

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	10/02/2025 - יב שבט תשפ"ה
מספר בקשה	1984/0071.05
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת בניה, תוספת ממ"ד בחזית מערבית.
מספר ועדה	2025/4
כתובת	ריש לקיש 4, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הנה להרחבת בניה בחזית צפונית ותוספת ממ"ד בחזית מערבית

יצוין כי בתיק מקביל הנמצא בהליך בעירייה בבניין הנידון, המתנגדים לבקשה הנוכחית הינם מבקשים בעצמם ומציעים ממ"ד לדירתם שבעמודה המזרחית, מדובר בתיק רישוי שמספרו 1984/71.6, אך היות ותיק המקביל (06) טרם קודם היות ולא הוגשה תכנית מתוקנת לאגף, לא היה ניתן להביא את שתי הבקשות לדיון משותף וזאת על מנת לא לעכב הבקשה הנוכחית, אך הנושא הוצג לחברי הוועדה במהלך הדיון.

המבקשים התייצבו לדיון וכן בנה של המתנגדת שושנה ג'בלי כאשר משפחת שפרבר שמתנגדים לא הופיעו לדיון והתנגדותם הוקראה בפני הוועדה כאשר יש לציין שלא צורפה התנגדות מפורטת.

בנה של המתנגדת ג'בלי הסביר כי אינם מתנגדים לממ"ד אלא למיקום שלו. עפ"י תכנית הצל המוצעת הם יצטרכו לוותר בעת בניית הממ"ד על מרפסת קיימת לדירתם, דבר שאינם מעוניינים בו.

הוועדה בחנה את הבקשה לעומק, כולל מיקום שונה לממ"ד ונוכחה, לראות שישנה בעייתיות בבניין הנוכחי היות וחלוקת הדירות משתנה בין קומה אחת לשניה, כך שמיקום שונה לממ"ד הנוכחי לא בהכרח ייצר עמודת ממ"דים שתשרת את כלל הדירות בקומות ובעמודה מעל ויצטרכו מיקום שונה לדירותיהם.

בנוסף, צוין עורך הבקשה שהממ"ד ממוקם בחלק החצר המוצמד למבקשים כאשר כל ניסיון שלהם למיקום אחר גרר יותר התנגדויות.

לפיכך, החליטה הוועדה לקבל את ההתנגדות ולאשר את הממ"ד במיקום המוצע תוך ביטול תכנית הצל העתידית בעמודה, ככל ומשפחות ג'בלי והררי יבקשו עמודת ממ"דים בחזית אחורית אז הוועדה תשקול זאת בחיוב.

הוועדה מורה לשלוח עותק של ההחלטה למשפחת הררי שהנם חלק מתכנית הצל העתידית שהוצגה בבקשה ע"מ לידע אותם בדבר החלטת הוועדה לביטול תכנית הצל כאמור לעיל.

תימוכין קניינים :

השטח העיקרי מבוקש ע"ג שטח הצמוד למבקש.

לגבי הממ"ד, הנו מוצע ע"ג שטח המוצמד למבקשים ע"פ תשריט בית משותף כאשר ישנם 7 תתי חלקות והתקבלו סה"כ 4 חתימות.

ע"פ הצהרת המבקשים במעמד הוועדה שלא יתנגדו בעתיד לבקשה של משפ' ג'בלי לממ"ד בחזית

האחורית וכן אמירת הוועדה שתשקול בחיוב מיקום ממ"ד ליתר הדירות בחזית אחורית, הצהירו משפ' גיבלי במעמד הוועדה שמבחינתם זה מספק אותם ובכך אינם מתנגדים לבקשה הנוכחית, כך שבסה"כ קיימים התימוכין הנדרשים.

הוועדה סבורה כי בנסיבות העניין הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בכפוף לשינויים ובתנאים.

תיקונים ע"פ ההערות ובתיאום מול בוחנת הרישוי.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	10/02/2025 - יב שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0414.00
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי פתחים בחזית קיימת
מספר ועדה	2025/4
כתובת	הפלמח 30 , רחביה

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

טרם דיון הבקבלה בקשה ע"י המתנגד לדחות את הדיון בבקשה

על מועד חדש תשלח הזמנה כנדרש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	10/02/2025 - יב שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0569.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38- תוספות
מספר ועדה	2025/4
כתובת	האר"י 13, רחביה

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

לאחר שהוועדה שמעה בקשב רב את ההתנגדויות החליטה לדחות את ההתנגדות.

הוועדה התרשמה כי מדובר בפרוייקט מידתי שתואם כמעט במלואו לתכנית 9988 החלה על המקום וכי טענת המתנגדים לפיה לא ניתן לחרוג מתכנית 9988 אף במסגרת בקשה מכח תכנית 10038 הינה טענה שגויה. הבקשה תואמת לתכנית 9988 מבחינת מספר הקומות ואף לענין קווי הבנין מדובר בבקשה שרובה מוצעת בתחום קווי הבנין של התכנית למעט חריגה של ממ"דים שאף היא מוצעת בתחום קווי הבנין של תכנית 10038.

גם לאחר הבניה ישארו מרחקים גדולים יחסית בין הבניינים שלא יפחתו מ-8 מ'

בנוסף הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין חדר היציאה לגג מכיוון שהוא תואם להוראות 9988 סעיף 4.1.2. יד 5

הוועדה מקבלת את ההתנגדות לענין הדודים והוחלט שדודי השמש של הדירות החדשות יוצעו בתחום הדירה.

הוועדה דוחה את הטענה לענין גובה הקומות. עפ"י תכנית 9988 גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' בבקשה המוצעת מבקשים להגביה חצי קומה לגובה של 4.5 מ' על מנת שהקומה העליונה תהיה במפלס אחד. הוועדה מאשרת הגבהה זו הן מהסיבה של תכנון טוב יותר של הקומה העליונה והן מהסיבה שממילא ניתן היה לקבל באזור זה 6 קומות והבקשה מציעה נסיגה משמעותית מעל לשטח המוגבה.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין עקירת העצים. מדובר על עקירת עצים בעלי ערכיות נמוכה. כמו כן נעשה מאמץ יוצא דופן על מנת לשמור שני עצים גדולים בחזית ואף התכנון השתנה על מנת לשמור אותם. יש לנטוע עצים חדשים בחזית הבנין.

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין החניה מוצע תקן חניה מלא. היזם מבקש להקטין דירה אחת ולהפחית את תקן החניה. יש לקבל אישור הסדרי תנועה מעדכן

להלן התיקונים לבקשה :

קומות קיימות

מוצעת דירה חדשה בשטח של קומת עמודים מפולשת כולל תחת שטחי הרחבות – אין מניעה
לאשר בכפוף לאישור מורשה נגישות אשר הדירה מותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות.

מחסנים

מוצעים סה"כ 5 מחסנים בקומת מרתף במקום שטח מקלט – אין מניעה לאשר.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

לציין גובה מחסנים 2.20 h.

יש להציע מחסנים נוספים ככל הניתן בנגישות פנימית.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי בניין המותרים לפי תכנית 10038 ועד 2 מ' עומק – הבקשה
מציעה קיזוזי מרפסות זיז מקורות שהורסים ומציעים מחדש במפלסים הקיימים, אין מניעה
לאשר. מרפסות קומה עליונה קיימת נשארות זיז ללא קירוי.

הוצגה טבלת מרפסות זיז קיימות/מוצעות והריסה כולל תחשיב ממוצע – אין מניעה לאשר.

יש להציג פרט ניתוק של מרפסות בין 3 קירות.

עצים

התייחסות תכנון עיר : סקר עצים הוגש. משמר עצים בעלי ערכיות גבוהה. בין השאר : יש
להתייחס לסימון לעקירה של עצים 2,6-7 בעלי ערכיות גבוהה – עצים אלה משמעותיים לשימור
שכונת רחביה כשכונת גנים. כמו כן יש לבחון שוב את שימורו של אקליפטוס (מספר 3) על גבול
החלקה ובצמוד למתקן חניה. ככל הניתן יש להימנע מעקירתו.

נגישות

יש להגיש אישור מורשה נגישות עבור הנגשת דירה המוצעת בקומת עמודים מפולשת ושתהיה
מותאמת לבעלי מוגבלויות.

תברואה

בקשה אושרה ע"י תברואה – יש להתאים תכנון למאושר מול תברואה ובהתאם להנחיות עפ"י
תכנית 9988 וש גובה מתקן האשפה לא יעלה על ל- 1.5 מ'.

פיתוח שטח

חוו"ד תכנון עיר :

מיוזג 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)

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 ל"ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי
	ביצוע תשלום לקרן חניה עבור החניה החסרה, חניונים: הנשיא, משכנות התיאטרון.
	הגשת כתב התחייבות לתחזוקת והפעלת מתקן חניה בת"י.
	אישור מורשה נגישות להנגשת דירה מוצעת בקומת עמודים מפולשת
	שפ"ע - תנאים להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית על סך 139,990 ₪ בעבור שימור העצים. 2. 14,922 ₪.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	10/02/2025 - יב שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0064.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	6 גני ילדים + 3 מעונות יום
מספר ועדה	2025/4
כתובת	אל-סאלחין , ראס אל עמוד דרך בית לחם הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוצגה לוועדה הבקשה ע"י הצוות המקצועי, הוועדה מחליטה:

חניה - החניה מוצעת בתחומי המגרש.

הוועדה מאשרת מתוך 34 מ"ח לפטור 31 מקומות חניה ולאשר 3 מקומות חניה

עבור גנ"י ומעונות היום.

בנוסף מוצעים 4 מפרצי העלאה והורדה + 2 מפרצי אוטובוסים המשמשים את גנ"י ,

מעונות היום ובי"ס (ת.ב. 2023/282)

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

	אישור חברת החשמל
	אישור רשות העתיקות
	לעדכן נספח תנועה
	החלפת קונסטרוקטור לבקשת המגיש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	10/02/2025 - יב שבט תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0282.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	בית ספר 24 כיתות+אולם ספורט+חדר טרפז+ביתן שומר+מאגר מים והרחבת רחוב אל סאלחין
מספר ועדה	2025/4
כתובת	אל-סאלחין , ראס אל עמוד דרך בית לחם הישנה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוצגה לוועדה הבקשה ע"י הצוות המקצועי וההתנגדויות הוקראו ע"י יו"ר הוועדה משום

שהמתנגדים לא נכחו, וזאת למרות שנשלחו זימונים בדואר רשום, הוועדה מחליטה:

1. לעניין ההתנגדות כי, מבקשים להקים מדרגות ציבוריות לאורך הבניין של המתנגדים

וכן גישה לכביש, הדרך גישה נשמרה במסגרת הבקשה מוצעים 2 גרמי מדרגות ורמפה.

2. חניה - החניה מוצעת בתחומי המגרש.

הוועדה מאשרת מתוך 48 מ"ח לפטור 36 מקומות חניה ולאשר 12 מקומות חניה

עבור ב"ס.

בנוסף מוצעים 4 מפרצי העלאה והורדה + 2 מפרצי אוטובוסים המשמשים את ב"ס,

גנ"י מעונות היום (ת.ב. 2023/64)

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	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
	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
כן	יש לתקן בחזיתות ובחתכים כי החריגה המבוקשת במרווח היא עד 30%.
	אישור חברת החשמל
	אישור רשות העתיקות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל, ת"י 413
	הדפסת ההרמוניקה בסדר הנכון.
	תיק מידע תכנוני
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	רישום התצ"ר
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור (מח' המאור, שפ"ע)
	תיקון טבלת השטחים המתוכננים במגרש
	תיקון שטחים - מתחת הקרקע בטופס 1
	עדכון נספח תנועה
	החלפת קונסטרוקטור לבקשת המגיש
	שפ"ע מח' מאור - יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.