
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                        |

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1988/0520.10               |
| מספר סידורי | 17                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                              |
|------------|-----------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הרחבת יח"ד, בניית ממ"ד, מרפסת גג ומרפסות זיז. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                       |
| כתובת      | זכרון יעקב 7, רוממה                           |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבקשה מבואת לאישור הבקשה להיתר בניה בתנאים היות ועורך הבקשה תיקן את כל הליקויים בתוכנית עפ"י החלטת הועדה וע"ג ההרמוניקה וכן פורסמו ההקלות הנדרשות ולא הוגשו התנגדויות

| 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   | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה             |
|      | 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                                          |
|      | כתנאי להפניה לגורמים - חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית       |

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2017/0241.01               |
| מספר סידורי | 18                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה           |
|------------|----------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה ע"ח מרפסת גג    |
| מספר ועדה  | 2024/18                    |
| כתובת      | משה רחמילביץ 187, פסגת זאב |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן קווי בניין כפי שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני, במדויק.

| 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   | 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                                          |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2019/0274.02               |
| מספר סידורי | 19                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה      |
|------------|-----------------------|
| מהות הבקשה | שינוי שם מבקשים להיתר |
| מספר ועדה  | 2024/18               |
| כתובת      | אילת 9, מחנה יהודה    |

### החלטת הועדה

**לאשר בתנאים חלק מהבקשה**

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

ניתן לאשר :

את החלפת המבקשים והבעלים להלן :

המבקש : סטודנטיה אהוד ת.ז. 058813072

הבעלים : יוסף בנימין ת.ז. 000676072

תותי רועי ת.ז. 031491178

יגאל מור ת.ז. 051713733

וולף אלכסנדר ליאונרד ת.ז. 013556295

החלפת מתכנן השלד :

תיק מספר 2019/274.00 : יוסף חסידים

תיק מספר 2019/274.02 : אנטולי בורושנסקי ת.ז. 306556093

על עורך הבקשה להמציא את כלל המסמכים הרלוונטיים להחלפת מתכנן השלד להלן :

-כתב מינוי של המתכנן החדש

- כתב התפטרות של המתכנן הקודם

-הצהרת עורך הבקשה מעודכנת וחתומה ע"י המתכנן החדש

ליקויים טכניים :

עורך הבקשה נדרש להראות את התוכנית כקיימת

יש לציין ע"ג טופס 1 את מספר הבעלים

לא ניתן לאשר :

חידוש ההיתר – לא נדרש לחדש את ההיתר היות ותוקף ההיתר בתוקף

ההיתר הנ"ל בתוקף של ההיתר המקורי מספר 116962 בתיק מספר 2019/274.00

עד לתאריך 31/30/2025

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                       |
|------|-------------------------------------------------------------------|
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות |
|      | תשלום אגרת בניה                                                   |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0083.00               |
| מספר סידורי | 20                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                        |
|------------|-----------------------------------------|
| מהות הבקשה | בניית שתי כיתות גן ובית כנסת            |
| מספר ועדה  | 2024/18                                 |
| כתובת      | הרב חנוך גרוסברג 18, תל ארזה, עזרת תורה |

### החלטת הועדה

#### להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הבקשה מובאת להכרעה לעניין החניה.

נדרש עפ"י תקן 30 מקומות חניה סה"כ, 20 עבור בית הכנסת ו-10 עבור גן הילדים.

הוועדה פוטרת 100%, קרי 10 מקומות חניה המיועדים לגן ילדים עפ"י סמכותה מכוח 5166 ב'.

הועדה פוטרת 50% קרי 10 מקומות חניה נוספים עבור בית כנסת עפ"י סמכותה מכוח 5166 ב' כיוון שמדובר בבית כנסת שכונתי שהמתפללים באים רגלית.

מוצעים בבקשה 10 מקומות חניה, 3 חניות בתחום החלקה המוצעת ו-7 חניות בשטח הציבורי.

לעניין 7 מקומות החניה המוצעים בשטח הציבורי, ע"ב יפנה לוועדה המחוזית לפטור ממקומות חניה או לחילופין יצא להליך פרסום ייעודי לכך.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב שטח המקורה ע"י הגשרונים המוצעים במניין שטח עיקרי.

גובה בניה :

בבקשה מוצע פיר מערכות המוגבה מחדר יציאה לגג ומגיע לגובה של 15.00+, על עורך הבקשה לצמצם גובה פיר זה בהתאמה לגובה חדר יציאה לגג לכדי 13.70+ מ'.

גלריה :

בבקשה זו שטח מותר עבור גלריה ע"מ שתעמוד בתקנות הוא 274 מ"ר.

מוצע בבקשה בקומה א', מפלס 7.10+ : גלריה עבור עזרת נשים בשטח של 279.90 מ"ר.

על עורך הבקשה לצמצם שטח הגלריה לכדי מחצית משטח הקומה על מנת שתעמוד במותר.

חוות דעת אדריכלית :

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



## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2005/0490.11               |
| מספר סידורי | 21                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                               |
|------------|----------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | פיצול יח"ד ע"פ תב"ע, תוספת בניה, תוספת קומה לחדר מדרגות משותף. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                        |
| כתובת      | ראובן מס 138, רמות                                             |

### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

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

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

הריסה ופינויים :

ע"פ תבע 832568 – סעיף 4.1 ד'- " חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות.

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

| 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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2004/0480.08               |
| מספר סידורי | 22                         |

פרטי התיק

|            |                                           |
|------------|-------------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                          |
| מהות הבקשה | תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק ומרפסות זיז. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                   |
| כתובת      | הרב בנימין מינץ 19 , רמות                 |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התקבלה פנייה מעורכת הבקשה לשנות את מיקום חדר המחוזק המוצע ע"י המרפסת גג במיקום 5% השלמת דירת הגג שהוסר מהבקשה.

נושא זה נבדק מול מנהל האגף והתקבל אישורו לכך.

הרמוניקה תוקנה בהתאם.

ע"כ אין מניעה לאשר את החדר המחוזק המבוקש בכפוף לאישור פקע"ר כתנאי למתן היתר בניה.

-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 |
| כן   | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |

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

פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1978/0149.05               |
| מספר סידורי | 23                         |

פרטי התיק

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                  |
| מהות הבקשה | תוספת בניה על גג קיים ומרפסות זיז |
| מספר ועדה  | 2024/18                           |
| כתובת      | הנרי מורגנטאו 36 , רמות           |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בתאריך 2021/12/29 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה.

התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי הם מעוניינים להסיר מהבקשה את משי' מויאל והוגש מכתב של המבקש בנידון.

הוצגה הרמוניקה ללא המבקש שהוסר ואין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים.

החלטת וועדה קודמת נשארת בעיניה.

| 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   | 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                                          |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0552.00               |
| מספר סידורי | 24                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה          |
|------------|---------------------------|
| מהות הבקשה | מתקן לוגיסטי להפצה בקירור |
| מספר ועדה  | 2024/18                   |
| כתובת      | איתן 5, אזור תעשייה עטרות |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

המוצע נראה עומד בשטחים המותרים אך נראה כי קיים מבנה אשר נמצא בתחום קווי הבניין אשר לא נמצא לו היתר יש להציג מסי' היתר או לחלופין להציג אותו כמוצע .

-יש להציג חישוב שטחים נפחי.

יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

תנאי טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

- יש להמציא תנאי זה.

אישור הסדרי תנועה :

- יש להמציא תנאי זה.

אישור מחלקת תברואה :

- 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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2017/0911.01               |
| מספר סידורי | 25                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                           |
|------------|--------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה, בניית חדר מחוץ, מרפסות זיז וגג |
| מספר ועדה  | 2024/18                                    |
| כתובת      | הנרי מורגנטאו 26, רמות                     |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת תוספת של מרפסות זיז ותוספת קומה לדירות 1,2 וכן גשר גישה

אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקונים הנדרשים :

המרפסות מוצעות בעומק של 2 מטר וברוחב של 4 מטר, ע"פ נספח הבינוי לדירות אלו מוצעות מרפסת זיז במיקום שהוצג אך בעומק של 1.50 מ' וברוחב של 3.50 מ', יש לציין כי לדירות 3 ו-4 הצמודות כבר קיימת מרפסת זיז בהתאמה לנספח, ולכן יש לצמצם את רוחב ועומק המרפסות המוצעות בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. לאחר שיוקטנו המרפסות ויותאמו לנספח אין צורך בתכנון מרפסות צל .

לא ניתן לאשר את היציאה לגג המבוקשת ואת גרמי המדרגות המתכוננים לצורך כך ויש לבטל, אין עמידה בגובה ראש ואין עמידה בהנחיות מרחביות תכנוניות של האגף.

את הגשר המבוקש אין מניעה לאשר כנכתב לעיל התאם לחו"ד משפטית שנתנה בעבר ע"י עו"ד אילנית מיכאלי, בכפוף להצגת המעקה ממתכת ולא מזכוכית כפי שהוצג.

יש לתקן את ההערות והליקויים 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 |

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| כ | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון      |
|   | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2016/0243.06               |
| מספר סידורי | 26                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה        |
|------------|-------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה+ מרפסת       |
| מספר ועדה  | 2024/18                 |
| כתובת      | אהרון אשכולי 108 , רמות |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

#### פרסום

נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד ולא נדרש הליך פרסומי נוסף.

#### מרפסת זיז

המרפסת זיז המוצעת לדירה 35 חורגת מקווי בניין אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשרה יש להסירה מהבקשה.

שטח הבינוי המוצע 5% השלמת דירת גג אין מניעה לאשר בכפוף להתאמת השטחים לסך השטחים המותרים במדויק, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע .

#### מרפסות :

#### מוצע בבקשה :

קומה ג' במפלס +5.40 :

דירה מס' 35- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקו בניין – קווי בניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לבקש מרפסת זיז מעבר לקווי בניין.

קומה ד' במפלס +8.10 :

דירה מס' 35- מוצעות שתי מרפסות גג לסגירה :

מרפסת גג צפונית בשטח- 3.70 מ"ר.

מרפסת גג מזרחית בשטח- 1.902 מ"ר- אין מניעה לאשר בכפוף להסרת סגירה.

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

| 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   | 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<br>שרים |
| כן   | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       |
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  |
| כן   | תנאי למתן היתר יהיה הפקת היתר בתיק רישוי 2016/243.5                              |

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1991/0934.01               |
| מספר סידורי | 27                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                      |
|------------|-----------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת יח"ד באמצעות תוספת בנייה (ממ"דים, מרפסות, והתקנת מעלית חיצונית) |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                               |
| כתובת      | אלאסרא 7, שועפט                                                       |

#### החלטת הועדה

#### **להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת**

הוועדה מחליטה להוריד בקשה זו מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת של נושא הבעלויות ע"י הדסק.

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2024/0111.00               |
| מספר סידורי | 28                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                       |
|------------|----------------------------------------|
| מהות הבקשה | הקמת בניין חדש בן 5 קומות, סה"כ 9 יח"ד |
| מספר ועדה  | 2024/18                                |
| כתובת      | אל גוזה 9 ,                            |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

מדובר בבקשה ברחוב רחוב אל גוזה, בית חנינה

מבוקש בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים ובו 9 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעים 9 מקומות חניה עפ"י תקן.

הבקשה נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן :

סטייה ניכרת

מוצעות מרפסות זיז מקורות לדירות החורגות מקווי הבניין המאושרים.

פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין הצדדים במסגרת ה-10% עבור מרפסות

מאחר וקווי הבניין מעוגנים כסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה לחריגה במרווח הצידי.

יש לצמצם את עומק המרפסות עד לגבול קווי הבניין.

המרפסות המוצעות לדירות הינם בשטח של 8.00 מ"ר – עומד במותר

יש לשנות את חישוב שטחי המרפסות לשטחי מרפסות מקורות בהתאם להוראות התכנית.

קומת המרתף

במפלס 3.00- מוצעת קומת מרתף עבור חניות, מחסנים ומעלית העולה עד לקומת הגג.

גובה קומת המרתף הינו 2.70 מ'

יש להנמיך את גובה הקומה לגובה שירות כפי שחושב.

#### קירות תמך

יש לסמן ע"ג תכנית פיתוח השטח את כל הקירות המוצעים בצבעים המקובלים.

הוועדה קובעת כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי לפני  
שנת 2000

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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2002/0420.31               |
| מספר סידורי | 29                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה      |
|------------|-----------------------|
| מהות הבקשה | חידוש היתר            |
| מספר ועדה  | 2024/18               |
| כתובת      | יוסף צבי הרץ 36, רמות |

#### החלטת הועדה

#### **לחדש היתר בניה בתנאים**

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 800817 בתיק רישוי מס' 2002/0420.31 שהופק בתאריך- 07.06.2021 היות ותמו 3 שנים ולא החלו בעבודות.

תוקף ההיתר פג ביום 07.06.2024.

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

אין מניעה לאשר עד ליום 07.06.2027.

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2011/0129.01               |
| מספר סידורי | 30                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה               |
|------------|--------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספות בניה ברח" שכטמן 6 רמות  |
| מספר ועדה  | 2024/18                        |
| כתובת      | 6 , רמות רח" יוסף שכטמן 6 רמות |

#### החלטת הועדה

##### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ועדת ערר החזירה את הבקשה לדיון בתוספת מרפסת גג תואמת נספח בינוי בוצע הליך של משלוח הודעות בגין תוספת מרפסת הגג והוגשה התנגדות אחת. לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים. ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, עפ"י החלטת וועדת הערר המרפסת תואמת נספח בינוי לכן הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה להיתר בתנאים. הוגשו תימוכין קנייניים למרפסת בשטח משותף שאושרה כבר בוועדה קודמת טענות קנייניות אחרות מקומן בערכאות המוסמכות לכך ולא בפני וועדת תכנון ובניה.

| 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 לקבלת היתר הבנייה מושא הערר, יהיה עמידה בתנאי סף של בקשה להיתר החדשה |

|  |                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------|
|  | רת הבינוי כפי שמוצע בהתאם לנספח הבינוי של התכנית התקפה והקיים בפועל. |
|--|----------------------------------------------------------------------|

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1979/0043.11               |
| מספר סידורי | 31                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה    |
|------------|---------------------|
| מהות הבקשה | בנית מרפסת          |
| מספר ועדה  | 2024/18             |
| כתובת      | ראובן מס 132 , רמות |

#### החלטת הועדה

#### **לדחות את ההכרעה**

הבקשה היא לתוספת שתי מרפסות זיו לדירה מס' 71

התקבלה התנגדות אחת.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות מחליטה לדון בבקשה מבלי לזמן את הצדדים

ההתנגדות הוקראו בפני הוועדה ,

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה הוועדה לקבל את התנגדות

ודורשת את אישור אגף התברואה כתנאי להפצה הבקשה לגורמים.

במידה ויתברר כי נדרש צמצום המרפסת לצורך מעבר רכבי אשפה אז הוועדה מאשרת כעת את הצמצום שידרש.

ר"צ תפנה לאגף התברואה ותקבל את עמדתם לגבי המרפסת המוצעת וגישה לפחים הטמונים הממוקמים ברחוב זה.

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2017/0538.02               |
| מספר סידורי | 32                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                         |
|------------|----------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה, מרפסת ומדרגות ע"פ תב"ע מספר 4922 +ממ"ד ומחסן |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                  |
| כתובת      | רביבים 26, רמות                                          |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

המוצע בבקשה זו מקובל מבחינה תכנונית - יש להשלים תנאים טרם דיון נוסף כנדרש.

פרסום :

הועדה קובעת כי לא נדרש פרסום הקלה לעניין שלביות ביצוע בהתאם לתיקון המלצה של ר"צ

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 שפ"ע :

— יש להמציא תנאי זה.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדות, לטענתם :

התנגדות מאת הדייר שלמה חיים נפתלי, כתובת המתנגד ב בניין המבוקש – דירה מס' 20 .  
"החריגה מקו בניין גורמת לחסימת חלון יחידי בחדר שבדירתי , חלון זה הוא המקור היחיד לאור ולאוויר".

התנגדות מאת הדייר רת ליאת עיני, כתובת המתנגדת בבניין המבוקש – דירה מס' 26 .  
"הסכמתינו לבניה מותנית בכך שלא יפתחו חלונות לכיוון מזרח מאחא ופתיחת החלונות תפגע בפרטיות הבית".

לאחר תיקון הבקשה תובא לדיון חוזר.

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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2011/0980.06               |
| מספר סידורי | 33                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                      |
|------------|---------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה וממ"ד ע"פ תב"ע מספר 968099 |
| מספר ועדה  | 2024/18                               |
| כתובת      | ויקטור ויליוס 5, נוה יעקב             |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת תבניה וממ"ד עפ"י תב"ע מספר 968099 הבקשה המתוקנת תואמת תב"ע

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

הוגשו 4 התנגדויות

לאחר מכן התקבלו 2 הסרות התנגדויות

ונותרו 2 התנגדויות

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה מאחר והבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי ואינה סותרת את הבקשה להיתר של המתנגדים

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

תיקונים נדרשים :

הוצגה לדירה מרפסת קיימת בהיתר קודם בתיק 98/880.4 , המרפסת נבנתה בפועל בחריגה מההיתר, יש להראות את החלק הקיים ללא היתר להריסה והריסתה תהווה תנאי לתחילת עבודות עפ"י הוראות התכנית.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות סימון המוצע בבקשה בתיק 2017/738.2

יש להוכיח עמידה במי נגר בהתאם להוראות התב"ע

| 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>ארים |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  |

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2003/0212.05               |
| מספר סידורי | 34                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה |
|------------|------------------|
| מהות הבקשה | ריצוף חצר        |
| מספר ועדה  | 2024/18          |
| כתובת      | יגאל 10, רמות    |

#### החלטת הועדה

#### **להוציא הסעיף מסדר היום**

מפאת חוסר הבקשה תשובץ לוועדה הבאה .

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2019/0204.01               |
| מספר סידורי | 35                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                           |
|------------|---------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה, הכשרת מעטפת לשימוש ובנית מרפסת. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                     |
| כתובת      | מאיר בלבן 9, נוה יעקב                       |

#### החלטת הועדה

#### **להוציא הסעיף מסדר היום**

מפאת חוסר הזמן הבקשה תשובץ לוועדה הבאה

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1988/0920.07               |
| מספר סידורי | 36                         |

#### פרטי התיק

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה           |
| מהות הבקשה | תוספת בניה ומרפסת לדירה 16 |
| מספר ועדה  | 2024/18                    |
| כתובת      | צפרירים 15, רמות           |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

מוצעות תוספת בניה ומרפסת זיזית לדירה מס' 16

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                           |
|      | חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה             |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות         |
|      | תשלום אגרת בניה                                                          |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |
|      | 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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2015/0375.02               |
| מספר סידורי | 37                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                    |
|------------|------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, ריצוף חצר. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                              |
| כתובת      | קהילות שו"ם 3, רמות                                  |

#### החלטת הועדה

#### **להוציא הסעיף מסדר היום**

מפאת חוסר הזמן הבקשה תשובץ לוועדה הבאה

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2020/0273.03               |
| מספר סידורי | 38                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה        |
|------------|-------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה, ממ"ד, מחסן. |
| מספר ועדה  | 2024/18                 |
| כתובת      | הנרי מורגנטאו 32, רמות  |

#### החלטת הועדה

**להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת**

הוועדה מחליטה להוריד מסדר היום לצורך בחינת הבקשה ע"י הצוות המקצועי עפ"י התב"ע החלה בחלקה.

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1987/0115.02               |
| מספר סידורי | 39                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                           |
|------------|------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת מרפסת, תוספת חדר מחוץ. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                    |
| כתובת      | אשר גולאק 14, נוה יעקב                                     |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

בשכונת נווה יעקב ברחוב אשר גולאק 20, קיים בנין בעל 3 כניסות ו- 4 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת בנייה לדירה מס' 6 בקומה ג' הכוללות:

תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז בקומה הקיימת

תוספת קומה וחדר מחוץ בקומת הגג.

גבהים

גובה בניה מירבי- כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה

גובה מירבי מותר עפ"י נספח – +13.00

גובה מירבי מוצע – +13.10

יש לצמצם את הגובה בהתאם לגובה המותר על מנת לא להוות סטייה ניכרת.

השלמת דירת גג 5%

הבקשה עומדת בכל הדרישות בהתאם למדיניות מהנדס העיר

התקבל אישור מנהל האגף בתאריך 20-8-24

תנאי לקבלת ההיתר – אישור מתן תוקף לתכנית 1207158

חדר מחוזהק על הגג

אין מניעה לאשר

פורסמה הקלה "לבניית חדר מחוזהק על הגג" – ניתן להסיר את ההקלה מאחר והחדר המחוזק אינו חורג מקווי הבניין המאושרים, פורסמה הקלה מנספח הבינוי גם לעניין זה.

מרפסת זיז

בקומה ג' מוצעת מרפסת זיז לכיוון חזית מערבית אחורית בעומק של 1.02 מ' ובשטח של 6.12 מ"ר.

תבע 8093א כוללת תוספות נקודתיות וקווי הבניין בהתאם לתוספות בלבד.

ביתר הבניין, סומן קו בניין כתום לפיו ניתן לאשר מרפסות זיז בהתאם לסיכום ישיבה מיום 26.12.19 בלשכת מהנדס העיר.

פורסמה הקלה :

המרפסת המוצעת הינה מרפסת בודדת בחזית,

במידה ולא יוצג צמד מרפסות לא יהיה ניתן לאשר את המרפסת ויהיה להסיר אותה מהבקשה.

פורסמה הקלה לעומק המרפסת עד 2.00 מ'

מאחר ומותרת מרפסת עד עומק של 1.50 מ' מכוח תכנית מתאר 62, אין צורך בפרסום ההקלה- יש להסיר.

ראה תכנית a- נדרשים תיקונים גרפיים והתאמה להיתר מס' 118439

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

|    |                                                                                   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|
| כן | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                    |
|    | אישור פיקוד העורף הג"א                                                            |
|    | חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                      |
|    | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, 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                                                   |
|    | אישור מתן תוקף לתכנית 1207158                                                     |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2013/0705.08               |
| מספר סידורי | 40                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                        |
|------------|-----------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת ע"פ תבע ומרפסת זיז בהקלה וכן מחסן |
| מספר ועדה  | 2024/18                                 |
| כתובת      | מעגלות הרב פרדס 32, נוה יעקב            |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

לא פורסמה הקלה בגין בניה "בשונה מנספח הבינוי" - יש לפרסם כנדרש.

הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום לשטח המותר במדויק בהתאם לנספח הבינוי.

המרפסת זיז המוצעת חורגת מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת לא ניתן לאשר - יש להסיר מהבקשה.

המוצע בבקשה זו בקומה א' בלבד ע"כ המוצע לא עומד בהוראות התבע - יש לפרסם הקלה לבנייה שלא בהינף אחד כנדרש.

יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

סטייה ניכרת:

תבע 9944 - סעיף 6.9 -

קווי הבניין מחייבים וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יושב כסטייה ניכרת.

המרפסת זיז בחזית צפונית חורגת מקווי בניין מאושרים מהווה סטייה ניכרת - (ראה סעיף מרפסות).

נספח בינוי:

בתו כנית - 9944 קיים נספח בינוי מספר 1 היינו מנחה - אך היינו מחייבים לנושאים הבאים: מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים.

לא פורסמה הקלה בגין בניה "בשונה מנספח הבינוי" – יש לפרסם כנדרש.

קומה א' במפלס +2.75 :

דירה מס' 10- מרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי -המרפסת המוצעת חלקה ממנה חורג מקווי בניין לתוספות ע"פ תב 9944 אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את שטח המרפסת הצמוד לתוספת יש להסירו מהבקשה –(ראה סעיף מרפסות).

קומה ב' במפלס +5.50 :

דירה מס' 14- מוצעת מרפסת דמה- בשונה מנספח הבינוי –תכנון מרפסת דמה לא מקובל מבחינה תכנית- (ראה סעיף מרפסות).

קווי בניין :

המרפסת זיז בחזית צפונית חורגת מקווי בניין- מכיוון שקווי בניין לתוספות ע"פ 9944 אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין אדום – יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה- (ראה סעיף מרפסות).

-יש לסמן קווי בניין בתוכנית כנדרש.

שטח בניה :

שטחי בנייה ע"פ נספח דירה מס' 10- שטח 35.85 מ"ר.

קומה א' במפלס +2.75 :

דירה מס' 10- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 37.63 מ"ר.

-יש לצמצם את המוצע לשטח המותר ע"פ תב.

שלביות ביצוע :

תכנית 9944 סעיף 7.1 – "הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים "

המוצע בבקשה זו בקומה א' בלבד ע"כ המוצע לא עומד בהוראות התב – יש לפרסם הקלה לבנייה שלא בהינף אחד כנדרש.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומה א' במפלס +2.75 :

דירה מס' 10- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין מאושרים מקו בניין כתום ומקו בניין אדום לתוספות.

בשטח- 12.00 מ"ר.

השטח המרפסת אשר חורג מקווי בניין לתוספות לא ניתן לאשר כי היינו חורג מקווי בניין אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה.

קומה ב' במפלס +5.50 :

דירה מס' 14- מוצעת מרפסת דמה- תכנון מרפסת הדמה לא מקובל יש להציג תוכנית צל לעמודה כנדרש הכוללת פתרון סוכה לכל הדירות ולבצע הליך משלוח הודעות בגין תוכנית הצל החדשה .

תימוכין קניינים :

עבור בניית מחסן משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת.

-יש להגיש חתימות כנדרש.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

— יש להמציא תנאי זה.

אישור שפ"ע :

— יש להמציא תנאי זה.

נוהל בקרה הנדסית :

עפ"י תבע 9944 סעיף 6.10-ד'-

-יש להגיש נוהל בקרה הנדסית 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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2005/0926.18               |
| מספר סידורי | 41                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                              |
|------------|-----------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הרחבת דיור מכח תב"ע 5062, מרפסת זיז ומרפסת גג |
| מספר ועדה  | 2024/18                                       |
| כתובת      | סולם יעקב 12, רמות                            |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

מדובר בתוספת שטחים עיקריים, מרפסת וסגירת מרפסות לדירה מס' 7  
הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים:

תימוכין קנייניים:

יש לקבל חתימות של 2/3 מדיירי העמודה בגין מרפסת הגג המוצעת בגג משותף.

מרפסת זיז מוצעת:

לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת במתכונתה הנוכחית מאחר והדיירת למטה מתנגדת, ובצדק, לכך כי המרפסת מקרה לה את הסוכה הקיימת, וכן אין הצדקה תכנונית למרפסת זו מאחר ולדירה זו מוצעות שני מרפסות גג אשר יכולות להוות מרפסת סוכה יפה לדירת המבקש, לפיכך יש לבטל מרפסת זו.

סגירת מרפסות גג מוצעת:

הוראות התכנית מאפשרות סגירת מרפסות באלומיניום וזכוכית אך רק מרפסות שתואמות נספח בינוי ולכן לא ניתן לאשר את הסגירה המוצעת,

שני הסגירות הקלות המוצעות במסגרת הבקשה הינם קיימות בשטח בעברת בניה ולכן יש להרוס אותם כתנאי למתן היתר בנייה

שטחים :

התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה.  
ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 7 סך שטח עיקרי מותר הינו 18.20 מ"ר,  
במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 20.87 מ"ר- יש לצמצם במעט ע"מ לעמוד במותר.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה מקוונת.

לאחר שהבקשה תתוקן היא תובא לדיון להכרעה באם לזמן את המתנגדת, מאחר והמלצת האגף  
הינה לבטל את מרפסת הזיז המוצעת ולקבל הסכמות בגין מרפסת הגג המוצעת בשטח משותף-  
שהינם שני הנושאים המובאים בהתנגדות ובכך לכאורה לקבל את ההתנגדות שהוגשה.

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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2005/0932.09               |
| מספר סידורי | 42                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת מחסן, הגדלת חצר, תוספת חצר, ושינוי מיקום מדרגות פיתוח |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                     |
| כתובת      | שד נוה יעקב 7, נוה יעקב                                     |

#### החלטת הועדה

#### **להוציא הסעיף מסדר היום**

מפאת חוסר הזמן הבקשה תשובץ לוועדה הבאה

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2018/0268.01               |
| מספר סידורי | 43                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                         |
|------------|------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק ומרפסות זיז |
| מספר ועדה  | 2024/18                                  |
| כתובת      | יוסף צבי הרץ 36, רמות                    |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

מדובר בבקשה לתוספת בינוי על הגג ומרפסות זיז.

מרפסת זיז בחזית צפון – מזרח

התקבלה התנגדות אחת לעניין מרפסת זיז בחזית צפונית מזרחית

התקבלה הסרת התנגדות באם תוסר מרפסת זו

ע"כ הוועדה מאשרת את הסרת המרפסת הזו ויש להגיש תוכנית מתוקנת ללא מרפסת זו בהתאם לסקיצה שהוגשה בפני הוועדה.

קומה ג' במפלס +8.40 דירה 32 - :

מרפסת זיז חזית מערבית לסגירה- אין מניעה לאשרת את המרפסת המוצעת בכפוף לביטול הסגירה המוצעת מאחר ולא ניתן לאשר סגירת מרפסות שאינן תואמות לנספח בינוי .

צמד- הוועדה מאשרת הצגת מרפסת דמה מעל מרפסת זו במפלס +12.25 לדירת המבקשים בכדי לעמוד בהנחית צמד , במידה והמבקשים מעוניינים להציג זאת כמרפסת מלאה יידרש הליך של שמלוח הודעות.

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

השלמת דירת גג 5% :

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

יש לתקן הערות המסומנות 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 |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                        |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                   |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1998/0307.02               |
| מספר סידורי | 44                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה      |
|------------|-----------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה וחדר מחוזק |
| מספר ועדה  | 2024/18               |
| כתובת      | יצהר 20, גילה         |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה הוגשה ללא הסבר למקור זכויות, אינה עומדת במדיניות האגף לעניין בניה על גג ללא בינוי עבור חדר מחוזק, התוכנית החלה הינה אחרי שנת 1989 כך שלא ניתן לאשר תוספת שטחים מכוח הקלה כמותית.

גובה

מוצעת בניה בגג, תוספת בגובה של כ- 3 מ', לא בוקשה הקלה לגובה בניין מירבי, גובה מירבי מוצע 9.68+, נדרש להשלים.

זכויות הבניה עפ"י תוכנית 5392

התוכנית נתנה תוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי- עבור הדירה בה מוצעת הבקשה ניתן להוסיף מרפסת גג.

הוראות כלליות לגבי פרטי הבניין :

הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים, לא צוין ע"ג ההרמוניקה סוג האבן המוצעת, יש להשלים.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומה א'- מפלס 3.06+ :

מוצעת תוספת מדרגות לבניה עבור גישה לקומה חדשה מעל הדירה הקיימת.

לא מוצע שינוי בדירה הקיימת.

תוכנית קומת גג 6.12+ (810.48) :

מוצעת קומה חדשה ע"ג גג קיים, תוספת הבניה כוללת חדר מחוזק המחושב כשטח שירות בשטח של 13.65 מ"ר- 6 מ"ר+ עובי קירות ומבואת גישה בשטח של 9.23 מ"ר כתוספת שטח עיקרי.

הבקשה לא עומדת במס' תנאים הנדרשים לאישור תוספת זו :

-במסגרת הבקשה בוקשה הקלה לתוספת שטחים מכוח הקלה כמותית של 6%- התוכנית האחרונה החלה על תוכנית זו הינה 5392 שאושרה בשנת 1997 והופקדה ב- 20.2.97, בתוכנית זו אושרו תוספת של שטחים כך שלא ניתן לאשר מימוש זכויות מכוח הקלה כמותית.

עבור דירה זו אושרה מרפסת בצידה השמאלית של הדירה, יש להציגה באופן ברור יותר ע"ג ההרמוניקה.

השרטוט לא מוצג כראוי- מהיכן הגישה למרפסת מהדירה הקיימת, מפלסים, מעקה, השרטוט הוגש באופן מאד סכמטי ולא מדויק.

כמו"כ, יש להציג מידות ועובי קירות עקבי ומסודר.

-על פי מדיניות אגף הרישוי תנאי סף לאישור חדר מחוזק על הגג הוא שיהיה בינוי קיים על הגג, או שגודל השטח המוצע לא יפחת מ- 12-14 מ"ר, בניה על הגג מתאפשרת כאשר יש בינוי קיים בשטח של לפחות 14 מ"ר- הבקשה מציעה שטח מצומצם יותר, לא ניתן לאשר, ויש לתקן את הבקשה בהתאם.

בנוסף, יש להציג תוכנית צל רלוונטית לבניין כולו לעניין אפשרות תוספת מיגון בעתיד וליידעם ע"י ביצוע תקנה 36 או החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטים.

לעניין המראה החזותי- הבניין מדורג (ראה חתך ב-ב) המוצע פוגע בדירוג הקיים, ככל ויוכח מקור זכויות כלשהו יש לסגת מקונטור הגג בהתאמה לדירוג הקיים.

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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2013/0652.01               |
| מספר סידורי | 45                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה               |
|------------|--------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת 2 קומות מעל בנין קיים    |
| מספר ועדה  | 2024/18                        |
| כתובת      | אל אמג'אד סמטה 2 16 , צור באהר |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להיתר המצאת אישור מס רכוש ישראלי לפני שנת 2000 או מס רכוש ירדני ע"פ ההנחיות.

התקבלו אישורים לכלל התנאים בתיק הנ"ל.

התכנית מובאת לאישור בכפוף לשינויים לאחר תיקון הנ"ל התכנית תופנה לגורמים, להלן התיקונים:

בנוסף יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a- תוקן חלקית- יש להציג עליה לגג מערכות כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי.

עורך הבקשה סימן את הקירות להריסה ע"ג התכניות אך לא סימן את הקיר אשר יבנה, יש לסמן בכחול כמוצג את הקיר אשר יבנה ע"פ נספח בינוי ראה הרמוניקה a.

הוראות פיתוח:

עפ"י התכנית סעיף 4.1.2 ב' "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ', ובחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ' ובדירוג ככל שיידרש"- יש לתקן זאת ע"ג החזיתות והחתכים.

עורך הבקשה אינו הציג פריסת גדרות יש להציג. - עורך הבקשה הציג פריסת גדרות ולא תיקון זאת ע"ג החזיתות והחתכים לכן יש לתקן כתנאי לעברה לגורמים.

תנאים:

הסדרי תנועה- התקבלה דחייה ב- 13/12/2023 ע"י רוטלוי שלומי (נדרשת תוכנית מתוקנת) התקבל אישור בתאריך 23/7/2024 ע"י רוטלוי שלומי יש להציג אישור בתאריך זה לבוחנת הרישוי לא נמצא בארכיב.

| 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            |
|  | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות         |
|  | תשלום אגרת בניה                                                          |
|  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                          |
|  | אישור שירותי הכבאות                                                      |
|  | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                            |
|  | הגשת תכנית מפורטת לדרך ע"י אגף תושי"ה                                    |
|  | אישור רישום תצ"ר                                                         |
|  | אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.                             |
|  | הצגת מס רכוש ישראלי לפני שנת 2000 או מס רכוש ירדני ע"פ ההנחיות.          |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1986/0103.07               |
| מספר סידורי | 46                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                 |
|------------|----------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה לפי תב"ע + בניית ממ"ד |
| מספר ועדה  | 2024/18                          |
| כתובת      | יהודה הנשיא 3, גוננים            |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

הסיבה העיקרית לדחיית התיק במתכונת הינה היות ומוצעת תוספת קומת מרתף 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

כמו"כ יש תיק נוסף בחלקה מס' 1986/103.5 אשר נידון בוועדה בתאריך 04/09/2024.

### 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' 2023/5750 שהוגש מיום 23/04/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין אך אין שטחים למוצע ראה הרחבה פרוט 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 בתת הקרקע מעל המותר בתכנית, פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות מעבר ל2 המותרים".

לא ניתן לאשר את תוספת הקומה היות ואין שטחים כפי שיפורט בהמשך סעיף שטחי בניה.

### שטחי בניה

ע"פ תיק המידע בסעיף 6 זכויות הבניה המרביות (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 - 98.75 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 נישא 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.

פורסמו ההקלות הבאות "הקלה כמותית 6% חלק יחסי" "הקלה כמותית של 2.5% חלק יחסי עבור תוספת קומה".

תכנית מס' 10380 הינה בתוקף משנת 2007 ע"כ לא מתאפשרות הקלות כמותיות.

שטחי שרות:

מבוקש ממ"ד בתת הקרקע.

יש לבחון אפשרות להציע ממ"ד לדירה בקומה הקיימת + תכנית צל+ תימוכין קניינים ע"פ הנדרש לממ"ד ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לידוע שאר השכנים.

לחילופין במידה ולא ניתן יהיה להציע ממ"ד מבחינה תכנונית בקומה הקיימת יהיה ניתן לחזק חדר קיים.

ע"פ הערה בתחתית טבלה 5 "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים

בתכנית זו..." היות ולא מצוין כי השטחים כוללים ממ"דים / חדרי מחזקים ניתן לבקש ממ"דים מעבר לשטחים הנתונים בתכנית.

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"

הבניה מוצעת בתת הקרקע .

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.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 06/06/2024 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים"

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 11/07/2024 ע"י כהנה ענבל סבי "הוגשה תכנית מתוקנת ללא עצים. העצים אינם בוגרים".

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 בקומת מרתף אשר לא ניתן לאשרה.

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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2002/0087.02               |
| מספר סידורי | 47                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                 |
|------------|----------------------------------|
| מהות הבקשה | חידוש שימוש חורג ממגורים למשרדים |
| מספר ועדה  | 2024/18                          |
| כתובת      | קרן היסוד 20, טלביה/המוגרבים     |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לחידוש שימוש חורג שאושר בעבר, הבינוי הקיים זהה לבינוי שאושר הועדה מאשרת שימוש חורג ל- 5 שנים.

פירוט תוספות הבניה המבוקשות:

מדובר בבקשה בשכונת טלביה, ברחוב קרן היסוד 20- בנין קיים בן 5 קומות שנבנה כבית מגורים עפ"י תכנית 1167 ואוכלס לאחר מכן ע"י משרדי המכס ומאוחר יותר משרדי מע"מ.

כיום, מבקשים חידוש של שימוש חורג לכל הבניין עבור בית דין ארצי לעבודה לאחר שבעבר אושרה בקשה זהה לשימוש חורג, בבקשה קודמת שבה אושר השימוש החורג בוקשו גם שינויי פנים.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2022/5863 שהוגש מיום: 23/06/2022 ע"י המח' למידע טכנוני. הבניה המבוקשת בגבולות קווי הבניין, אין מניעה לאשר.

מפת המדידה כוללת שטח הצבוע באדום המיועד לדרך, שטח הרחבת הדרך מתוך שטח החלקה כ- 118.79 מ"ר לצורך הרחבת הדרך.

בעת ביצוע ההפקעה עיריית ירושלים תטפל בביצוע התצ"ר ורישומי- יש להציג את שטח ההפקעה ע"ג מפת במדידה בהתאם לסימון מחלקת המידע.

בנוסף, השטח המסומן בקווים אלכסוניים בשחור הוא שטח רצועת מטע"נ, עפ"י תוכנית 178129 גיליון 8- יש לסמנם במפת המדידה כנדרש.

יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן    |
|------|--------------------------------|
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה |
|      | אישור שירותי הכבאות            |

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| אישור משרד הבריאות                                                       | כן |
| 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 |    |
| אישור משרד הבריאות                                                       |    |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2008/0043.02               |
| מספר סידורי | 48                         |

### פרטי התיק

|            |                                                  |
|------------|--------------------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                 |
| מהות הבקשה | תוספת בניה בקומות לפי תב"ע ותוספת 2 יחידות דיור. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                          |
| כתובת      | יהושע בן נון 30, גוננים                          |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה בקומות ותוספת 2 יחידות דיור כאשר מבקשים תוספת בריכה פרטית על גג הבנין השונה מנספח הבינוי.

התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה הקודמת כאשר התקבלו חתימות פוזיטיביות לחיזוקים הנדרשים כולל מכתב חתום ע"י הדיירים.

ההתנגדויות לבקשה הנידונה כבר הועלו בפני הוועדה בדיון קודם ולאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה מבלי לזמן את הצדדים פעם נוספת.

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה טענות המתנגדים חוזרות על הטענות שנדונו בעבר בוועדה .

לטענה שמדובר באזור בתים פרטיים עם אוכלוסיה דתית ולטענה שהבריכה תהווה מקור לרעש, מסיבות ואורות דולקים.

תגובת הועדה- ע"פ החלטות שונות של ועדות ערר, אין בבריכה פרטית כדי לגרום לרעש או הפרעה בשונה מזה שנגרם ממרפסת וכן שאין בבריכה משום שינוי אופי סגנון השכונה ובפרט שמדובר בבריכה פרטית.

לטענה שהבריכה תהווה מקור ליתושים.

ישנן תקנות קבועות בחוק שעל המבקשים לעמוד בהם בתכנון הבריכה וכן עורך הבקשה חותם על גבי תצהיר שהנו מתחייב לפעול ע"פ התקנות.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ודוחה את ההתנגדויות ומאשרת אותה .

כאשר במעמד הוועדה הוחלט להגביה מעקה כך שעד גובה 1.10 מ' יבוצע מעקה אבן ובנוסף אליו מעקה מזכוכית אטומה עד גובה 1.80 מ' זאת ע"מ לצמצם הפרעה לשכנים בבניינים הסמוכים.

במעמד הפקת ההחלטה התברר שהגבהת גובה המעקה יהווה סטיה ניכרת בגובה ע"פ סעיף 4.1.2 (ד) וההערות לטבלה 5, וכן שימוש בזכוכית יהווה חריגה בחומרי הבניה המותרים ע"פ תקנון התכנית בסעיף 4.1.2 (ו)(3). ועל כן, נושא זה יובא שוב לדיון בשוטף בוועדה לקבלת החלטה סופית.

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

|    |                                                                                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------|
|    | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                  |
|    | אישור פיקוד העורף הג"א                                                          |
|    | אישור שירותי הכבאות                                                             |
|    | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                    |
|    | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                |
| כן | אישור חברת החשמל                                                                |
|    | 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                                                 |
|    | הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף                                 |
| כן | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן |
|    | לי, ת"י 413                                                                     |
|    | שילוב הוראות לשימור חלקי המבנה להרמוניקה לרבות אישור מחלקת שימור לכך.           |
|    | תצהיר מתכנן השלד שיבצע את התכנון בהתאם לאישור הבקרה ההנדסית שניתן בבקשה         |
|    | אישור שפ"ע ע"פ דרישת שימור                                                      |
|    | הצהרת עורך בקשה לעניין בריכת השחיה- טופס אגפי.                                  |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1989/0847.07               |
| מספר סידורי | 49                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                               |
|------------|------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תכנית שינויים, בניית מרפסת ותוספת בנייה על הגג |
| מספר ועדה  | 2024/18                                        |
| כתובת      | אנטיגנוס 29, גוננים                            |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

היות וע"ב אינו הציג את חישוב השטחים ע"ג ההרמוניקה כפי הנדרש בתב"עות נפחיות.

כמו"כ ישנן אי התאמות בין המוצג ע"ג ההרמוניקה לבין הקיים בפועל.

טרם דיון נוסף נדרש להגיש דו"ח פיקוח המציג את הקיים בפועל.

פרוט תיקונים כדלהלן :

#### קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5411 שהופק בתאריך 05/03/2023 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 ל א יפחת מ – 6 מ' .

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ- 8 מ' .

מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע ע"פ מדניות מהנדס עיר.

על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין .

התקבל קו בניין ממחלקת מידע עבור חזית הבניין הפונה לרחוב אנטיגנוס במרחק של 6 מ' (חזית דרך).

ע"ב לא סימן את קווי הבניין כלל. ממילא לא ניתן לבחון אותם ואת החריגות מהם.

יש לסמן את קווי הבניין ע"פ הנחיות מדניות מהנדס עיר, מדניות אגף ומחלקת מידע ולהטמיעם ע"ג ההרמוניקה בכל הקומות.

יש לדאוג שישומנו ע"פ ההנחיות- קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח המסומנים ע"פ מדניות.

לאחר סימון קווי הבניין כנדרש ניתן יהיה לבחון את החריגות במידה ותהינה.

יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה.

(ראה שרטוט סכמתי של קווי הבניין ע"ג ההרמוניקה- לא נראה שישנן חריגות)

#### מספר קומות

ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין.

מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות"

אין מניעה לאשר את תוספת הקומה, וזאת בהתאם להיתר מס' 89/847.3 שאושר לבניה בגג באזור זה.

יש להציג חתך שוויוני ע"ג ההרמוניקה.

#### 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 x2

קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

לא הוצגו קווי בניין וכן לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה.

יש להראות בחישוב הרבובט את כל שטח המבנה המקורי + שטחים שאושרו בהיתר.

להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר ואת היתרה.

שטחים אשר נבנו לאחר 1967 שלא בהיתר יש לסמנם להריסה ולא נדרש לכלול אותם בחישוב השטחים.

## שטחי שרות- חדר מחוזק

בהיתר מס' 89/847.2 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, ע"פ הסבר ע"ב חדר זה אינו נבנה בפועל.

ע"כ כעת מוצע חדר מחוזק בקומת הגג אשר מחושב 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.

אין מניעה לאשר את בנית חדר מחוזק בגג וזאת כיוון שבמידה והדייר בקומת הקרקע ירצה להציע ממ"ד לדירתו יוכל להציע זאת בקומת הקרקע/ מרתף.

## מרפסות זיז

מוצע מרפסת זיז בחזית צידית.

המרפסת אושרה בעבר בהיתר מס' 89/847.2 אך לא נבנתה בפועל.

כיום נדרש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות וכפי הנראה המרפסת אינה עומדת במדיניות שכן לא עומד בצמד מרפסות לחזית ולא מוצג תכנית צל (לא רלוונטי כיוון שהדירה מתחת הינה קומת קרקע).

כמו"כ נראה שלדירה זו כבר קיימת מרפסת בחזית קדמית וכן מוצע מרפסת גג בקומה החדשה כך שלא נראה נכון לאשר מרפסת זו.

בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת.

מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו.

יש לוודא התאמה בין התכנית לחזית, מרפסת שחלקים ממנה נבנו שלא בהיתר יש להראות בהריסה.

רק לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק באם הגדלת המרפסת תהווה פגיעה חזותית או שניתן יהיה לאשרה.

במידה ואכן ניתן יהיה לאשר את הרחבת המרפסת אזי יידרש לתכנית צל ותקנה 36 עבור יידוע השכנים.

כמו"כ ע"פ התמונות המרפסת קיימת כבר כולל התוספות והינה ע"ג עמודים שכעת מוצעים להריסה.

אזי יש להוכיח איך הדבר יוכל לעבוד בפועל, ייתכן והמרפסת תידרש להריסה ובניה מחדש.

כמו"כ נדרש לוודא הסכמה של השכן בקומת הקרקע.

מרפסת גג

בקומה החדשה מוצגת מרפסת גג מוצעת בחלק מהגג כאשר זה לא הגיוני היות ורק למבקשים אפשרות גישה לגג זה, על המבקשים לבחור באם להשתמש בכלל שטח הגג כמרפסת או לא להשתמש כלל.

גשר

בחלק מהבקשה מוצע גשר הכולל מדרגות מכיוון חזית צפונית קדמית.

הגשר מתוכנן במרווח מחוץ לקו הבניין שהתקבל.

ע"פ תקנות בניה במרווחים "גשר להולכי רגל או כבש נגיש המוביל לכניסה בחזית צדדית ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבניין, ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס המדרכה".

על ע"ב לתת הסבר לעניין הגשר ואיך ניתן יהיה לבנות אותו בפועל, באם יידרש עמודים אזי יש להוסיפם ע"ג ההרמוניקה ולבצע תקנה 36+הסכמות.

כמו"כ נראה שהגשר עובר מעל מעבר קיים בחלקה, יש לוודא עמידה בגובה ראש ע"מ שלא יפגע במעבר קיים.

מערכות על הגג

מציגים 3 דודי שמש בעמודה כאשר ישנן 2 יח"ד בסה"כ וכן ב-gis רואים שקיימים 3 דודים דבר שיכול להעיד על קיום פיצול בעמודה, כתנאי לדיון נוסף יש לקבל דוח פיקוח להתאמת הבקשה לקיים בשטח וכן שלילת קיום פיצול יח"ד לא מאושר.

יש להציג באופן ברור הגישה לגג לטיפול במערכות

את כלל הדודים יש להעביר לגג החדש ע"ח ובאחריות המבקשים

לדודים המוצגים בחלק הפנוי של הגג אין גישה

gis

ע"פ ה-gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה (ב-gis קיים סגירה קלה ומרפסת).

כמו"כ יש לתת הסבר שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר.

פתחים

יש לסדר את מידות הפתחים, כך שיהוו המשך לפתחים קיימים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי.

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 ללא פרסום הקלה.

יש להציג תמונות המציגות את כלל חזיתות המבנה בשלמות ע"מ שניתן יהיה לבחון באם ניתן לאשר חיפוי אבן במקום אבן פראית כפי הנדרש בתכנית וזאת בכפוף לאישור הוועדה להכיר בהקלה זו.

תימוכין קניינים בשטח משותף

הוגשו 4 חתימות בפתיחת תיק של תתי חלקות 2,6,3,4.

תת חלקה 3 מדובר על יורשים יש להציג טופס יפוי כח חתום.

תת חלקה 7 בנו על הגג בהיתר 89/847.3 ע"כ מהווה כהסכמה ע"פ סעיף 71 ב' לחוק.

וזאת רק עבור הבניה על הגג.

תת חלקה 8 מבקש

סה"כ 6 חתימות מתוך 8 תתי חלקות.

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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0351.00               |
| מספר סידורי | 50                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                       |
|------------|----------------------------------------|
| מהות הבקשה | חיזוק מבנים ותוספת זכויות עפ"י תמ"א 38 |
| מספר ועדה  | 2024/18                                |
| כתובת      | הרב בלוי 5, סנהדריה                    |

### 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.

חוו"ד הסדרי תנועה

מוצעת תוספת של 6 יח"ד להן דרוש התקנת 2 מקומות חניה. לא מוצע פתרון חניה במגרש. יש לשלם כופר חניה כללי.

הוועדה מקבלת את חוות דעת הסדרי תנועה לאור הקרבה לרכבת קלה ומאשרת תשלום 2 מקומות חניה בכופר חניה כללי.

#### חישוב שטחים

ע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה, שטחי ההרחבות המוצעים עבור כל יח"ד אינם עולים על 25 מ"ר, כנדרש.

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

שטח הקומות החדשות עומד במותר. שטח מותר עומד על 512.5 מ"ר, מוצע 510 מ"ר. מוצע כמותר. יש לציין כי מוצע ניווד שטחים מקומה ו' ל-ז', שטח של כ-22 מ"ר. לא ניתן לאשר ניווד מאחר ולא פורסמה הקלה לנושא זה. יש לבטל את הניוד.

יש לצמצם שטחי ממ"דים החורגים מקווי בניין תמ"א לשטח מינימלי של 9 מ"ר.

מוצעת יח"ד אחת עד 80 מ"ר עבור דיור בר השגה. יש להציג 2 יח"ד עד 80 מ"ר.

#### מחסנים

ישנם 13 מחסנים. 8 מחסנים חדשים מוצעים ו5 מחסנים קיימים.

שטחי המחסנים חורגים מ-8% המותרים. בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר. שטח המחסנים אינו עולה על 20 מ"ר לכל מחסן.

יש להפוך את המקלט הקיים למחסנים מאחר והוא מתייטר בשל הוספת ממ"דים ליח"ד ובכך לייצר מספר מחסנים שווה למספר יח"ד.

#### מרפסות

הוועדה מאשרת מרפסת מוצעת בקומת קרקע בהתאם למרפסות קיימות.

מוצעת מרפסת זיז חדשה בקומה ג' עבור יח"ד 5 בתחום קו בניין תמ"א. סך שטחי המרפסות ליח"ד חורג בכ-60 ס"מ מ-14 מ"ר המותרים. אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום חריגה זו. יש לציין כי מרפסת זו אינה מקובלת על מחלקת תכנון מאחר והינה מרפסת בודדת בחזית.

מרפסות מוצעות בקומות החדשות – מוצעות מרפסות בחזיתות צפונית ומזרחית מחוץ לקו בניין תמ"א העוקבות למרפסות קיימות בקומות הקיימות. אין מניעה לאשר.

מוצעת מרפסת זיז בקומה ה' בחזית מערבית בתחום קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר. סך שטחי מרפסות ליח"ד זו אינו עולה על 14 מ"ר.

מוצעת מרפסת גג ליח"ד בקומה עליונה חלקית – אין מניעה לאשר. המרפסת הינה מעל קונטור המבנה המורחב.

#### עצים

צורך סקר עצים. עצים לשימור בחלקות הסמוכות בעלי ערך שימורי נמוך עד בינוני.

#### נגישות

מוצעות 6 יח"ד חדשות, יש לקבל חו"ד נגישות. כמו כן, מוצעת יח"ד בקומת עמודים מפולשת. יש לקבל חו"ד כי יח"ד זו הינה מונגשת בצורה מלאה לבעלי מוגבלויות.

#### תברואה

יש להציע פתרון תברואה בהתאם להנחיות מרחביות.

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

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

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצע בתכנית שטח חלחול העומד על 34%. יש להציע 505 או לתאם עם מחלקת איכות סביבה פתרון מכני.

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                                                                                                                    |
|      | אשרים                                                                                                                                                                                       |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                                                                                                                  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                                                                                                             |
|      | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית                                                                                                                                                     |
|      | הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר                                                                                                                            |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                                                                                                               |
|      | הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו. |
|      | תשלום כופר כללי עבור 2 חניות                                                                                                                                                                |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0289.00               |
| מספר סידורי | 51                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                                          |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הריסת מבנה קיים תוך שימור חזיתות והקמת מבנה חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד בהתאם לתמ"א 38/2. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                                                                   |
| כתובת      | אבולעפיה 20, מחנה יהודה                                                                                   |

### 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

עפ"י התכנית התקפה חניות יהיו בצידי הדרכים ולכן הוועדה קובעת כי ישולם כופר חניה רק על יחידות הדיור שנוצרו בקומה שאושרה מעבר למדיניות החלה, כלומר ישולם כופר חניה עבור 2 יחידות.

#### קווי בניין

קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 הינן 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית.

מדובר על חלקה ובה אין חזיתות צידיות מאחר ומדובר על מבנה בקיר משותף עם חלקות גובלות בשני צידיו. כמו כן, ניתן לאשר בינוי בקו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38.

קו בניין קדמי לכיוון רחוב שומרון הינו 0 בהתאם לקונטור המבנה ההיסטורי.

מוצע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ תכנית 3831 ניתן להציע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב זה בכפוף לכך שתכנית הבינוי בחלקה אינו עולה על 80%. יש להציג על גבי התכנית סכמה וחישוב כי אכן מתקיים תנאי זה על מנת לאשר את הבינוי המוצע בקו 0.

במידה ותכנית הבינוי עולה על 80%, על מנת לאשר בינוי קו 0, יש צורך בפרסום הקלה לבינוי בקו 0 בהתאם לרוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת - הוועדה מכירה בפרסום הכללי שנעשה כתקף לענין קו הבנין הקדמי ומאשרת את הבינוי בקו 0 ללא צורך בפרסום הקלה נוספת.

תכנון

ישנה חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות.

הוועדה מאשרת את מספר הקומות המוצע אך קובעת כי יש לתאם עם הצוות המקצועי הנמכה של הבנין לכיוון רחוב אבולעפיה.

#### מרפסות

מוצעת מרפסת זיז אחת בקומה א' לכיוון רחוב שומרון מעל דרך. תכנית 3831 אינה מתייחסת למרפסות אך הינה כפופה לתכנית מתאר 62 ועל כן המרפסת נבחנת מכוח תכנית זו. ניתן לאשר מרפסת זיז מעל דרך לתכנית הכפופה למתאר בעומק של עד 50 ס"מ, או בעומק של 1.2 מ' בכפוף לפרסום הקלה.

בבקשה הנ"ל פורסמה הקלה למרפסת זיז מעל דרך בעומק של 1.2 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 50 ס"מ למרות פרסום ההקלה.

ניתן להציע מרפסת עד עומק 1.2 מ' בהתאם להקלה שפורסמה.

#### תברואה

ביצוע פינוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. בשלב קבלת תעודת גמר יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר.

#### תשתיות

מיזוג אוויר, 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. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.

#### ניקוז מי נגר

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

#### סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                       |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                 |
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                    |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                      |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                     |
|      | 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 למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל     |
|      | בם, בתיאום ובהנחית ביצוע תשלום לקרן חניה עבור 2 חניות בחניון מנורה.               |
|      | הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי       |
|      | ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן  |
|      | ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.                                                    |
|      | אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז                                              |
|      | יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, |
|      | מינוי חתום ע"י אדריכל.                                                            |
|      | יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף          |
|      | יים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.                                               |
|      | קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה |
|      | בתקנה 52                                                                          |

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2018/0314.01               |
| מספר סידורי | 52                         |

#### פרטי התיק

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה        |
| מהות הבקשה | חידוש היתר מס' 116179   |
| מספר ועדה  | 2024/18                 |
| כתובת      | חיים עוזר 21, בית ישראל |

#### החלטת הועדה

#### **לחדש היתר בניה בתנאים**

לחדש היתר בניה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום  
12.07.2027

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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0616.00               |
| מספר סידורי | 53                         |

### פרטי התיק

|            |                                        |
|------------|----------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                      |
| מהות הבקשה | תוספת בניה ומרפסות בהליך של תמ"א 10038 |
| מספר ועדה  | 2024/18                                |
| כתובת      | מבוא נטף 3, גילה                       |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את מיקום הממ"ד כמבוקש

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 01.07.2024 לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים,

כחלק מדרישות הוועדה הוחלט כי יש לבטל את הממ"ד לדירה קיימת שלא למלוא גובה האגף ולדרישת הוועדה להציע את התוספת מתחת לדירה הקיימת.

בתאריך 16.07.2024 התקבלה פניה מבעל דירה מס' 2 שבה נדרש להציע את התוספות מתחת לדירה קיימת ובה צוין שהיינו מתנגד בכל תוקף לתוספת שלא בקומה הקיימת מסיבות הנגשה (פניה נסרקה לארכיב האופטי) ומבקש שתאושר תוספת הממ"ד כפי שהוצג.

ע"כ הבקשה מובאת בשנית להכרעת הוועדה לעניין מיקום חדר הממ"ד בהתאם לפניית בעל הדירה.

| 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                            |
| כן   | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                           |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות                         |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                         |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                |

|    |                                                                                               |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                    |
|    | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                               |
|    | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית                                                       |
| כן | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                 |
|    | תנאי להיתר בניה- ביצוע תשלום כופר חניה.                                                       |
|    | תנאים להיתר: 1. יש להגיש ערבות על סך 60,018 ₪ בעבור שימור העצים 2. יש לשלם היטל ע"ס 31,516 ₪. |
|    | אישור חברת גז עבור שימוש בצובר גז קיים ברחוב                                                  |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0618.00               |
| מספר סידורי | 54                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                                      |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תמ"א 38 הריסה ובניית מבנה מגורים 8 יח"ד סה"כ תוך שימור חזית צפונית ושחזור חזית קדמית וגדר כניסה למבנה |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                                                               |
| כתובת      | רוקח שמעון 23, בית ישראל                                                                              |

### 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.

להלן התיקונים לבקשה:

#### חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד הסדרי תנועה מעודכנת בתאריך 29.8.2024 ולפיה אין התנגדות לתכנית.

מוצעות 8 יח"ד להן נדרש 4 מקומות חניה. בהתאם לתבי"ע 4383 סעיף 16.א. במידה ולא ניתן להתקין חניה במגרש, החניה תהא בתחום הדרכים המשולבות.

#### חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי 341.2 מ"ר, מוצע 255.83 מ"ר. מוצע כמותר.

#### מחסנים

מוצעים 8 מחסנים בקומת המחסנים.

על המקום חלה תכנית 4156 אשר אינה מתייחסת לעניין המחסנים, על כן, התכנית הנ"ל כפופה להוראות תכנית מתאר 62. ע"פ חישוב שנעשה, שטח המחסנים אינו חורג מ-8% המותרים. מותר 27.7 מ"ר, מוצע 22.7 מ"ר. מוצע כמותר.

מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד, כנדרש.

יש לציין על גבי ההרמוניקה גובה מחסנים עד 2.2 מ'.

יש לציין בהרמוניקה על גבי כל מחסן את שטחו במ"ר.

#### מרפסות

מוצעות מרפסות חדשות בחזית צפונית לרחוב הבעש"ט ולחזית דרומית לרחוב שמעון רוקח. שתי החזיתות הינן קדמיות.

המרפסות המוצעות הינן מחוץ לקווי בניין תמ"א אך בחלקן הינן בתחום קו בניין תב"ע 4156.

בחזית צפונית לכיוון רחוב הבעש"ט, קווי בניין תב"ע הינן 2 מטרים מגבול המגרש, והמרפסות המוצעות בחזית זו הינן בתחום קו הבניין.

המרפסות המוצעות בחזית דרומית לכיוון רחוב שמעון רוקח הינן מחוץ לקו הבניין אך ע"פ הוראות תענית 4383 (הכפופה לתכנית 4156 לעניין קווי הבניין), ניתן לאשר מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.00 מ' מעל דרך ציבורית ומרפסות זיזיות בעומק של 1.5 מ' בשטח החלקה.

המוצע בתכנית בחזית הזו עומד בדרישה ואין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות.

#### תברואה

בשלב קבלת תעודת גמר יש צורך בהשתתפות 3 עגלות בנפח 1000 ליטר.

#### נגישות

מדובר בבקשה עם תוספת של מעל 6 יח"ד. יש לקבל חו"ד נגישות.

#### עצים

לא קיימים עצים בחלקה.

#### 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. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.

#### 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.

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                                                                                                                                 |
| כן   | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י                                                                                                      |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                                                                                                                |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות                                                                                                                              |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                                                                                                              |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                                                                                                                     |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                                                                                                                   |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                                                                                                              |
|      | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית                                                                                                                                                      |
| כן   | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                                                                                                                |
|      | . הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן את אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו. |
|      | תשלום כופר חניה עבור 4 מקומות חניה בקרן חניה כללית                                                                                                                                           |
|      | תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.                                                                             |
|      | יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף ימים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.                                                                                |
|      | יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מח' השימור, יש לסמן אלמנטים ר הנדסיים בתכנית האדריכלות בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.                                              |
|      | יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, מינוי חתום ע"י אדריכל.                                                                                     |
|      | יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.                                                                                                                                                     |
|      | אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז                                                                                                                                                         |
|      | אישור איכות סביבה לפתרון חלחול מכני                                                                                                                                                          |



### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0068.00               |
| מספר סידורי | 55                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש בן 5 קומות עפ"י תמ"א 38 תכנית 10038 חיזוק מבנים |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                                         |
| כתובת      | י. אלפסי 34, רחביה                                                              |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

אין מניעה לאשר את תוספת השטחים הני"ל.

השטח העיקרי המוצע הינו במסגרת הסל זכויות שניתן בשלב תכנון עיר ואין חריגה בשטחים.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                                                      |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                                                |
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                                   |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                                     |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                                    |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות                                                  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                                  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                                         |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                                       |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                                  |
|      | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית                                                                          |
|      | הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר                                                 |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                                    |
|      | קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52                       |
|      | תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. |

|  |                                                   |
|--|---------------------------------------------------|
|  | אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז              |
|  | הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2011/0581.02               |
| מספר סידורי | 56                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                                                                                                       |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת מבנה שירותים עבור מבקרי ההיכל כולל פתרון הנגשה, שינויים ותוספות גידור היקפי, תוספת פרגולה, תוספת מדרגות ישיבה על גבי מדרגות קיימות, תוספת דלת כניסה בפנים ההיכל. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                                                                                                                                |
| כתובת      | שדרות הרצל 0, הר הרצל                                                                                                                                                  |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

חוו"ד והמלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה להיתר בתנאים

מוצעת בקשה להקמת מבנה שירותים למבקרי ההיכל והנגשה, מדרגות פיתוח, פרגולה, טריבונוט ישיבה וגדרות.

בגו"ח 30345/64, 39, 40, 41 חלה תכנית מתאר המייעדת את המגרשים לשמורת טבע ושטח לבית קברות בהתאם לתיק מידע מס' 2023/5410.00 אשר ניתן בתאריך 02.03.2023 וחלות עליהן הוראות תכנית המתאר.

מבנה השירותים המוצע ומדרגות הפיתוח לצורך הנגשה מוצעים בשטח המיועד לבית קברות וכן טריבונוט ישיבה ע"ג מדרגות קיימות, פרגולה וגדרות מוצעות מזכוכית מוצעים בשטח המיועד לשמורות טבע.

עפ"י רשימת השימושים המופיעים בתכנית המתאר לירושלים תחת "שמורות טבע" – ייעור, חקלאות וגננות: ניתן להציע שטחים בבניינים הכרוכים לשימוש המוצע בשמורות הטבע באישורה של הוועדה המקומית.

עפ"י רשימת השימושים המופיעים בתכנית המתאר לירושלים תחת "בתי קברות" – בתי קברות... מונומנטים: ניתן להציע שטחים בבניינים הכרוכים לשימוש המוצע בשימושים הנ"ל באישורה של הוועדה המקומית.

במכתב שהתקבל ממנהל מחלקת מידע מ. גרשוני בתאריך 2/5/2011 בשלב מתן היתר מקורי לבקשה מס 2011/0581 צוין כי בניית אתר הנצחה מותרת ע"פ התוכנית וכי אין אפשרות לסמן קווי בניין במקום בו אין כל הנחיה שכזו ולכן אין צורך בסימון זה.

אין מניעה לאשר את השטחים הכרוכים בני"ל עבור מבנה השירותים וכן את נגישות המבנה מדרגות הפיתוח, טריבונוט ישיבה וגדרות הזכוכית, בנוסף התקבל אישור אדרי' העיר עבור הבקשה ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה

| בוצע | <b>תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן</b>                                                              |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                    |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                               |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                   |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>שרים                |
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                  |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                      |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                 |
|      | אישור משרד הבריאות                                                                              |
|      | שפ"ע - תנאים להיתר - 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 198,289 ש"ח בעבור שימור העצים 2.<br>היטל כספי בסך |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2022/0414.00               |
| מספר סידורי | 57                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                  |
|------------|-------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הריסת בנין ובניית צמד מבני מגורים חדשים במסגרת תמ"א 38-ב ו- 10038 |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                           |
| כתובת      | הטייסים 31, גבעת הורדים                                           |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

קווי בניין

קווי הבניין לפי 10038 (מבנה בגובה של 6 קומות) הינם 4 מטרים בחזית קדמית ו-3 מטרים ביתר החזיתות.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 2162.5 מ"ר, מוצע 1079.89 מ"ר. מוצע כמות.

שטח מרפסות זיזיות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר. כנדרש.

שטח מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר. כנדרש.

שטח מחסנים עומד ב-8%. כנדרש.

מחסנים

מוצעים 27 מחסנים בקומת חניה (2-) במפלס -7.95.

ישנם 27 מחסנים עבור 26 יח"ד. לא ניתן לעלות על מספר היח"ד. יש לצמצם מחסן אחד.

מרפסות

מרפסות זיז מוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א.

שטחיהן של המרפסות לא עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד.

שטחי מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר לכל יח"ד.

אין מניעה מלאשר את המרפסות המוצעות.

#### עצים

יש לסמן עצים בוגרים בתחום החלקה ולהוסיף חו"ד שפ"ע לעניין עקירת ו/או העברת עצים בתחום החלקה.

#### 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.

מוצג על גבי התכנית חישוב חלחול מי נגר בשטח של 24.8%. כנדרש.

#### גדרות

גובה גדרות לא יעלו על 1.20 מ'.

#### תשתיות

יש להציג מיקום צובר גז וגמל מים על גבי התכנית.

#### 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, 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                                                                                                                                                                    |
|  | 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 להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי                                                                                                                      |
|  | 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>את אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו. |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0021.00               |
| מספר סידורי | 58                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה       |
|------------|------------------------|
| מהות הבקשה | תמ"א 38 תוספות         |
| מספר ועדה  | 2024/18                |
| כתובת      | שד המאירי 12, קרית משה |

### החלטת הועדה

#### לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ח"ד הסדרי תנועה: לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות:

מוצע תוספת של 10 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש ע"פ תקן 16 מ"ח. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה כלל.

ח"ד תכנון עיר לנושא חניה: לא הוצע פתרון חניה כלל למבנה. על פניו, אין מניעה מהתקנת מכפיל או משליש בפינה הצפון מזרחית למבנה. ישנו הגיון תכנוני לתכנון מכפיל/משליש שכן המבנה נמוך ממפלס רחוב המאירי ובעל קומת מחסנים בקומת הקרקע. ניתן לנצל את הטופוגרפיה במגרש לפתרון חניה מינימלי. לא הוצגה חלופה כזו באמתלה כי אין די מקום.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

ח"ד מחלקת שפ"ע: לדחות את הבקשה.

קומות קיימות

במפלס קומה א' קיים 3 יח"ד בקומה, בדירה מזרחית מוצע מעבר ל- 25 מ"ר המותרים 25 מ"ר נוספים אשר ניתן לאשרם מכוח סעיפים 4.1.2.1(2) (א' + ד') אשר נדרש ששטחי ההרחבות יהיו למלוא גובה האגף וכן ניתן לאשר השלמת בינוי תחת מרחבים מוגנים ע"כ אין מניעה לאשר.

במפלס קומה ג' קיים 3 יח"ד בקומה, בדירה מזרחית (דירה 14) מוצע מעבר ל- 25 מ"ר המותרים 25 מ"ר נוספים ולא ניתן לאשרם מכוח סעיפים 4.1.2.1(2) (א' + ד'). לא ניתן לאשר שטחים המוצעים מעבר ל- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 – ניתן להציע שטחים המוצעים מעבר ל- 25 מ"ר המותרים כחלק משטחי בניה המותרים ב- 2.5 קומות חדשות. וכן בהתאם להיתר בניה בתיק 10/512 עבור הרחבות בדירה 14 אושרו שטחים כמרפסות גג/שירות ומופיעות בתכנית כשטח עיקרי קיים – יש לחשב שטחים אלו כשטחים עיקרי מוצע כחלק מ- 25 מ"ר המותרים.

מוצע הפיכת שטחי שירות קיימים לשטחים עיקריים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטחים כשטח עיקרי מוצע.

קומות חדשות

קומה ו' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי :

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע חורג ממחצית שטח קומה טיפוסית בעקבות נסיגות המוצעות במפלסים החדשים ולא פורסמה על כך הקלה ע"כ יש לבטל נסיגות ולצמצם שטחים עד למחצית משטח קומה טיפוסית.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" – אין מניעה לאשר.  
ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה, הוצגו 4 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר.

חוו"ד תכנון לגובה קומה : בשל החריגה ממדיניות הגובה האזורית, גובה הקומות החדשות יהיה בהתאמה לקיים ולא כפי שמוצג בגבהים משתנים. גובה נטו לקומה יהיה בהתאמה לקיים. לא תותר קומה אחרונה מוגבהת. גובה הקומה יהיה בהתאם לקומות התחתונות. לא יותר חלל בגובה כפול לשם גישור על הבדלי המפלסים בין שני אגפי הבניין (הצפוני והדרומי).

#### מחסנים

קיים מחסן 1 ומוצעים 23 מחסנים בשטחי קירות יורדים ובשטחי מילוי קיימים – בשטח של עד 20 מ"ר – אין מניעה לאשר פורסמה הקלה.

יש לציין שטח של כל מחסן.

יש לציין גובה מחסנים בתכנית 2.20 h.

יש לצמצם רוחב חלונות למחסנים ל- 0.80 מ' כמותר.

#### מרפסות

מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר במוצע.

יש להציג מידות אורך ורוחב מלאות בכל המרפסות.

חוו"ד תכנון עיר למרפסות :

מרפסת סוכה פינתית בדירות 11, 8 (חזית אחורית) אינן במיקום סביר. הוספת מרפסות אלו מייצרת חזית לא אחידה. כמו כן, מרפסת דירה 11, על אף כי מצויין כי זו מרפסת סוכה – היא אינה כזו שכן היא מקורה בקומות שמעל. לדירות שתי מרפסות נוספות פרט לאלו וניתן לתכנן סוכות לשתי הדירות גם ללא המרפסות הפינתיות.

חיבור המרפסות בחזית האחורית אל חצרות פרטיות אינו סביר ואינו מקובל. ניתן לאשר מרפסת או גינה עד 12 מ"ר בלבד.

בכל מקרה לא תותר הגבהת הקרקע בחצר לטובת חצר.

נגישות

יש להגיש אישור מורשה נגישות.

תברואה

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר.

יש לתכנן 2 מתקני אשפה נוספים בהתאם לדרישת תברואה.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"י החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.

ניקוז מי נגר

עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול – יש להציג חישוב מי חלחול כנדרש.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 5 התנגדויות.

עיקרי התנגדויות להלן:

התנגדות עבור ממ"ד המוצע בחריגה מקו בניין מצד צפון מזרח.

הפיכת מרפסות השירות לשטח עיקרי והוספת מרפסות זיז עליהן.

אנו בעלי 2 דירות בבניין המבוקש, נסחמות לנו זרימת השמש והאוויר בסלון, מטבח וב2 מרפסות, אנחנו לא מקבלים מרפסות סוכה בשונה מכל דיירי הבניין. רוצים שיוך מחסנים ובאופן שוויוני בשטח המשותף. עד היום לא זכינו לפגישה עם אדריכלית היזם.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2024/0088.00               |
| מספר סידורי | 59                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה             |
|------------|------------------------------|
| מהות הבקשה | בנית בנין חדש לפי תמ"א 38.2. |
| מספר ועדה  | 2024/18                      |
| כתובת      | יצחק בלזר 3, בית ישראל       |

#### החלטת הועדה

#### **לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון**

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שימור, מאור).

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

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2024/0075.00               |
| מספר סידורי | 60                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                         |
|------------|------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תמא 38 הריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות |
| מספר ועדה  | 2024/18                                  |
| כתובת      | החלוץ 36, בית הכרם                       |

### החלטת הועדה

#### לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוו"ד מח' הסדרי תנועה – לדחות את הבקשה.

התוכנית נדחית מהסיבות הבאות: מוצע תמ"א 2-38 פינוי בינוי לבניין לשימור בעל יח"ד אחת והוספת בניין מגורים חדש צמוד אליו בעל 26 יח"ד חדשות. האזור הינו תקן חניה גבוהה וגם אחרי הקלה של שימור לטובת 27 יח"ד יש להוסיף 27 מקומות חניה. לא קיימת גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה ולכן לא מוצע פתרון חניה. שכונת בית הכרם ורח' החלוץ בפרט סובלת ממצוקת חניה קשה ולהוסיף מסי' יח"ד כגדול ללא מתן פתרון חניה אינו מקובל.

חוו"ד מח' תכנון עיר לנושא חניה: למגרש יינתן פטור מחניה כיוון שאין גישה לרכב לחלקה והתכנית מציעה דירות קטנות בלבד.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

חוו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה לדיון בלבד. תנאי להיתר אישור סופי של מח' דרכים.

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה.

חוו"ד מחלקת שפ"ע - לדחות את הבקשה.

חוו"ד מחלקת תברואה – לדחות את הבקשה.

שטחי הבנייה המוצעים

שטחים עיקריים

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

שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 886.55 מ"ר.

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

חוו"ד מח' תכנון עיר:

התכנית מבקשת לשמר מבנה היסטורי קיים בחלקה ולהוסיף לו ממ"ד. בנוסף, התכנית מבקשת להקים מבנה מגורים חדש ונוסף הכולל 26 יח"ד בגודל ממוצע של 45 (כולל ממ"ד) ב- 4 קומות, כאשר יח"ד הבודדת במבנה לשימור היא יח"ד היחידה שהיא גדולה, התכנית אינה כוללת פתרונות חנייה על אף תוספת משמעותית של יח"ד לאזור.

לאור החשיבות של שמירה מלאה על הבניין הקיים בחלקה והמבטים מגן העשרים לבניין ההיסטורי, נבחרה חלופה המציעה את הבניין החדש בחלק הדרומי של הבניין בלבד.

יש לצמצם את מספר יח"ד באמצעות הצגת תמהיל מגוון של גודלי יח"ד בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית האב לשכונת בית הכרם 16000 ולאור מאפייני הביקושים בשכונת בית הכרם הכוללים גם משפחות צעירות – התמהיל יציג לפחות 20% יח"ד בגודל של 80 מ"ר.

יש להציג מס' יח"ד בהתאם לדרישת מח' התכנון ולהציג טבלה בהרמוניקה.

#### שטחי שירות

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

#### מחסנים

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

לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ')

לציין שטח של כל מחסן.

להציג מידות מלאות של מחסנים.

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

#### מרפסות

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

מוצעת מרפסת גג משותף – אין מניעה לאשר.

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

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

יש לבטל מעקות זכוכית למרפסות ולהציג מעקות מסגרות כמקובל.

לבטל מרפסת בצורת ר בפינה דרום מזרחית.

#### פיתוח שטח

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

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

#### גדרות

חוו"ד תכנון עיר :

גובה הגדר כלפי גן העשרים לא יעלה על גובה הגדר הקיימת

גובה הגדרות כלפי מגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ'

#### תברואה

חוו"ד תברואה : טרם התקבלה.

#### מי נגר

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

#### נגישות

כתנאי להיתר יוגש אישור מורשה נגישות ע"ג התכנית.

#### התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 15 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות :

- התנגדות המנהל קהילתי : חריגה מתכנית האב 16000, התנגדות לבינוי המסיבי הפונה לגן העשרים ההיסטורי, פגיעה בעצים, תמהיל של 26 יח"ד במבנה זה וללא גישה לחלקה מעורר מפגע שכוונתי וסכנה להולכי הרגל היות והבניה תבוצע בהנפה מעל גן העשרים, התעלמות בתכנית מבור מים היסטורי, מצוקת חניה.

- לא קיימת גישה לרכב ובניה ללא חניה וקיימת מצוקת חניה, העברת מטען בהנפה מסכנת חיים. התכנון וגדלי הדירות לא מתאימים לסביבה, נכרתו עצים ללא היתר, קירבה רבה לבניין המתנגדים, חסימת אור ואוויר, סיכון בניין המתנגדים ופגיעה באיכות החיים.

- חריגה מהוראות תכנית 10038, הצגת פרטים שאינם משקפים את המציאות, התכנית המוצעת אינה יכולה להיחשב כתמ"א 38, מס' יח"ד מוצע בלתי סביר, פרסום שגוי, פגיעה בפרטיות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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.

"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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2024/0057.00               |
| מספר סידורי | 61                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                 |
|------------|--------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש במסגרת תמ"א 38 |
| מספר ועדה  | 2024/18                                          |
| כתובת      | אברבנאל 26, רחביה                                |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

ככל ותוגש פניה מסודרת הבקשה תובא לדיון לוודה .

לדחות במתכונת המוצעת : נדרש להציג דירות בשטח של עד 160 מ"ר בהתאם להוראות תכנית 9988 ולהגיש אישורים נדרשים עבור מסי יח"ד מעודכן.

בנוסף הבקשה נדחית לצורך השלמת תנאים

חוו"ד מח' הסדרי תנועה

המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. עבור 5 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 10 מק"ח ע"פ התקן, מוצע 10 מק"ח בגבול התכנית.

תנאי לקבלת היתר : הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.

חוו"ד תכנון עיר לעניין חניה : הבקשה מציעה חניית תת"ק עם מעלית רכב. יש לתאם מול עורך הבקשה לתמ"א בחלקה המצרנית את נושא החנייה, על מנת ליצור חזית ירידה לחנייה תואם / זהה וליצור חזית אחידה ראויה למפלס הרחוב.

יש להטמיע טבלת מאזן חנייה.

יש לבחון אפשרות לכניסה אחת לשני הפרויקטים.

מובא להכרעת וועדה חוו"ד תכנון לעניין חניה

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה.

חוו"ד מחלקת שפ"ע - לדחות את הבקשה.

חוו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות

שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן:

יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע ולהתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבניה המתאפשרות בהתאם לתכנית מס' 9988 לשכונת רחביה.

קווי בניין יותאמו לקווי הבניין לפי תכנית מס' 9988, יותר קו בניין 0 בחלק הגובל בבינוי בחלקה המיצרנית בלבד.

יש להציע תמהיל דירות בהתאם לתכנית רחביה, הכולל דירות עד 160 מ"ר.

גובה הגדרות יהיה עד 120 ס"מ וכן יש לסמן לשימור את העצים הבוגרים בחזית המגרש.

יש לבחון את הנסיגות המוצעות בקדמת המגרש. כן יוער כי הבינוי המוצע אינו נמצא ראוי אדריכלית ועיצובית ויש לתאמו מול תכנון עיר.

חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל – 9988

אחוזי בניה – הבקשה חורגת ב 39% בנייה ממדיניות תכנית המתאר. ניתן לקבל חריגה מינורית זו לטובת בינוי חדש.

קווי בניין – על פי הנאמר בסעיף לעיל. בשל שמירה של 3 מ' במקטע האחורי צידי והקדמי צידי. ניתן לאשר הקלה בקו בנין צידי מזרחי (2 מ' כפי שהבקשה מציעה) לבקשה נשואת התכנון, על מנת ליצור בינוי ראוי ולא בינוי צר.

תמהיל דירות – הבקשה מציעה דירות גדול. על פי תכנית מתאר 9988 סעיף 4.1.2 י"א יש להציע עד 160 מ"ר לשטח דירה. יש לצמצם בהתאם.

מובא להכרעת וועדה לעניין אחוזי הבניה המוצעים בחריגה מתכנית 9988

יש לצמצם יח"ד בבניין לשטח מכסימלי של עד 160 מ"ר לכל יח"ד.

שטחים

שטחי שירות:

מוצע חדר טכני בשטח הגג היוצא משטח מרפסת גג מוצמדת – לא ניתן לאשר בגג המבנה שטחי שירות עבור שימוש פרטי כפי שהוצג, יש להבהיר את השימוש המוצע.

מחסנים

מוצעים 3 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר.

יש לציין שטח של כל מחסן.

יש לציין גובה h 2.20 וכן להציג בחתך הנמכה.

מרפסות

מוצעות מרפסת זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים – אין מניעה לאשר.

לחשב מרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי.

#### תברואה

חוו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר.

חוו"ד תכנון : יש להציע פתרון בנגישות פנימית לחלקה על פי הנחיות מרחביות.

יש להציג פתרון מתקן אשפה בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב.

#### עצים

חוו"ד תכנון עיר לעניין עצים : יש לסמן בסימוני מבא"ת במפת מדידה וקומת קרקע – פיתוח , 3 עצים לשימור בחזית קדמית. 2 עצים לעקירה. 1 – 3 עצים לשתילה בחזית אחורית. יש להטמיע בהרמוניקה לנושא 2 עצים לעקירה – תמונת עץ + סוג עץ + סיבת עקירה.

יש לאשר בקשה במח' שפ"ע.

#### פיתוח שטח

הבקשה מציעה יציאה לחצר פרטית ליח"ד 1 עד לגבול הגדר ההיקפית. יש לשמר את אופי השכונה בחצרות משותפות לחזית רחוב. יש להציע רצועת גינון בעומק 1.5 מ' מגבול הגדר (בתחום זה יושמרו שלושת העצים לחזית רחוב). ביתרת השטח ניתן להציע חצר פרטית.

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

יש להציע מיקום גמל מים בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות.

#### 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.

#### נגישות

בהתאם להחלטת הוועדה בנושא מס' יח"ד יידרש אישור מורשה נגישות במידת הצורך.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2024/0042.00               |
| מספר סידורי | 62                         |

### פרטי התיק

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה      |
| מהות הבקשה | תמ"א 38-תוספות        |
| מספר ועדה  | 2024/18               |
| כתובת      | ישראל גלעדי 8, תלפיות |

### החלטת הועדה

#### **לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון**

חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.

מח' הדסרי תנועה : מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 ע"פ התקן נדרש 13 מק"ח סה"כ מוצע 10 מק"ח.

תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבת להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.

תנאי להיתר בניה – תשלום קרן חניה כללית עבור 3 מק"ח חסרים.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה :

מוצעות 5 מק"ח על קרקעיות בחזית ראשית ו-2 מכפילי חניה עבור 5 מק"ח נוספות. מיקום החניות פוגע בחזות הרחוב, אינו מתחשב בעצים לשימור-(ע"פ סקר העצים שהתקבל עץ 1-2 בעלי ערכיות גבוה יכרתו לטובת כניסה לחניה מתוכננת) והיציאה מהמגרש ברוורס אל הרחוב מסכנת את הולכי הרגל, לאור הנסיבות יש לתכנן מעלית רכב ללא בינוי על קרקעי ולהציע מק"ח תת קרקעים כמצ"ב בסקיצה. יצוין כי כיום קיימת חניה על קרקעית לה לא נמצא היתר אשר מבוקשת בהכשרה בתוכנית זו.

נושא חניה מובא להכרעת הוועדה

חוו"ד מחלקת שימור : טרם התקבלה.

חוו"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה.

חוו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה.

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה.

#### מחסנים

קיימים 3 מחסנים ומוצע 7 מחסנים נוספים סה"כ 10 מחסנים כמספר יח"ד – אין מניעה לאשר.

לציין בתכנית גובה מחסנים 2.20 h.

יש לבטל הרחבת מחסן מס' 1, לא ניתן לאשר הרחבת מחסנים מעבר ל- 20 מ"ר.

#### מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר – אין מניעה לאשר אך נראה כי סך שטח הממוצע של שטחי המחסנים חורג מ- 12 מ"ר. יש להציג תחשיב ממוצע שלא חורג מ- 12 מ"ר כמותר.

#### מסתורים

יש להציג פתרון מסתורי כביסה לדירות.

#### עצים

יש לקבל אישור שפ"ע עבור סקר העצים.

#### תברואה

מוצע נישת אשפה מקובל, יש לאשר במח' תברואה.

#### ניקוז מי נגר

הוצגה תכנית פתרון לחלחול מי נגר אך החישוב שהוצג אינו תקין, יש להציג חישוב מ- 50% מהשטח הפנוי מבינוי ולא משטח המגרש.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0530.00               |
| מספר סידורי | 63                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                |
|------------|---------------------------------|
| מהות הבקשה | בקשה להריסה ובניה לפי תמ"א 38/2 |
| מספר ועדה  | 2024/18                         |
| כתובת      | מסריק 4 , מושבה גרמנית          |

#### החלטת הועדה

#### **לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון**

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה).

לאחר השלמת התנאי, תובא הבקשה בפני הועדת להשמעת התנגדויות להכרעה 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

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0495.00               |
| מספר סידורי | 64                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                 |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הריסת מבנה ובניה של בניין בן 6 קומות מעל קומת המחסנים ו-2 קומות חניה תת קרקעיות. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                                          |
| כתובת      | דוד שמעוני 29, גבעת הורדים                                                       |

### החלטת הועדה

#### **לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון**

לדחות לצורך השלמת תנאים

חו"ד מח' הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.

המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית.

מוצע 17 יח"ד מוצע 18 מק"ח + 1 מק"ח נגיש.

תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור לתכנית.

בכפוף לאישור מח' דרכים.

חו"ד תכנון עיר : הכניסה לחניון תהיה עם אבן עליה לרכב באבן השפה ושמירת מפלס מדרכה רציף עם סימון מינימלי של חצית רכבים (עמודונים/שינוי בריצוף) הכל בהתאם להנחיות המרחביות ומדריך תכנון רחובות.

חו"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה חו"ד שימור התקבלה בשלב תכנון יש להגיש אישור שימור מעודכן.

חו"ד מחלקת דרכים – לדחות את הבקשה.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה.

מחסנים

מוצעים 16 מחסנים כמספר יח"ד בקומת הכניסה באזור שטח למילוי, לא פורסמה הקלה עבור 8%, שטחי המחסנים חורגים מסך השטחים המותרים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחי המחסנים עד ל- 8% כמותר.

לציין גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'.

להציג בחתכים הנמכה למחסנים עד 2.20 מ' כמותר.

לציין שטח של כל מחסן ע"ג התכנית.

יש לבטל גישה חיצונית לשטחי המחסנים.

#### מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר – אין מניעה  
לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר  
במוצע.

מוצע מרפסות גג וכן מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג – המוצע יוצר חזית אחידה ומקובל  
תכנונית ע"י מח' תכנון עיר ואגף הרישוי ע"כ אין מניעה לאשר.

להוסיף מעקות בתכניות וגובה מעקות במרפסות.

#### חזיתות

חו"ד מח' התכנון :

ע"ג חזיתות יש לציין כל הגמרים, כולל חיפוי מסתורי כביסה, קורה של מרפסת וכ"ד.

בהדמיות ניתן לראות כי חיפוי hpl דמוי עץ. אינו אופייני לאזור זה. יש לבחון חלופה נוספת  
בהתאם להנחיות מרחביות.

#### פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : הוצגו פתרונות.

בפיתוח שטח עבור יח"ד 1, 2, 3 הוצגו מעבי מ.א. יש להציג מסתורים.

#### מי נגר

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

#### נגישות

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

#### תנאים להיתר

תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל  
חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

#### התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 2 התנגדויות.

דיירים המתגוררים בחלקה סמוכה : צורך חידוש המבנה מובן אך עם זאת ביחד עם שיפוץ הכביש יהווה מטרד גדול יותר. נודה להתחשבותכם בעיכוב הבניה בשנה נוספת.

חריגה מתכנית אב.

בעיית תשתיות

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2021/0335.00               |
| מספר סידורי | 65                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                          |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | היתר מכוח תמ"א 38/1 שדרוג הנדסי מלא ותוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                                   |
| כתובת      | יונה 27, כרם אברהם                                                        |

#### החלטת הועדה

#### **להוציא הסעיף מסדר היום**

לבדיקה מול פיקוד העורף האם ניתן לעשות ממ"ד

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2002/0553.10               |
| מספר סידורי | 66                         |

### פרטי התיק

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה        |
| מהות הבקשה | תוספת מרפסת זיז         |
| מספר ועדה  | 2024/18                 |
| כתובת      | משמר הגבול 1, רמת אשכול |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

המרפסת מאושרת כמבוקשת לאור התקנות החדשות.

לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגת על גבי התוכנית המוצגת באות a,

כולל תכנון הפתחים בתאום עם הפתחים הקיימים.

וכן יש לבטל את תוכנית הצל של המבקש מהמטבח שלא ברת מימוש וכן יש לציין על גבי ההרמוניקה את מספרי הבקשות המאושרות באופן נכון .

| 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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1990/0894.02               |
| מספר סידורי | 67                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספות בניה ע"פ תב"ע מאושרת + פיצול יחידת דיור + תוספת מחסנים + מרפסות זיז |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                                    |
| כתובת      | קוסטה ריקה 117, עיר גנים                                                   |

### החלטת הועדה

#### לפרסם לפי סעיף 149

יש לפרסם פרסום משלים של ההקלות החסרות (לעניין הממ"ד)

הבקשה הובאה להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר

וזאת כי הבקשה עברה מספר בוחנים כאשר בהנחית המחלקה ביצעו פרסום טרם דיון.

כאשר נבחנה הבקשה על מנת לעלות את הבקשה לדיון עלה הצורך בהקלות נוספות אשר מתייחסות לבינוי המבוקש

מכיוון שהתכנון אשר פורסם זהה לתכנון המוצג בוועדה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות אשר פורסמו טרם דיון וזאת על מנת לא להעמיס על המבקשים

ההקלות הנוספות שנדרשו הן :

1. הקלה לעניין "בניה בשונה מנספח הבינוי "

2. הקלה לעניין "בניה המבוקשת מחוץ לקו בנין אחורי ושומרת על 10% לקיר עם פתחים."

3. הקלה לעניין " ממ"ד החורג מקו בנין "

לאחר הכרעת הוועדה להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המופיעות ע"ג תוכנית b כולל התאמת הבקשה להיתר בניה שניתן בת.ב. 1990.894.3 וזאת כי יש הורדת קירות למחסן מספר 14

,

יובהר כי עורכת הבקשה הגישה מסמך המעדכן הורדת קירות אלו ל-70% בלבד באופן שלא פוגע בתכנון המחסן ולכן יש להתאים לכך

וכן יש לתכנן את הקומה החדשה בגג בהתאם למוצג בהרמוניקה ללא מרפסת גג המבוקשת מעל הגג של גרם המדרגות המשותף אשר ממנו יש להציג יציאה לטיפול בדודים וכן יש לצרף פרוט לשטח המבוקש לניוד כולל הקלה כמותית בחלק היחסי וכן יש לצין את אופן הסגירה של המרפסת המבוקשת לדירה מספר 5 בהתאם להוראות תב"ע סעיף 9(4) וכן יש להעביר חתך בממ"ד החדש המבוקש לראות שאין רצפה וכן יש להסיר מטבלת ההקלות את ההקלה אשר פורסמה בדבר " בנית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין " כי לא ניתן לאשר הקלה זו מהסיבות הבאות :

1. עמידה בתקנות החוק . מרפסות הזיז מתוכננות בשונה מתקנות החוק ולא שומרת על גובה של 2.5 מפני האדמה הצמודים לה אך שומרים על 40% חריגה בקו בנין אחורי .

2. תכנית צל – לא הציגו תוכנית צל לייתר השכנים בעמודה ולשכנים הממוקמים בחזית דרומית ולהם בינוי זהה לבינוי של המבקשים אך ניתן לראות שקיימת תכנית צל אשר אושרה בת.ב. 1990/894.2 לשכנים הממוקמים באמצע המבנה

3. עמידה במדיניות המחלקה – לא עומדים במדיניות לעניין מרפסות בצמד היות ולא ניתן לממש מרפסת בקומת מרתף עליון .

הערה : לפי תיק מידע ניתן לראות כי לדירה זו קיימת תוספת בניה בחזית מזרחית אשר בנויה בפועל בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 10% לקיר עם פתחים ולכן יש להסדיר זאת בבקשה הנוכחית ולהוסיף הקלה מתאימה בנושא בדבר "בניה המבוקשת מחוץ לקו בנין אחורי ושומרת על 10% לקיר עם פתחים. " – מובא להכרעת הועדה בנושא ההקלה .

וכן לדירה מספר 1 בקומה זו קיים בינוי בחזית צפונית לפי הצילומים אשר צורפו לבקשה ניתן לראות כי מדובר בחלל אשר יש בו שימוש ולכן כתנאי לקבלת היתר בניה יידרש דוח פיקוח לאטימה של חלל זה .

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להשלים את האישורים החסרים כגון איכות סביבה ותברואה כך שרק לאחר הגשת כל הנדרש תובא הבקשה לדיון חוזר לשמיעת טענות המתנגד

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2024/0101.00               |
| מספר סידורי | 68                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                          |
|------------|-------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה לדירה קיימת, תוספת מרפסות זיז. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                   |
| כתובת      | אולברייט ויליאם 10 , מעלות דפנה           |

#### החלטת הועדה

#### **להוציא הסעיף מסדר היום**

על ע"ב להיפגש עם הצוות המקצועי לבדוק אפשרויות אחרות

תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך הגשה תוכנית מתוקנת

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2024/0068.00               |
| מספר סידורי | 69                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                |
|------------|-----------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הרחבת יח"ד עפ"י תבע+ ממד ומעטפת לקומות תחתונות+ מרפסת זיז ומחסן |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                         |
| כתובת      | קוסטה ריקה 17, עיר גנים                                         |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

התקבל אישור שפ"ע לבקשה.

יש להגיש תכנית מתוקנת כמפורט:

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומחסן, פורסמו הקלות כנדרש -

יש לצמצם את המרפסת המוצעת לחריגה המותרת במרווח

יש לצמצם את המחסן המוצע לחריגה המותרת במרווח

מחסן :

קומת מסד, מפלס 4.50-, חזית צפונית - המחסן מוצע בקונטור הבנוי הקיים וחורג מקו בניין של תכנית מתאר 62, החריגה המוצעת גדולה מהמותר עפ"י תקנות - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר עפ"י תקנות.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס 6.20+, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, לעניין החריגה מקו הבניין, עומק המרווח משתנה בהתאם לצורניות המגרש, חלק מהמרפסת המוצעת חורג בשיעור העולה על 40% המותרים - יש לצמצם את המרפסת המוצעת לחריגה המותרת במרווח האחורי עפ"י תקנות.

- 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<br>אחרים |
| כן | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                        |
| כן | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                   |

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0494.00               |
| מספר סידורי | 70                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                                      |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | בקשה להרחבת מבנה קיים (הרחבת קומה קיימת ותוספת קומה נוספת) כולל תוספת ממ"ד, מחסן ומרפסת (שאינה מקורה) |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                                                               |
| כתובת      | יחיאל צלנוב 2, קרית היובל                                                                             |

#### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, לבית פרטי בחלקה דו-משפחתית, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש

להציע מחסן שאינו עילי

להשלים תנאים טרם דיון.

שטח בניה :

סה"כ שטח מותר לבניה : 295.22 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 147.61 מ"ר לכל יח"ד.

מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח כולל של 136.61 מ"ר שטח עיקרי, בבדיקת התוכנית נראה כי שטחי הבניה לא חושבו כנדרש, לא חושב עובי קיר, מדרגות בשטח של 6.79 מ"ר חושבו כשרות ומוצע מחסן עילי בשטח של 20 מ"ר - לאחר תיקון התוכנית וחישוב השטחים כנדרש יהא ניתן לבחון נושא זה.

ממ"ד :

מוצע בבקשה : ממ"ד בחריגה של כ-1.70 מ' מקו בניין מהווה כ-40% מהמרווח, לא פורסה הקלה בגין תוספת ממ"ד, היות והמוצע הינו בבית פרטי ולא ניתן לבקש עמודת ממד וכן היות והממ"ד בחריגה מקו בניין צידי לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל הממ"ד המוצע יש להציע את הממ"ד יחד

עם המחסן בקומת שרות.

אחסנה :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר - התוכנית אושרה לפני 89, בנוסף יש להציע מחסן שאינו מחסן עילי.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +3.50, חזית צפונית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 11.78 מ"ר מעל הממ"ד המוצע בקומת הקרקע, המרפסת המוצעת חורגת חלקית מקו הבניין ולא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

פרגולה :

ניתן לאשר פרגולה מחומר קל בלבד וזאת במסגרת תקנות הפטור - יש להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה.

אישור י גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2016/0451.02               |
| מספר סידורי | 71                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                              |
|------------|-----------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה, הפיכת מרפסת שרות לשטח עיקרי ממ"ד. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                       |
| כתובת      | שטרן אברהם 18, קרית היובל                     |

### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, המוצע עומד במותר, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון.

לעניין הממ"ד, מוצע בחריגה מקו הבניין עד לקו אפס עם גבול המגרש, חלונות הממ"ד פונים לחלקה הגובלת שיעודה שצ"פ, עפ"י נתוני השטח נראה כי אכן זהו המיקום היחידי לממ"ד, התקבל אישור מנהל האגף, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

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

| 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   | 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 |

|   |                                                     |
|---|-----------------------------------------------------|
| כ | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                          |
| כ | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                     |
| כ | הגשת ערבות בנקאית בסך 7,034.85 ₪ בעבור שימור העצים. |

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2015/0399.01               |
| מספר סידורי | 72                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                         |
|------------|------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש        |
| מספר ועדה  | 2024/18                                  |
| כתובת      | אל מונתזה סמטה 18 , אבו תור - גבעת חנניה |

#### החלטת הועדה

#### **להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות**

לבדיקת בעלויות ע"י עו"ד נויה גבע

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2013/0611.01               |
| מספר סידורי | 73                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                        |
|------------|-----------------------------------------|
| מהות הבקשה | שני בנייני מגורים חדשים - סה"כ 10 יח"ד. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                 |
| כתובת      | ג'עביץ סמטה 2, 48 , ג'בל מוקאבר         |

### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

י

יש להמציא אישור מס רכוש מלפני שנת 2000 או מס רכוש ירדני .

התיק נידון בתאריך 16.11.2022 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ושטחי הבניה לא חושבו כנדרש, התוכנית לא שמרה על מרחק של 6 מ' בין הבניינים המוצעים ולא השלמו תנאים טרם דיון, כעת הושלמו כלל התנאים הנדרשים, תוקנה התוכנית ואין מניעה לאשר בכפוף לתנאי שצוין בנוגע למס רכוש.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                           |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                   |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                      |
|      | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה             |
| כן   | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                            |
| כן   | אישור רשות העתיקות                                                       |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות        |
| כן   | אישור חברת החשמל                                                         |
| כן   | הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות                                          |
|      | 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 |
| כן   | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                          |
|      | הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף                          |

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן<br>ל, ת"י 413 | כן |
| רישום התצ"ר                                                                                   |    |
| יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר                                                                |    |
| יש להמציא אישור מס רכוש מלפני שנת 2000 או מס רכוש ירדני                                       |    |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1999/0032.04               |
| מספר סידורי | 74                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה         |
|------------|--------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת 2 קומות ו-2 יח"ד.  |
| מספר ועדה  | 2024/18                  |
| כתובת      | סמטת האמונה 9, בית ישראל |

### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בועדת משנה בתאריך 17.9.23 והוחלט "לאשר בתנאים", כעת, בסגירת התיק, נדרש שינוי מיקום הממ"ד בהתאם לדרישת פיקוד העורף, שינוי המיקום הינו פנימי ללא שינוי חיצוני כלל,

כמו"כ כעת מוצע ממ"ד ולא חדר מחוץ, הממ"ד מחושב כעת כשטח שרות ולא כעיקרי כמו שאושר בפתיחת התיק.

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



פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1991/0099.05               |
| מספר סידורי | 75                         |

פרטי התיק

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה          |
| מהות הבקשה | תוספת מחסן בשטח של 20 מ"ר |
| מספר ועדה  | 2024/18                   |
| כתובת      | ניידץ 9 , קרית היובל      |

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת מחסן בשטח של 20 מ"ר, פורסמה הקלה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, הומצאו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר.

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                                           |
|      | 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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1988/0802.05               |
| מספר סידורי | 76                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה          |
|------------|---------------------------|
| מהות הבקשה | חידוש היתר בניה מס 113287 |
| מספר ועדה  | 2024/18                   |
| כתובת      | בוליביה 3 , קרית היוכל    |

#### החלטת הועדה

#### **לחדש היתר בניה בתנאים**

לחדש היתר בנייה בתנאים :

תוקף ההיתר פג ביום 2021/12/03

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 113287 בתיק רישוי מס' 04.802/1988 שהופק בתאריך 2018/07/11, עפ"י בקשה ע"ב, בניית ההיתר הסתיימה בשנת 2021-2, כעת, עפ"י דרישת הפיקוח המבקשים נדרשים לבצע בניה של קיר תמך קיצוני למבנה שנועד להגדלת חניה מהכביש, היות וקיר זה לא בוצע בשלב בניית התוספת,

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

אין מניעה לאשר עד ליום 2012/12/03.

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2024/0089.00               |
| מספר סידורי | 77                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה         |
|------------|--------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד               |
| מספר ועדה  | 2024/18                  |
| כתובת      | ארץ חפץ 101, שמואל הנביא |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעים ממד"ים מעל ממ"ד מאושר :

קומה א' - מעטפת ומעל ממד"ים .

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

המתנגד מתגורר בכניסה אחרת, המתנגד טוען למצב של ריבוי דיירים, רעש ולכלוך, הרס הבניין מהבניה בפרט בבניין ישן.

מדובר בהשלמת העמודה . הועדה רואה חשיבות גדולה בבניית ממד"ים ובאיזון אינטרסים

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה, מה גם שהמדובר בעמודה שהנה

בכניסה שונה מהכניסה בה מתגורר המתנגד.

יש לתקן הערות על פי תכנית a

| 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 |
| כן   | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                          |
|      | עדון מס' תז של רותי גוטמן בטבלת המבקשים ע"ג טופס 1                       |



## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0538.00               |
| מספר סידורי | 78                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                 |
|------------|--------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | שימוש חורג מתכנית ממגורים לסמינר לבנות וגן ילדים |
| מספר ועדה  | 2024/18                                          |
| כתובת      | הרב פרנק 38 , בית וגן                            |

### החלטת הועדה

#### **לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון**

התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה- נדרש להגיש

חוות דעת אדריכלית

מוצע שימוש חורג במבנה קיים ממגורים לסמינר לבנות וגן ילדים.

אין מניעה תכנונית לאשר זאת, מובא לוועדה לשמיעת הצדדים.

יש לתקן את שרטוט חלקי המבנה שאושר בהיתר קודם וטרם נבנה- לשרטוט בקווקוו, ולא כאילו קיים כבר.

התנגדויות

הוגשה התנגדות אחת, להלן תמציתה :

המתנגד גר בחלקה הסמוכה.

הוא טוען כי המבנה משמש זה מכבר לסמינר וגן ילדים, וכי הבקשה כוללת מצגי שווא והטעויות שונות, וכן חריגות מפליגות.

כמו"כ טוען המתנגד כי אין התאמות בטיחות במבנה עבור המוסדות המוצעים בו.

המתנגד טוען אף כי המבקשים הוציאו היתר לתמ"א 38 למבנה המיועד למבנה מגורים ולא למבנה ציבורי.

כמו"כ הסמינר הקיים שם כבר היום מפריע לו.

אין די חניות

הבניה חוסמת אור ואוויר.

תגובת המחלקה :

טרם קבלת ההיתר יידרש דוח פיקוח לפיו המבנה עומד בבמותר, ללא חריגות בכדי שניתן יהיה לקבל את ההיתר.

לאחר התייעצות עם ר"צ תמ"א 38, ולאור זאת שכלל לא נבנה תמ"א 38 בבניין, והמבנה משמש לסמינר- זאת אומרת שיש דרישה לכך, ולא מדובר במבנה ללא תלמידות, אין מניעה לאשר את השימוש החורג, במבנה הקיים בלבד, ללא תמ"א 38.

חניות ידונו במחלקת הסדרי תנועה, בפרט שמדובר במבנה לתלמידות בכיתות גבוהות המסוגלות להגיע בתחבורה ציבורית, והמבנה נמצא קרוב לרכבת הקלה.

בהיתר זה לא מדובר בבניה נוספת אלא שימוש במבנה הקיים לייעוד שונה, ע"כ אין חסימת אור ואוויר מעבר למה שאושר בהיתרים קודמים.

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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1997/0433.05               |
| מספר סידורי | 79                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה לפי תבע, תוספת מדרגות, ממד וחצר אנגלית, תוספת מחסן, הכשרת מרפסת |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                                    |
| כתובת      | גואטמלה 2, קרית היובל                                                      |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

החלטת הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ריצוף חצר, ממ"ד ומחסן, הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה,

להציע גישה למחסן מחדר מדרגות משותף,

להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת,

ולחשלים תנאי איכות הסביבה לתיק.

להלן פירוט:

ממ"ד :

קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף תחת הבינוי המוצע, התוכנית צל מציעה מעטפת לדירת המבקש וממ"ד ליח"ד בקומות א' ו-ב', תוספת ממ"ד בקומת המרתף לדירת המבקש תמנע בעתיד תוספת ממ"ד לקומות העליונות - יש להציע ממ"ד לדירת המבקש בעמודה יחד עם דיירי העמודה.

מחסן :

קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת מחסן הכולל מדרגות גישה מיח"ד הקיימת, מבדיקה היתרים קודמים נמצא כי יצא בהיתר מס' 77/407.2 היתר משותף לדירת המבקש לדירה נוספת, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב המבקשים מעוניינים להציע מחסן חדש ובטל את השותפות במחסן הקיים עם דירת השכן - יש לצרף את השכן לבקשה ולצמצם את שטח המחסן המאושר ל-20 מ"ר המותרים.

בנוסף מוצע גישה למחסן מהבית - יש להציע גישה למחסן דרך חדר מדרגות משותף.

ריצוף חצר :

מוצעת הגבהת חצר בגובה של 97 ס"מ, עפ"י נוהל המחלקה יש להציג סגירה תחת ההגבה המוצעת, לא מוצעת סגירה כנדרש - יש להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד :

אמא שלי, בעלת הדירה, אינה במצב קוגניטיבי, לא ניתן לשאול את דעתה, ילדיה אינם אפטרופוסים עליה ולכן איננו מוסמכים לענות בשמה על בקשת ההיתר. - לאחר קבלת תכנית מתוקנת כנדרש תובא הבקשה לדיון בנוגע להתנגדויות.

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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2016/0447.01               |
| מספר סידורי | 80                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                   |
|------------|--------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הכשרת מצב קיים בשטח והפיכת שטח מחסנים למשרדים ע"פ תב"ע מספר 954420 |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                            |
| כתובת      | גבעת שאול 27 , גבעת שאול                                           |

#### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, המתנגדים טוענים לסיפוח שטח משותף הבקשה תואמת תכנית ללא הקלות ולכן הועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה בהתאם להמלצת האגף.

| 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 משרד הבריאות                                                       |
|      | הריסת המסומן בצהוב                                                       |

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1970/0581.04               |
| מספר סידורי | 81                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                  |
|------------|-----------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד , בנית מרפסת זיז       |
| מספר ועדה  | 2024/18                           |
| כתובת      | אצ"ל 4 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא |

#### החלטת הועדה

##### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

החלקה בעלת 2 בניינים מוצעת עמודת ממד"ים ועמודת מרפסות.

המתנגד מתגורר בכיסה הסמוכה, התוספת ממערב לדירתו.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, הוועדה רואה חשיבות רבה במיגון דירות הועדה מורה כי לא יבנה חלון לכיוון המתנגד על מנת לשמור על איזון האינטרסים בין הצדדים .

בנוסף, טרם מועד הוועדה התקבלה תוכנית מעורכת הבקשה המקצרת את עומק הממ"ד המוצע ל-4.50 מ' במקום 5.60 מ' המוצע בפתחת התיק.

הממ"ד הוקטן ולמעשה בכך התקבלה ההתנגדות באופן חלקי.

הבוחנת תקלוט את הגרסה המעודכנת טרם העברה לחוות דעת גורמים.

אישורי גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית 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 פיקוד העורף הג"א          |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1989/0098.09               |
| מספר סידורי | 82                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                |
|------------|-------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת יחד' דיור , תוספת בניה , ממ"ד ובנית מרפסת |
| מספר ועדה  | 2024/18                                         |
| כתובת      | אורוגואי 21 , קרית היובל                        |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת יח"ד דיור תוספת בניה ממ"ד ובנית מרפסת .

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

הועדה מורה על צמצום המרפסת לעומק של 1.5 מ' ובכפוף לכך מאשרת את הבקשה, במידה והמבקש מעוניין במרפסת בעומק של 2 מ' יבצע פרסום הקלה ולאחריה התיק יובא שוב לדיון בנוגע להתנגדות.

באשר ליתר ההקלות החסרות הוועדה רואה בפרסום שבוצע כמכסה את אותן הקלות בדיעבד.

בנוסף, יש לתקן את הבקשה בכפוף לאמור:

השלמת דירת גג :

5% השלמת קומת גג : מוצע בבקשה 5% השלמת קומת גג, שטח המגרש 1581,  $5\% = 79.05$  מ"ר, לחלק ל-4 דירות הגג, 19.76 מ"ר לכל דירה.

לא התקבל אישור מנהל האגף לתוספת המוצעת מכוח השלמת דירת גג ועל כן יש להסירה מהבקשה.

תיקונים על פי 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 |

|   |                                                                               |
|---|-------------------------------------------------------------------------------|
| כ | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות             |
|   | תשלום אגרת בניה                                                               |
|   | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים      |
|   | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                    |
|   | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                               |
|   | אישור שירותי הכבאות                                                           |
|   | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                 |
|   | הסדרי תנועה: יש לשלם כופר חניה עבור מקום חניה 1 הנדרש עבור תוספת היח"ד המוצעת |
|   | הסרת 5% השלמת קומת גג מהבקשה המוצעת                                           |

### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0309.03               |
| מספר סידורי | 83                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                       |
|------------|-----------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בנייה +מרפסת גג +ממ"ד +מרפסות זיז |
| מספר ועדה  | 2024/18                                 |
| כתובת      | גת 25 , קרית משה                        |

#### החלטת הוועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

רקע:

הבקשה נדונה בוועדה בתאריך 01/07/2024 . הוחלט לדחות במתכונת המוצעת כי

1. חתך עליית גג הרעפים לא היה תואם הוראות נספח 115ב , שמהווה פגיעה עיצובית ותכנונית בחזיתות הבניין. התכנון המוצע נוגד מדיניות הוועדה במתחם גת.

כעת התקבלה תכנית מתוקנת שבה מבנה עליית הגג תואם נספח בינוי 115ב

2. היה חסר חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - התקבל אישור.

לכן אין מניעה לאשר את 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                                               |

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה | כן |
| הצהרת עורך הבקשה                |    |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2018/0505.01               |
| מספר סידורי | 84                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה            |
|------------|-----------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד עבור 2 דירות     |
| מספר ועדה  | 2024/18                     |
| 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 יח"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  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2016/0151.03               |
| מספר סידורי | 85                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                         |
|------------|----------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת חדר מחוזק, מרפסת גג. |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                  |
| כתובת      | הרב רפאל קצנלבוגן 78 , הר נוף                            |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

יש להציג באמצעות תכנית צל עתידית בינוי של הדירה הסמוכה כהשלמת דירת גג.

רקע :

הבקשה נדונה בוועדה בתאריך 31/07/2024

הוחלט לדחות את ההכרעה

הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה כדי לאפשר לשכן המתגורר בצמוד להצטרף לבקש כדי לעמדו בתנאי של "שיפור אדריכלי" לשם אישור 5% השלמת דירה בקומת הגג.

התקבלה פנייה בשם המבקש שבה נטען כי השכן בקיר צמוד לא מעוניין להצטרף לבקשה.

לכן מובאת הבקשה בשנית בפני הוועדה,

הוועדה החליטה לאשר את הבקשה בכפוף כאמור להצגת תכנית צל לדייר הסמוך.

| 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   | 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 |

|    |                                 |
|----|---------------------------------|
|    | שרים                            |
| כן | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון      |
| כן | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה |
| כן | הצהרת עורך הבקשה                |
| כן | אישור מהנדס העיר                |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2023/0312.00               |
| מספר סידורי | 86                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה          |
|------------|---------------------------|
| מהות הבקשה | בניית שני בתי כנסת.       |
| מספר ועדה  | 2024/18                   |
| כתובת      | אבי יונה מיכאל 0, הולילנד |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 125302 הקובעת:

כפיפות: בסעיף 1.6 כפיפות לתמא/12/1 ולתכנית 2855/ב.

מסמכי התכנית: בסעיף 1.7-

\* הוראות / תשריט - מחייבים.

\* בינוי ופיתוח – מחייב חלקית – לעניין קווי בניין, מפלסי גגות מרביים.

\* תנועה - מנחה

ייעוד: בסעיף 3.1- יעוד תא שטח 4 למבנים ומוסדות ציבור וכן סימון בתשריט זיקת הנאה למעבר רגלי, תא שטח כפוף- 4, מבנים ומוסדות ציבור.

שימושים:

בסעיף 4.3.1-

1. "מבני ציבור לסוגיהם...ולכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה המקומית"

3. מתקנים מסוג מכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, מצללות (פרגולות).

בסעיף 4.3.2(ג)-

השטח ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כמפורט להלן: "מבנה ציבור 127 במגרש 4: ארבע כיתות גן ושני בתי כנסת."

הוראות אדריכלות:

בסעיף 4.3.2(א)- מאחר וגגות הבניינים מהווים "חזית חמישית" הנצפים ממבני המגורים במתחם תחולנה ההוראות הבאות:

קולטי השמש, דוודים, מערכות מיזוג אויר ואנטנה ימוקמו בצפיפות המרבית האפשרית, תוך נקיטת אמצעים המבטיחים את הסתרתם.

תכניות ארגון הגג ופתרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה. לעניין זה, פתרון ההסתרה של מערכות הגג הוצגו בהרמוניקה ואושרו ע"י הממונה אדר' ענת

קליינמן.

זכויות והוראות בניה : סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה, מגרש 4 :

שטחים :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1,705 מ"ר, שירות : 600 מ"ר, סה"כ : 2,305 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0

גובה מבנה :

מעל הכניסה הקובעת : 12.00 מ'.

מס' קומות :

מעל הכניסה הקובעת- 3 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 0.

קו בנין :

צידי ימני-כמסומן בתשריט, צידי שמאלי- 3 מ', אחורי- 3 מ', קדמי- 5 מ'.

הערות טבלה :

(5) "לא יותר ניווד שטחים מתחת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. סטיה מהוראה

זו תהא סטיה ניכרת".

סטיה ניכרת - בסעיף 6.4 :

גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הנו מירבי, כולל תוספת של עד 1 מ'. כל תוספת מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית). לעניין זה, בבקשה מוצע מבנה בגובה של 13.00 + מעל הכניסה הקובעת (754.00=+1.20).

מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הנו מירבי, וכל תוספת של קומות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) - מתוכנן מבנה בן 3 קומות.

קווי הבנין, כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי, הנם מירביים, וכל צמצום בינם לבין גבולות המגרש ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). - אין חריגה מקווי הבנין.

שטחים :

סה"כ שטח קיים להריסה : 119.27 מ"ר

סה"כ שטח מוצע : 899.05 מ"ר

תכנית 125302 -

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1,705 מ"ר שירות : 600 מ"ר סה"כ : 2,305 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0

מוצע בדיון מתאריך : 12/9/23 -

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 853.34 מ"ר שירות : 45.71 מ"ר סה"כ : 899.05 מ"ר .

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0

אין חריגה משטחי הבניה.

לדיון זה לא מוצע תוספת שטחים. תיקון חזית חמישית.

השלמת תנאים לדיון - הושלמו ה"תנאים לדיון" : איכ"ס ושפ"ע- אשר הוועדה אישרה את השלמתם לאחר דיון.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
| כן   | אישור פיקוד העורף הג"א                                                   |
| כן   | אישור שירותי הכבאות                                                      |
| כן   | אישור משרד הבריאות                                                       |
| כן   | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה             |
| כן   | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                            |
| כן   | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                     |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות         |
|      | 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 חברת החשמל                                                         |
| כן   | אישור רשות העתיקות                                                       |
|      | סימון זיקת הנאה רגלית עפ"י תשריט תכנית 125302                            |
|      | לציין בתכניות ממ"מ בלבד                                                  |
|      | יש להנמיך את מעקה הגג עד לגובה 13 מ' מהמלס הקובע                         |
| כן   | אישור אגף שפ"ע                                                           |
| כן   | אישור איכות הסביבה                                                       |

## פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 2008/0643.04               |
| מספר סידורי | 87                         |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                       |
|------------|--------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תחנת שנאים זעירה עבור בי"ס לאומנות ת.ב. 0643.02 / 2008 |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                |
| כתובת      | העח, מורשה רחוב העח, מגרש 22, חלק מחלקה 106 בגוש 30054 |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

הבקשה תואמת את תכנית 3845 שאושרה בתאריך 11/08/2002 החלה על המקום וקובעת:  
(א) בסעיף 7 - כפיפות לתכנית מתאר 62.  
(ב) בסעיף 17 – שטח למתקנים הנדסיים.

המרחק בין תחנת השנאים למבנה ביי"ס כ-4.30 מ'.

התקבל אישור איכות הסביבה ביום 21/08/2024  
גודל המבנה: 3.78 x 2.01

שטח המבנה: 7.60 מ"ר.

אין חריגה מגבול מגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                                  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| כן   | חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה                                |
| כן   | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413 |
| 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                     |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                              |
|      | אישור חברת חשמל                                                                              |
|      | אישור רשות העתיקות                                                                           |



### פרוטוקול החלטה

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| תאריך ועדה  | 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד |
| מספר בקשה   | 1996/0683.05               |
| מספר סידורי | 88                         |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                        |
|------------|---------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | חדרי ספח עבור הדרכה לבי"ס תיכון קיים (ת.ב.<br>683/1996) |
| מספר ועדה  | 2024/18                                                 |
| כתובת      | רבעה אל עדוויה 18 , א-טור                               |

#### החלטת הועדה

#### **לפרסם לפי סעיף 149**

בהתאם להחלטת הוועדה ובהמלצת היוע"מש יש לפרסום בעניין גובה הקומה מ- 3.5 מ' לגובה של

4.20 מ' בהתאם לתכנית 3092, נספח 1 סעיף 7(א).