

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0534.01
מספר סידורי	0

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לחידוש היתר מס' 116502 בת.ב. 2019/534
מספר ועדה	2025/49
כתובת	הרב בנימין מינץ 51, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בתאריך 17/11/2021 יצא היתר בניה מס' 116502 בתיק בניין 2019/534 עבור מבנה חדש לבי"ס יסודי 8 כיתות, הריסת מבנים קיימים ושביל גישה

כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך התחלת הבניה

כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך התחלת הבניה עד לתאריך 17/11/2027 להשלמת 6 שנים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0531.00
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 16 יחידות דיור מעל קומת מסחר קיימת.
מספר ועדה	2025/49
כתובת	יפו 228 , רוממה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת המבקש

הבקשה יורדת מסדר היום לבקשת הצדדים על מנת לנסות ולהגיע להסכנות ביניהם

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0345.00
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מרפסות ותוספת חדר מתחת לחלל גג רעפים
מספר ועדה	2025/49
כתובת	משה רחמילביץ 122, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת מרפסות ותוספת חדר מתחת לחלל גג רעפים הוגשה התנגדות אחת של בעל דירת הגן המתנגד לבניית מרפסות מעל דירתו. המתנגד לא הגיע לדיון, מכתב ההתנגדות הוקרא בפני הוועדה הוועדה בחנה ומצאה כי חצר המתנגד היא בשטח של כ-29 מר והמרפסת המבוקשת היא בשטח של כ-9 מ"ר כך שעיקר שטח הגינה יישאר לא מקורה. המתנגד טוען לפגיעה בכניסת אור ושמש החזית מזרחית כך שהפגיעה בכניסת אור ושמש קטנה הוועדה רואה חשיבות גדולה בבניית מרפסות הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף קווי בניין:

במפלס +4.20 מבוקשת מרפסת זיז החורגת מקו בניין צפוני, צדי בשיעור של 0.25 מטר. פורסמה הקלה. על עורך הבקשה להתרחק 50 ס"מ מפינת הבניין, כמסומן ע"ג הרמוניקה.

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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	1981/0553.10
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הגבהת גובה רצפה קיימת ושינויים בקירות חזית
מספר ועדה	2025/49
כתובת	גדרה 2, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להגבהת גג מאושר בהיתר

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף

למבקשים יש את החתימות הדרושות לבקשה

טענות המתנגדים עניינם מחלוקות קנייניות ואינן רלוונטיות לוועדה

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

הריסות:

על עורך הבקשה להציג בינוי/ סגירות בכל הבניין ולהראותם "להריסה לא בהיתר זה.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה:

- להראות ע"ג התכניות יציאה לגג המשותף.

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2022/0486.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הכשרת בניין מגורים קיים והקמת שני בנייני מגורים חדשים סה"כ 12 יח"ד
מספר ועדה	2025/49
כתובת	אבו מאדי סמטה 17 1 , בית חנינה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים בקשר רב

בבקשה זו הוגשה חו"ד ע"י עו"ד נויה גבע לעניין התימוכין הקנייניים.

במהלך הדיון הוגשו ע"י המבקשים מסמכים נוספים שלטענתם יש בהם כדי להוות הסכמות נדרשות לתימוכין קנייניים .

ע"כ הוועדה דוחה את ההכרעה בבקשה.

המסמכים יועברו לעו"ד נויה גבע למתן חו"ד משלימה

לאחר מכן ישוב התיק לדיון פנימי לקבלת החלטה סופית בנידון.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2002/0560.06
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה, הפיכת שטח אחסנה לעיקרי, תוספת קירוי גג רעפים והכשרת ריצוף חצר
מספר ועדה	2025/49
כתובת	הדף היומי 604 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה, הפיכת שטח אחסנה לעיקרי תוספת קירוי גג רעפים והכשרת ריצוף וגידור חצר.

הוגשה התנגדות אחת

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כדלהלן:

יש תימוכין קנייניים לבקשה, הוגשו הסכמות של 2/3 בעלי דירות (9 מתוך 13) השכנים הנוספים שלא חתמו לא התנגדו לבקשה למעט התנגדות אחת שהוגשה שנושאים קנייניים.

הוועדה אינה מוסמכת ואינה דנה בטענות קנייניות.

בטענות אלה הדרך פתוחה לצדדים להדיין בפני הערכאות המוסמכות לכך

ע"כ הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג התכנית.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
אישור פיקוד העורף הג"א	
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	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0587.02
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תכנית שינויים תוספת ממ"ד תוספת מרפסת
מספר ועדה	2025/49
כתובת	שחל 25, גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה תואמת תב"ע עבור 2 דירות בקומת קרקע ובניית ממ"ד לדירות אלו.

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

באשר לטענה לפינוי בינוי, בבדיקה במערכות העירייה לא נמצא כי יש הליך כאמור.

לטענה לרוב קנייני, המבקשים הגישו בעת פתיחת התיק, תכנית החתונה על ידי 9 מבעלי הזכויות בחלקה מתוך 23 דיירים, כאשר לממ"ד נדרש רוב קנייני של שליש מבעלי הזכויות בחלקה.

לטענה לפריצת דלת יציאה מדירת המבקש לשטח משותף, פתח זה הוסר מהבקשה.

יתר הטענות הקשורות לתוספות הניתנות עפ"י תב"ע, טענות המתנגדים לכך מקומן היה במסגרת ההתנגדות לאישור התב"ע.

באשר לטענה למיקום הממ"דים ולעניין התכנון הפנימי עבור כך, הוועדה התרשמה כי מיקום הממ"ד הוא המיטבי ביותר בחלקה זו וכי לא ניתן לדחות בניית ממ"דים בשל שינויים פנימיים בדירה, ע"כ טענה זו נדחת.

הוועדה רואה חשיבות גדולה וערך עליון בבניית ממ"דים, וסבורה כי הבקשה ראוי תכנונית.

ע"כ הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

לעניין מיקום מסתור הגז המבוקש בחזית המיועדת לתוספת מחסן עפ"י תב"ע, המבקשים יגישו כתב התחייבות חתום ומוצהר ע"י עו"ד, כי בעת מימוש התוספות עפי התב"ע יעתיקו המבקשים את מסתורי הגז למקום ראוי.

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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תנאי להיתר - תשלום היטל כספי בסך 4,737 ש"ח למחלקת שפ"ע
	הגשת התחייבות חתומה ע"י המבקשים ועו"ד, כי בעת מימוש התוספות עפי התב"ע יעתיקו שם את מסתורי הגז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0225.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות עפ"י תמ"א 38/1
מספר ועדה	2025/49
כתובת	דרך עזה 66, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה האזינה בקשב רב להתנגדויות שהושמעו ולהלן התייחסותה:

התנגדות האדון דניאל מירסקי אשר לא התייצב לדיון והתנגדותו הוקראה – טוען לצמצום המרחק בינו לבין בניין נשוא הבקשה וכן לחסימת אור ואוויר במרפסתו עקב גובה הבינוי המוצע. הועדה דוחה טענה זו מאחר ומרחק בין הבניינים עומד על כ-8 מטרים, גובה הבינוי הינו סביר ביחס לסביבה ומשתלב וכמותר בתכנית 10038 וכי מרפסתו של האדון הינה סגורה. כמו כן, מיקום הממ"דים שונו על מנת לצמצם פגיעה ככל הניתן בבניין המתנגד.

התנגדות האדון יוסף אלקלעי – טענה למצוקת חניה קשה באזור עקב ריבוי בקשות לתמ"א 38 וכי פתרון קרן חניה המשולם אינו אפקטיבי. כמו כן, ישנה טענה לדיסאינפורמציה עקב הצגת המפלסים בבקשה אשר אינם תואמים את הקיים במגרש ביחס למפלס 0.00 אשר מוצג כ-3.06.

לאור ההתנגדות שהושמעה מורה הועדה לדחות את ההכרעה וזאת על מנת לנסות לייצר מקומות חניה נוספים על ידי ביטול יחידת הדיור בקומת עמודים המפולשת והשלמת הקומה החלקית העליונה במקום וזאת בכפוף לבדיקה ואישור של תכנון עיר ומחלקת השימור.

כמו כן, מורה הועדה על עורכת הבקשה לספק הסברים לעניין המפלסים המוצגים בבקשה ועל הפערים אותם הציג המתנגד.

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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	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
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 76,238 ש"ח בעבור שימור העצים.
	שפ"ע - תשלום היטל כספי בסך 1,357 ש"ח
	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.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	תשלו כופר חניה עבור 6 מקומות
	אישור מחלקת השימור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0534.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הקמת והפעלת רכבת קלה תת קרקעית בצומת בר-אילן, כחלק מתכנית הקו הכחול.
מספר ועדה	2025/49
כתובת	שמואל הנביא , מאה שערים רחוב שמואל הנביא: מקטע מפינת רחוב מחניים עד לפינת רחוב עץ הדור.

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה האזינה בקשב רב להתנגדויות שהושמעו ולהלן התייחסותה :

לעניין התנגדות אבר דוד לעניין מיקום הפיר הכניסה והיציאה אשר היה מתוכנן על מיקום הקיוסק שלו וכי לא ברור למתנגד מדוע היה צריך לפנותו אם לא מתבצעות עבודות הפיר במיקום הנ"ל – הובהר במעמד הועדה כי במיקום הקיוסק יהיה פיר כניסה לתחנות. כמו כן, מדובר בטענות אשר אינן תכנוניות ומקומן אינן בוועדת תכנון וכי יש לפנות לערכאות המתאימות.

הוגשה התנגדות של איגוד תושבי השכונות החרדיות. התנגדותם הוגשה ע"י 4 מייצגים אשר לא התייצבו לדיון אך התנגדותם הוקראה ולהלן התייחסות הועדה :

טענה כי הבקשה חורגת מגבול התב"ע – הבקשה הינה למערך הכניסות בהתבסס על תכנויות הקו הכחול והקו הירוק. על גבי ההרמוניקה מופיע בפירוש 2 התכנויות וכל בינוי מסומן יחד עם התכנית הרלוונטית אליו.

טענה כי אין לוועדה סמכות לאשר את הכניסות והיציאות מאחר ותכנית הקו הכחול אינה מפורטת מספיק – התכנית מפרטת את ההיבטים הרלוונטיים ומאפשרת הוצאת היתרים. התכנון הכניסות השאיר מרחב תמרון לשלב היתרים במטרה להתאים את המיקומים לדרישות השטח. בנוסף, התכנית אך מחמירה בכך שמיקומי הכניסות הסופיים יפורסמו בצורה המאפשרת התנגדויות.

טענה כי לא פורסמו המסמכים הסביבתיים – התכנית קבעה פרסום לפי סעיף 149 לחוק. הפרסום שנעשה כלל הפניה לכל המסמכים המצויים בתיק הרישוי כולל המסמך הסביבתי שנמצא לעיון בתיק הרישוי.

טענה לכבי תורף התכנית וכלפי הסמכות לאשרי וכלפי תהליכי האישור הפנימיים – אין מקום לטענות אלו במסגרת ועדת תכנון וכי היה על המתנגדים לפנות לערכאה המתאימה בתקיפת התכנית בעת אישורה ע"י הועדה המחוזית. התכנית אושרה כדיון ע"י הועדה המחוזית.

טענה על מיקומי הכניסות והיציאות ושהן לא נבדקו כראוי בתסקיר השפעה על הסביבה – מיקומי הכניסות והיציאות נקבעו לשלב ההיתר ולא במסגרת התכנית הכללית והמסמך הסביבתי שהוגש נותן מענה לכל דרישות התכנית. טענה על היעדר פירוט בתסקיר של התכנית הייתה אמורה להיות מוגשת בשלב הפקדת התכנית ולא בשלב הגשת הבקשה להיתר מכוחה.

טענה כי הבקשה כוללת שטחים אשר אינם משוייכים להיתר – ההיתר הנוכחי עוסק בעיקר בכניסות וביציאות מהתחנות, אך מדובר בהיתר כחלק ממערך היתרים רחב יותר הכולל את תכנויות הקו הירוק והקו הכחול.

בהתאם לאמור, הועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

המלצה:

התב"ע החלה במקום: 178129 - הקו הכחול.

הבקשה מוצעת בתאי שטח שייעודן:

2101 – דרך מאושרת, מסומן בתשריט רצועת מתע"נ תת קרקעית.

2400 - מגורים ותחבורה, מסומן בתשריט רצועת מתע"נ תת"ק.

2500 - מבנים מוסדות ציבור ותחבורה, מסומן בתשריט רצועת מתע"נ תת"ק.

2600 - מסחר ותחבורה - מסומן בתכנית גבול מתחם.

2201 - דרך מוצעת, מסומן בתכנית גבול מתחם.

2401 - מגורים ותחבורה, מסומן בתכנית גבול מתחם.

2803, 2806, 2807, 2809 – מגבלות בניה ופתוח.

שימושים:

שימושים המותרים עפ"י תכנית:

4.1.1 ב. ברצועת מתע"נ תת קרקעית המסומנת בתחום דרך: מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ מערכת חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרי טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ.

4.4.1 מגורים ותחבורה: בתת הקרקע: דרך, לרבות מבני דרך, תחנות להעלאה והורדת נוסעים ותחנה לתחבורה ציבורית, מנהרה ו או תחנות ואו מעברים לטובת הרכבת הקלה.

4.6 מבנים מוסדות ציבור ותחבורה: כאמור בסעיף 4.4.1

4.4 מגורים ותחבורה: כאמור בסעיף 4.4.1

השימושים המוצעים תואמים לשימושים המותרים. אין מניעה לאשר.

גבול התכנית:

גבול התכנית המוצעת תואמת לגבול התשריט. (תשריט מספר 6) אין מניעה לאשר

טכני:

יש לתקן עפ"י תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה
	אישור מחלקת שימור
	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה
כן	הצהרת מודד כי כל השטח המבוקש בהיתר בבעלות עיריית ירשלים.
	תנאי להיתר אישור מחלקת בקרת תכנון סטטוטורי
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0250.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק הבניין ותוספת שטחים וקומות לבניין קיים - תוספת למבנה קיים, והכשרתו לשימוש מסחר ומלון. כולל שיפור נגישות, בטיחות אש, מיגון ועוד. עפ"י תב"ע 101-0776021
מספר ועדה	2025/49
כתובת	המלך ג'ורג' 17, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות ע"ג תכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות ע"ג תכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות ע"ג תכנית a ובתיאור הבקשה- 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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
כן	אישור משרד הבריאות
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, מינוי חתום ע"י אדריכל.
	במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור חוזר.
	יש לקבל את אישור מחלקת השימור עבור כל תנאי הקבלת היתר בהתאם חוות דעת שניתנה
	אישור סופי מטעם אד' העיר בהתאם לחוו"ד שהתקבלה
	אישור משרד התיירות
	אישור מטעם בית המודל
	אישור צוות אב לתחבורה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0417.00
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת ובנית בנין בן 5 קומות 15 יח"ד. חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות לפי הוראות סעיף 13 לתמ"א 38, לפי הוראות תכנית 10038.
מספר ועדה	2025/49
כתובת	האמרכלים 10, זכרון משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לעניין השימור - יש להצמיד להוראות סעיף 4.1 בהוראות התכנית.

לעניין דירות להשכרה - יש לסמן את הדירות להשכרה לתקופה הקבועה בתקנות.

לעניין גז- הוועדה פוטרת מהתקנת גז לאור הצהרת היזם .

בהתאם לתקנות התכנון והבניה סעיף 20.03 (ב) מערכת אספקת גז בבניין מגורים :

בבניין מגורים שבו 6 יחידות דיור או יותר תותקן מערכת לאספקת גז מרכזית.

ככל ומבקשים פטור מהתקנת מערכת גז לבניין מגורים על המבקשים להמציא טעמים מיוחדים לכך והוועדה רשאית לפטור.

בתאריך 9.9.25 התקבל תצהיר מטעם בעל ההיתר, חתום ע"י עו"ד לבקשת פטור מהתקנת מערכת גז , היות והבניין המבוקש גובל בקו 0 עם גבול המגרש בשלוש חזיתות, לא ניתן לעמוד בתקנים הנדרשים להתקנת צובר גז וכי הבעלים מתחייב ליידע את רוכשי הדירות באמור.

הוועדה מקבלת את הטענות בדבר אי שימוש בגז ומחליטה לפטור מהתקנת צובר גז מרכזי, וזאת בכפוף ליידוע רוכשי הדירות.

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חווות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן
	ל"י ת"י 413
	חווות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	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
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	אישור מח' מידע על רישום התצ"ר
	רישום הערת אזהרה בגין 50% יח"ד להשכרה
	אישור אדריכל העיר לתוכניות פיתוח נופי ועיצוב אדריכלי בהתאם להערות התכנוניות
	אישור סופי מטעם מח' דרכים בהתאם לחווות דעת שהתקבלה
	אישור סופי מטעם מח' השימור בהתאם לחווות דעת שהתקבלה
	תנאי לקבלת תעודת גמר - אישור מחלקת השימור בכתב

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0206.01
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר בניה לשני מגדלים 220 יח"ד, מבני ציבור, מסחר, 5.3 קומות מרתף לחניה וחדרים טכניים. פיתוח ושצ"פ
מספר ועדה	2025/49
כתובת	דרך חברון , תלפיות דרך חברון 137,139,141

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ובהתאם להערות שבתוכנית 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
	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
	תנא למתן היתר בניה- רישום התצ"ר

	תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה
	אישור מחוזית למספר החניות המוצע
	- אישור הסדרי תנועה ע"י מחלקת תושי"ה(ירדן עוזרי)
	תנאי הפניה לגורמים יהיה תיקון בשטחים והצגת חניות ונספח תנועה חתום (אישור מבני ציבור)
	אישור סופי של אגף מבני ציבור
	תאום עם לשכת הרווחה בנוגע לסיוע לקשישים בתהליכי הפינוי והמעבר
	אישור אגף שפ"ע סופי על השצ"פ
	אישור סופי של אדריכל העיר
	אישור אגף דרכים על הגשת תכנון פיזי
	תנאי להעברכה לגורמים- אישור מחלקת איכות הסביבה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0183.01
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חפירה, דיפון ויציקת רצפה ראשונה עבור 7 בנינים בני 4 קומות וחלל גג רעפים, 57 יח"ד, מעל 2 קומות חניון תת קרקעי
מספר ועדה	2025/49
כתובת	עמירם סיון 0, בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ב

מדובר בבקשה לחפירה ודיפון ויציקת רצפה ראשונה עבור 7 בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניון ת"ק, ברחוב עמירם סיון שבשכונת בית הכרם. סה"כ 57 יח"ד.

הבניה מוצעת במגרשים 186,187 190-194 שבתכניות 2005 ב' ו – 2005 ה'.

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות. בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחלקות גובלות על החדרת העוגנים לשטחם- התקבלו 40 התנגדויות.

הוועדה בחנה את טענות המתנגדים ומחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לעניין הטענות המתייחסות להחדרת עוגנים לחלקות הפרטיות והחשש מפני פגיעה בתשתיות וחוזק המבנים - הוועדה מציינת כי שונתה שיטת הדיפון וכי הוסרו מהבקשה העוגנים החודרים לחלקות פרטיות.

לעניין יתר הטענות המתייחסות לעומס על תשתיות, הסתרת אור ואוויר, פגיעה בפרטיות בעקבות הקירבה בין המבנים – הוועדה מציינת כי מדובר בבקשה תואמת תב"ע.

הוועדה בחנה את טענות המתנגדים ומצאה כי מקומם היה במסגרת התב"ע לכן הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור סופי של מחלקת שפ"ע
	מילוי תנאים שנרשמו ע"י מחלקת דרכים
	חתימת רמ"י על תוכניות סופיות
	תידרש חתימת נכסי העיריה על כתב התחייבות לגבי העוגנים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0483.00
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 6 קומות סה"כ 15 יח"ד
מספר ועדה	2025/49
כתובת	אל ראביא 300, בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לבניין חדש ב- 6 קומות סה"כ 15 יח"ד הבקשה תואמת תב"ע לחלוטין

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

ההתנגדות הוקראה, הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענת המתנגדים כי השימוש העתידי שלהם יפגע - הבקשה תואמת תב"ע והמקום לטענות היה במסגרת ההתנגדות לתב"ע.

לטענה בעניין אופן חישוב היקף השטח הציבורי - התב"ע לא מייצגת שטחי שרות למבני ציבור, הממ"ד מהווה פתרון מיגון לדירת הרווחה ומחושב כעיקרי בהתאם למכסת השטחים שניתנו בתב"ע והתכנון תואם נספח בינוי במדויק.

יש לתקן תוכנית בהתאם לתאור הבקשה ותיקונים בתוכנית a ובתיאום עם צוות הרישוי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	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 בניה- רישום התצ"ר
	תנאי העברה לגורמים: תאום תכנון פנים מול מבני ציבור וסימון חניות בהרמוניקה.
	תנאי להיתר חתימה על כתב התחייבות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0641.05
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע הכולל הרחבת דיור , שימוש במעטפת מאושרת , תוספת מרפסת זיז וגג
מספר ועדה	2025/49
כתובת	המ"ג 22 , רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות החליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

בפני הוועדה הוקראו ההתנגדויות ולאחר שהוועדה בחנה את הבקשה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להמלצת אגף הרישוי.

לעניין ההתנגדויות :

לטענה כי מדובר בגג משותף, על מנת לקבל היתר צריכים כל בעלי הזכויות לחתום ולאשר במסגרת חוק המקרקעין, בכלל התב"ע נעשתה בניגוד לדין שכן העירייה לא קיבלה מסמכים המאשרים את הרצון של כל בעלי הנכס בתוכנית שתעניק רק לדירות העליונות זכויות על חשבון שאר בעלי הנכס המשותף.

טענה זו אינה רלוונטית היות והמתנגד מגיש התנגדות לתוכנית החלה בחלקה ולא למוצע בבקשה ומה גם שטענתו מתייחסת לתוספות הניתנות בקומת הגג ולא להרחבות הדיור המוצעות בבקשה.

נספח בינוי :

לא תואם נספח ומוצע בבקשה :

קומה א', מפלס +0.00 :

כניסה ב', חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 3 (מש' ארליך) מוצע תוספת בניה הכוללת ממ"ד בשטח מעטפת מאושרת בהיתר.

הממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי, כאשר עפ"י נספח הבינוי בתוכנית מס' 3211 מוצעת תוספת שאינה כוללת ממ"ד, כמו כן בבחינה נמצא כי עומק התוספת אינו תואם לנספח הבינוי ולהיתר ובשל כך גם עומק המרפסת - על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספת המוצעת מכח תוכנית 3211 לנספח הבינוי ולהיתר שאושר.

שטחי בניה :

הבקשה נבחנה עפ"י טבלת פירוט השטחים פר דירה המופיע בנספח הבינוי ולכן ההתייחסות בסעיף זה תהיה פרטנית עבור כל יח"ד עפ"י הפירוט הבא :

כניסה 2 יח"ד מס' 1 מפלס 2.70- (מש' מלכה) :

ש. עיקרי :

חישוב :

95.81 (ע. קיים) + 15.44 (ע. מוצע) = 111.25 מ"ר < 98.70 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 12.55 מ"ר.

בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה מחשב פונקציה שלא אושרה כשטח בשום היתר ומעבר לכך מחשב את כל הקיר במניין השטחים, ע"ב נדרש לבדוק את השטחים הקיימים. — על עורך הבקשה להסיר את הפונקציות המחושבות במניין שטח עיקרי שלא אושרו באף היתר בנוסף לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 98.70 מ"ר.

כניסה 2 יח"ד מס' 3 מפלס 0.00+ (מש' ארליך) :

ש. עיקרי :

חישוב :

55.51 (ע. קיים) + 42.31 (ע. מוצע) = 97.82 מ"ר < 91.50 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 6.32 מ"ר.

- על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 91.50 מ"ר.

כניסה 2 יח"ד מס' 5 מפלס 2.80+ (מש' לוקר) :

ש. עיקרי :

חישוב :

63.11 (ע. קיים) + 34.64 (ע. מוצע) = 97.75 מ"ר < 92.50 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 5.25 מ"ר.

- על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 92.50 מ"ר.

כניסה 2 יח"ד מס' 7 מפלס 5.60+ (מש' לנדא) :

ש. עיקרי :

חישוב :

133.82 (ע. קיים) + 34.64 (ע. מוצע) = 168.46 מ"ר < 158.90 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 9.56 מ"ר - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 158.90 מ"ר.

לעניין פניית עורכת הבקשה על בעיות שישנם בתב"ע שאינם מאפשרות לקבל את כל המוצע, מחליטה הוועדה כי באפשרות עורכת הבקשה להמציא בפני הצוות המקצועי הבהרה מהוועדה המחוזית לטענותיה.

מרפסת גג :

קומה ד', מפלס +8.40 :

כניסה ב' :

חזית דרומית :

עבור יחיד מס' 7 (תת חלקה 14 - משי' לנדא) מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 5.89 מ', רוחב של 5.84 מ' ובשטח של 34.39 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי כאשר בנספח מוצעת מרפסת קטנה יותר בהתאמה לתוספת המוצעת בקומה מתחת – על עורך הבקשה לצמצם את שטח המרפסת המוצעת בהתאמה לנספח הבינוי ולשטחי הבניה המותרים.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

תנאים לקבלת היתר – בקרה תכן

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
	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	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0542.05
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/49
כתובת	גרשון מאיר 33 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסת זיז :

מוצע בבקשה :

קומה ב' מפלס +5.60 :

בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז עומדת בהנחיות מהנדס העיר ובעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה, אך יצוין כי המרפסת מוצעת ע"ג עבירת בניה של השכן ולכן - על עורך הבקשה נדרש לסמן את העבירה בצהוב ולרשום להריסה לא בהיתר זה.

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2025/0237.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסות גג קיימות לשם הרחבת יח"ד מכח 5% השלמת קומת גג
מספר ועדה	2025/49
כתובת	לואיס ברנדייס 5, מקור ברוך

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי הבקשה כלל לא הופנתה למחלקת השימור טרם דיון וכן המוצע אינו עומד בתנאים עפ"י מסמך מדיניות מהנדס עיר לעניין 5% השלמת דירת גג כאשר השטח המוצע עבור יח"ד אחת מס' 37 חורג מהמותר ולא הומצא כתב ויתור זכויות, כמו כן לא הוצע בינוי בדירה הסמוכה ותוכנית צל עבור יתר דירות הגג ועוד הערות רישויות וטכניות.

5% השלמת דירת גג :

עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג בתנאים הבאים :

* 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף -

* דרישה של בינוי בדירה הסמוכה ותכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – לא הוצע בינוי לדירה סמוכה יצוין כי לדירה הסמוכה קיים בינוי ללא היתר המסומן להריסה לא בהיתר זה כמו כן לא הוגשה תוכנית צל לכלל דירות הגג בחלקה.

* במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל 5% יש להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה עם חתימת עורך דין חתימת כלל בעלי הדירות בבניין - מוצע בבקשה שטח גדול מהשטח המותר עבור יח"ד מס' 37 ולא הומצא כתב ויתור זכויות.

* יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - שטח החלקה 4077 מ"ר, $203.85 = 5\% \times 4077$ מ"ר, קיימות 6 דירות גג בחלקה, השטח המותר עבור כל דירה: $203.85/6 = 34$ מ"ר.

מוצע בבקשה עבור יח"ד מס' 37 : 52.55 מ"ר < 34 המותרים.

אישור שימור :

בבחינת הבקשה נמצא כי במעמד פתיחת התיק המבקש לא הועבר למחלקת השימור כתנאי לדיון, מדובר במקום במתחם לשימור – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית :

-על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים 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	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2001/0524.08
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת.
מספר ועדה	2025/49
כתובת	יוסף טרומלפדור 6 , מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ומוצע בבקשה מרפסת זיז מחוץ לגבול חלקה בעומק של 1.20 כאשר עפ"י אישור מחלקת שימור אושרה מרפסת ברוחב קטן מהמוצע בתוכנית וע"כ יש לצמצם לרוחב המאושר עפ"י מחלקת שימור

קווי בניין :

ראה סעיף מרפסת זיז

מרפסת זיז :

קומה ג' , מפלס +8.28 :

מוצעת מרפסת זיז ברוחב של 10 מטר ובעומק של 1.20 מטר בשטח של 11.72 מ"ר

כאשר המרפסת הינה מעל דרך מחוץ לגבול מגרש כאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מרפסת מחוץ לגבול מגרש בעומק של 1.20 מטר

מלבד זאת בקומה מעל למרפסת המוצעת קיימת מרפסת זיז המהווה צמד מרפסות

אך מחלקת שימור דרשה לצמצם את המרפסת לכדי רוחב של 5.43 מטר וע"כ ניתן לאשר מרפסת זו בכפוף לאישור מחלקת שימור דהיינו לצמצום המרפסת – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת כפי המאושר ע"י המחלקת שימור במדויק

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	1994/1014.05
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג תוספת מרחב מוגן ומרפסת
מספר ועדה	2025/49
כתובת	שד משה דיין 45, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסת גג :

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד עבור "הקלה בקו בנין מאושר העומדים ב-10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים ובהתאם למה שנבנה ברחוב בשאר הבנינים" גם לעניין בניית מרפסת גג פתוחה בקו 0.

חדר מחוץ :

מוצע בבקשה :

קומת גג מפלס +9.40 חזית מערבית, קידמית :

בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי לא ניתן לאשר את החלון המוצע במבואה ולכן - על עורך הבקשה נדרש להסיר את החלון במבואה.

מרפסת זיז :

מוצע בבקשה :

קומה ב' מפלס +6.60 חזית מערבית (קדמית) :

על עורך הבקשה נדרש :

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.

- יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של המבקש למרפסת דמה.

חוות דעת אדריכלית :

ולכן על עורך הבקשה נדרש :

- להסיר את מרפסת הגג המבקשה.

- יש לסמן את הבינוי בפנלית בצהוב להריסה כתנאי לתחילת עבודות שיירשם ע"ג ההיתר.

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2003/0558.14
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים ותוספת ממ"ד- בינוי במעטפת המאושרת בהיתר 2012/0547.01, תוספת מרפסות
מספר ועדה	2025/49
כתובת	המ"ג 41 , רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

-על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספת המוצעת למידות המעטפת שאושרה בהיתר ולוודא כי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המאושרים לתוספות.

שטחי בניה :

עבור יח"ד מס' 10 :

ש. עיקרי :

מותר בתב"ע: תוספת שטח עיקרי בסך של 17.35 מ"ר.

ש. עיקרי קיים: 56.47 מ"ר.

ההרחבה המבוקשת אושרה כמעטפת בהיתר מס' 2012/547.01, עפ"י חישוב מדויק שמציג עורך הבקשה על גבי ההרמוניקה נמצא כי ישנם עוד 8.55 מ"ר לכל יח"ד עפ"י טבלה 5 מעבר לשטחים המותרים עפ"י נספח בינוי. (ראה חישוב מוטמע על גבי ההרמוניקה)

חישוב :

17.35 (ע. עפ"י נספח בינוי) + 8.55 (ע. מוצע עפ"י חישוב) = 25.90 מ"ר המותרים.

ש. עיקרי מוצע: 27.26 מ"ר.

חישוב :

27.26 מ"ר (ע. מוצע)-25.90 מ"ר (ש. עיקרי מותר) = 1.36 מ"ר חורגים.

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מציג את המעטפות המאושרת עפ"י המידות שאושרו,

ואף מציגן מעבר לקו הבניין, כמו כן בבחינה מעמיקה נראה כי שטח ממ"ד עודף מחושב כשטח עיקרי כאשר עפ"י התב"ע עבור יח"ד זו ניתן ממ"ד בגודל של 17.22 מ"ר, על פניו נראה כי לאחר שעורך הבקשה יחשב נכון את התוספות ויצמצם את השטחים החורגים המוצע יעמוד במותר - על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספות המוצעות בשטח מעטפת מאושרת למאושר בהיתר ולוודא כי המוצע עומד במניין שטחי הבניה המותרים.

מרפסות זיז :

קומה 5 , מפלס +2.72 :

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 10 (מש' קפלן) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 0.80 מ', רוחב של 3.50 מ' ובשטח של 2.80 מ"ר.

בבחינה נמצא כי המרפסת המוצעת אינה תקנית ואינה עומדת בגודל חלקי בניין הנדרש ומבחינה תכנונית לא תתאפשר יציאה למרפסת זו - על עורך הבקשה להסיר את מרפסת הזיז המוצעת מהבקשה.

חוות דעת אדריכלית :

- על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"י 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
	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	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0438.02
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת חדר מחוזק, מבואה, מרפסת זיז וגג
מספר ועדה	2025/49
כתובת	שד משה דיין 47, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסת גג :

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע, בדיעבד עבור "חריגה מקו בניין אחורי עבור מרפסת גג בהתאמה לבניין הקיים" לעניין מרפסת גג פתוחה עד קו 0.

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את עומק מרפסת זיז המוצעת לכדי 2 מ'.

- נדרש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת.

חדר מחוזק :

מוצע בבקשה :

קומה ג' מפלס +8.40 חזית מערבית : על עורך הבקשה נדרש להסיר את החלון מהמבואה.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

- לסמן את הבינוי ללא היתר על הגגות בצהוב להריסה.

- להראות מעקה הפרדה בין מרפסת גג המוצעת לגג הקיים של השכנים.

- יש לסמן את הגדר הקיימת בצהוב להריסה כתנאי לתחילת עבודות.

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
-----------------------------	------

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2025/0184.00
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וחדר מחוזק על הגג
מספר ועדה	2025/49
כתובת	מזל שור 10 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

ניתן לאשר/לתקן :

את החדר המחוזק והמבואה המוצעת.

חוות דעת אדריכלית :

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

לא ניתן לאשר :

שטחי בניה :

את הבינוי המוצע מכח שטח עיקרי, וזאת מאחר בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי מומשו כלל שטחי הבניה במגרש 410 – על עורך הבקשה להסיר מהבקשה את השטח העיקרי המוצע.

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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	1991/0334.02
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בעליית הגג, תוספת מרפסות זיז.
מספר ועדה	2025/49
כתובת	משה גבריצמן 21, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

עורך הבקשה נדרש :

- להראות קירות כמופיע בהרמוניקה a ולחשבם כשטח עיקרי.

- נדרש להציע תכנית צל לעמודה המקבילה.

- יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של היחיד המקבילה.

מרפסות זיז :

קומה א' מפלס +3.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך של 4.10 מ' ובעומק של 2.20 מ' ובשטח של 96.8 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז המוצעת בחזית הדרומית נמצאת בודדת בחזית ולא עומדת בהנחיות מהנדס עיר - על עורך הבקשה נדרש להסיר מרפסת זו מהבקשה.

חדר מחוזק :

על עורך הבקשה נדרש להציע תכנית צל לעמודה המקבילה.

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2015/0861.02
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לדירה קיימת, בניית מעלית, סגירת מרפסת
מספר ועדה	2025/49
כתובת	הרב יהושוע ברים 8, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הושלמו את נושא התימוכין טרם דיון ע"כ הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מעלית :

מוצעת בבקשה :

מוצעת מעלית מקומת החניון עד למפלס +6.00 לחצר משפחת וויל.

המעלית המוצעת בשטח משותף מוצע פרצת פתח בחדר המדרגות במפלס 1.52- לצורך גישה למעלית, וכן איטום קיר קיים במפלס +6.00. יש להגיש הסכמות של 2/3 במעלי הזכויות.

בנוסף פיר המעלית ממשיך לגובה של כ 2.5 מ' מעל קומת הגג ומהווה פגיעה חזותית יש להנמיך את המעלית עד לגובה הגג הקיים.

ניחול מי נגר :

סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0484.02
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, חדר מחוזק ומרפסות
מספר ועדה	2025/49
כתובת	צוקרמן ברוך 12, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לאישור ובתנאים:

בינוי המוצע ע"ג הגג- אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי.

מרפסת זיז- אין מניעה לאשר.

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

חוו"ד תכנונית:

-יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2012/0160.01
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 3-קומות על בניין קיים לשם תוספת יח"ד חדשות, סה"כ 4 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2025/49
כתובת	אל איאם 1, בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0871.05
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת מרפסות.
מספר ועדה	2025/49
כתובת	הרב מ.ל. רובין 38, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

הועדה בחנה את טענות הצדדים ועיקרי התנגדויות שהוקראו בפניה

מאחר והבקשה תואמת במדויק לתב"ע ולנספח הבינוי וההתנגדויות שהוגשו אינם רלוונטיות לבקשה זו מאחר ולא מוצע במסגרת הבקשה גשר הנגשה, חניה ויח"ד נוספות

ע"כ החליטה הוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

נדרשים תיקונים כמצוין ע"ג תכנית b

יש להטמיע בהרמוניקה במקווקו את הבקשות בתיקים המקבילים.

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
	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	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0871.06
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת יח"ד, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת, תוספת חדר מדרגות.
מספר ועדה	2025/49
כתובת	הרב מ.ל. רובין 38, רמות

החלטת הוועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הבקשה הובאה להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדויות שהוגשו ולעניין החניה.

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

חוו"ד מח' הסדרי תנועה הוצגה בפני הוועדה כאשר עפ"י התקן נדרש התקנת 2 מקומות חניה ולא הוצג פיתרון חניה בתחום המגרש, נדרש לפטור מהתקנת מקומות החניה הנדרשים ותשלום כופר חניה עבורם.

להלן החלטת הוועדה:

בהוראות התב"ע במספר סעיפים נקבע כי פיתרון החניה ימוקם בתחום המגרש, בנוסף עפ"י נספח הבינוי פיתרון החניה הינו מכפיל חניה בתחום חצר פרטית מוצמדת לדירת המתנגד.

ע"כ הוועדה מחליטה להעביר את נושא החניה לפטור בסמכות הוועדה המחוזית.

הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית לפטור מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש לאור הנסיבות המתוארות לעיל.

לעניין ההתנגדויות – הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות מאחר והבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי.

לאחר קבלת חוו"ד של הוועדה המחוזית הבקשה תושב לדיון חוזר בוועדה לקבלת החלטה סופית בנידון.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0871.07
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסות ומחסנים.
מספר ועדה	2025/49
כתובת	הרב מ.ל. רובין 38, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

הועדה בחנה את טענות הצדדים ועיקרי התנגדויות שהוקראו בפניה

מאחר והבקשה תואמת במדויק לתב"ע ולנספח הבינוי וההתנגדויות שהוגשו אינם רלוונטיות לבקשה זו מאחר ולא מוצע במסגרת הבקשה גשר הנגשה, חניה ויח"ד נוספות

ע"כ החליטה הוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

נדרשים תיקונים כמצוין ע"ג תכנית b

יש להטמיע בהרמוניקה במקווקו את הבקשות בתיקים המקבילים.

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
	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	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0464.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2025/49
כתובת	, ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

נדרש 4 מק"ח, אך אין גישה מוטורית וגישה סטטוטורית ע"פ בדיקת המחלקה להסדרי תנועה, לפיכך הוועדה המקומית ממליצה להעיר לוועדה המחוזית עם המלצה לפטור ממקומות חניה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון:

תכנית פיתוח

במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית.

יש להציג תכנית מדידה בהתאם לצבעים המקובלים. יש לציין תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז לחלקה.

עיצוב אדריכלי

על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים.

לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק):

חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 14/10/2024

ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש.

רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 14/10/2024

המסמך מסווג כאישור חברת החשמל, על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש.

סעיף ה " אסור לבצע שום עבודה במקרקעין שבנדון ללא נוכחות ואישור של המפקח" - נוסף כתנאי להיתר

תנאים טרם דיון

הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 27/02/2025 ע"י שעיו גאולה.

הערה: אין התנגדות לתכנית. עבור 4 יח"ד דרוש 4 מ"ח עפ"י התקן לא קיימת גישה מוטורית וגישה סטטוטורית לחלקה.

יש להביא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה

מחלקת דרכים – בסטטוס בוצע (ללא אישור) מתאריך 03/03/2025 ע"י חמארשה דאנא

הערה: אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2025/0201.00
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד לדירה מס' 8
מספר ועדה	2025/49
כתובת	ניקנור 39, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

במסגרת הבקשה מוצע הוספת ממ"ד בקומה ב', במפלס +6.00 לעמודה שאושרה בהיתר 2000/1019.3

ישנם פערים באופן הצגת המבנה הקיים בשני ההיתרים. על ע"ב להציג פתחים למבנה הקיים בהתאם להיתר המקורי או לחילופין להציג את המבנה הקיים בהתאם להיתר 2000/1019.3

עיצוב אדריכלי

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה 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
	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	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	1986/0706.03
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסות
מספר ועדה	2025/49
כתובת	מרוה 34 , גילה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מאחר וקיימת סטייה ניכרת מגובה הבנייה המרבי ומקווי הבניין.

בנוסף, נדרש לצמצם את שטחי הבנייה במפלס 7.06 + וביצוע פרסום חוזר בגין חריגה מקווי הבניין.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה :

התכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים עפ"י סעיף 5.4 :

"ג ובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצוין בנספחי הבינוי.." (כמפורט בסעיפים קומות וגבהים)

"קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה". – ישנה חריגה מקווי הבניין. (כמפורט בסעיף קווי בניין)

נספח בינוי

קומה ג' - המשך לדירה 11. מוצעת תוספת קומה, כאשר עפ"י הנספח קיימת תוספת קומה, אך בשטח קטן מהמבוקש.

לפיכך, הוגשה בקשה להקלה בנוסח :

" הקלה לתוספת בניה בשונה מנספח תבע עבור השלמת דירת גג 5%- טרם ניתן לאשר. (ראה בסעיף שטחי בניה)

שלביות ביצוע

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 5.3 קובע כי: "כל עמודה תבוצע בהינף אחד והקומה העליונה תיבנה בנפרד."

סעיף זה אינו רלוונטי מאחר שהתוספות המוצעות אינן תואמות את הנספח, והבינוי בקומה העליונה אינו מתבצע כעמודה שלמה.

קווי בניין

נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כאשר חלקן מהוות סטיה ניכרת.

להלן פירוט החריגות:

קומה ג', חזית מערבית- תוספת שטח עיקרי ומרפסת הגג מהוות סטייה ניכרת. לפיכך, יש ליישר ולצמצם את התוספת ואת המרפסת הגג בחזית המערבית כמסומן בהרמוניקה בקו ירוק.

חזית דרומית- ישנה חריגה מקו הבניין אשר איננה מהווה צמצום במרווח.

ניתן לאשר הקלה עפ"י חריגה של עד 10% ככל ועומדים בתקנות סטיה ניכרת ובכפוף לפרסום הקלה מתאימה.

מרווח מקו בניין- 60.35 מ'

$$6.035 = 10\% \times 60.35$$

עפ"י חריגה של עד 10% לקיר עם פתחים, ניתן לחרוג 6.035 מ'.

חריגה מקו בניין- 6.65 מ', לפיכך, יש לצמצם את החריגה למותר.

לא פורסמה הקלה מתאימה לחריגה מקו בנין, יש להשלים לאחר תיקון הבקשה וקבלת אישור סופי ממנהל אגף לעניין 5% שיפור אדריכלי.

גבהים

עפ"י סעיף 5.4: (סטייה ניכרת) "גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצוין בנספחי הבינוי..." –

עפ"י נספח הבינוי, גובה רצפת הקומה העליונה הינו 7.04 מ', בעוד שלפי הבקשה המוצעת, הגובה הינו 7.06 מ'.

לפיכך, הבקשה חורגת מהמותר, ויש לעדכן את הגובה כך שיתואם לגובה המאושר בנספח.

שטחי בניה

עפ"י נספח הבינוי, מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 8 בקומת קרקע.

עם זאת, שטח זה אינו ניתן למימוש כשטח עיקרי, מאחר שהקומה שמתחת אינה מממשת את זכויות הבנייה בהתאם לנספח,

ולכן לא ניתן לתכנן מעליה תוספת למגורים. במקום זאת, תוכננו בקומה זו מרפסות זיז בהתאם למידות המופיעות בנספח הבינוי.

(ראה סעיף מרפסות)

כמו כן, עבור דירה מס' 11 מתוכננת תוספת מרפסת זיז במקום מרפסת גג.

*על דירות מס' 8 ו-11 להגיש התחייבות, כי ככל שדירת הקומה שמתחת תממש את זכויותיה לבניית תוספת הבנייה בהתאם לנספח, אזי יפעל לפירוק המרפסת שנבנתה על ידו, וזאת על חשבוננו, ללא כל דרישה או טענה כלפי בעלי הדירה שמתחת.

תיקונים נדרשים :

פרגולות מוצעות מעל למרפסות אינן דורשות היתר בניה ע"פ תקנה 36, ע"פ הנוהל יש לבטל מהבקשה.

וכן בקומה ב' שינוי הכניסה לדירה איננו מקובל היות והנו ישירות לכיוון המדרגות הפנימיות אשר יכול להוות מתכון לפיצול, ניתן לאשר בתנאי שינוי כיוון המדרגות הפנימיות.

תוספת מכוח 5% (השלמת דירת גג) :

שטח החלקה : 4479 מ"ר.

$$4479 * 5\% = 223.95 \text{ מ"ר.}$$

בחלקה קיימות 12 דירות גג, לפיכך :

$$223.95 / 12 = 18.66 \text{ מ"ר לכל יחידת דיור.}$$

עבור דירה 11 – מוצעת תוספת שטח עיקרי של כ-60 מ"ר למגורים ו-12.14 מ"ר עבור חדר מחוזק.

עפ"י הנספח שטח עיקרי שניתן לנצל בקומה זו, הינו 16.39. לפיכך $16.39 - 60 = -43.61$ מ"ר

$$-43.61 - 18.66 = -24.95 \text{ מ"ר בחריגה- יש לצמצם שטחים למותר.}$$

על ע"ב להציג בהרמוניקה חישוב לשטח המותר ע"פ נספח ברוטו כך שיכלול המדרגות הפנימיות בנוסף לחלק היחסי ב-5% ולהציג והתאמתם למוצע בבקשה ברוטו.

דהיינו כולל המדרגות הפנימיות אך ללא החדר המחוזק, כך שנוודא עמידה בזכויות הבניה המותרות.

(בחישוב הרבובט ניתן להוריד את שטח המדרגות הפנימיות לצורך חישובי האגרות).

בנוסף, תכנון המקלחת בחזית המזרחית בקומה ג' איננו מקובל היות וגורם לכך שאין גובה ראש למי שעולים במדרגות הפנימיות, לפיכך, יש לבטל.

השלמת דירת גג

עפ"י מדיניות מהנדס העיר, תנאים הכרחיים להשלמת דירת גג :

" לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..." -

הבקשה טרם נשלחה לאישור מנהל האגף, מאחר ונדרש צמצום שטחי הבנייה (כמפורט בסעיף שטחי בנייה וקווי בניין).

לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות, תועבר הבקשה לאישור .

אופן חלוקת הזכויות בין הדיירים : החלוקה מתבצעת בהתאם למספר הדירות בקומת הגג, באופן שווה- טרם ניתן לבחון חלוקת זכויות, יש להציג ע"ג ההרמוניקה היתרים מהחלקה שקיבלו זכויות מכוח 5% תוספת השלמת דירת גג וכן ולוודא כי החלוקה תתבצע באופן שווה בין דירות הגג .

חדק מחוזק

מוצע חדר מחוזק במפלס +7.06, בשטח של כ-12.14 מ"ר בנוסף לנספח הבינוי .

כאשר התכנית לא מתייחסת לפתרון מיגוני, ניתן לאשר בנוסף לנספח חדר מחוזק בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר נטו בנוסף לקירות,

ע"פ התקנות ניתן לחרוג גם מחוץ לקו הבנין כולל צמצום המרווח.

המיקום הסופי ייבחן לאחר תיקון הבקשה, כך שלא יהווה פגיעה אדריכלית.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0701.02
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע מספר 4092 + ממ"ד, מחסן, מרפסת וריצוף חצר
מספר ועדה	2025/49
כתובת	הנוטרים 22, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

*יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי.

שלביות ביצוע

*יש להסיר מהבקשה הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד.

קווי בניין

בבדיקה, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית הצפונית, וע"כ הוגש בקשה להקלה בנוסח הבא :

-ה"הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין". (כמפורט בסעיף ממ"ד)

-ה"הקלה לבניית מרפסת זיז מחוץ לקו בניין, בחריגה של 40% מחזית צפונית"- לא ניתן לאשר תוספת מרפסת, ולכן ההקלה אינה רלוונטית, ויש להסירה. (כמפורט בסעיף מרפסות)

**יש לסמן גבול מגרש בהתאם למפת המדידה בקומת מרתף ולהציג קו מידה בין גבול המגרש לקו הבניין.

שטחי בניה

*על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים עפ"י

הנספח.

מרפסות

במסגרת הבקשה מוצעת מרפסת בשטח של כ-7.47 מ"ר בקומת מרתף.

לא ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת,

-היות ומדובר במרפסת מחוץ לקו בניין, אשר לא שומרת על גובה של 2.40 מ' מהקרקע עפ"י התקנות.

-עומק מרפסת מעל 2 מ' המותרים בחזית אחורית

-סגירתה באמצעות מעקה מהווה סטייה ניכרת מהתכנית המאושרת, וזאת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת)

נוסף על כך, בתכנית 4092, החלה על המגרש, לא קיים סעיף המתיר סגירת מרפסות.

בהתאם לכך, סגירת המרפסת ויצירת חלל תחום, בניגוד לנספח בינוי, מהווה שטח עיקרי שאין עבורו מקור זכויות, אשר אינה ניתנת לאישור ויש לבטלה.

לפיכך, יש לבטל את המרפסת המבוקשת או לחלופין להציע ריצוף חצר ולקבל חתימה פוזיטיבית של הדירה הצמודה מצד מזרח.

הריסה

עפ"י סעיף 12 : "הגדרות והמדרגות המסומנות בקו צהוב.. מיועד להריסה ותהרסנה על ידי מגישי הבקשה.."

תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת המסומן בצהוב.

תיקים קודמים בחלקה

יש לוודא התאמה לתכנית הצל המופיעה בתיק מס' 2020/701.01 (ראה בהרמוניקה)

מחסן

הצגת תכנית צל ליתר הדירות בעמודה-

הוצגו שני מחסנים עתידיים, יש לצמצם את גודלם כך שלא יחרגו מקו הבניין המאושר.

*הגיישה המוצעת למחסנים העתידיים לא עומדת בתקנות בניה במרווחים, יש לתקן.

חדר ממ"ד

ע"פ מדיניות מהנדס העיר :

"אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - הוצגה תכנית צל, אך היא אינה תואמת את תכנית הצל המופיעה בתיק מס' 20/701.1- לפיכך, יש לוודא התאמה כתנאי להעברה לגורמים.

"הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"-

רוחב המרווח הינו 4 מ', ולכן החריגה המותרת מקו הבניין היא עד 2.67 מ' (2/3 מ-4 מ').

הממ"ד המוצע חורג מקו הבניין ב-2.9 מ'- לפיכך, יש לצמצם את שטח הממ"ד כך שיתאים לחריגה המותרת בהתאם למדיניות מהנדס העיר.

בנוסף, הקיר הפונה לחלקה הגובלת אינו אטום- יש לשנות את מיקום החלון כך שיפנה אל המרווח הקדמי.

-שטח הממ"ד המוצע הינו 12.28, בעוד שהשטח המירבי המותר עפ"י התקנות הינו 12 מ"ר. לפיכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד למותר כך שיעמוד בדרישות התקנות.

עיצוב אדריכלי-

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10'ז:

קירות התוספת יהיו מאבן טבעית פראית כדוגמת הבניה הקיימת"- יש להציג בהרמוניקה, בחזיתות המבנה, סוג אבן.

תנאים טרם דיון

אגף שפ"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם .

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 12/02/2025 ע"י טליה אלגרבל- חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות "

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

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
	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 טרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הסכמה של דיירי הבניינים על מתכונת ההרחבה.
	הריסת הגדרות והמדרגות המסומנות בתשריט.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	1994/0896.02
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	הפיכת שטח שירות לעיקרי ע"פ תב"ע 2149+מרפסת זיז +תוספת בניה
מספר ועדה	2025/49
כתובת	התקופה 6 , גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

סימון דרך + קווי בניין :

ע"פ תיק המידע השטח המסומן באדום מיועד לדרך, יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה בתכנית הרלוונטית

וזאת כתנאי לגורמים.

וכן להסדיר את מיקום קווי הבניין בהתאם למפת המדידה בצורה מדויקת הן ע"ג התכניות והן ע"ג המדידה

וכן כולל פירוט קווי מידה

תיקונים ע"ג הרמוניקה b שנידונה בוועדה

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0448.01
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פריצת פתח למדרגות בגדר אחורית למבנה ללא תוספת שטחים
מספר ועדה	2025/49
כתובת	נאות 36, נוה שאנן/נאות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע פריצת פתח בגדר מזרחית קיימת עבור תוספת שער ומדרגות .
המדרגות מתוכננות ממפלס הרחוב (רחוב נאות כאמור חזית מזרחית) אל מפלס קומת הקרקע.
להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :

מדרגות פיתוח במרווח :

כאמור מוצעות מדרגות פיתוח במרווח אשר נבחנו בהתאם לתקנות בניה במרווחים.

ע"פ סוף 4.09 בתקנון התכנון והבניה לענין בניה במרווחים :

ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח :

(9) מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים, למשטחי חניה ולחצרות, ואם היה הדבר חובה לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות – גם לעלייה מהם, למעט כבש ירידה לרכב ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים ;

(10) מדרגות, כבשים וגשר להולכי רגל ממפלס המדרגה לכניסה הקובעת לבנין, לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרגה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב ;

מוצעות מדרגות ממפלס 735.81 למפלס 737.79 דהיינו הפרש גובה של 1.98 מ'.

ניתן לראות כי קיימת חריגה במותר.

יש לתכנן את המדרגות כך שהגרם יחולק ל- 1.5 מ' אח"כ פודסט ואח"כ השלמה לגובה הנותר, ככל ומיקום הפיתוח ישתנה יידרשו לתימוכין קנייניים מעודכנים.

יצויין כי עבור בינוי מכח תקנות בניה במרווחים לא נדרש לפרסם הקלה וניתן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות.

מיקום דירת מבקש :

מוצעות מדרגות עבור מבקש מר נדב קדרון כאשר על כל הדירות שבהגשה מצויין "לא כלול בהיתר זה"

כך שלא מובן מהי דירת המבקש.

יש לפרט ולשרטט באופן מלא את הדירות ולציין בצורה בהירה מהי דירת המבקש.

תימוכין קנייניים :

נבדק ונבחן בהליך פתיחת הבקשה ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות.

ע"פ היסטורית הערות שבמערכת ניתן לראות כי תחילה ע"ב הציג את מיקום המדרגות כמוצמד למבקש,

כאשר לאחר בחינת התשריט שהתקבל התבקש ע"ב להגיש חתימות.

כאמור החתימות נבחנו ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות.

מבחינה נסח הטאבו הסרוק בא.א התקבלו חתימות מ- 5 תתי חלקות.

לא ברור כמה תתי חלקות קיימות בחלקה כך שלא ניתן למצות את בחינת נושא התימוכין.

על ע"ב להסדיר נושא זה טרם דיון נוסף.

התאמת המוצג לקיים :

כאמור לא מובן היכן דירת המבקש, ולא נמצא היתר מקורי וכן מפת המדידה שהוגשה איננה עדכנית,

כאשר ע"פ התנגדות שהתקבלה הבקשה מוצעת עבור איזורים שנבנו ללא היתר ומיועדים לשימוש מחסנים.

ככל ולא יוכח אחרת ידרש דו"ח פיקוח עבור הבנת המצב הקיים בשטח מול המאושר בהיתרים קודמים.

יצויין בשנית כי לא ברור מיקום דירת המבקש כלל ויש לתקן זאת בבחירות ע"ג ההרמוניקה.

היתר מקורי :

לא נמצא היתר מקורי לבנין.

יש להשלים כתנאי לדיון חוזר.

התנגדויות :

כאמור לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

המתנגדים : יהודית ושמואל שילה

מהות ההתנגדות :

לא התקבלו תימוכין ולא נשלחה הודעה לכלל הדירות בבניין אף שמדובר בקיר משותף והפתח המוצע הינו מול דירת המתנגד.

הפתח המוצע מהווה סכנת חיים לא רק להולכי הרגל אלא אף לנהגים אשר הפתח היוצא למדרכה צרה ובעייתית ולא בטיחותית.

קיימת חו"ד של יועץ בטיחות אודות המדרכה הצרה והבעיות של פתיחת פתח בקיר המבוקש.

בעבר לא אושר הפתח וקונה הדירה היה מודע לאי אישור הבקשה.

הבקשה מוצעת עבור נגישות לאיזורים שנבנו ללא היתר ומיועדת לשימוש מחסנים כיח"ד שלא לפי החוק

התמונות שצורפו לבקשה אינן משקפות את האיזורים שנבנו ללא היתר.

לאור המפורט בסעיפים מעלה יש להציג לצוות המקצועי :

חו"ד יועץ בטיחות מטעם המבקשים, במקביל לזו שהוגשה ע"י המתנגדים והמתייחסת לטענות שהוצגו על ידם.

דו"ח פיקוח על הבניה להתאמת המוצג בבקשה הנוכחית לקיים בשטח בכל מה שקשור לדירת המבקשים.

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	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	1997/0427.07
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/49
כתובת	אלכסנדריון 16, גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מאחר וקיימת חוסר התאמה בין המצב הקיים בשטח לבין המוצג בבקשה, וכן אי התאמה בין האמור בהיתר מס' 1978/0579.01 לבין המוצג בבקשה הנוכחית, לא ניתן בשלב זה לאשר את הבקשה.

בנוסף, לא צורפו תימוכין קנייניים מלאים התומכים בבקשה.

לפיכך, כתנאי לדיון נוסף, יש להציג:

1. הרמוניקה עדכנית, המשקפת את מלוא הנתונים הנכונים
2. דו"ח פיקוח על הבנייה, לצורך בדיקת התאמת הבקשה למצב הקיים בפועל בשטח

וכן תיקונים נוספים ע"פ הפירוט להלן בהתאם לסעיפים:

תוספת בניה

*לא ניתן לאשר דלת כניסה נוספת לדירה במפלס -2.80, מאחר שכבר קיימת כניסה ראשית לדירה ממפלס +0.00.

לפיכך, יש לבטל את הדלת הנוספת. (ראה הרמוניקה a)

כמו כן יסודות הממ"ד המוצעות והחצר המוצעת בקומה זו איננה מאושרת כאשר מהווה גישה ישירה מהרחוב וכן כל השטח הזה אמור להיות שטח בלתי חפור ואין צורך לחפירתו.

(לא אמורים להציג יסודות בהרמוניקת היתר וכעקרון לא מאשרים חדשים חדשים עם מילוי

פיתוח. השטח אמור להישאר באותו מפלס הקיים כיום ולא אמורים להנמיך אותו.)

שטחי בניה

על פי היתר מס' 1978/0579.01, בצדו הדרומי של המבנה אושרה תוספת מרפסת, אך בבקשה הנוכחית מוצג אזור זה כשטח עיקרי קיים בנוי לטובת מגורים.

לכן, יש להציג אזור זה כשטח עיקרי מוצע בלבד, ולחשב אותו בהתאם כחלק מהשטח העיקרי.

בנוסף, בהיתר האמור אושר שטח פטיו מוצע, אך גם הוא מופיע בבקשה הנוכחית כשטח עיקרי קיים למגורים.

בשל אי ההתאמות, טרם ניתן לבחון את סך השטחים.

לצורך בחינה סופית ומדויקת של שטחי הבנייה, יש לוודא התאמה מלאה להיתר מס' 1978/0579.01, להציג את השטחים האמורים כשטח עיקרי מוצע, ולבצע חישוב מחודש של שטחי הבנייה בהתאם.

ממ"ד

ע"פ מדיניות מהנדס העיר:

"אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיוור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - הוצגה תכנית צל עבור הדירה הסמוכה בלבד, על עורך הבקשה להציג תכנית צל לכל יחידות הדיוור במבנה ולפרסם באופן של שליחת הודעות לפי סעיף 36. בנוסף יש לשנות את מיקום תכנית הצל שהוצגה עבור הדירה הסמוכה (ראה הרמוניקה a)

"הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום" - נראה כי הבליטה מקיר הבניין חורגת מהגבולה של 3 מטרים, ולפיכך נדרש לצמצמה כך שתעמוד בתנאי מדיניות מהנדס העיר. מרחק של 1 מ' מהגבול נשמר, בהתאם להנחיות.

הקיר הפונה לחלקה הגובלת אינו אטום, ולכן יש לשנות את מיקום החלון הקיים כך שיפנה אל המרווח הציד, בהתאם למדיניות מהנדס העיר.

שטח הממ"ד המוצע הינו 13.71, בעוד שהשטח המירבי המותר עפ"י התקנות הינו 12 מ"ר. לפיכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד למותר כך שיעמוד בדרישות התקנות.

מדרגות

המדרגות הפנימיות המוצעות בבקשה חושבו כשטח שירות במפלס 2.80-. יש לחשב את שטח המדרגות כשטח עיקרי, למעט השטח בקומה העליונה בה יש לבצע הורדה.

תימוכין קניינים-

ע"פ הבקשה המוצעת, בניה על חצר משותפת נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין.

בחלקה רשומים 4 תתי-חלקות, ועל כן 2/3 מהם מהווה 2.66 בעלי זכויות.

לצורך הבקשה, צורפה חתימתו של המבקש וכן חתימת תת-חלקה 4 שבבעלות עמידר ובכך חסרה חתימה נוספת לאישור הבקשה, לפיכך לא ניתן לאשר תימוכין קניינים.

חזיתות

בחזית המזרחית מוצעים פתחים חדשים, אשר אינם תואמים את הקיים בשטח.

מאחר שהבינוי הקיים חורג מקווי הבניין, נדרש לבחון את הפתחים המוצעים לפי תקנות סטייה ניכרת.

קיר עם פתחים ניתן לחרוג בחזית צידית עד 10% ובתנאי שנותר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש.

-לאחר בחינה, נמצא כי גבול המגרש סמוך לאזור החריגה הקיימת, ולא נותר מרחק של 2.70 מ'.

לפיכך, לא ניתן לאשר את הפתחים המוצעים החורגים מקו הבניין בחזית זו.

בנוסף, ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10'א': "הבניה תהא בהתאם לחומרי הבניה של הבנין המקורי (אבן פראית בכחול בהיר.. או טיח".." .

יש להציג ע"ג חזיתות המבנה בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישות התכנית.

התגדויות

ע"פ נתוני המערכת, קיים מתנגד 1 לבקשה. ניתן ייפוי כוח לעו"ד עוז כהן.

כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט ההתנגדות:

- "הטעיה לגבי המצב הקיים- התכניות לא תואמות את הקיים בשטח, מטרת הבקשה להכשיר את הנעשה. קיים פער בין השטחים המוצהרים לבין המוכרים. אי התאמה בשטח החזית דרום-מזרחית".." .

- "חוות הדעת האדריכלית המצורפת להתנגדות זו והינה חלק בלתי נפרד ממנה, כוללת מספר ממצאים מרכזיים המצביעים על אי-התאמות משמעותיות בין הבקשה להיתר הבנייה לבין ההיתר המקורי כמו גם המצב הקיים בשטח.

הבקשה הנוכחית כוללת תוספת שטחים שאינם תואמים את ההיתר המקורי, במיוחד עם פערים

משמעותיים בשטח הדירה הכולל שדווח.

ישנו חוסר בהירות בנוגע לאישור שטחים מסוימים כמו הפטיו ואת סימון המרפסת הזיזית כשטח עיקרי,

מה שעלול להשפיע על החישוב הכולל של השטחים המוכרים.

כמו כן, קיימים פערים בשטחי החזית, חדר המדרגות ומיקום המרפסת, החורגת מקווי הבניין ללא בקשה להקלה.

ישנו צורך בהבהרות ובתיקונים כדי להבטיח שהבקשה עומדת בדרישות החוק ונאותה מבחינה תכנונית.

השינויים הנדרשים כוללים הצגת שטחים בצורה מדויקת וברורה, ותיקון אי ההתאמות מול המצב הקיים."

"היעדר תימוכין קניינים - המבקשים החליטו שהם מצמידים חלקים מהרכוש המשותף לדירתם (חלק מחדר המדרגות) וזאת ללא הסכמה קניינית מתאימה. (לוקחים חדר מהמדרגות שאסור להצמיד לפני סעיף 55 ג לחוק המקרקעין ומצמידים לדירתם)..."

"בקשה מוגשת ללא תימוכין קנייניים- המבקש לא הציג חתימות של 75% מבעלי הדירות."

*ראה התייחסות לכתב ההתנגדות בסעיפים שטחי בניה, תימוכין קניינים וחזיתות.

בנוסף, לאור ההתנגדות, יתבקש דוח פיקוח על הבניה לבדיקת התאמת הבקשה לקיים בשטח תנאי לדיון נוסף לאחר קבלת הרמוניקה עדכנית.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0516.00
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה סה"כ 4 יחיד"ד
מספר ועדה	2025/49
כתובת	אל ביר אל שרקי סמטה 17 , אום טובא

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות ו קווי הבניין לא סומנו בהרמוניקה במדויק.

טרם נבדקה עמידה בגובה המותר לקיר התמך.

יש להסיר את המרפסת מהבקשה ולבצע התאמה של חריגת המרפסת לגבולות המותרים.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6173.00 בתאריך 4202/08/08 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד.

ע"פ הבקשה המוצעת נמצא כי יש חריגות מקווי הבניין המאושרים וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח הבא:

"חריגה מקו בניין צדי 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים"

"חריגה מקו בניין 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים"

לצורך הבחינה הסופית, יש להציג את קווי הבניין במדויק, בהתאם למרווחים המותרים.

עפ"י ההרמוניקה, נראה כי המידות המסומנות בתכנית אינן תואמות במדויק למרווחי קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית.

לפיכך, נדרש לתקן את התכנית כך שקווי הבניין יסומנו במדויק, ויתאימו לחריגות המותרות בהתאם לסוג הקיר.

בנוסף, על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה (באזורים בהם יש חריגות מקו הבניין) הסבר מפורט במלל, קו מדידה המציג מרחק מקו הבניין לחריגה וכן הצגת חישובים.

מחסנים-

*נראה שהמחסנים לא עומדים ב- 8% לדירה מסויימת, יש להציג שיוך כל מחסן ליחידת דיור והוכחה שכל מחסן עומד ב-8% של היחידה שהנו משוייך אליה. בנוסף להציג תכנית צל עתידית למחסנים ליתר הדירות.

שימושים

מוצע שימוש בקומת קרקע עבור מסחר כאשר המגרש הנו מוגדר כאזור מגורים 5 מיוחד וכן לא מסומן בתשריט התכנית שמדובר בחזית מסחרית.

יש לציין שע"פ סעיף 19 בתקנון, ככל ומסומן קו סגול בתשריט, אזי מדובר בחזית מסחרית.

בבדיקה מול תשריט התכנית, המגרש הנידון איננו מסומן כחזית מסחרית ולכן ישנה סטיה ניכרת בשימוש ולא ניתן לאשר מסחר בהיתר לבנין חדש.

היות וכך, יש לשנות את התכנון המוצע אשר ייבחן מחדש ע"י הצוות המקצועי, כאשר יש לציין שיהיה צורך בעדכון האישורים הרלוונטיים לרבות הסדרי תנועה, איכות סביבה וכד'

מרפסות

עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג"-

לא עומדים בהוראות התכנית של סוג המעקה ואורך החזית, יש להשלים פרסום או לתקן.

במפלס 2.50- מוצעת מרפסת זיזית בשטח מוערך של כ-56 מ"ר. התכנון נראה בלתי סביר ביחס לגודל המרפסת, וזאת בהיעדר הצגת בסיס קונסטרוקטיבי או פתרון תמיכתי.

בנוסף המוצע אינו עומד בהוראות התכנית, הן בחינת עומק המרפסת והן מבחינת שיעור אורך החזית המותר.

לפיכך, לא ניתן לאשר את המרפסת.

במפלס 4.20+ מוצעות שתי מרפסות גג

-יש לתכנן ולהציג מעקה סורג בהתאם לדרישת התכנית.

-נמצאו חריגות מקו בניין במרפסות, (ראה סעיף קווי בנין) יש לתכנן בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ומרווחים.

-לא ניתן לאשר מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג ע"פ הנוהל האגפי, יש לבטל.

קיר תמך

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט':

"גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים.

במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".

* יש להציג חישוב שיפוע מגרש בהרמוניקה, פריסת גדרות מפורטת ולוודות עמידה בהוראות הסעיף ככל ולא

עומדים ניתן לחלק את הגובה למספר קירות תמך נמוכים, עם שטח גינן.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 22.06.25 ע"י בצלאל אורטל - ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 02/12/2024.

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 02.03.25 ע"י ענבל כהנה.

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 23.3.25 ע"י שני מזרחי - 4 יח"ד ומסחר יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 07.04.25 ע"י שעיו גאולה " אין התנגדות לתכנית. עבור 4 יח"ד חדשות ושטחי מסחר מוצע 7 מ"ח עפ"י התקן בגבול החלקה. בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור לתכנית. גילי 07/04/2025 "

מחלקת הדרכים - התקבל אישור בתאריך 24.03.25 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. כניסה למקומות חניה מכביש קיים

תנאי לטופס 4 -

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים

ביצוע התחברות לכביש קיים לפי הנחיות צוות בקרת תנועה "

מחלקת מאור - התקבל אישור בתאריך 26.02.25 ע"י yehezkel_1. - " במידה ועמוד התאורה בגבול השטח מפריע למהלך הבניה או לשלב הסופי יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור. "

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2019/0136.03
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2025/49
כתובת	בן יפונה 8 , גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0450.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה חדשה ליד בניה קיימת, סה"כ 3 יחד
מספר ועדה	2025/49
כתובת	אל ברא' סמטה 4, 5, אום טובא

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת, היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין, גובה בנייה מירבי, ואי עמידה בהוראות התכנית.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

נספח בינוי

לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתידיות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. - כך שההקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח- איננה רלוונטית.

קווי בניין

עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח: "בנייה על קונטור בניין קיים".

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ג': "מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבניין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבניין הקיים וקווי הבנין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בהתאם להוראות המתאר.. ניתן להתיר בניית הקומה השנייה כאמור בהתאם לקווי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים".-(בכפוף לפרסום הקלה)

לא אותר היתר בנייה המאשר את הבינוי הקיים, ולכן לא ניתן לבחון את הבקשה להקלה במתכונתה הנוכחית.

ככל שקיים היתר בנייה מקורי, יש לציין בהרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת לבדיקה.

לחלופין יש להמציא צילום ממפ"י המאשר כי המבנה קיים לפני אישור התכנית על הקרקע.

נוסף על כך, נראה כי המוצע אינו תואם את הבינוי הקיים המוצג בהרמוניקה, לפיכך הקלה זו אינה רלוונטית.

שטחי בניה

טרם ניתן לאשר שטחי בניה, מאחר וסך השטחים לא חושבו כראוי בהרמוניקה. (ראה חישוב רובוט בהרמוניקה)

בהתאם לכך, יש לבצע חישוב מחדש של השטחים לצורך בחינה סופית.

מחסן-

ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי"...

הבקשה מציעה מחסן אחד בלבד לכלל הדיירים במפלס 1.65- בשטח של כ- 27.90 מ"ר.

על עורך הבקשה להציג תכנון מחסנים בקומת מרתף עבור 3 יח"ד עפ"י הוראות התכנית עד 8% משטח הבניה המירבי, כאשר ניתן שחלקם יהיה כתכנית צל עתידית, לרבות הצגת טבלה המפרטת עמידה בשטח המותר ושיוך המחסנים ליח"ד הרלוונטיות כאשר לכל מחסן מותר חלון אחד בלבד.

*יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%.

מדרגות

עפ"י סעיף 13 13- "תותר בנית מדרגות חיצוניות פתוחות ולא מקורות.. תותר בנייתם בחריגה מקווי הבנין עד קו בנין אפס"-

עפ"י הבקשה, מוצעות מדרגות חיצוניות פתוחות אך מקורות מקומה א' לקומת הגג, בחזית הצפונית.

(קירוי המדרגות יוצר סגירה בין הקומות)

סעיף 13 13 מתיר בניית מדרגות חיצוניות פתוחות בלבד, ולכן מדרגות מקורות אינן עומדות בהוראות הסעיף.

בנוסף, התכנון המוצע מהווה חריגה מקווי הבניין ואינו עומד בדרישות תקנות בנייה במרווחים וסטייה ניכרת.

לפיכך, יש להסירן או לתכנן מחדש בגבולות קווי הבניין.

*ככל שמתוכננות מדרגות בשונה מהוראות התכנית, יש לחשבן כשטח עיקרי.

חניה-

עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה.

מוצעים 2 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בקומת קרקע בתחום החלקה.

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 24/04/2025 ע"י רוטלוי שלומי.

"אין התנגדות לכנית מוצע 2 מק"ח עבור 2 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי"

נראה כי התקבל אישור ל2 יח"ד בלבד, בעוד שהבקשה מציעה 3 יח"ד.

לפיכך יש לפנות למחלקת הסדרי תנועה לקבלת אישור חדש, בהתאם למס' יח"ד המוצעות.

ממ"ד

עפ"י סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"-

לפי הבקשה, מוצע ממ"ד בקומת הקרקע (מפלס ± 0.00) בשטח של כ-14.81 מ"ר.

בקומות א'-ב' מוצע ממ"ד לכל דירה, אך מיקומם אינו בעמודה אחת עם הממ"ד שבקומת הקרקע, ולכן מוגדרים כחדרים מחוזקים.

ככל שמדובר בטעות שרטוטית במיקום עמודת הממ"דים, יש לתקן את התכניות ולהציג עמודה רציפה של ממ"דים במיקום זהה בכל הקומות.

ככל ומדובר בח. מחוזק שהנו חיזוק חדר קיים אזי ייחשב כשטח עיקרי

ככל ומדובר בתוספת ממ"ד והיות וכנראה כלל הבנין המוצע הנו הכשרת עבירת בניה אזי יש לסמן בהרמוניקה חדרים הללו להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מיוחד ממתכנן השלד ע"כ שפעולה זו אפשרית מבחינה קונסטרוקטיבית ואיננה פוגעת ביציבות הבנין הקיים.

קיר תמך

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט':

"גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע"..

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 13 8:

"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט...או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה"-

יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים. בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות ושיפוע מגרש לבחינה סופית.

ככל והגדרות מוצעות יש להציג בצבע כנהוג,

הקיר/גדר בין כביש הגישה הקיים לבניין עצמו הנו נמוך ומהווה סכנה, יש לשקול הגבהתו בקיר

בטון.

בניה בקיר משותף

בחזית מערבית מדובר בבניה בקיר משותף עם השכן, הנושא לא מוצג ברור דיו בתכניות הקומות/ חתכים / חזיתות, יש להציג בצורה ברורה.

ככל ויתברר כי ניתן לאשר את הבינוי המוצע בחריגה המוצעת מקווי הבנין, יש לקבל חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך הרלוונטי.

מרפסות

עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיו בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג".

מפלס ± 0.00 דירה מס' 1

בחזית דרומית-מערבית מוצעת מרפסת מקורה בשטח של כ- 32.32 מ"ר אשר חושבה במניין השטחים העיקריים.

מפלס +3.50 ומפלס +6.60 דירות מס' 2 ו-3

בחזית מזרחית-דרומית-מערבית מוצעת מרפסת זיו בצורת הנמצאת ב2 חזיתות המבנה.

עומק המרפסת- 1.4 מ'.

אורך המרפסת כאורך החזית.

עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ', ואורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית.

לפיכך יש לפרסם הקלה מתאימה.

**על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות.

התייחסות ראש הצוות

ההרמוניקה משורטטת בצורה לא ברורה דיה, לא ברורה דרך הגישה לכל דירה בבניין, תכנית הפיתוח איננה ברורה וכן יש לוודות התאמה מלאה בין הקיים בפועל למוצג בבקשה.

במידת הצורך יש לספק תמונות יותר ברורות מהשטח עבור הצוות המקצועי, כאשר כלל החלקים שלא יתאפשר הכשרתם במסגרת הבקשה הנוכחית, יש לסמן להריסה בצהוב ברור כולל גבולות ברורים של הבינוי להריסה בשחור והריסתם תהווה תנאי להיתר.

הוראות בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31-1 "הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת" - יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן.

תנאים טרם דיון

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 22/04/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה . כניסה למקומות חניה ממצב קיים . תנאי לטופס 4- צ בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים "

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	1978/0717.10
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסת לשטח עיקרי
מספר ועדה	2025/49
כתובת	התקופה 16, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

כאשר הוועדה מאשרת החלק מהבקשה אשר הוכח עבורו מקור הזכויות, כיום חסר הוכחת זכויות של כ- 2.12 מ"ר, כאשר עבור הוויתורים שהוצגו משכנים יש להוכיח בהתייחס להיתרים הקיימים בחלקה:

שאינ כפל בויתורים, דהיינו שהמוותרים הנוכחיים לא ויתרו על זכויותיהם בתיקים קודמים.

שהמוותרים הנוכחיים טרם ניצלו את זכויותיהם עבור תוספות בדירות שלהם עצמם.

תנאי להפקת היתר, הריסת הבניה הקלה הקיימת במיקום המוצע.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

המוצע הינו מכח הקלות כמותיות וכן מוויתורי זכויות.

התב"ע הופקדה לפני אוגוסט 1989.

מוצע: 13.03 מ"ר.

שטח החלקה: 716 מ"ר.

6% מתוך שטח החלקה הינו: 42.96 מ"ר.

חלק יחסי: 51/496.

מותר למבקש שטח כולל מתוך 6% : 4.41 מ"ר.

יצוין כי ע"ב המציאה הוכחה כי לא מומשה הקלה כמותית מכח 6% בחלקה הנידונה אך הוכחה זו אינה מדויקת היות וישנם היתרי בניה בחלקה שמוצעים בהם שטחים עיקריים מכח ויתורי זכויות, אם ישנם עודפי זכויות למה היה נדרש ויתורי זכויות, יש להמציא הבהרה ברורה לכל היתר בו הוצעו שטחים עיקריים ולהוכיח בהתייחס להיתרים הקיימים בחלקה:

שאין כפל בוותורים, דהיינו שהמוותרים הנוכחיים לא ויתרו על זכויותיהם בתיקים קודמים.

שהמוותרים הנוכחיים טרם ניצלו את זכויותיהם עבור תוספות בדירות שלהם עצמם .

בנוסף, התקבלו ויתורי זכויות בסך של 6.5 מ"ר ולמבקש יש סך זכויות של 4.41 מ"ר.

סה"כ שטחים מותרים לניצול: 10.91 מ"ר.

ומוצע בבקשה שטח עיקרי בסך של 13.03 מ"ר, חורג מהמותר, כך שהוועדה מחליטה לאשר את המבוקש חלקית, דהיינו תוספת של עד 10.91 מ"ר בכפוף להוכחת המפורט לעיל לעניין הוותורים שהוצגו, היות ועפ"י התיקים שנבדקו חלק מהבקשות אושרו על בסיס ויתורי זכויות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	1978/0509.07
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , תוספת חדר מחוזק
מספר ועדה	2025/49
כתובת	חנוך אלבק 17 , צפון תלפיות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה כוללת חריגות מקווי הבניין ודורשת פרסום חוזר בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. החישוב המצורף אינו כולל את כלל שטחי הבניין, ולא ניתן לוודא עמידה במסגרת הזכויות. בנוסף, התכנון המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי, כנדרש לצורך אישור השלמת דירת גג

קווי בניין

בהתאם לבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין. להלן הפירוט וההתייחסות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת:

קו בניין קדמי:

התקנות מאפשרות חריגה מקו בניין קדמי כאשר קיימת בנייה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב, בין שני צמתים.

לצורך בחינת אפשרות לחריגה, יש להציג היתרי בנייה של המבנים הקיימים לאורך הרחוב באותו קו בניין, או לחלופין- לצרף תצלום אווירי מלפני שנת 67, ולהעלות אותו תחת צרופות במערכת לצורך בדיקה.

בנוסף, יש להציג את תצלום האוויר גם ע"ג ההרמוניקה, באופן שיציג את קו הבנייה לאורך שני צדי הרחוב, ולבצע פרסום חוזר בגין התאמת קו הבניין לקו של רוב הבניינים לאורך הדרך.

קו בניין אחורי:

בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, מותרת חריגה מקו בניין אחורי בתנאים הבאים:

בניית קיר עם פתחים- חריגה של עד 10% מהמרווח האחורי שנקבע בתכנית.

בניית קיר ללא פתחים- חריגה של עד 30% מהמרווח האחורי.

עפ"י הבקשה, המרווח האחורי שנקבע הוא 7 מ'.

לכן, ניתן לחרוג עד :

0.70 מ' (10%) – לקיר עם פתחים,

2.10 מ' (30%) – לקיר ללא פתחים.

מהבקשה עולה כי החריגה בפועל היא כ-0.65 מ', ולכן הבינוי המוצע עומד בתקנות סטייה ניכרת.

עם זאת, טרם אישור החריגה, יש לבצע פרסום חוזר בגין סטייה מקו בניין בהתאם לחריגות- 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים.

שטחי בניה

עפ"י תכנית המתאר, זכויות הבנייה בחלקה הן בשיעור של 75% משטח החלקה.

שטח החלקה : 1042 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע :

$$1042 * 75\% = 781.5 \text{ מ"ר.}$$

תוספת זכויות מכוח הקלה כמותית 6% :

$$1042 * 6\% = 62.52 \text{ מ"ר.}$$

בחלקה קיימות 11 תתי-חלקות, כאשר החלק היחסי ברכוש המשותף שונה בין הדירות.

תת-חלקה 10 (נשואת הבקשה) – עפ"י נסח טאבו, חלק יחסי : 61/483

זכאות לתוספת זכויות :

$$62.52 * (61/483) = 7.89 \text{ מ"ר.}$$

תת-חלקה 11 (נשואת הבקשה) – עפ"י נסח טאבו, חלק יחסי : 63/483

זכאות לתוספת זכויות :

$$62.52 * (63/483) = 8.15 \text{ מ"ר.}$$

תוספת מכוח תקנות 5% (השלמת דירת גג) :

$$1042 * 5\% = 52.1 \text{ מ"ר.}$$

בחלקה קיימות 2 דירות גג, לפיכך :

$$52.1/2 = 26.05 \text{ מ"ר לכל יחידת דור.}$$

עבור דירה 10 – מוצע שטח תוספת של כ-33.66 מ"ר.

עבור דירה 11 – מוצע שטח תוספת של כ-29.5 מ"ר.

*לא ניתן להשלים את בחינת השטחים במתכונת הנוכחית, מאחר והחישוב אינו כולל את כלל שטחי המבנה.

בהיעדר פירוט מלא של השטחים המאושרים לעומת המוצעים, לא ניתן לוודא עמידה במסגרת הזכויות המותרות.

לכן, יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלת שטחים, כך שתכלול :

עמודה עבור השטח הקיים בפועל (לרבות לפי היתרים קיימים)

ועמודה עבור השטח המבוקש במסגרת הבקשה הנוכחית.

כמו כן, יש לחשב האם נותר שטח עודף.

ורק במידה ויוכח כי כלל הזכויות נוצלו במלואן, ניתן יהיה לבחון בקשה להקלה כמותית – ובלבד שטרם נוצלה, בהתאם לנתונים שיוצגו בטבלה המעודכנת.

נוסף על כך יש לעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי של הבניין לבחינה סופית.

5% השלמת דירת גג :

עפ"י מדיניות מהנדס העיר, תנאים הכרחיים להשלמת דירת גג :

" לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית

שיחול בבניין..."-

הבקשה נשלחה לאישור מנהל האגף, יואל שבת. להלן תגובתו: "לא מצאתי כל שיפור אדריכלי בתוספת המוצעת, אלא להפך, מדובר ביצירה של חוסר סימטריות מוחלטת לבניין."

לפיכך, יש להציג תכנון חלופי, אשר יביא לידי ביטוי שיפור אדריכלי ותכנוני, כך שהתוספת תשתלב באופן מיטבי במבנה הקיים, תוך התייחסות לחזות, פרופורציה וסימטריה.

אופן חלוקת הזכויות בין הדיירים: החלוקה מתבצעת בהתאם למספר הדירות בקומת הגג, באופן שווה- טרם ניתן לבחון חלוקת זכויות (ראה סעיף שטחי בניה).

חדר מחוזה

בהתאם לבקשה, מוצעת סגירת מרפסת גג לצורך תוספת של שני חדרים מחוזקים עבור שתי דירות. עם זאת, בהרמוניקה החללים האמורים מוצגים כחדרי ממ"ד- לפיכך, יש לעדכן את ההרמוניקה ולהציג את התכנון באופן תואם למבוקש בבקשה.

בנוסף, בהתאם לתכנית המוצעת, בחזית האחורית (חזית מזרחית), אחד החדרים המחוזקים חורג מקווי הבניין.

לכן, נדרש לבצע פרסום חוזר בגין החריגה מקו הבניין, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. (כמפורט בסעיף קווי בניין)

התנגדויות

עפ"י נתוני המערכת, התקבלו 9 התנגדויות. להלן פירוט תמציתי:

משי' רוטר וכהן מבקשים למעשה להכשיר עבירת בניה ולהוסיף בינוי בהתאם לת. מתאר..."

אנו 9 דיירים מתוך 11 שמתנגדים ופועלים תקופה ארוכה ובשלבם מאוד מתקדמים להליך חיזוק ומיגון הבניין.. במסגרת תמ"א 38"

לאחר שהתחלנו בתהליך הוגשה בקשה..אשר לצערנו עשויה לסכל את התהליך שאנו מצויים בו."

"אנו מבקשים להצהיר ולהגיש התנגדות נחרצת לבקשת היתר הנ"ל מאחר שהיא תפגע ביכולת ובזכות שלנו לקדם את ההליך התחדשות ותותיר 9 דיירים ללא פתרון בטיחות וללא חיזוק בגלל 2 דיירים שפוגעים בנו"

"יש לציין שהובאה לידי המבקשים כמה וכמה פעמים במשך השנה וחצי האחרונות שאנחנו מתגבשים להליך תמ"א 38 שיטיב עם כולנו כולל עם המבקשים והזמנו אותם להצטרף והם בחרו להגיש בקשה נפרדת ולפגוע בכולנו."

-לאחר בירור עם אגף תכנון העיר, מול אונקוט יוסף שלום- מוביל תכנון אזורי, עולה כי טרם נפתח תיק ולא נקבעה פגישה רשמית.

עד כה התקיימו רק התכתבויות ושאלות באמצעות דואר אלקטרוני, ללא הליך רשמי של פתיחת תיק.

-לאחר התייעצות עם מנהל האגף, יואל שבת, תגובתו: "בנוגע לחיזוק המבנה – כיוון שמדובר

בתוספת משמעותית וככל הנראה מדובר במבנה שנבנה לפני 1980, אני מבקש ודורש שימציאו תחשיב עומסים שלא יעלה מעל 2% מסה... בשלב זה, יש לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת ללא צורך בזימון הצדדים".

לפיכך יש להמציא תחשיב עומסים, כפי שנדרש ע"י מנהל האגף.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0028.01
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים בקומת מחסנים, שינויים בפיתוח כולל עדכון סקר עצים, שינויים במרפסות ובחזיתות.
מספר ועדה	2025/49
כתובת	מבוא נחל צין 2, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מפלס -2.45 : ביטול שטח חפירה ומחסנים, שינוי כניסה לבניין ושינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר מאחר ומס' המחסנים אינו עולה על מס' יח"ד.

מפלס +0.00 : שינויים בפיתוח ופריצת פתחים – אין מניעה מלאשר.

מפלס +2.80 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים, הגדלת מרפסת עבור דירה מס' 3 והקטנת מרפסת דירה 4 – אין מניעה מלאשר מאחר ואין חריגה מקו הבניין ומסך שטח מרפסות המותר.

מפלס +5.60 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים והסטת מרפסת דירה 5 לצד – אין מניעה מלאשר.

מפלס +8.4 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים והסטת מרפסת דירה 8 לצד השני – אין מניעה מלאשר.

מפלס +11.88 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים – אין מניעה מלאשר.

מפלס +15.36 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים – אין מניעה מלאשר.

מפלס +18.84 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים – אין מניעה מלאשר.

קומת הגג : מוצע הגבהת מפלס הגג מהמאוסר בהיתר קודם – בוצע פרסום הקלה על הגבהת מפלס הגג בשונה מהיתר קודם – אין מניעה מלאשר.

התנגדויות

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות.

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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 טריים
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2014/1000.01
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק 2014/1000.00
מספר ועדה	2025/49
כתובת	חובבי ציון 9, טלביה

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 08/09/2028.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה, יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0485.03
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר תואם תבע מס 7148190-101, תוספת יח"ד חדשות, תוספת מחסנים ומרפסות, הסדרת מקומות חניה חדשים
מספר ועדה	2025/49
כתובת	מבוא הצרי 7, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בבקשה מוצעות תוספות יח"ד במקום מחסנים שאושרו בהיתר קודם וכן התקנת מכפילה חניה. המוצע תואם את התב"ע ואת נספח הבינוי.

חו"ד הנדסית :

בתב"ע קיים סעיף 4.1 ה' : דרישת חיזוק מבנים כתנאי למתן היתר. לא הושלם אישור נוהל בקרה הנדסית.

- יש להשלים חו"ד והרמוניקה חתומה כדרישת התב"ע כתנאי למתן היתר.

קווי בניין :

הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 03/12/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני וע"פ קווי הבניין המסומנים בתשריט התב"ע - הבניה המוצעת הינה בתוך קונטור הבניין הקיים, חצרות, מרפסות ומכפיל חניה מבוקשים בתוך קווי הבניין המאושרים ללא חריגה.

*יצוין כי בתיק המידע נרשם כי תנאי לבקרה מרחבית יהא הבאת התצ"ר כשרה לרישום – בבירור עם מחלקת המידע ובאתר מפ"י, התצ"ר הינה כשרה לרישום מתאריך 1/2025. יש להשלים הליך רישום מול מחלקת מיפוי ומדידות. הוגשה התחייבות לרישום חתומה ע"י מודד מוסמך, תנאי למתן היתר יהיה רישום התצ"ר.

שטחי בניה :

ש. שירות :

שירות מעל הכניסה :

ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 753 מ"ר.

ש. קיים בבקשה : בסך של 832.48 מ"ר.

ש. מוצע בבקשה : בסך של 14.18 מ"ר.

שטח שירות מעל הכניסה הקיים בבקשה גדול מהמאוסר בתב"ע. מבדיקת היתר קודם שטח שירות קיים בבקשה (ללא קומת מרתף) הוא 761.91 מ"ר, כך שאין התאמה לנתוני הבקשה הנוכחית. יש לוודא שכל השטחים הקיימים חושבו נכון ולהציג עמידה במותר.

שירות מתחת לכניסה :

ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 232 מ"ר.

ש. קיים בבקשה : שטח מחסנים שאוסר בהיתר קודם בסך 162.96 מ"ר ומוצע לביטול.

ש. מוצע בבקשה : בסך של 138.02 מ"ר > 232 מ"ר המותרים בתב"ע – כמותר.

במפלס 3.00- ישנן 2 מרפסות מקורות שלא חושבו. התב"ע הינה בסמכות מקומית, ללא קופת שטח עיקרי למרפסות – אין מניעה לאשר.

- יש להוסיף את המרפסות לחישוב השטחים ברובוט בקוד המתאים.

ניהול מי נגר :

סעיף 6.6 : "ויוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מס' 1.. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר" – על עורך הבקשה להטמיע חישוב מי נגר העונה על דרישת התב"ע.

עצים :

סעיף 4.1 ו' : העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

הפקעה :

סעיף 6.2 : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית – יש לסמן את השטח המיועד לשביל מעבר להולכי רגל בתכנית כפי שסומן בתיק המידע.

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	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
	יש להשלים הליך רישום תצ"ר מול מחלקת מיפוי ומדידות במידעתכנוני
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר . מצ"ב התחייבות לרישום התצ"ר
	אישור נוהל בקרה הנדסית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0520.00
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים בן 2 קומות עם 2 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות עם 6 יח"ד
מספר ועדה	2025/49
כתובת	פטריה 23, מנחת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה בפני הועדה לקבלת התייחסותה לעניין ההתנגדות שהושמעה בנושא אי התאמת התכנית להוראות עיצוב בתכנית 3178.

הבקשה הנ"ל נידונה בועדה בתאריך 29.6.2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. במעמד הועדה הושמעו התנגדויות וניתנה התייחסות הועדה לכל ההתנגדויות.

אחת ההתנגדויות שהושמעו הינה כי הבקשה אינה תואמת את הוראות העיצוב המפורטות בתכנית 3178.

בהתאם לכך, הועדה הורתה כי לקבל את התייחסות מחלקת השימור לעניין זה ולאחר שזו תתקבל, תעלה הבקשה בשנית לועדה לאישור בנושא זה בלבד.

בהתאם לאמור, התקבלה התייחסות מחלקת השימור ולפיה הבקשה בכללותה עומדת בהוראות תכנית 3718 ובתוככם גם הוראות העיצוב בתכנית.

בהתאם לאמור, הועדה מקבלת את עמדת מחלקת השימור ומאשרת את הגמרים ועיצוב החזיתות בבקשה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי. על כן, התנגדות לעניין זה נדחת והבקשה מאושרת.

יתר החלטת ועדה מיום 29.6.2025 עומדת בעינה.

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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור תכנית הסדרי תנועה של רחוב פטריה/ולוס ע"י אגף תוש"יה.
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה ע"פ ת"י.
	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.
	תיקונים ע"פ תכנית A
	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור
	אישור חברת גז על מיקום צובר הגז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0389.01
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	1. הקמת שלד חלקי דיפו מלחה, לרבות קירוי מסילות רכבת. 2. שינויים לביסוס ביחס להיתר מס "2024/0389.00"
מספר ועדה	2025/49
כתובת	דוד בנבנישתי 1, מנחת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התקבל אישור אדריכל העיר

לא התקבל אישור איכות הסביבה- תנאי הפצה לגורמים

חוות דעת תכנונית :

בבקשה הנדונה מוצע שינויים של הביסוס שאושר בתיק מספר 24/389 וכן בניית שלד חלקי של הדיפו.

התב"עות החלות במקום :

520163 :מתחם דיפו מלחה רכבת קלה ירושלים .

תאי שטח :

תא שטח 1 – ייעוד דרך מוצעת

תא שטח 2- ייעוד דרך מוצעת (חניון)

תא שטח 4- ייעוד דרך מ אושרת .

השימושים המותרים עפ"י תוכנית זו :

בתא שטח 1 יותרו השימושים הבאים :א.דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק ;ב.רצועת מתע"ן לרבות מסילות לרכבת קלה, מגרשי עיתוק, מערכות תשתית הקשורות להקמה, הפעלה ואחזקה של הרכבת הקלה, מערכת הזנה חשמלית .ג.חניה לקרונות רכבת קלה, אוטובוסים ושאר כלי רכב ;ד.דיפו לרכבת קלה, לרבות חדרי השנאה, מערכת בדיקה ומערכת לשיטיפת קרונות, מתקן למילוי חול, מרכז לתפעול רכבות, שטחי אחסנה, שטחים טכניים לצורך תפעול הדפו, חדרי בקרה, משרדים, חדרי נהגים, חדרי שמירה ומנהל וכל שימוש אחר הנדרש לצורך דפו לרכבת קלה ;ה.מתקני תשתית מכל סוג שהוא ככל שהם נדרשים לצורך תפעול הדיפו והרכבת הקלה לרבות מבנים ומתקנים לניטור, למזעור ולמניעה של מפגעים סביבתיים ;בתא שטח 4 יותר השימוש לדרך כהגדרתו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל . תכנית מתאר 12222 שימושים המותרים : שימושי ספורט, חניה, פיקניק, אזורי ישיבה מוצלים,

גשרי הולכי רגל, באזורים אלו תותר הצבת מתקני משחק, סככות צל, שולחנות פיקניק, שירותים, מסלולי אופניים והלכי רגל. נטיעת עצי יער ופארק

השימושים המבוקשים בבקשה תואמים לשימושים הנ"ל.

שטחים:

על פי טבלה 4 השטחים המותרים עבור מבני תפעול בקרה והנדסה הם:

מתחת לקרקע- עיקרי- 31000 מ"ר מוצע: 28889 מ"ר

שירות- 1000 מ"ר מוצע: 1177 מ"ר

שטח השירות המוצע חורג מהשטח המותר. יש לצמצם שטחי שירות.

המלצה:

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

תנאים מיוחדים:

תנאי להעברה לגורמים אישור איכות הסביבה.

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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	תנאי להעברה לגורמים- אישור מחלקת איכות הסביבה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2023/0478.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 - שדרוג הנדסי מלא לפי תכנית 10038 תוספת ממ"דים ומרפסות ו-2 קומות חדשות
מספר ועדה	2025/49
כתובת	צפניה 11, כרם אברהם

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה תבוא לדיון לשימעת עו"ד אהרון אגסי והמבקש בלבד להשלמת טיעונים .

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0030.02
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר מס' 116628 לתיק מס' 2018.0030.00
מספר ועדה	2025/49
כתובת	מלאכי 4, כרם אברהם

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקת ר"צ את נושא הבעלויות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0188.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים והקמת מבנה חדש עפ"י תמ"א 38/2 ותכנית 10038 ובהתאמה לתכנית 9988 כולל עבודות שימור
מספר ועדה	2025/49
כתובת	רד"ק 18, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלוקה 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:

יש להיצמד להחלטת ועדת שימור וליישם אותה בתכניות.

חוו"ד תכנון עיר לעניין החניות: תכנון מעלית רכב מקובלת. התכנון משמר עצים בעלי ערכיות חשובה בחזיתות צידיות לקדמת הרחוב. הבקשה מציגה 23 מקומות חנייה כאשר טבלת מאזן החנייה מציגה 24 מקומות חנייה. יש לתקן.

חוו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה

עבור 16 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 2-38 מוצע 24 מ"ח עפ"י התקן בגבול התכנית.

יש לגשת להסדרי תנועה ולקבל אישור סופי עבור החניה המוצעת כתנאי למתן היתר.

קווי בניין:

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם:

חזית קדמית מזרחית – 4 מ'.

חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'.

חזית אחורית מערבית – 3 מ'.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה בקומת החניות.

כמו כן מוצע חדר טרפו בחריגה מקו בניין הכולל מבואה גדולה. ע"פ תקנות בנייה במרווחים ניתן לאפשר מהלך מדרגות מחוץ לקו הבניין עבור ירידה אל חדר הטרפו. המבואה המוצעת אינה במסגרת המותר מכוח תקנות אלו. בהתאם לאמור, יש לצמצם את הבינוי הנ"ל אל תחום קו הבניין.

לעניין חריגת החניות והחדר טרפו מקו הבניין מאחר והינם בתת הקרקע אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים.

דירות:

כל דירה כוללת ממ"ד כנדרש בהוראות התכנית כי כל דירה תכלול מרחב מוגן עפ"י החוק.

עפ"י תכנית 9988 שטח דירות חדשות לא יעלה על 160 מ"ר יש לצמצם את הדירות ששטחן עולה על 160 מ"ר לשטח המותר.

גובה המבנה: מוצע בינוי של 6 קומות לחזית צפונית ו5 קומות לחזית דרומית בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה - איזור מגורים חדש ב' ניתן לבנות עד 5 קומות קומת הגג בנסיגה.

עפ"י חוות דעת תכנון עיר והוועדה המחוזית ניתן לאשר חריגה זו לאור חשיבותה של תמ"א 38 ובכפוף להערות הנ"ל:

יש להציע נסיגה מעמיקה יותר בקומה השישית אפשר תאפשר מופע של 5 קומות כלפי הרחוב והחלקה הגובלת.

יש לבחון דירוג של קירות התמך המוצעים.

חוות תכנון עיר לעניין מס' הקומות: הבקשה מציעה מבנה בן 5-6 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגובה 5-6 קומות שמומשו במסגרת היתרי בנייה של תמ"א ומבנים קיימים בני 3 – 4 קומות.

עפ"י תכנית 9988 באיזור מגורים חדש ב' יש לבצע נסיגה בקומה החמישית עד 2.5 מ', ניתנה חריגה של קומה, בוצעה נסיגה בקומה העליונה - אין מניעה מלאשר

קומת גג:

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף לא קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג.

יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל2.20 מ'.

מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה.

כמו כן מוצע בריכת שחיה במרפסת הגג של יח"ד 16 הבריכה והמעקה בנויים בהתאם לתכנית רחביה והנחיות מהנדס העיר, יש להגיש הצהרת עו"ב להיתר של בריכת שחיה כתנאי לקבלת היתר.

מחסנים :

מוצע 16 מחסנים בקומות החניה עבור 16 יח"ד, עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו - 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר.

המוצע אינו עומד במותר - יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד במותר .

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות בעומקן מתכנית רחביה

יש לצמצם את עומק המרפסות ל-1.60 מ' שיותאם לתכנית 9988.

עפ"י תב"ע 253286 ניתן לאפשר שטח עיקרי עבור מרפסות מקורות. יש לציין זאת על גבי ההרמוניקה כי שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות אלו הינן מכוח התכנית הנ"ל.

תברואה

חוו"ד מחלקת שימור : אין לאשר חדר אשפה במרכז החזית הקדמית אלא במיקום צדי, רצוי בתחום הבניין מאחר ומדובר בבניין חדש, או מסווה על ידי צמחיה/ עצים לשימור.

חוו"ד תכנון לנושא תברואה : פתרון אשפה מוצע בפירצה לגדר הפונה לחזית רחוב. יש לתכנן פתרון תברואה בצידי המגרש בנגישות פנימית (בסמוך לכניסה לחנייה בהתאם להנחיות של תכנית 9988).

פיתוח שטח

תכנית פיתוח :

חוו"ד תכנון לנושא : יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038.

גדרות :

מוצג בהרמוניקה יש להקפיד כי גובה הגדרות לכל אורכן לא יעלה על 90 ס"מ ומעליהן תותר בניית גדר קלה כנדרש בתכנית 9988.

עצים :

הוגש סקר עצים. חלק מהעצים לעקירה במצב ריקבון / מת, שאר העצים בתוך בינוי או בקרבה לבינוי מתכוון. על כל עץ שנעקר יש לסמן בתכנית פיתוח עץ חילופי לשתילה.

כמו כן, במפת מדידה אין סימון עצים. יש לסמן ולהטמיע סקר עצים כפי שמופיע בתכנית הפיתוח.

מי נגר :

יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר

בניה.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י
	אישור בית המודל
	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.
	אישור מחלקת השימור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0380.00
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות ותוספת קומות מכוח תמ"א 38, תוספת מרפסות ומחסנים.
מספר ועדה	2025/49
כתובת	עציון גבר 4, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ביום 3.11.2022 התקיים דיון בוועדה מקומית. הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

ביום 21.5.2023 הועברה הבקשה לגורמים לצורך השלמת תנאים לקראת קבלת היתר בנייה. חלק מהתנאים הושלמו.

כעת פנה ע"ב בבקשה לאחד 2 יח"ד לדופלקס ובכך לצמצם את מספר יח"ד המוצעות. מוצעת איחוד יח"ד מספר 11 במפלס +14.68 ולהפכה לדופלקס יחד עם יח"ד 13 במפלס +18.08. עקב איחוד הדירות מוצע ביטול של חדר ממ"ד בקומה חלקית עליונה במפלס +18.08.

כמו כן, מוצע שינוי בקומת המחסנים במפלס 1.36-. מוצע ביטול של מחסן עבור חדר מאגר מים ומוצע שינוי בחלוקת המחסנים במפלס זה.

בעקבות דרישת ניגשות/בטיחות, מוצע שינוי של מיקום חדר המעלית והסטתו אל פנים המבנה כך שהינו ממורכז בשטח המעבר המוצע בכניסה למבנה.

אין מניעה מלאשר את השינויים המוצעים וזאת בכפוף לאישורים הכרוכים בני"ל: כבאות, הג"א, נגישות, גיחון וכו'.

כמו כן, יש לקבל את התייחסות מחלקת הסדרי תנועה לבקשה הנ"ל לאחר הפחתת יח"ד כתנאי למתן היתר בנייה.

באם לאחר שהועברה הבקשה לגורמים לראשונה הושלמו כבר התנאים הנ"ל, יש לפנות בשנית אל המחלקות ולתאם את האישורים בהתאם לשינויים המבוקשים.

יתר החלטת ועדה מיום 3.11.2022 עומדת בעינה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
כן	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
כן	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
כן	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי
כן	אישור חברת גז על מיקום צובר הגז בחלקה הסמוכה
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2025/0330.00
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת תוואי הרק"ל אינפרא 2 מקטעים: 02.21 02.10 02T2 02.90 02.42 02.41 02.30 02.24 02.23 02.22 02T4 02T8
מספר ועדה	2025/49
כתובת	הרוזמרין 1, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הנה עומדת בגבולות התוכנית

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

תנאי להפצה לגורמים - אישור מחלקת איכות הסביבה

תנאי למתן היתר יהיה הטמעת תכנית מדידה על גבי הסופיות והחתמת מודד מוסמך.

תנאים לביצוע:

במהלך ביצוע העבודות ישמרו מעברים להולכי רגל לאורך הרחובות.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות

	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	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 א"ר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	יש להטמיע תכנית מדידה על 3 הסופיות ולהחתים מודד מוסמך
	תנאי להפצה לגורמים - אישור מחלקת איכות סביבה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2025/0010.00
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה בית קפה, כולל מטבח וחדרים טכניים. עמדת מידע, שירותים ציבוריים ומרחב מוגן
מספר ועדה	2025/49
כתובת	שמואל ס. ויז 1, גבעת רם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להיתר - אישור שפי"ע

מוצעת בקשה להקמת מבנה בית קפה בפארק רופין הכולל שטחי שרות, מרחבים מוגנים, שירותים ציבוריים, איזור עבור מערכות טכניות ופיתוח שטח הכולל מקומות ישיבה.

אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ביום 02/09/2025 מאת הלשכה המשפטית, אשר פורטה לעיל.

שטחי המסעדה כולל עמדת המידע המוצעים עולים על 150 מ"ר שאושרו עפ"י חו"ד משפטית, - יש לצמצם למותר.

שאר השטחים המוצעים :

מרחבים מוגנים – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור הג"א

שירותים ציבוריים

חלל מערכות טכניות

שטחי מעבר ציבוריים

אין מניעה מלאשר עפ"י התכנית החלה כי ניתן לאשר שטחים הנדרשים בהתאם לשימוש השצ"פ

תיקונים עפ"י תכנית a .

"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. "

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	איכות סביבה - השלמת דרישות הרשות לאיכות הסביבה לתנאים שנקבעו בחוות הדעת לקבלת ר - הגשת דוח אקוסטי.
	אדריכל העיר - השלמת דרישות הרשות לאיכות הסביבה לתנאים שנקבעו בחוות הדעת לקבלת ר - הגשת דוח אקוסטי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2024/0430.00
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית בית מגורים תוך הריסת מבנה קיים מלבד קירות לשימור ובניה מחדש לפי תמ"א 38/2 ותכנית 10038
מספר ועדה	2025/49
כתובת	ראובן 6, גאולים - בקעה

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:

שטחי בניה:

שטחים עיקריים:

עיקרי מותר לבינוי מכוח תמ"א 38 : 1,448.54 מ"ר.

עיקרי מוצע בבקשה : 1,406 מ"ר – כמות.

שטחי שירות:

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים.

-יש לחשב שטחים שלא חושבו ברובוט: חדר שנאים, מעלית יש לחשב במפלס אחד כשטח שירות.

ממ"ד:

עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו.

עבור יח"ד מס' 2 מוצע ממ"ד אטומי בשטח כולל של 44 מ"ר מתוכו חושב 14.96 כשטח שירות והיתרה חושב כעיקרי – במסגרת פגישה מוקדמת שהתקיימה עם ע"ב, ביקש לשנות את מיקום הממ"ד. שינוי מיקום הממ"ד קיבל את אישור מח' השימור ותכנון העיר. עניין השטחים הובהר והוסבר לעורך הבקשה ויתוקן במסגרת התיקונים הנדרשים לאחר ועדה - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

מחסנים :

מוצעים 2 מחסנים, מחסן עבור יח"ד מס 2 בקומת מרתף מפלס 6.50-, ומחסן עבור יח"ד מס' 1 בקומת מרתף מפלס 3.10-. בחלקה חלה תכנית 3770 הכפופה למתאר ולכן על המחסנים לעמוד בשטח של 8%, במקרה זה שטח של 114 מ"ר. בבקשה מוצע שטח אחסנה בסך 107.36 מ"ר – כמותר.

לפי תב"ע סעיף 11.4 : "גובה מירבי של תקרת מחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא תעלה על 1 מ'. הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר" – המחסנים המוצעים בבקשה הינם תת קרקעיים כאשר הכניסה מוצעת מתוך הדירות.

-יש לציין שטח של כל מחסן.

תברואה :

מוצעת נישת אשפה בחזית צפונית קדמית בתחילת ירידה לרמפת חניה. יש להציג בתכנית עגלה אחת בנפח 1,000 ליטר כדרישת מחלקת תברואה.

גג :

מפלס הגג משמש את יח"ד 2 בלבד עבור מרפסות גג - יש להראות פתרון נגישות למתקנים הנדסיים עבור יח"ד מס' 1.

גדרות :

-יש לסמן בסגול לשימור את חלק הגדר ההיסטורית לרח' ראובן.

עצים – חו"ד תכנון עיר :

הבקשה מציעה 5 עצים לכרייתה בעלי ערכיות בינונית ומשמרת רצועת עצים שברובה ברוש מצוי. ראוי ומקובל. מוצעים מספר עצים חדשים לחזיתות רחובות ראובן ומנשה. מקובל.

עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע.

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

בתכנית הפיתוח מוצג מיקום גמל מים ובלוני גז. מוצע חדר שנאים בקומת מרתף.

-יש להציג במפלס הגג פתרון נגישות למערכות ומתקנים עבור 2 יח' הדיר.

ניקוז מי נגר :

לא מוצגת סכמת חישוב בתכנית. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר.

סימונים גרפיים :

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן 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
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	הגשת ערבות בנקאית בסך 123,573 ש"ח בעבור שימור והעתקת העצים ופיצוי נופי (שתילה זת)
	יש להגיש תוכנית נטיעות לשלמה דניאל לאישור.
	יש להעביר אלינו אישורי יועץ קרקע ומהנדס לכך שאין חשש לפגיעה בתשתיות בזכות הדרך או קריסת זכות הדרך ברחובות ראובן ומנשה.
	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את המוצע וכי ערך סקר
	אישור סופי של מחלקת השימור
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

	אישור אדריכל העיר למרפסות
--	---------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0465.00
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים למעט חזיתות לשימור והקמת בנין בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה ומחסנים. סה"כ 11 יח"ד.
מספר ועדה	2025/49
כתובת	הפלמח 24, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 16.1.2024 נידונה הבקשה בועדת משנה והוחלט לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 6.6.2024 עברה הבקשה לגורמים לצורך מילוי תנאים לקבלת היתר בנייה.

עקב דרישת רשות מוסמכת(כבאות וגיחון), נדרש מהמבקשים להציע חדר מאגר מים וחדר משאבות.

כעת מוצעים חדרים אלו במפלס 8.33-. חדר מאגר המים אינו נמנה בשטחים מאחר והינו אטום. חדר המשאבות הינו בשטח של 9 מ"ר.

חדר המשאבות ומאגר המים נמצאים מחוץ לקו הבניין אך הינם בתת הקרקע וניתן לאשר וזאת בהתאם לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09 ס"ק 6.

בהתאם לאמור, אין מניעה לאשר את החדר משאבות ומאגר המים וזאת בכפוף לחישוב שטח חדר המשאבות, והצגתו בהתאם בחישובי הרובוט וטבלת השטחים.

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

ק	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
ק	אישור פיקוד העורף הג"א
ק	אישור שירותי הכבאות
ק	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
ק	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
ק	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
ק	תשלום אגרת בניה
ק	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
ק	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
ק	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
ק	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
ק	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
ק	אישור מחלקת שימור כי כל התיקונים בהרמוניקה בוצעו
ק	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי
ק	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
ק	אישור חברת גז על מיקום צובר הגז
ק	- יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור
ק	- יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף
ק	יש להגיש חו"ד הנדסית שימורית לאישור מחלקת השימור
ק	- יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.
ק	אישור חברת חשמל
ק	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
ק	יש להגיש ערבות בנקאית על סך 20,000 ש"ח בעבור פיצוי נופי ושימור העצים (8,500 ש"ח
ק	אישור מחלקת תברואה לפתרון תברואה המוצע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0505.02
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית ממ"ד עבור 3 דירות
מספר ועדה	2025/49
כתובת	רמון יוסף צבי 67, בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת עמודת ממ"דים הכוללת מעטפת ממ"ד ובניית 3 ממ"דים.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענת המתנגד לבניית ממ"דים מעל ממ"ד מאושר בדירתו בהיתר 2014/761, בעת קבלת היתר לממ"ד המהווה בסיס לעמודת ממ"דים היה על המתנגד לבנות את הממ"ד בצורה יציבה מבחינה הנדסית כך שתאפשר עמודת ממ"דים מלאה, ככל ולא ביצע זאת כראוי עליו לחזק את המבנה כך שיאפשר למבקשים לבנות את הממ"ד מעליו.

יובהר כי הבינוי יבוצע בליווי מהנדס מוסמך שיגיש את המסמכים הנדרשים וילווה את הבניה כך שהבינוי יעמוד מבחינה הנדסית.

הוועדה מעודדת בנייתם של ממ"דים ורואה בך חשיבות רבה ע"כ דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה.

טרם הפצה לגורמים יש להציג תכנית צל לממ"דים ליתר בעלי הדירות בהסכמתם או ביידוע בהליך משלוח הודעות.

יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל עדכון המרפסות לפי המאושר בת.ב 1989.709.3

יש לשים לב כי לדירה 71 בקומה ד' קיימת תוספת בניה בחזית דרומית ניתן לראות זאת בבקשה אשר הוגשה בת.ב 1989.709.3 שלא נמצא עבורה היתר בניה יש להמציא היתר או להוסיף שטח זה לבקש מכוח 5% השלמת דירת גג כמו שהדבר הוכשר בבניין מספר שבמתחם 64.

אין צורך בפרסום חוזר בנושא היות ומדובר בהסדרת מצב קיים שהוצג בפרסום הראשוני.

באם לא יש להציג בינוי זה להריסה ויידרש דוח פיקוח להריסה טרם היתר וזאת כי לא ניתן לאשר למבקש היתר בניה כאשר בדירתו בינוי ללא היתר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2025/0153.00
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לדירת גג קיימת על גג בנין מגורים ברחוב ניסן הרפז 12.
מספר ועדה	2025/49
כתובת	הרפז ניסן 12, בית הכרם

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת קומה כהרחבה ליחיד בקומת הגג, פורסמה הקלה בגין הקומה המוצעת, הבקשה מובאת לדחיה היות ו:

לא הוכח מקור זכויות לבקשה.

יש לקבל אישור חזותי לבינוי המוצע.

שטח בניה :

מותר עפ"י תב"ע: 3,616.3 מ"ר.

מאושר בהיתר מקורי: 3,611.52 מ"ר.

סה"כ נותר לניצול: 4.78 מ"ר, לכל החלקה, סה"כ 0.13 מ"ר לכל דייר.

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג בשטח של 34.48 מ"ר,

עפ"י הסבר ע"י המוצע מכח יתרה של שטחי שרות וויתורי זכויות, בבקשה אין חתימה של השכנים על טופס ויתור זכויות כנדרש וכן בחישוב הזכויות מוצע כי חלק מזכויות הבניה מוצעות שטח עיקרי מכח יתרת שטחי שרות.

לעניין פרסום הקלה 6%, לא ניתן לבקש זאת היות ותכנית 10748 הופקדה לאחר 89.

יש להוכיח מקור זכויות לבקשה

יש לקבל אישור חזותי לבקשה.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

*מעוניינת בבניה משותפת של כלל הדיירים בגג ולא מוכנה לתת את החלק שלי בבניה.

*מעוניינת להקים תקן סולארי על הגג לטובת כלל הדיירים

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	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2021/0090.00
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2025/49
כתובת	אריה ל. קובובי 30, רמת דניה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13.09.2021 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", לאחר הפניה לגורמים התיק נידון בהשבחה ובבדיקה מחודשת בהתאם לבקשת מח' השבחה היות ומדובר הדירת קוטג' לא ניתן לאשר 5% השלמת קומת גג בבתיים פרטיים אלא רק במבנים משותפים.

לאור כך, התיק הועלה לדיון נוסף בתאריך 3.8.22 והוחלט "לדחות את הבקשה" היות ולא ניתן לאשר 5% השלמת קומת גג בבתיים פרטיים.

לאחר החלטה זו, ע"ב הגיש ערר להחלטת הדחיה, התיק נידון בערר בתאריך 27.12.2022 והוחלט כי יבוצע חישוב שטחים במגרש ויבדק האם ישנה יתרת זכויות מכח תוכנית 1149 א', בחלקה חלקה תוכנית 1149 ו' שאינה נגעה בזכויות בניה.

לא התקבל חישוב מאת עורכת הבקשה לעניין זכויות הבניה הנותרות, ובהתאם לכך הבקשה נסגרה.

כעת, הוגשה תביעה בבית המשפט לעניין התיק הנידון.

בהוראות מנהל האגף, בוצע חישוב מקיף על כל זכויות הבניה במגרש ע"י הצוות המקצועי, להלן החישוב:

תוכנית 1149 א' קבעה עבור מגרש 15 : 5,400 מ"ר

קיים בחלקה 16 בניינים, עפ"י התרים מקוריים שטחם הכולל המאושר הוא 4,592 מ"ר (היתרים 72/170, 72/180)

סה"כ שטח נותר לניצול בחלקה הוא : 808 מ"ר,

קיימים 16 בתים דו-משפחתיים במגרש, סה"כ 50.5 מ"ר

סה"כ 25.25 מ"ר לכל דייר.

מבוקש בבקשה : תוספת בינוי בשטח כולל של 10.35 מ"ר, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר.

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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור רשות עתיקות
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2011/1066.03
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מחסנים
מספר ועדה	2025/49
כתובת	מבוא תמנע 4 , רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לבניית מחסנים.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

המתנגד מלין על מיקום המחסן שהוקצה עבורו כמחסן עתידי וכי זכויותיו נפגעות, יצוין כי הוצע לו להצטרף לבקשה ואף בשלב מסוים הגיש מכתב הסרת התנגדות.

למבקשים יש את החתימות הנדרשות לבקשה בהתאם למסמך רוב קנייני, נשמר למתנגד מקום למחסן.

הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה.

יש לתקן את ההערות כמסומן בתכנית a

וכן להתאים את המוגש בבקשה 2011/1066.4 והמוגש בבקשה 2011/1066.5 וכן להיתר אשר הוגש עבור המעלית ת.ב 1996.732.6

יש להעביר חתך נוסף המשקף את המצב הקיים בהתאם למבוקש כול הצגת פיתוח שטח הצמוד בחזית או חתך בהתאם לקיים בשטח ולראות שהחלונות לא נופלים באזור הקים אדמה וכן לא ניתן לאפשר גישה או חלונות למחסנים אשר לא חלק מהבקשה ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש שזה אומר שעדין מדובר בשטח לא חפור וכן עדין אין פתחים ולכן מה שעתידי מקוקו

יש להוסיף את ההקלה בטבלת ההקלות לעניין "תכנון מחסנים עיילים".

יש להציג מספרי דירות למחסנים לפי הדירות המבקשות למנוע כפל מחסנים.

הכניסה החיצונית מאושרת בתנאי שמשרתת מחסנים אלו באם מציגים גישה ממבואת המקלט

למחסן אחד או יותר לא ניתן לאפשר גישה חיצונית וכן יש לחשב את המעבר למחסנים של דירות 5,2,6, ו3 המוצעים בבקשה זו.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	1971/0040.05
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה וחידוש הבית ברחוב בודנהיימר 3
מספר ועדה	2025/49
כתובת	יצחק מ. בודנהיימר 3, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת קומה, ממ"ד ומרפסות, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

לעניין ההתנגדות שהוגשה, לאחר תיקון התוכנית היא הוסרה מהבקשה.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בתאריך 29.09.2024 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", כעת הושלמו כל התנאים, הוגשה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר.

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
	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 מכון התקנים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2018/0600.02
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, ממ"ד
מספר ועדה	2025/49
כתובת	קליינמן משה 8 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי, הבינוי מוצע בקונטור הבניה המותרות מכח תוכנית 3158, בוצע פרסום כנדרש, .

תנאי להיתר - אישור מחלקת איכות הסביבה .

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

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

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

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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0187.01
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2020/187.00
מספר ועדה	2025/49
כתובת	החלוץ 24 , בית הכרם

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

עד לתאריך 17/05/2028

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	1971/0427.03
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסת זיז ותוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/49
כתובת	הרב עוזיאל 55, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסת, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.03.2025 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש להשלים תנאים טרם דיון, להשלים חתימות שכנים לבקשה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון וחתימות שכנים לבקשה ועל כן אין מניעה לאשר.

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
	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	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2014/0957.05
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק רישוי 14/957 : תוספת ממדים + מרפסות + מחסנים
מספר ועדה	2025/49
כתובת	עציון גבר 3 , רמת אשכול

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

עד לתאריך 30/10/2025

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2017/0182.01
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר ללא שינוי בעלי ענין
מספר ועדה	2025/49
כתובת	הרב צבי יהודה 7, קרית משה

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

עד לתאריך 11/07/2028

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	1980/0805.12
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לדירה קיימת
מספר ועדה	2025/49
כתובת	ניסן אברהם 21, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי וחניה, התוכנית תוקנה ומוצעת בהתאם להוראות התוכנית, התקבל דוח פיקוח לקיים בשטח, העבירות הקיימות סומנו להריסה בהתאם להוראות התוכנית כתנאי לקבלת היתר, מעבר לכך התוכנית תקינה, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת התנגדויות בתאריך 18.09.24 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת", היות ונדרש לצמצם את הבינוי המוצע, את החריגות המוצעות מקווי הבניין, לקבל דו"ח פיקוח לקיים בשטח, להשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו כל התנאים הנדרשים לדיון חוזר.

שלביות ביצוע:

עפ"י סעיף 9(טז): לא ינתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה ומיועדות להריסה או שאינן תואמות להוראות תכנית זו, בדירת המבקש יש עבירות בניה רבות - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת כל הבינוי הקיים ללא היתר בהתאם לדו"ח הפיקוח שהתקבל.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים:

מת נגדת לתוך חריגה למרווחים - אכן נדרש לתקן חריגות מקווי בנין

מתנגד להקלה למחסן מאחר ושטח המחסנים מיועד לכל הדיירים - - טענת המתנגד אינה נכונה מאחר ושטח קומה זו מיועד לדירות שבקומת קרקע כלומר -דירת המבקש

מתנגד לחניה בהקלה מאחר ובנספח נקבעו חניות עפ"י תכניות מאושרות - אכן לא ניתן לאשר חניה החורגת מקווי בניין זאת מאחר ומדובר בתב"ע נפחית וכן מבוקש בסטייה נכרת מקווי בניין

פגיעה בתקנון בית משותף - - התנגדות לא מובנת מאחר ולא מפורט

חורג מקווי בניין - טענה שחוזרת על עצמה. אכן המבקש נדרש לבטל חריגות מקווי בניין .

התיק נידון בוועדת התנגדויות בתאריך 18.9.24 ולאחר שמיעת הצדדים נדרשו תיקונים ע"ג התוכנית, התקבל דוח פיקוח למצב הקיים בשטח, המוצע עומד במותר, העבירות הקיימות יורסו כתנאי למתן היתר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	הריסת המסומן בצהוב

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה
מספר בקשה	2020/0128.01
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר חפירה ודיפון למגרש שמתכוננים בו שני בתי ספר יסודיים בבקשה מס"מ - 291798 ואולם ספורט עתידי שיוגש בהיתר נפרד
מספר ועדה	2025/49
כתובת	אסירי ציון , רמות אסירי ציון, שכונת רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנא להיתר אישור שפי"ע

הבקשה היא להקמת מבנה יצבויר חדש עבור ישיבה בית ספר על יסודי

לאור ההבהרה כי הלתמידים הם ב"ס על יסודי (15-18) ניתן לאשר את השימוש המבוקש, כמו כן, הוועדה רשאית לפטור

מ- 75% ממקומות חניה. בהתחשב בכך שבפועל כמעט לא נדרשת, חניה לאור מהות המוסד הוועדה פוטרת ממקומות חניה .

כמבוקש (50%) מכח סמכותה לפי תקן 5166 ב'.סעיף 14.06.3

תנאי להיתר בניה : תנאי להיתר בניה : תכנית בינוי .

בקרה מרחבית - יואל יבן אם יש בכך צורך .

הבקשה תואמת את תכנית 1278001 שאושרה בשנת 2025 וקובעת :

(א) בסעיף 1.6, כפיפות לתכנית מתאר 62, 5166 ב'.

(ב) בסעיף 4.1 מבנים ומוסדות ציבור.

(ג) בסעיף 14.1.1 שימושים עבור מבני חינוך מסוגים שונים ומבני ספורט.

כמויות חפירה ומילוי :

חפירה : 7,366 מ"ק

מילוי : 899 מ"ק.

תנאים לדיון : טרם התקבל אישור שפי"ע בשל דרישת פקיד היעירות לתיקון התכנית לעניין הגדלת הרדיוס לעצים לשימור מעבר לגבולות המגרש מצידו הצפוני.
הוועדה מחליטה תנאי להיתר - אישור שפי"ע

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת מחלקת הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן לי, ת"י 413
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור רשות העתיקות
כן	אישור התב"ע
	אישור אגף שפ"ע