

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0748.09
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הכשרת תוספות בניה עפ"י תב"ע מאושרת, סגירת מרפסות, מרפסות גג, הוספת מעלית פנימית ויציאה לגג.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	שמגר 16 , רוממה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים בהתאם לחו"ד של עו"ד אילנית מיכאלי ומר יואל שבת, הוועדה מחליטה לדחות את המשך הדיון עד להכרעה בהליך האזרחי.

במקביל מבקשת הוועדה לקבל דו"ח פיקוח לגבי עבירות הבניה של דירות הגג.

הבקשה היא להכשרת תוספות בניה לא עפ"י תבע מאושרת, הכולל סגירת מרפסות, מרפסות גג, הוספת מעלית פנימית ויציאה לגג.

לאחר בחינת ההתנגדויות ושמיעת טענות הצדדים לאור הנסיבות המיוחדות לרבות שהוגשו למעלה מ- 50 התנגדויות , לכאורה בוצעו עבירות בניה ע"י המבקש והוא הפר צו הפסקת עבודה,

על כן, סבורה הוועדה כי יש מקום לעצור את הדיון בבקשה .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0046.02
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2025/50
כתובת	הרב זלמן סורוצקין 18, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה כהרחבה ליחיד כאשר חלקה ע"ג שביל משותף.

בעבר הוגשה בקשה שנדחתה בוועדה ונסגרה בהעדר תימוכין קניינים

לבקשה זו הוגשה הסכמה של 2/3 מהבניין נשוא הבקשה.

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

ההתנגדויות קנייניות - במקרה זה הוגשה הסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות בכניסה ויש בכך כדי לבסס תימוכין קניינים עפ"י מדיניות הוועדה.

בנוסף הומצאו ויתורי זכויות.

תנאי להיתר – ציפוי הבינו החיצוני באבן כפי הקיים.

הריסות:

על עורך הבקשה להציג ולסמן כל בינוי קיים ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" / בהיתר זה אם קיימים עבור דירות המבקשים.

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
	ציפוי הבינו החיצוני באבן כפי הקיים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0886.01
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים. תוספת קומה. תוספת מרפסת.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	שלמה זלמן דרוק 54 , רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה והרחבה לבנין קיים.

תוספת קומה ותוספת מרפסת

המתנגדים לא התייצבו לדיון ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה

הוועדה שמעה את המבקשים

הבקשה הוגשה בהתאם לתבוע.

ישנה נסיגה במקום שפוגע במתנגדים והעברת הזכויות למקום שלא פוגע בהם.

הוועדה מאשרת את הבקשה ודוחה את ההתנגדויות ומאשרת בכפוף לשינויים ובתנאים

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
	בינוי המסומן הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרס כתנאי להואצת היתר בניה של
	הבקשה +דוח פיקוח להיתר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0796.01
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בית כנסת - תוספת בניה מעל גן ילדים קיים וכן תוספת מעברי גישה בקומת הקרקע
מספר ועדה	2025/50
כתובת	ישראל בן זאב 11, רמות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה מעל גן ילדים קיים - לבית הכנסת ותוספת מעברי גישה בקומת הקרקע.

עוד דובר מייצג את המבקשים

הוקראו התנגדויות המתנגדים שלא התייצבו נשמעו המתנגדים שהתייצב לדיון.

הבקשה היא לבית כנסת קטן סביר מקובל בגובה ויחסית בהיקף שכונתי סטנדרטי אשר קיבל הקצאה ועבר בוועדת הקצאות טרם פתיחת תיק להיתר.

וכן תוספת ל2 גני ילדים הקיימים .

הבקשה תואמת את הוראות התבע והתכנית החלה כפופלה לתכנית המתאר, כך שאין הגבלת שטח בהתאם לקבוע בתכנית מתאר 62 לשטחים חומים.

הוועדה מורה על תוספת מעלית / מעלון להנגשת הקומה העליונה

הוועדה מורה להוריד את המרפסת המוצעת בקומה עליונה מהבקשה למניעת היזק ראייה.

וכן החלטות המוצעים לכיוון החצר של המתנגדים שיהיו חד כיווניים ללא אפשרות פתיחה וללא קיפ, זכוכית אטומה שתיתן אור ושמש.

לענין החניה המוצעת - בהתאם להמלצת מחלקת החניה ובכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי

המבקשים הצהירו המעמד הוועדה כי האולם ישמש רק לאירועים פרטיים ולא חיצוניים וכן תנאי זה נקבע כתנאי בהיתר.

לעניין הטענה לרעש – יעבדו רק בשעות המותרות ובהתאם לחוק ולפי כל כללי הבטיחות.

אולם הקידושים ישמש לקידושים ואירועים לחברי הקהילה בלבד ולא ישמש כאולם שמחות.

תנאי לתחילת עבודות הינו מציאת גן חילופי לזמן העבודות על חשבון המבקשים.

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 משרד הבריאות
	אישור אגף חינוך
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל במחלקת שפ"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0034.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממדי"ם, מרפסות ומחסנים, תוספת קומות ויח"ד ע"פ תמ"א 38 ותוכנית 10038.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	הפלמח 71, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

המתנגדים לא התייצבו לדיון אך התנגדותם הוקראה ולהלן התייחסות הועדה :

המתנגדים הינם מבניין 10 מכיוון החזית האחורית של מבנה נשוא הבקשה והתנגדותם הינה לעניין חסימת אור אוויר ופגיעה בפריית עקב הבינוי המוצע. כמו כן, הוקראה טענה לעניין ירידת ערך הנכס של המתנגדים עקב הבינוי המוצע.

הועדה דוחה טענות אלו מאחר ולא הוצג בפניה שום מסמך התומך בטענה כי צפויה ירידת ערך לדירת המתנגדים עקב הבינוי המוצע. כמו כן, לעניין חסימת אור ואוויר ופגיעה בפרטיות, מדובר על מבנים אשר המרחק ביניהם הוא כ-8 מטרים וכי הבינוי המוצע אינו פונה לכיוון החזית האחורית כלל לכיוון בניין המתנגדים. כמו כן, נוף הוא אינו זכות קנויה ולא ניתן למנוע בינוי המציע חיזוק מבנים בעבורו. מדובר באזור עם בינוי אורבני וכי ערך החיזוק הינו נעלה.

בהתאם לאמור, הועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

במעמד הועדה פנה היזם יחד עם עורכת הבקשה לבקשה לנצל את יתרת הזכויות הניתנות לניצול בקומות החדשות. זכויות הניתן לממש הינן 366 מ"ר, זכויות שהיו מוצעות במסגרת הבקשה עמדו על 360 מ"ר. מבקש היזן לנצל את יתרת הזכויות ע"ס 6 מ"ר, 3 מ"ר לכל יחיד בקומה החלקית העליונה. הועדה מקבלת את הפניה ומאשרת את תוספת ה-6 מ"ר המבוקשים.

הבקשה הובאה לדיון להכרעה בעניין החניה. נדרש ע"פ תקן להציע 16 מקומות חניה עבור היחיד הקיימות והמוצעות. במסגרת הבקשה מוצע 19 חניות ע"י מתקני חניה. הועדה פוטרת מהתקנת 6 מקומות חניה ומורה על תשלום קרן חניה כללי בעבורם.

להלן התיקונים לבקשה :

קווי בניין

קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים בחזית צידית.

הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגת ממ"דים בחזית מזרחית ומערבית להם פורסמה הקלה ועל כן אין מניעה לאשר.

בנוסף ע"פ סעיף 4.1.2.6 ד', יש לצמצם את הבינוי בקומה החלקית ולסגת מחזית הבניין הקדמית 3 מטרים במבנים בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור.

חישוב שטחים

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטח של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר.

מחסנים

מוצע 2 מחסנים חדשים בשטחי שירות המתייתרים בקומת העמודים וזאת בנוסף ל3 מחסנים קיימים.

גובה מחסנים יוגבל ל2.2 מטר.

יש להציג שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית.

שטח המחסנים מוצע במסגרת 8%.

מרפסות

מוצעת הרחבת מרפסות זיז קיימות בקומות הקיימות וכן מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות החדשות בהתאמה.

אין מניעה מלאשר את הרחבת המרפסות הקיימות וכן את המרפסות המוצעות. שטחן אינו עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד, עומקן לא עולה על 2 מטרים וכלל המרפסות בתחום קו בניין תמ"א, אך יש לצמצם במעט את המרפסות וזאת על מנת שלא יחצו חלונות.

עצים

יש לצרף סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מטרים.

יש לסמן עצים בתת"ק כולל עצים מחוץ החלקה במרחק של עד 3 מטרים מהחלקה ולבדוק האם פתרון החניה מתנגש עם עצים בעלי ערך.

חסר טבלה מסכמת של סקר עצים.

נגישות

מוצעות 6 יח"ד חדשות, 2 מהן בקומת עמודים מפולשת אשר אחת מהן חייבת להיות מונגשת בצורה מלאה. יש לקבל חו"ד מורשה נגישות.

תברואה

מוצע בצמוד למבנה בכניסה – ייבחר מול מחלקת תברואה בדבר בגודל ומספר העגלות האשפה המוצעות. ע"פ מחלקת תברואה בשלב בקרה מרחבית, נדרש להציב 2 עגלות בנפח 1000 ליטר כל אחת.

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

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

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרוף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

מוצג חישוב וסכמת חלחול מי נגר ע"י ההרמוניקה. נראה כי מוצג פתרון בהתאם לנדרש.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	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, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	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 ת"א אדמה וצרך דו"ח קרקע להצהרתו.

	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
	תשלום כופר חניה עבור 6 מקומות
	אישור מחלקת השימור
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0092.01
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסות ומעלית
מספר ועדה	2025/50
כתובת	יצחק מ. בודנהימר 1, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה, מרפסות, ממ"דים ומעלית.

איתי שמידע רכש דירת המתנגד ציון בן חמו, והציג בפני הוועדה את התנגדותו.

הוקראה התנגדות אליעזר דוידוב.

הוועדה בחנה את טענות הצדדים ומחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

ככל שהמתנגד יחליט להגיש תביעה בסמכות מקומית עבור השימוש בשטח הנוצר כתוצאה מיסודות הממ"ד, הועדה תבחן בלב פתוח ונפש חפצה והמתנגדים התחייבו שלא להתנגד אם התכנית תהיה ברוח הדברים שנאמרו כאן.

בנוסף בתכנית המתוקנת תוצג הגדלת פתח בחזית צפון מזרחית (מתחת המרפסת המוצעת) לרווחת הדירה שבקומת קרקע, הדייר יוכל לבצע הגדלת פתח כאמור במידה ויחפוץ בכך. המתנגד מחלקה סמוכה מכר את דירתו ע"כ התנגדותו אינה רלוונטית.

בחזית דרומית מזרחית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, העומדת בתקנות.

פורסמה הקלה בגין בניה בקונטור הבניין הקיים, וחריגה מקו בניין מצומת לצומת, אך לא פורסמה הקלה לעניין חריגה למרווח הצידי - הוועדה מכירה בפרסום שנעשה כמספיק בדיעבד גם לעניין חריגה זו.

ובנוסף יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית.

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
	אישור שירותי הכבאות

	אישור פיקוד העורף הג"א
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0137.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה בגג המבנה + חדר מחוזק
מספר ועדה	2025/50
כתובת	ישראל זנגויל 13, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה בקומה חדשה עבור 4 דירות מס' 33, 34, 67, 68 התוספת כוללת קומה לתוספת בניה ובניית חדר מחוזק.

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

באשר לטענה לפגיעה בהתכנות לפינוי בינוי, היתר הבניה הוא לתוקף של 3 שנים כך שניתן לקדם תכנית פינוי בינוי, הועדה רשמה בפניה כי המתנגדים חפצים בתכנית פינוי בינוי ובמידה ותקודם תברך על כך.

באשר לטענה לבינוי על גג משותף, בהתאם להסכמות שהציגו המבקשים התקבלה חו"ד עו"ד יניב טיאר לכך שיש תימוכין קנייניים כנדרש.

באשר ליציבות המבנה יודגש כי טרם הוצאת ההיתר יוגשו המסמכים הנדרשים מהנדס עבור כך וכן הבינוי ייעשה בליווי מהנדס מוסמך שיבטיח את יציבות המבנה.

מדובר בתוספת חדרים מחוזקים לדירות קטנות הוועדה אינה רואה סיבה למנוע מהמבקשים את הבינוי, הוועדה מעודדת בנייתם של מרחבים מוגנים ע"כ מאשרת את הבקשה בהתאם להמלצת הדרג המקצועי.

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
	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	לעדכן תאור בקשה בהתאם למבוקש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0461.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	3 מבני מגורים הכוללים 50 יחידות מגורים, 7 קומות עם חזית מסחרית, מעל 2 מרתפי חניה
מספר ועדה	2025/50
כתובת	יצחק ארנסט נבנצל 12, רמות רחל, ארנונה החדשה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה על גבי תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת" 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
כן	אישור משרד הבריאות
	קבלת אישור סופי מהחברה המפתחת
	יש לעומד בכל תנאי שלביות הביצוע כמפורט בתיאור הבקשה
	אישור סופי מטעם אד' העיר בהתאם לחוות דעת שהתקבלה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0507.01
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שנויים במנה קיים: הרחבת מסחר ותוספת קומות מגורים ללא תוספת יח"ד.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	שמואל הנביא 40 , שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד גם לניוד לעניין ניוד שטחים מת"ק לע"ק גם לניוד שטחים מע"ק לת"ק,

יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ולהעלות שבתכנית 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
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור משרד הבריאות
	תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0161.01
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה, חפירה, דיפון, עוגנים וביסוס עבור 2 בניינים חדשים בני 71 יח"ד ושטחי מסחר
מספר ועדה	2025/50
כתובת	ברוריה 3, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוגשה התנגדות אחת לחדירת עוגנים לחלקה 68 ברח' ברוריה 5.
ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה. טענות המתנגדת הן לעוגנים.
הוועדה מחליטה כי תנאי להפניית הבקשה לגורמים - הסרת התנגדותה לעוגנים.
במידה והמתנגדת לא תסיר התנגדותה, תשוב הבקשה לדיון.
הוועדה קובעת כי הבקשה תואמת להוראות התוכנית ומחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים ע"ג תכנית a ובתיאור הבקשה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"י, ת"י 413
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	כתב התחייבות מול נכסים לגבי עוגנים שחודרים לכבישים
	100 % חתימות (הבקשה נפתחה על 79.5 חתימות באישור יואל)
כן	אישור סופי מטעם מחלקת דרכים
	אישור מחלקת נכסים לחפירה מתחת לשצ"פ בהתאם לתכנית
	אישור תוכניות סופיות לשצ"פ ע"י מחלקת שפ"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0404.00
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שני בניינים חדשים, 24 יח"ד, 8 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעית.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	0 , בית חנינה אלסדאקה, בית חנינא, ירושלים

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

היות והצוות המקצועי סבור כי מגיש הבקשה לא הגיש יפוי כח בדבר הסכמת השותפים כנדרש, לא הציג תימוכין קנייניים וכן אינו מעונין לפעול לתיקון נסח רישום הטאבו כנדרש, ובנוסף, התברר כי האנ"י הוא בעל זכויות בנכס, הבקשה מובאת לדחיה מחוסר תימוכין קנייניים ובשל אי עמידה בתנאי תקנה 33.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	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
	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0600.02
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה, ממ"ד ומרפסת ע"ג מבנה לשימור, ללא תוספת יח"ד.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	זכרון טוביה 12, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת קומה, ממ"ד ומרפסת ע"ג מבנה לשימור, ללא תוספת יח"ד.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

ההתנגדות הינה לחשש לקריסת הקמרון - הוועדה מקבלת את ההתנגדות וקובעת כי על המבקשים לקיים את כל דרישות התב"ע אשר ירשמו כתנאי להוצאות היתר תנאים בהיתר ויקיימו המלצות של אגף הרישוי.

בנוסף המבקש יצטרך להמציא אישור של מהנדס שימור לבינוי המוצע.

יצויין כי הפטיו בתוך בית נדרש לחשב כשטח עיקרי - פעם אחת.

גובה בניה :

על עורך לצמצם את גובה הקומה המוצעת לכדי 2.75 מ' מפני רצפה עד פני תקרה מותר עפ"י התב"ע מכיוון שמהווה סטיה ניכרת.

מדלפות :

על עורך הבקשה להסיר את הגבהת המדלפות מהבקשה.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים כנדרש ולוודא עמידה במותר הכולל את הפטיו המוצע בסך שטחים עיקריים

מרפסות זיז :

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

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההר

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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0860.05
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה, מרפסות
מספר ועדה	2025/50
כתובת	זכרון יעקב 4 , רוממה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת המבקש

להוריד מסדר היום לבקשת המבקש במייל שנשלח לר"צ טרם דיון

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2008/0344.05
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת מרפסת
מספר ועדה	2025/50
כתובת	אוהל יהושע 6 , רוממה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי מוצעות מדרגות חיצוניות מעבר לקו הבניין כאשר כל בינוי מעבר לקו בניין מהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית, עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתוכנית ובבחינה מעמיקה נראה כי שטח התוספת המוצעת אינו תואם במדויק לנספח הבינוי ולא ניתן לדעת אם המוצע עומד במותר, בנוסף עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים, המצאת חתימות שכנים כנדרש ואישורי הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים כתנאי לדיון מאחר ועמודי הבינוי יורדים על חניות קיימות.

קווי בניין :

קומה א' , מפלס +2.80, חזית צפונית :

- על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים.

- על עורך הבקשה להסיר את המדרגות החיצוניות מהבקשה לאלתר.

עורך הבקשה אינו מסמן על גבי ההרמוניקה את כל קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע וכן אינו מסמן את השטח שהינו זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים ואת השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי כפי שהתקבל בתיק המידע.

נספח בינוי :

קומה ב' , מפלס +5.86 :

חזית מערבית :

על עורך הבקשה לציין על גבי ההרמוניקה כי גג התוספת המוצעת אינו לשימוש.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספות המוצעות עבור יח"ד מס' 23 לנספח הבינוי במדויק.

ש. שירות :

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי בקומה א' אשר מקרה קומת חניה פתוחה, מכאן כי נוצר שטח שירות, עורך הבקשה אינו מחשב שטח זה במניין שטחי שירות המוצעים ואף לא מוכיח זכויות עבורם.

על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי הבנייה הקיימים במגרש עיקרי + שירות ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/ קירוי חניה מוצעת, ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים.

תימוכין קנייניים :

על עורך הבקשה להמציא חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה ברוב הקנייני הנדרש.

אישור מחלקת דרכים :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת דרכים כתנאי לדיון.

אישור הסדרי תנועה :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון.

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	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0032.02
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 8 יח"ד באמצעות תוספת 2 קומות חדשות, וכן תוספת מחסנים ומעלית בהתאם לתמ"א 38 בסעיף 13.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	הרב יצחק אורנשטין 9, מחנה יהודה

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
כן	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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0950.06
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית חיצונית שינויים בפיתוח (לנגישות) ותוספת בניה
מספר ועדה	2025/50
כתובת	משה רחמילביץ 160 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

ניתן לאשר/לתקן :

ניתן לאשר את המעלית והרמפה בחזית הצפונית.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/12/2024, בבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

חזית צפונית- מוצעת רמפה ומעלית חיצונית כאשר חורג מקו הבניין הצידי, (ראה סעיף מעלית ורמפה).

לא ניתן לאשר :

שטח בניה :

על עורך הבקשה נדרש להסיר שטח עיקרי זה מהבקשה או לחילופין לקיים פגישה עם ר"צ ולהוכיח בפניו כי אכן ישנם זכויות בניה נותרות למימוש מכח חישוב שטחים מפורט (ולא החישוב החלקי שהוגש לאגף מס' פעמים)

ככל ויימצא כי אכן יש את השטחים העיקריים למימוש התיק יובא לדיון נוסף לאישורם.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מכון התקנים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0366.00
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מרכז מבקרים במתחם החומה הרחבה, הרובע היהודי, ירושלים
מספר ועדה	2025/50
כתובת	פלוגת הכותל 0, הרובע היהודי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, 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	עפ"י אישור אדריכל העיר מתאריך 31/07/23: תיאום עיצוב חיפוי הקירות יתואם ויאושר ע"י
כן	שימור - עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום שאר התנאים המפורטי
כן	שימור - במידה ויידרשו שינויים בתכנון (עקב דרישת גורמי תכנון, בקרה ופיקוח נוספים ו/או
כן	שימור - יש להגיש לאישורה של מחלקת השימור תכנית שימור מפורטת, וזאת בהתאם לסעיף 9 להוראות תכנית
כן	על עורך הבקשה להעביר חתך נקודתי במבואת המעלית המוצעת בקומת הכניסה במפלס 0.00
כן	אישור שירותי הכבאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0592.03
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2025/50
כתובת	אשר גולאק 28, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הממ"ד והמרפסת המוצעת מקובלים תיכנונית, אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הנדרשים

מרפסות זיז

אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת מרפסות הכוללת שטחי מרפסות קיים ומוצע כולל מרפסות העתדיות.

תימוכין קניינים :

ממ"ד - התקבלו 14 חתימות בעלי עניין, יש להציג הוכחה שהינם בעלי הכניסה הרלוונטית.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0222.02
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומחסן, הפיכת מחסן לשטח עיקרי, ריצוף חצר
מספר ועדה	2025/50
כתובת	הדף היומי 619, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התב"ע, אין מניעה לאשר.

חצר מרוצפת+גדר ::

לחצר מוצעת גדר בגובה 1.8 מ', ע"פ תקנות בניה במרווחים : גובה גדר הינו עד 1.5 מ'.

יש לצמצם כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

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, צבעות 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
	הגשת ערבות בנקאית עבור פיצוי נופי בסך 2,532.10 ₪
	הגשת תכנית נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0478.01
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג וריצוף גג ע"פ תב"ע
מספר ועדה	2025/50
כתובת	גליק נלסון 36 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות תבע ומקובל מבחינה תכנונית.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0819.06
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי מיקום מדרגות
מספר ועדה	2025/50
כתובת	חזון איש 15, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרת בניה
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0744.06
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תוספת חניה תוספת מרפסת
מספר ועדה	2025/50
כתובת	לביא תיאודור 12 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בתוספת שטח עיקרי, מרפסות וחניה

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2017/1076.06
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	הרב פניז'ל 14 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בתוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע וממ"ד

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד..

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג החרמוניקה 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	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0634.01
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, ממ"דים ומרפסות
מספר ועדה	2025/50
כתובת	שד נוה יעקב 89 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים וממ"ד תואמי תכנית ומרפסת זיז.

אין מניעה לאשר את המבוקש בתאם לנכתב בחו"ד.

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג החרמוניקה 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	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0365.02
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג ובניית גשר
מספר ועדה	2025/50
כתובת	הנרי מורגנטאו 44 , רמות

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2006/0256.01
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת גג ושטח גישה מתוך הדירה.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	שאר ישוב 5, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה בחנה את הבקשה בשנית בהתאם להחלטת וועדת ערר

הוועדה שמעה וקיבלה עת עמדת אדריכל העיר ואת המלצת מחלקת הרישוי שהשתנתה בהתאם מאחר והמרפסת המוצעת נצפית באופן חלקי ואינה פונה בקו ראשון לציר כביש ראשי.

הוועדה מאשרת את הבקשה ומאשרת את מדיניות למתחם זה בהתאם לחו"ד אדריכל העיר ואגף הרישוי.

מדיניות מופיעה בארכיב האופטי של תיק זה ובמאגר הידע המקצועי.

בנוסף יש להציג עבירות בניה קיימות בצהוב להריסה ע"ג הבקשה

תנאי לקבלת היתר יהיה הריסת עבירות הבניה של המבקש

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	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2001/0265.07
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת הרחבה ממ"ד מחסן ומרפסת חצר מרוצפת
מספר ועדה	2025/50
כתובת	יגאל 12, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

ממ"ד - מיקום הממ"ד נבחן טרם דיון ע"י מנהל האגף מר יואל שבת והתקבל אישורו

תוכנית צל- יש להציג את תוכנית הצל לשאר השכנים בעמודה ובעמודה הסמוכה, בהתאם לתוכנית שאושרה ע"י מנהל האגף.

מחסן- אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים המופעים ע"ג ההרמוניקה

חצר- אין מניעה לאשר.

מחסן :

אין מניעה לאשר את המחסן בכפוף לשינויים המוצעים ע"ג התוכנית.

חוות דעת תכנונית :

חצר- אין מניעה לאשר- 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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0932.11
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה להרחבת דירה קיימת +ממ"ד+ מחסנים וריצוף חצר
מספר ועדה	2025/50
כתובת	שד נוה יעקב 19 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בינוי מוצע עפ"י נספח וממ"ד – אין מניעה לאשר.

חצר+גדר- אין מניעה לאשר.

מחסן- המחסנים המוצעים עומדים במותר , אין מניעה לאשר בכפוף להערות המופיעות ע"ג ההרמוניקה.

עבירות בניה - קיימות מספר עבירות בניה במקום- יש להציג כנדרש ע"ג התוכנית, במידה ועבירות אלו שייכות למבקש, יש להגיש דוח פיקוח כתנאי למתן היתר בניה

תוספת קומה+מחסנים :

אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב שטח המסדרון המוצע המוביל אל המחסנים.

חוות דעת תכנונית :

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
	דוח פיקוח לעבירות בניה הקיימות במקום של המבקשים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2000/0075.01
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסן וממ"ד בקומת מרתף ובריכה בקומת קרקע
מספר ועדה	2025/50
כתובת	משעול הכתרון 18 , רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה המוצעת אינה מקובלת תכינונית ואינה עומדת לעניין מדיניות מהנדס העירב

וחסרים תנאים טרם דיון, התוכנית מובאת לדחיה במתכונת, לאחר הגשת התוכנית מתוקנת ופרסום כנדרש , התוכנית תבחן שוב כולל נושא ההתנגדויות

ממ"ד- לא ניתן לאשר היות וקיים מקלט לדירה.

מחסן- אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים המופיעים ע"ג ההרמוניקה ופרסום הקלה כנדרש.

בריכה-לא ניתן להציע בחזית צידית, בנוסף לא עומד בכל ההנחיות של מהנדס העיר ויש לצורך לפרסם הקלה כנדרש.

תנאים טרם דיון :

אישור מח' איכות סביבה-יש להגיש כנדרש

אישו מח' אגף שפ"ע- יש להגיש כנדרש

ממ"ד

יש להשמיש את המקלט הקיים כנדרש עפ"י תקנות הג"א.

תנאי למתן היתר בניה יהיה תצהיר ע"ב על פטור.

מחסן :

המחסן מוצע מתוך מבואה של מקלט קיים בחפירת חלל חדש

עפ"י התוכנית קיים חלל מתחת לבית הקיים, יש להציע באיזור זה את המחסן המוצע

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים המופיעים ע"ג ההרמוניקה ופרסום הקלה : 20 מ"ר למחסן במקום 8% המותרים

ברכה :

לא ניתן לאשר את הברכה המוצעת בתכנון זה, יש להציג תוכנית כנדרש עם פרסום הקלה.

חוות דעת תכנונית :

-יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0580.05
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת עבירה השלמת גג 5% בפעימה שניה
מספר ועדה	2025/50
כתובת	אבא אחימאיר 5, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבינוי המוצע מקובל תיכנונית

התקבלו תימוכין קנייניים כנדרש, 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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	1980/0793.07
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/50
כתובת	אהרון אשכולי 110 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

המרפסת המוצעת הינה בנוסף למרפסת הקיימת בדירה עפ"י היתר 1980/793.2 ובכך מקרה כמעט את כל המרפסת בקומה מתחתיה ומשאירה אותה ללא מרפסת סוכה ע"כ ניתן לאשר מרפסת זו, רק בתנאי חתימת הדייר בקומה מתחת- תנאי להעברה לגורמים

חוות דעת תכנונית :

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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0173.00
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות ותוספת קומות למבנה תעשייה, תוספת רמפה, מעליות וחדרי מדרגות.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	יציב 10 , אזור תעשייה עטרות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים וחניות למבנה תעשייה קיים.

המוצע עומד בהוראות התכנית ובתקנות,

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד

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
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0721.01
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעליות חיצוניות
מספר ועדה	2025/50
כתובת	הרב מ.נ. ולינשטין 91, רמות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

התיק מובא לדחיה לצורך השלמת אישור מחלקת שפ"ע המהווה תנאי לדיון.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2000/0544.07
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת הרחבות, מרפסות וסגירת מרפסות לדירות 24,26
מספר ועדה	2025/50
כתובת	שירת הים 8 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בתוספת שטחים עיקריים , מרפסות וסגירת מרפסות לדירות 24,26

אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקון הדברים הבאים :

מרפסות זיז מוצעות :

לא הוצגה תכנית צל בגין מרפסות אלו ויש להציג תכנית צל ליתר בעלי העמודה, מאחר ומדובר בשני דיירים נוספים סך הכל, ניתנת אפשרות לעשות תכנית צל ולהחתימם, במידה ולא תתקבל חתימתם יש לעשות משלוח הודעות בגין תכנית הצל המוצעת

מרפסות מוצעות לסגירה :

מרפסת מוצעת לסגירה דירה 26 :

ע"פ סעיף 3 בתקנות תכנית 5062 "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה זכוכית ולבן בלבד"

מוצגת בבקשה יציקת תקרת בטון לסגירת מרפסת זו, תקרה זו אינה עומדת בהוראות התכנית המאפשרת סגירת קלה בלבד ויש לבטל ולהראות סגירה באלומיניום וזכוכית בלבד בהתאם למוצע לדירה בקומה מתחת

מרפסות שירות מוצעות לסגירה :

סגירה זו תואמת את התכנית הנוכחית 11098 ויש לחשבה כנדרש במניין השטחים ולא לחשבה מכח מתאר כפי שהוצג ע"ג ההרמוניקה.

שטחים :

השטח המוצע תואם נספח בינוי

התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה.

ע"פ טבלה זו, לדירות 24,26 סך שטח עיקרי מותר הינו 24 מ"ר,

במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 26.37 מ"ר

יש להתאים את השטחים למותר בתב"ע

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה מקוונת.

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	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0899.09
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, שטח עיקרי מזכויות עודפים מתב"ע 14000 ב
מספר ועדה	2025/50
כתובת	הרב בצלאל זולטי 9, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי מכח ניוד שטחים ותוספת 5% שטחי נגישות.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש לציין ע"ג המחסן בבקשה מהו השטח המיועד לניוד ולציין כי שטח זה נויד ולא יהיה ניתן או בעתיד ותירשם ע"כ הערת אזהרה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0705.08
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ע"פ תבע ומרפסת זיז בהקלה וכן מחסן
מספר ועדה	2025/50
כתובת	מעגלות הרב פרדס 32, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת מחסן ושטח עיקרי תואם תב"ע.

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0400.05
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחים עיקרים, מרפסות שירות וממ"ד
מספר ועדה	2025/50
כתובת	הרשל (צבי) גרינשפן 12, תלפיות מזרח

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המוצע חורג משטחי הבניה המותרים ללא הוכחת יתרת שטחים לניצול.

המרפסות המוצעות לא עומדות בסעיף שלביות ביצוע, מהווה סטיה ניכרת יש להציע מעטפות לכלל הקומות.

בנוסף לכל האמור כל סעיפי חו"ד כפופים לבירור לעניין קווי הבניין כפי שפורט בסעיף קווי בניין.

לא התקבלו האישורים הנדרשים מתנאים טרם דיון.

סטיה ניכרת :

"כל הוראות תכנית 3894 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) - סעיף גורף, אך סעיף 12, ג' [2] מבהיר כי תוספת הבניה שעפ"י התב"ע הינה בהינף אחד בכפוף לסעיף 8 וע"כ מהווה סטיה ניכרת לעניין זה בלבד, הבקשה לא עומדת בתנאי זה ראה סעיף שטחי שירות ושלביות ביצוע.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 12 (א, 2) : "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלמה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים, חזיתות הכוללות מידות הפתחים הקיימים והחדשים, חישוב שטחים, ציון חומרי בניה

ואכסטרונומטריה של הבניין במצבו הסופי".

- המוצע בבקשה לא תואם נספח בינוי, הבינוי המוצע גדול מהמותר עפ"י נספח וכן המוצע הינו ע"ג בינוי

שפג לו ההיתר ולא נבנה בפועל וע"כ לא עומד בסעיף שלביות דבר המהווה סטיה ניכרת.

יש לתכנן מעטפת לכלל הדירות בקומות מטה ולהמציא חתימות למעטפות המוצעות.

קווי בניין :

יש לשים לב כי קווי הבניין שהתקבלו לא תואמים את תב"ע 3894 א ולכן כל הבינוי המוצע ייתכן והינו חורג מקווי הבניין המאושרים, יש להמציא התייחסות מחלקת המידע לקווי הבניין שהתקבלו, מדוע ניתן עפ"י תב"ע קודמת שהתבטלה (תב"ע 2074 א')

במידה וקווי הבניין הינם עפ"י תב"ע 3894 א' כל הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין כולל הממ"ד ויש לבחון לפי תקנות סטיה ניכרת, נושא זה ייבחן לאחר קבלת עדכון קווי הבניין ממחלקת המידע.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

השטח לא תואם נספח בינוי ולא ברור מהיכן מקור הזכויות לחריגה זו, ההרמוניקה ללא דברי הסבר ולא פורסמה הקלה להקלות כמותיות.

פורסמה הקלה לבנייה בהתאם לקונטור הבניה מהקומה מטה, ולא צוין ההיתר לבינוי זה ולא ברור מכח מה בוקשו שטחים אלו בקומות התחתונות.

ע"כ יש לצמצם את הבינוי למותר מכח הנספח ואת השטח העודף ניתן לבקש כמרפסת גג, או לחילופין להמציא הוכחת שטחים ו/או לממש זכויות עפ"י הקלות כמותיות במידה וניתן ויוכח כי נותרו שטחים אלו למימוש.

מוצע : 20.57 מ"ר, חורג מהמותר לא ניתן לאשר, יש לצמצם שטחים למותר או לחילופין להמציא יתרת שטחים לניצול כגון הקלות כמותיות במידה וניתן.

ש. שירות :

המוצע בבקשה כולל שטחי שירות עבור מרפסות שירות ממ"ד- ראה ממ"ד.

לעניין מרפסות השירות, לא מדובר בנספח במרפסות שירות אלא במרפסות מקורות בעמודה.

יש לתקן את הקוד למרפסות מקורות.

בנוסף לכך המרפסת מהקומה מטה אמנם מאושרת בהיתר אך ההיתר פג תוקף ולכן יש להציע מעטפת היות ולא ניתן לפרסם הקלה לשלביות ביצוע והגשת חתימות פוזיטיביות לבעלי המעטפת.

במידה והבינוי מהקומה מטה קיים ונמצא בשימוש יש לצרפם לבקשה.

ממ"ד :

מוצע ממ"ד בשטח כולל של 9.00+ עובי קירות.

חישוב הרובוט לא מדויק ויש לחשב את כל הממ"ד ושלא יחרוג מהמותר עפ"י תקנות היות ואין שטחים נותרים לניצול למעט שחדר המוצע עפ"י נספח.

תכנית צל :

הוצגה תכנית צל ע"ג ההרמוניקה, אך חלקה אינה ישימה.

ועפ"י בדיקה בהרמוניקה אין מיקום מספק עבור תכנית צל ונראה כי נדרש להסיר את תכנית הצל עבור יחידה זו (מסומן בחזית דרומית ע"ג ההרמוניקה עמודה זו).

יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה מלל מפורט מדוע לא הוצעה תכנית צל שיסומן עבור היתרים הבאים.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0004.00
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	בניין חדש
מספר ועדה	2025/50
כתובת	אל מקפה סמטה 12, צור באהר צור באהר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להעברה לגורמים:

"אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה".

התווסף תנאי בתהליך טיפול בתיק במערכת להעברה לגורמים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	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
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור רישום תצ"ר ממחלקת מידע

	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	רישום הערת אזהרה בגין זיקת ההנאה.
	אישור מס רכוש בהתאם לנוהל - לקבל את אישור אני פירו לאישור
	ככל ומבקש ההיתר רכז זכויות מצד ג, יש להמציא מסמכי שרשור הזכויות עד למבקש ההיתר גם לנוהל (ע"פ נויה גבע)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0094.00
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש קומה מעל קומת חניה סה"כ 1 יח"ד
מספר ועדה	2025/50
כתובת	אל ראוידה , אום טובא .

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה לבדיקה מקצועית נוספת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0587.03
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומת מרתף, הוספת ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2025/50
כתובת	יהושע בן נון 18, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה כאשר יש לציין שהמתנגד גר בבניין הראשי כאשר התוספת הנה בבנין המשני שבחלקה, הוועדה החליטה לדון בבקשה על בסיס ההתנגדות הכתובה ללא צורך בזימון הצדדים.

הוועדה מקבלת את ההתנגדות ומבהירה כי העבודות יבוצעו בשעות המותרות ע"פ התקנות והמבקשים יבטיחו יציבות המבנה וזהירות בשלב הביצוע כך שלא יפגעו בתשתיות קיימות

מים /חשמל/ ביוב וכד'.

כמו כן לגבי הבניה בשטח משותף, התימוכין הנדרשים נבדקו כבר בשלב פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות כאשר מדובר בשימוש בשטח מתחת למבנה משני בחלקה (בחלקה ישנו בניין גדול ועיקרי ומבנה היסטורי משני, המוצע הינו בתת הקרקע של המבנה המשני).

היות והמוצע הינו חלק ממבנה זה, לא מדובר בשטח שניתן לשימוש כלל הדיירים, בנוסף מדובר בממ"ד דבר חשוב כשלעצמו ומה עוד כי המתנגד עצמו טוען שאינו מסרב לאישור הבקשה.

פירוט הבקשה :

עפ"י החלטת הוועדה הקודמת מתאריך 29/09/2024 לא אושר להוסיף תוספות ע"ג המבנה הקיים היות ולא הוכח כי מדובר במבנה היסטורי ובהתאם לכך חלות עליו הוראות תב"ע 2878 לעניין תוספות בקונטור הבניין הקיים לבניין אופייני.

לאחר דין ודברים הוגש בל"מ ובמקביל נעשו תיאומים ופגישות מול האגף והדרג המקצועי להתאמת המבוקש ולהוכחת קיום המבנה לפני שנת 1967 (להוכחה כי הבינוי קיים בהיתר) ולכך כי המבנה הינו מבנה היסטורי.

התקבלו ההוכחות הנדרשות המתווקות לארכיב אופטי מתאריך 12/12/2024.

לכן כעת המוצע עומד במותר היות ומוצע ממ"ד הכולל גישה מהדירה הקיימת וע"כ ניתן לבנות בהמשכיות לקונטור הבניה הקיימת.

- מוצעת חצר אנגלית הכלולה גם באישור השימור אך ע"ב נדרשה להמציא חתך בחצר ע"מ להבטיח כי החצר לא עולה על גובה של 1.50 מ', יש להמציא חתך כזה כתנאי להעברה לגורמים. (התוסף תנאי ידני כתרשומת פנימית).

בנוסף ע"ב נדרש להציג את הקירוי של המרפסת הקיימת להריסה- בוצע כנדרש.

התקבלו תנאים טרם דיון , אישור שימור מתוּיק לארכיב אופטי, במערכת מסומן כנדרש לאישור, יסודר במערכת לאחר דיון.

בפתיחת התיק הוצע מחסן שכעת מבוטל.

כל הבינוי שהוצע בפתיחת התיק צומצם וכעת מוצע ממ"ד.

לעניין אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בר קיימה -היות ומוצע ממ"ד בלבד לא נדרש אישור מעבדה מוסמכת.

תימוכין קניינים :

בוצעה בדיקה במסגרת דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

תיקונים בתיאום מול בוחנת הרישוי והערות ע"ג ההרמוניקה.

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 שימור סופי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0127.00
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 5 קומות סה"כ 9 יח"ד
מספר ועדה	2025/50
כתובת	בית צפפה גוש 30915 חלקה ארעית 15 לפי תצ"ר 2005/304 שכונה שרעפת רחוב אל נבי יונס:

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לציין שהבעלויות נבדקו ע"פ הנוהל החדש, קיימת תרשומת מאני פירו בבקשה.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מפורט התוכנית המוצעות אינה תואמות לנספח הבינוי.

מוצעת תוכנית לקומת חניה במפלס 2.50- כאשר לפי נספח הבינוי המאושר קיימת קומת חניה אחידה הכוללת מדרגות משותף ומעלית.

תוכנית הבינו המוצעת שונה מנספח הבינוי המאושר במספר היבטים :

מיקום וסידור החניות שונה ממה שאושר.

מוצע מחסן אשר אינו מופיע כלל בנספח הבינוי.

מיקום חדר מדרגות המשותף והמעלית שונה מהמיקום המופיע בנספח.

שינויים אלה מהווים סטיה מהתכנון המאושר ודורשים בחינה מחודשת על ידי הוועדה.

בנוסף קיים שינוי בקונטור המבנה המוצע לעומת הקונטור המופיע בנספח הבינוי.

קומה קרקע מפלס 00 :

בקשה כוללת יחידות דיור, חדר משותף ומחסן קיים נספח בינוי מאושר אך התוכנית המוצעת אינה תואמת לו, וזאת מהסיבות

הבאות:

שטח המחסן המבוקש חורג מהמאשר בנספח הבינוי, מבוקש מעבר למה שמותר על פי נספח.

בתוכנית המוצעת אין חלקה פנימית בין המחסנים ומוצע מחסן בתוך מחסן מצב שאינו ניתן לאישור, יש לבצע חלוקה מסודרת וברורה של המחסנים בהתאם להוראות והנחיות התקן.

היחידה המוצעת שונה מהמאשר בנספח הן בגודל המרפסת, מיקומה והן בשטח יחידת הדיור עצמה ובקונטור.

חדר המדרגות המוצע אף הוא שונה לעומת המיקום והקונטור המאושרים בנספח הבינוי.

קומה מפלס +3.20

במפלס זה מוצעת שתי יחידות, בשונה מהקובע במסמך הבינוי, בנוסף ביחס לדירה שמסומנת כיחידה מס' 2 חלקה המערבי אינו מעל המילוי, אלא מהווה קומה הממוקמת ישירות על הקרקע הטבעית לפיכך יש להציג בתוכנית את מצב הקרקע המדויק, לרבות מפת טופוגרפיה פני הקרקע בתוכנית גובה המילוי הקיים והצעת מילוי ככל שישנו לצורך תיאום והבהרה של השינויים מהנספח הבינוי המאושר.

קומות ב' - ג' - ד' מהוות קומות טיפוסיות, כאשר תכנון הקומות המוצע שונה מהמאשר, הן בקונטור המבנה והן במרפסות.

לאור השינוי במבנה, לרבות שינויים בחדר המדרגות המשותף, נדרש לקבל את אישור מהנדס העיר.

יודגש כי מדובר בשינויים מהותיים לעומת הבינוי המאושר.

הערה תכנונית:

מאחר ובתוכנית המוצעת כוללת שינויים מהותיים לעומת נספח הבינוי המאושר, ובפרט: שינוי בקונטור הבנייה, שינויים בשטח המחסנים ובגודלם, בגודל המרפסות ובצורתם, בפרטי יחידות דיור ובמיקום חדר מדרגות משותף.

לנוכח השינויים האמורים, נעשתה בקשה להקלה בגין שינוי מנספח הבינוי.

לאור המשמעויות התכנוניות הנובעת מהשינויים המוצעים נדרש אישור מהנדס העיר לצורך בחינת השינויים ואישורם.

רק לאחר קבלת עמדת מהנדס העיר ניתן יהיה להכריע אם לאשר את הבקשה או לדרוש התאמות נוספות.

יש להבהיר כי נספח הבינוי הינו מנחה, למעט בעניינים הנוגעים למס' קומות, לקווי הבניין ולסעיף 4.1.2 בתקנון.

ניהול מי נגר

לפי סעיף 4.1.1 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים. ולכן יש להציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש.

גידור תאי שטח לבנייה

יש להציג תוכנית גדרות בהתאם לדרישות סעיף 4.1.2(1) לתקנון – "גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מטר ובהתאם להנחיות המרחביות של ירושלים קירות התמך לא עלו על 3 מטר."

ככל שהגדרות המתוכננות אינן עומדות בהוראות התקנון. ובמידה שקיים אילוץ תכנוני המצדיק גובה גדרות החורג מהמותר – הנושא ייבחן ע"י הצוות המקצועי וייתכן כי תידרש הקלה, ככל שתימצא הצדקה לכך.

צובר גז :

יש להציג פתרון לגז בתוכנית בין אם צובר גז או פתרון אחר.

שטחי בניה

שטחים עיקריים : שיעור שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת

עיקרי מותר – 754 מ"ר.

מוצע – 804.30 מ"ר מבקשים מעל המותר, חריגה של 50.3 מ"ר, יש להציג חישובי השטחים כנדרש בהתאם למותר

- יש להשלים את תנאי חוות הדעת של חברת החשמל כתנאי לגורמים, אף על פי שסומן במערכת כבוצע ייתכן שמדובר בתקלה טכנית.

תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית 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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 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
	יהיה תיאום החזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו
	יהיה חוות דעת מחלקות אגגף תושי"ה בעיקר בנוגע לחניה לשיפור פני העיר.
	יהיה חוות דעת המחלקה למדיניות תכנון.
	יהיה חוות דעת דרכים.
	יהיה חוות דעת מחלקת שפע גננות
	יהיה חוות דעת אגף תברואה.
	יהיה חוות דעת מחלקת מידע תכנוני לרישום תצ"ר
	יהיה חוות דעת רשות העתיקות
	.
	יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	יהיה רישום תצ"ר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0005.01
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש 2 קומות מעל קומת חניה סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2025/50
כתובת	חי בשיר סמטה 6 0, ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות והבקשה המקוונת הושלמה ביום 02.01.2025 ולא ניתן לאפשר הקלות.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

גבהים

עפ"י נספח בינוי מס' 1, הגובה המירבי המותר לבנייה, הינו : 00.962 מ'.

עפ"י הבקשה, הגובה המירבי המוצע, הינו : 632.70 מ', לפיכך הוגשה בקשה להקלה בנוסח :

"הקלה מהוראות תוכנית בדבר תוספת גובה לבניין מעל המותר בתב"ע"

לאחת התייעצות עם מנהל אגף רישוי, יואל שבת- לא ניתן לאפשר הקלות, היות והבקשה המקוונת הושלמה ביום 02.01.2025.

לפיכך, לא ניתן לאשר את ההקלה לגובה המבוקש.

על עורך הבקשה לשנות את התכנון ולבצע התאמות חפירה במגרש, כך שלא ייווצרו פערי מפלסים וניתן יהיה לנצל את הגובה המותר עפ"י הנספח, ללא צורך בהקלה.

עוד יצוין כי בבחינת שטחי הבנייה במגרש נמצא כי נותרו שטחים לניצול. (כמפורט בסעיף שטחי בניה)

לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם, תוך ידיעה כי התכנית מגבילה את הבנייה הן בגובה והן במספר הקומות

ויש לנצל כבר בשלב זה את מלוא הזכויות המותרות, שכן בעתיד לא תתאפשר בקשה נוספת

להקלה עבור שטחים או גובה מעבר למותר בתכנית.

שטחי בניה

עפ"י הוראות התכנית, טבלת יעודי קרקע למגרש 52 :

שטחי בנייה מעל הקרקע

שטח עיקרי- 820 מ"ר.

שטח שירות- 130 מ"ר.

שטחי בניה מתחת הקרקע

שטח שירות- 90 מ"ר.

עפ"י הבקשה המוצעת, טבלת חישובי שטחים-

שטחי בנייה מעל הקרקע

עיקרי- 370 מ"ר.

שירות- 65.32 מ"ר.

שטחי בניה מתחת הקרקע

עיקרי- 93.84 מ"ר.

שירות- 18.63 מ"ר.

** עפ"י הוראות התכנית, בטבלת יעודי קרקע אין כלל זכויות בניה לשטח עיקרי מתחת לקרקע, והמותר לשטח שירות הוא 90 מ"ר בלבד.

בבקשה המוצעת מופיעים שטח עיקרי של 93.84 מ"ר ושטח שירות של 18.63 מ"ר- סה"כ 112.47 מ"ר מתחת לקרקע.

יש לחשב את שטח החניה כשטח שירות ולוודא כי סך שטחי השירות אינו חורג מהמותר (90 מ"ר).

חניה-

עפ"י מחלקת הסדרי תנועה- " אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מק"ח עבור 4 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י "

הוראות בניה

-עפ"י סעיף 5.2.5 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת." -יש להציג בהרמוניקה סוג אבן בחזיתות המבנה.

מרחק בין הבניינים

עפ"י סעיף 5.2.6 "ישמרו מרחקים מינמלים של 6 מטרים בין הבניינים המוצעים".

לבחינה סופית, יש להציג קו מדידה בין הבניינים בכל התכניות והחזיתות.

תכסית

מעל מפלס ה+0.00

עפ"י סעיף 5.2.7 "תקבע תכסית מקסימלית לבינוי של 40 אחוז בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח גם במגרשי המגורים".

מתחת למפלס ה+0.00

20%

לבחינה סופית, יש להציג חישוב תכסית הבנייה ע"ג ההרמוניקה, וכן חישוב עבור הבניין הקיים במגרש.

יש לוודא כי סך התכסית של שני הבניינים יחד אינו עולה על 40% מעל ה-0.00 ו20% מתחת ל+0.00.

תנאים טרם דיון

אגף שפ"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם.

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 07/05/2025 ע"י שני מזרחי - "4 יח"ד. יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 15/07/2025 ע"י רוטלוי שלומי " אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מק"ח עבור 4 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתקן ""

מחלקת הדרכים - לא התקבלה תשובה מהגורם.

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	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	1971/0766.03
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת קומות, יחידות דיור ומרפסות
מספר ועדה	2025/50
כתובת	כט בנובמבר 25, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

רקע לבקשה

הבקשה נידונה בוועדת משנה להתנגדויות מיום 29.04.2025,

הוחלט ע"י הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה.

התקבלה חו"ד מעו"ד מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי לפיה:

" בהמשך להחלטת הועדה להלן חוות דעתי:

לעניין זכויות הקניין בגג:

מדובר במבנה אופייני ברחוב כ"ט בנובמבר 25. מבוקשת תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד על המבנה הקיים.

למבקשים זכות רשומה במחסן ובגג הצמוד לו.

לטענת המתנגדים המחסן נהרס וכפועל יוצא מכך בטלו זכויות המבקשים בגג הצמוד.

יש לדחות טענה זו.

הוועדה המקומית אינה קובעת זכויות קנייניות ובוודאי שאינה מבטלת זכויות הרשומות במרשם המקרקעין.

הוועדה בוחנת האם יש תימוכין קנייניים לבקשה, וניתן לבסס תימוכין קנייניים לבקשה על הרישום האמור.

לעניין זכויות הבניה :

המבקשים העבירו מכתב מעו"ד אליעזר רבלין מיום בו ציין כי הנכס נרכש על ידו בשנת 1981, וכי ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין חלוט לפיו זכויות הבניה בבנין שייכות לבעל הנכס (דהיינו : המחסן והגג הצמוד לו).

עו"ד ריבלין הבהיר כי הנכס נמכר ב 28.3.24 לאסולין, נטף וסורוקה, כאשר מכירת הנכס נעשתה בהסתמך על פסק הדין.

לאור האמור, ובהתחשב באמור בפסק הדין בע"א 749/76 חוות דעתי היא כי המבקשים יכולים לבנות ככל שהם מוכיחים עודפי זכויות המאפשרים את הבניה.

לעניין הקומות וחישוב הזכויות :

על פי סעיף 9' לתכנית 2878 החלה על הנכס, מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באיזור מגורים 1.

על פי התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בגג הרעפים.

התכנית קובעת בסעיף 8 כי תוספת קומות מהווה סטיה ניכרת.

מעיון בבקשה עולה כי הבקשה היא לתוספת קומות מעבר למותר.

שטחי הבניה המוצעים גם הם מעל המותר כך שהבקשה מהווה סטיה ניכרת

המבקשים טוענים כי הדירות בקומת הקרקע לא חוקיות, קומת המרתף לא צריכה להיספר כקומה והשטחים לא צריכים להיחשב כשטחים במסגרת הכוללת.

אין מחלוקת כי בקומת הקרקע קיימות שתי דירות וכי דירות אלה רשומות במסגרת הבית המשותף למעלה מ- 50 שנה

המבקשים שלחו מסמכים אשר, ככל הנראה, הם מתוך תיק היתר הבניה. ויודגש כי לא אותר היתר הבניה עצמו שניתן בשנת 1945.

ב מסמכים אלה מצוין בקומת מצוין באגף הימני "חנות" ובהמשך הקומה "חדר" ו"חדר". גם בקומה הראשונה מצוין באופן דומה "חדר".

חוות דעתי היא כי המסמכים שהגישו המבקשים אינם מלמדים כי הדירות בקומת המרתף אינן חוקיות.

חזקה כי הדירות שבקומת הקרקע, אשר אין מחלוקת שהן קיימות עשרות שנים, והן אף רשומות במרשם כדירות, הן חוקיות.

בערר ימ- 175-176/15 נדונה בקשה לבניית קומה שלישית ומעליה גג רעפים, כאשר תכנית 2874 התירה בניית 2 קומות בלבד.

המבנה שנדון בערר, בדומה לבניין נשוא הבקשה היה מבנה ישן שלא נמצא לו היתר בניה והמבקשים סימנו את הקומה התחתונה כקומת מחסנים. גם לגביו לא היתה מחלוקת כי השימוש בפועל בקומה התחתונה במשך שנים רבות הוא למגורים.

ועדת הערר קבעה כי יש לייחס את השימוש הקיים במבנה מזה שנים רבות בהתאם לבינוי הקיים, כשימוש בהיתר.

ועדת הערר קבעה כי מדובר במקרה ברור בו לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר.

באמרת אגב, יצוין כי המבקשים מסתמכים על הצמדת הגג במסגרת רישום הבית המשותף כדי להוכיח זכויותיהם, ואינם יכולים לטעון בו זמנית כי אין להסתמך על רישום הבית המשותף ביחס לזכויות שבקומת הקרקע

לאור האמור, הבקשה הנדונה מהווה סטיה ניכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה."

ובבירור נוסף מול אילנית במייל מיום 21.07.25 חידדה :

" במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג.

זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה.

כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. "

לאחר מכן הבקשה נידונה בדיון שוטף בוועדה המקומית בישיבתה מיום 30.07.2025 כאשר הוחלט "להוציא הסעיף מסדר היום" על פי בקשת מנהל האגף, יואל שבת, וזאת לצורך בדיקת הטענות שהועלו על ידי עורך הבקשה במייל לחברי הוועדה ביום הדיון .

הטענות נבדקו ע"י עו"ד מיכאלי אילנית ולהלן התגובה :

ההסתמכות על תשריט הבית המשותף הנה בראש ובראשונה של המבקשים שלטענתם הוא מקור הזכויות וההצמדה שלהם, כאשר לא ניתן לטעון כנגד מסמך זה כאשר מסתמכים עליו.

מעבר לכך, לא מבטלים דירה קיימת עשרות שנים כאשר הדירות נבנו והשתמשו בהם כדירות מגורים לפני 1967 וממשיכים להשתמש בהם גם כיום וזאת בהליך מסוג זה שבפנינו, וזאת כדי לסייע בידי מי שרכש " לאחרונה " גג ומעוניין לבנות עליו.

כמובן שרוכש הגג שמבקש להסתמך על תשריט הבית המשותף, ידע על קיום הדירות והטענה גובלת בחוסר תום-לב .

בכל מקרה, הפתרון של המבקשים הוא הגשת תב"ע חדשה (כנראה בסמכות מקומית).

לטענה להיתרי בניה, גם היתר הבניה שהוגש מצביע על קיום דירות כאשר רשום "room" .

אנו חוזרים ומדגישים שהוועדה המקומית לא מבטלת דירות " ישנות " ששימשו כדירות מלפני חוק התכנון והבניה, כך שהטענה לעניין גובה תקני של חללי מגורים איננה רלוונטית.

כפי שצוין בערר מס' 175-176/15 (שהוזכר בחו"ד המשפטית) גם במקרה בו סבורה הוועדה כי נכון לראות את קומת המרתף כמחסן, ולא כך במקרה הנדון, לאור המשמעות הקשה שיש בכך לבעלי הדירות אז לא ניתן לקבוע זאת בהליך הנוכחי מסוג זה שבפנינו.

כיום, ולקראת הדיון התקבלה פניה נוספת של עורך הבקשה כאשר בעיון בפניה זו כולל עו"ד מיכאלי, לא נמצא שישנן טענות ו/או נתונים מעבר לאלו שכבר הוצגו קודם לכן כולל בשתי הפניות

הקודמות ואשר כבר נענו בפירוט ע"י יועמ"שית הוועדה כמתואר לעיל.

לפיכך, הוועדה החליטה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת כאשר להלן ההתייחסות להוראות התכנית ולתיקונים הנדרשים:

מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר, הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטים.

חריגה מקוו בנין

מוצעות מרפסות זיז החורגות מקווי בנין בחזית דרומית קומה ב'.

המרפסות לא אושרו במחלקת השימור ע"כ יש להסירן מהבקשה.

כמו"כ המבנה חורג מקו בנין קדמי בחזית צפונית.

עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בנין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק".

פורסמה הקלה - "חריגה מקווי הבנין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבנין קיים.

מספר קומות

ע"פ סעיף 9 ב'- מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף)

כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8: "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות

מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."

ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים.

כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות.

ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים.

מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב, פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב".

לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים.

יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית, ראה חו"ד משפטית מפורטת לעיל.

גבהים

ע"פ סעיף 9 ג, 1: "...גג הרעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו.

עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר".

היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב.

ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה "שינוי גובה מרזב".

עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת.

קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל.

מספר יחידות דיור

התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה.

ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד.

כעת מוצע 3 יח"ד נוספות.

ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה.

הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה.

אך כפי שיפורט בהמשך אין זכויות למבקש עבור אישור המוצע במתכונת שהוגשה.

שטחי בניה

שטחים עיקריים :

עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה.

שטח החלקה הינו 593 מ"ר.

$593 \times 75\% = 444.75$ מ"ר.

444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה.

בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב לא חישב את שטח קומת המרתף.

ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר"- שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות"

ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים.

ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים.

במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר"

כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות.

ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה.

וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967, וכן בהתאם לחו"ד עו"ד מיכאלי כמפורט לעיל.

שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר.

בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל.

בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר.

ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת).

מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי.

$444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה.

השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית, יש לצמצם.

ע"פ חו"ד עו"ד מיכאלי והחידוד שהתקבל במייל:

" במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג.

זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה.

כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. "

חישוב המדרגות

מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213

יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות.

יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש.

מרפסות זיז

מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ב' בחזית דרומית.

מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה.

בנוסף, ע"פ סעיף 9ד' בתקנון התכנית, יותרו מרפסות זיזיות בחלקות פנויות או בחלקות עליהן קיים בנין שאינו מסווג כבנין אופייני, כך שבכל מקרה שתאושר מרפסת בבנין אופייני ישנו צורך בהקלה מהוראות סעיף זה.

הוראות בניה :

ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' :

"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית.

"פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- התנאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר.

בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל, ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף.

הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024.

"מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון"

עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבנין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה.

מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל.
יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו).

התנגדויות

התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות.

להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת:

תת חלקה 1- ויויאן סילבר.

תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן.

מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר.

כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות.

נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל.

הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג.

תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים.

על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה.

בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7.

בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון.

פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940.

"זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין".

פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה.

בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת

המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7.

ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים.

סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר.

תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה.

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

יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה

תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0339.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות בניה ותוספת 5.2 קומות חדשות על פי תכנית 10038
מספר ועדה	2025/50
כתובת	הרב יצחק ניסנבוים 7 , קרית משה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הועדה מסכימה כי פינוי בינוי יותר ראוי למתחם אך מאחר ולא החל הליך פינוי ויש הסכמה לתמ"א 38, הועדה מורה כי יש להמשיך את הליך תמ"א 38.

בהתאם לאמור, הועדה דוחה את ההכרעה עד לקבלת חו"ד תכנונית מכלל הגורמים והמחלקות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0151.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת תחנת מיישרים וקירות תמך עבור הקו הכחול של הרכבת הקלה
מספר ועדה	2025/50
כתובת	דוד המלך 1, טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת :

חדר מיישרים מוצע בתא שטח : 3218 (גליון 9 במסמכי התוכנית)

תא השטח ביעוד דרך מוצעת ומסומן כמתקן הנדסי.

בשטח של 345 מ"ר.

התב"ע החלה במקום : 178129 - הקו הכחול.

קווי בנין :

התכנית אינה תואמת נספח בינוי לעניין קווי בנין.

המבנה מתוכנן פולש לתאי השטח הסמוכים-3217 המסומן בתכנית כייעוד דרך מוצעת וחניה.

31071 המסומן כדרך קיימת וחניה.

ד-8- הועדה המקומית, לאחר תאום עם הגורם המוסמך, רשאית לאשר הסטה העולה על 10 מ' ובלבד שההסטה לא תעלה על 50 מ' מגבולות תא השטח בו מסומן המתקן ההנדסי, לאחר פרסום לציבור באופן דומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה לעניין הקלה. ההסטה כאמור לא תחרוג מגבולות התוכנית.

הסטייה של חדר השנאים אינו עולה על 10 מ' ולכן אין צורך בפירסום.

שימושים :

תא השטח מוגדר כדרך מוצעת ומסומן בתשריט מתקן הנדסי. (גיליון 9 מתוך 19)

שימושים המותרים בדרך מוצעת:

4.1.1 כאמור בסעיף

השימושים המותרים עפ"י התב"ע בסעיף 4.1.1. ה': מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים: חדרי מנהל, חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם מתקני מיתוג וכו'.

שטחים:

שטחים המותרים עיקרי מעל הקרקע: 350 מ"ר. מוצע: 0

שטחים המותרים עיקרי מתחת הקרקע: 0 מוצע: 345 מ"ר.

הערה ד' בטבלת שטחים: בכל תאי השטח למיתקנים הנדסיים תותר העברת שטחים מאושרים מעל הקרקע אל תת הקרקע במידה והמבנה יתוכנן מתחת למפלס הקרקע.

מספר קומות:

מספר קומות המותרים מעל הקרקע: 1 מוצע: 1

מספר קומות המותרים מתחת לקרקע: 1 מוצע: 1

(גובה לא מצויין בטבלה)

התקבל אישור אדריכל העיר לתוכנית.

טכני:

יש לתקן עפ"י תכנית a

המלצה:

קווי בנין:

התכנית אינה תואמת נספח בינוי לעניין קווי בנין.

המבנה מתוכנן פולש לתאי השטח הסמוכים-3217 המסומן בתכנית כייעוד דרך מוצעת וחניה.

31071 המסומן כדרך קיימת וחניה.

ד-8- הועדה המקומית, לאחר תאום עם הגורם המוסמך, רשאית לאשר הסטה העולה על 10 מ' ובלבד שההסטה לא תעלה על 50 מ' מגבולות תא השטח בו מסומן המתקן ההנדסי, לאחר פרסום לציבור באופן דומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה לעניין הקלה. ההסטה כאמור

לא תחרוג מגבולות התוכנית.

הסטייה של חדר השנאים אינו עולה על 10 מ' ולכן אין צורך בפרסום.

שימושים :

תא השטח מוגדר כדרך מוצעת ומסומן בתשריט מתקן הנדסי. (גיליון 9 מתוך 19)

שימושים המותרים בדרך מוצעת :

4.1.1 כאמור בסעיף

השימושים המותרים עפ"י התב"ע בסעיף 4.1.1. ה' : מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים :
חדרי מנהל, חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם מתקני מיתוג וכו'

שטחים :

שטחים המותרים עיקרי מעל הקרקע : 350 מ"ר. מוצע : 0

שטחים המותרים עיקרי מתחת הקרקע : 0 מוצע : 345 מ"ר.

הערה ד' בטבלת שטחים : בכל תאי השטח למיתקנים הנדסיים תותר העברת שטחים מאושרים
מעל הקרקע אל תת הקרקע במידה והמבנה יתוכנן מתחת למפלס הקרקע.

מספר קומות :

מספר קומות המותרים מעל הקרקע : 1 מוצע : 1

מספר קומות המותרים מתחת לקרקע : 1 מוצע : 1

(גובה לא מצוין בטבלה)

התקבל אישור אדריכל העיר לתוכנית.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

טכני :

יש לתקן עפ"י תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת"י 413
כן	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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	לקבלת היתר נדרש אישור סופי של מחלקת דרכים.
	בכפוף לתנאי להוצאת היתר: אישור אדריכל העיר לפרטי חיפוי הפירים ופרטי הפיתוח (כולל ת, עומקי שתילה וריצופים).

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0036.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מעלית אל בית ספר גוואטמלה. כולל דרכי גישה למעלית ופיתוח שטח.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	קולומביה 0 , קרית מנחם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאים שהתקבלו :

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר ולהוסיף תנאים

בקה מרחבית אגף שפ"ע- לאשר את הבקשה.

חוות דעת אגף תברואה-לאשר את הבקשה.

חוות דעת אדריכל העיר- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

חוות דעת מחלקת דרכים- לאשר את הבקשה.

חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

התקבלה חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק על שטחים שיש לעירייה זכויות.

חוות דעת תכנונית :

בבקשה הנדונה מוצע מעלית להנגשת בית ספר גואטמלה מרחוב קולומביה בשכונת קרית מנחם.

בגוש 30435/85

העבודה כוללת בניית מעלית ועבודות פיתוח כגון הריסת קירות קיימים בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב , ועוד...

בוצע פרסום לפ סעיף 149 . לא התקבלו התנגדויות.

התב"ע החלות במקום : 4571- מתקן למחלקת המים.

ייעוד: שטח ציבורי פתוח.

שימושים מותרים לפי תכנית בשטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

מעליות וחדרים טכניים :

מוצע מעלית ממפלס +809.30 למפלס +812.80

גובה גג המעלית במפלס : +818.10

שטח מוצע של מעלית : 10.50 מ"ר.

ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש .

שטח חלקה 15497 מ"ר

שטח מעלית עומד ב-5% .

המלצה :

בבקשה הנדונה מוצע מעלית להנגשת בית ספר גואטמלה מרחוב קולומביה בשכונת קרית מנחם.

בגוש 30435/85

העבודה כוללת בניית מעלית ועבודות פיתוח כגון הריסת קירות קיימים בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב , ועוד...

התב"ע החלות במקום : 4571- מתקן למחלקת המים.

ייעוד: שטח ציבורי פתוח.

שימושים מותרים לפי תכנית בשטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

מעליות וחדרים טכניים :

מוצע מעלית ממפלס +809.30 למפלס +812.80

גובה גג המעלית במפלס : +818.10

שטח מוצע של מעלית : 10.50 מ"ר.

ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש .

שטח חלקה 15497 מ"ר

שטח מעלית עומד ב-5% המותרים.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

הערות על גבי הרמוניקה 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
	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/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר.
	ישום המלצות היועץ מהוות תנאי לקבלת ההיתר. (איכות סביבה)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0769.01
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה להיתר שינויים מתמ"א 38, תואם תב"ע
מספר ועדה	2025/50
כתובת	הישיבה 12, גאולה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה מוצעת תוספת לבניין קיים הכוללת קומת מחסנים, מרפסות זיז, איחוד יח"ד ותוספת יח"ד בקומת גג רעפים. המוצע תואם את התב"ע ואת נספח הבינוי.

שטחי בניה :

השטחים המוצעים בבקשה (שירות ועיקר) תואמים את השטחים המאושרים בנספח הבינוי. יש להציג חישוב מלא של הקומות הקיימות שאושרו בהיתר (הוצג חישוב חלקי בלבד) ע"מ לוודא עמידה במותר ע"פ תבע ונספח.

- במפלס 0.00+ מוצעת מרפסת מקורה שלא חושבה כנדרש, יש לחשבה מיתרת שטח עיקרי למרפסות ע"פ תב"ע (85.36 מ"ר) ולהציגה ברובוט בקוד ובצבע מתאים.

- במפלס 15.40+ מוצע שטח טכני עבור כלל הדיירים שחושב כשטח מחסן – יש לחשבו כשטחי מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע.

גג :

סעיף 4.1.2 א' : כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין אל גג הבניין החדש לרבות דודים וקולטי שמש... – יש להציג את המתקנים ע"ג הגג החדש המוצע.

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
	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
	אישור שירותי הכבאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0723.03
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים לתמ"א 38- תוספת קומה, ביטול ק. מרתף, הפיכת שימושי ק. קרקע ממגורים למחסנים, ש. פנים.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	רש"י 4, זכרון משה

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה ירדה מסדר היום לצורך השלמת מסמכים .

מחלקת הרשוי מצטרפת להמלצת מחלקת השימור ודוחה את הבקשה.

מפלס 4.40 - : ביטול קומת מרתף – אין מניעה מלאשר באישור מהנדס

מפלס 1.80 - : ביטול מדרגות פיתוח, הסבת שטחי מגורים למחסנים ושינויים פנימיים – לא ניתן לאשר את המחסנים בקומה זו מאחר והינם עיליים, סימון המפלס 1.80- אינו נכון ולא תואם להיתר המקורי (מוצג בהרמוניקה ה a)

מפלס 11.15 + : מוצע תוספת 2 יח"ד הכוללות ממ"ד וחדר מחוזק כאשר אחת מהן דופלקס, מעלית והמשך חדר מדרגות משותף.

מפלס 1 20.4 + : קומת גג רעפים מוצע תוספת קומה לדופלקס – אין תוספת שטחים עיקריים מאחר ובוטלו שטחים עיקריים מהיתר מקורי לטובת התוספת הנ"ל.

בקשה זו הינה הכשרת שינויים שנעשו במהלך הבניה.

הוגשו 2 בקשות לשינויים הנ"ל 2017/723.1 ו – 2017/723.2 הבקשות נסגרו.

במהלך הבקשות נדרש מעורך הבקשה להביא חוות דעת ממחלקת תכנון עיר עבור השינויים המוצעים אשר לא התקבלה.

עפ"י טענת עורך הבקשה מחלקת תכנון עיר תלו את חוות דעתם בהחלטת וועדה בתכנית מס' 101-0905.133 ברחוב רש"י 12.

לאחר בחינת התבי"ע הנ"ל נראה כי אושרה עפ"י מדיניות האיזור 4 קומות מעל מפלס הקרקע ושימוש בגג רעפים. חתכים וחזיתות מוצגות בתכנית a.

כלומר התכנית המוצעת חורגת בקומה ובגובה.

חוות דעת והמלצת מחלקת השימור הינה לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים :

גובה בנוי מוצע בינוי בגובה 6 קומות הכולל הגבהה משמעותית וחורג משמעותית מגובה הבנוי

שנקבע במדיניות מע"ר צפון עד 4 קומות בלבד וללא גג מוגבה.

בנוסף מוצגים גבהי בינוי קיימים מאושרים להריסה שאינם תואמים לגבהים ולמפלסי כלל הקומות במבנה שאושרו בהיתר מקורי.

שינוי ייעוד קומת קרקע ממגורים למחסנים – זאת על מנת לוותר על חפירת קומת מחסנים. הקומה הראשונה פונה לחזית רחוב רבינו תם המאפשרת שימוש למגורים ולא אחסנה כאשר עפ"י התב"ע לא ניתן לאשר מחסנים עיליים. מה גם שגובה המחסנים יהיה 2.20 דבר שידרוש הנמכת תקרה אשר תפגע בפתחים לשימור.

אטימת קומת קרקע בחזית לרחוב רש"י ללא הצדקה תכנונית ואדריכלית. אטימת קומת קרקע וביטול קומת מגורים והגבהת הבניין בחריגה ממדיניות גורמת לחשש של שימוש בפועל במגורים ללא איטומו.

להוריד מסדר היום לצורך השלמת מסמכים

הקלות

פורסמה ההקלה הבאה :

" הקלה לתוספת קומה "

התנגדויות

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן :

הפיכת שטחי מגורים למחסנים כאשר בפועל כבר משמש למגורים ומלוי קרקע מלאכותי במטרה לשנות את הגדרת השטחים ולרשום אותם כשטחי שרות בלבד.

הריסת חלקי המבנה המיועדים לשימור ופגיעה בערכים האדריכליים.

בניה הנוגדת את מדיניות האיזור ופגיעה במרקם העירוני של הבנייה הטורית ההיסטורית.

שימוש אסור בקומת המחסנים אשר בפועל יהוו יח"ד לא תקינות.

הריסת קומת המחסנים תהווה פגיעה קונסטרוקטיבית חמורה במבנה ובמבנים הצמודים בעלי הקיר המשותף.

שינוי ביסודות המבנה לאחר שכבר אוכלס עלול לגרום לשקיעות, סדקים וערער יציבות המבנים הצמודים. הריסה וחפירה בקו אפס במרקם היסטורי היא פעולה מסוכנת אשר עלולה לפגוע בקירות משותפים ולגרום לנזקים בלתי הפיכים .

מדובר בבקשה שהיא הפרה של מדיניות תכנון ברורה ואישורה עלול לייצר תקדים שיאפשר בעתיד לכל יזם להפוך שטחים איכותיים לשטחי שירות ללא כל הצדקה ולבצע הרחבות ושלבי בנייה בלתי נגמרים המהווים פגיעה מתמשכת בשכנים אשר נשאו בהבנה את נטל הבניה הממושכת ותקופה ארוכה סבלו ממפגעים שנלוו לעבודות הבניה מכוח התמ " א .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0400.00
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה ובניה עפ"י תכנית 10038
מספר ועדה	2025/50
כתובת	עזריאל הילדסהיימר 15, מושבה גרמנית

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.

בתאריך 29.7.2025 נידונה הבקשה בועדת התנגדויות. הועדה החליטה לדחות את ההכרעה עד לקבלת התייחסות של הצוות המקצועי לטענות שהושמעו ע"י המתנגדים במעמד הועדה.

להלן התייחסות הועדה לטענות שנשמעו :

לעניין הטענה לחריגה מהמדיניות – המדיניות במגרש הינה ע"פ תכנית 2878. ישנה סטייה בקומה אחת. גובה הבינוי חורג מהמדיניות וזאת מאחר ונדרש לשחזר חזית קיימת אשר גובהה הוא 4.5 מ', דבר המשפיע על גובהו הסופי של הבניין. קווי הבניין הינם ע"פ תמ"א 38, וכך גם שטחי הבנייה המוצעים. מדובר על 2 מבנים חדשים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניה כאשר ע"פ 10038 ניתן להציע 8 קומות במגרש ששטחו מעל דונם. הבקשה עברה את אישור מהנדס העיר, מחלקת השימור ושפ"ע ואושרה הסטייה בקומה אחת וזאת לטובת שימור עצים ושימור החזית.

התייחסות להתנגדות המנהל הקהילתי – התנגדות המנהל הקהילתי היא ברובה לעניין החריגה מהמדיניות לעניין גובה הבינוי. לעניין הטענה כי רוב העצים מוצעים לכריתה, לא ברורה הטענה הזו מאחר וע"פ התכנית המוצגת, נראה כי מוצעים לכריתה 4 עצים אשר מפריעים לבינוי המוצע ויתר העצים מוצעים לשימור/העתקה. לטענת המנהל כי התכנית אינה מעודכנת, הצהיר עו"ד אבני במעמד הדיון כי עורך הבקשה ניסה מספר פעמים להציג את הפרוייקט למנהל וכי הוא נדחה וההרמוניקה לה הגיש המנהל הקהילתי התנגדות אינה ההרמוניקה העדכנית שפורסמה.

לעניין הטענה כי לא התקיים דיון בועדה המחוזית כנדרש – ע"פ הוראות תכנית 10038 בכל בקשה להריסה ובנייה בתחום העיר ההיסטורית נדרש לקבל את התייחסות מתכנן המחוז לבקשה. בשלב תכנון עיר נעשית הפנייה למתכנן המחוז לקבלת התייחסות. זו לא התקבלה לאחר 45 ימים, על כן בהתאם הבקשה מקודמת.

לעניין הטענה כי הבינוי המוצע אינו משתלב בסביבה – מעיון במערכת gis נראה כי ברחוב מוצעים מבנים במגוון גבהים המתנשאים גובה של 4,5,6 קומות.

לעניין טענה לחלחול מי הנגר – בשלב בקרה מרחבית הבקשה עוברת בחינה ואישר של מחלקת איכות סביבה אשר מאשרת את פתרון חלחול מי הנגר. הבקשה אינה עוברת להשלמת תנאים

לקראת מתן היתר ללא פתרון חלחול העונה לדרישות סעיף 6.19 בתכנית 10038.

לעניין הטענה לבריכות השחייה – בריכות השחייה המוצעות בבקשה עומדות בדרישות ואף בשלב ההיתר יידרש מהמבקשים להגיש הצהרה מעורך הבקשה על תכנון הבריה בהתאם לקבוע בתקנות החוק.

לעניין הטענה למיקום רמפת כניסה לחניון וחשש להיזק בריאותי עקב קירוב לחלונות המתנגדים – מיקום הרמפה המוצע הינו בשולי המגרש והוא הפתרון המיטבי והראוי ביותר שניתן להציע. לא ניתן להציע את רמפת הכניסה בצידו הצפוני של המגרש מאחר והדבר ידרוש עקירת עצים. כמו כן, תכנון רמפות כניסה/יציאה מתוך צומת אינו בטיחותי. החשש העולה מזיהום אינו ממש מאחר והאוורור המוצע מהחניון הינו לחדר השנאים בלבד לטובת כניסת אוויר לחדר. שחרור העשן של החניון מתבצע דרך פיר היוצא אל גג הבניין.

לעניין הטענה לרדיוס היציאה מהחניון – רדיוס היציאה מהחניון תוכנן ואושר ע"י יועץ תנועה ומחלקת תוש"ה.

לעניין הטענה לחפירה בקו 0 – כל התכנון המוצע עובר את הבדיקות של אנשי המקצוע הרלוונטיים ובתוכם מהנדסים ויועצי הקרקע. כמו כן, ישנם מנגנוני פיקוח ע"י אנשי מקצוע האחרים לבדיקה כי הבינוי המוצע נעשה כנדרש. כמו כן, ביחס לחפירה בקו 0 לכיוון רחוב קליין 6, מדובר על מקטע מצומצם מאוד כאשר יתר החפירה הינה במרחק של 3 מטרים ויותר.

לעניין הטענה בנושא פגיעה בזיקת ההנאה – הציג במעמד הדיון עו"ד אבני את נסח הטאבו ובו מצוין כי רשום זכות מעבר לטובת חלקה 51 ו-52. אין רישום עבור טיפול בתשתיות אלא רצועה ברוחב 2 מטרים. בנוסף מצהיר המבקש כי הם אינם מבקשים לבטל את זיקת ההנאה וכי זיקת ההנאה תישמר אך לא בהכרח במיקום המקורי.

לעניין הטענה לחשש בפגיעה בקו הביוב והעומס עליו – לטענה זו לא צורפה חו"ד אשר מאשרת את חששות המתנגדים בדבר עומס על קו הביוב. ועדיין, הבקשה כאמור עוברת את בדיקת המחלקות הרלוונטיות כגון איכות סביבה, תברואה וכו'.

לעניין הטענה להריסה הגדר המוצעת (מערבית) – הריסת הגדר המוצעת היא על מנת להעמיד אותה במיקום הנכון. הצהיר המבקש כי הוא מוכן להשאיר את הגדר לכיוון רחוב קליין כפי שהיא היום ולא להרוס אותה.

לעניין טענה להריסת הגדר הדרומית – הריסת הגדר הדרומית מבוקשת על מנת שתיבנה בגבולות החלקה המתאימים.

בהתאם לאמור, הועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

להלן התיקונים לבקשה:

שטחי שירות:

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מחסנים, חדרי מדרגות ומבואות.

מוצעים שטחי שירות עבור מערכות טכניות החורגים מ-2% המותרים. לאור פנייה שנעשה מאת המבקשים ובה הוסבר כי השטחים המוצעים בעבור המערכות הטכניות הינן בעקבות דרישות יועצים ורשות מוסמכת, הועדה מאשרת את השטחים הטכניים המוצעים בבקשה.

חדר טרפו:

חדר הטרפו' המוצע תואף את אישור איכות הסביבה. תנאי להיתר בנייה יהא אישור סופי של חברת החשמל לחדר הטרפו'.

מרפסות שירות:

מוצע מרפסות שירות עבור כל יח"ד בשטח של עד 5 מ"ר – אין מניעה לאשר.

יש להציג טבלת חישוב שטחי מרפסות שירות עד 5 מ"ר לכל יח"ד.

מחסנים

מוצעים 14 מחסנים בקומות החניה עבור 14 יח"ד, שטח המחסנים עולה על 8% השטחים המותרים, לא פורסמה הקלה.

בועדה התקבלה פנייה שנעשתה מאת המבקשים לעניין חריגת שטחי אחסנה ובה מבוקש לחשב את שטחי האחסנה החורגים 8% כשטחים עיקריים. הועדה מאשרת פנייה זו ובלבד ששטחים אלו יירשמו בהערת אזהרה כשטחי אחסנה.

לציין גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז ומרפסות גג בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בעומק העולה על 1.5 מטר המותרים - פורסמה על כך הקלה אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מקורות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

תברואה

חוו"ד תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר עבור 14 יח"ד.

במסגרת פנייה לוועדה הוצג פתרון תברואה אשר קיבל את אישורו של אדריכל העיר. הועדה מאשרת את הפתרון הנ"ל.

עצים

חוו"ד תכנון עיר לעניין עצים :

יש לעדכן סקר עצים מתאריך 12/03/24 בהתאם לסעיף 4 בסעיפי החלטת ועדת השימור לפיו , יש לתקן התייחסות לעצי ברוש שסומנו בכחול - לאדום - שימור : עצים מס' 1,3 בגבול מגרש קדמי ועצים לאורך גבול מגרש צפוני. לאישור מחלקת גננות .

לאור פנייה שנעשתה לוועדה, מורה הועדה כי עץ מספר 1 יסומן לשימור ועץ מספר 3 ייעקר. כל זאת ובהתאם לסקר עצים מעודכן אשר ייטמע בהרמוניקה במסגרת התיקונים לבקשה.

חזיתות :

חוו"ד מחלקת תכנון עיר : יש להציע תכנון של חזית המבנה בהתאם לאופי הבינוי הקיים ובהתאם לעקרונות התכנון של תכנית האב.

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

חוו"ד תכנון עיר : יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומות מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמוכן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרונות מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

במסגרת פניה לוועדה, אושר מיקום בלוני גז בסמוך למיקום פחי האשפה ע"י אדריכל העיר.

להציג פתרון מיזוג אוויר.

נגישות

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

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית 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"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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	הגשת ערבות בנקאית בסך 104,193 ₪ עבור שימור והעתקת העצים (שימור – 92,130 ₪, נה – 12,063 ₪)
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 26,588 ₪ עבור פיצוי נופי (במקום היטל כספי).
	אישור סופי ממחלקת שפ"ע
	אישור שימור סופי לתכנית האדריכלית ותכנית הפיתוח.
	יש להגיש נספח פירוק והרכבה ונספח פרטים לאישור מחלקת השימור
	יש להפקיד במחלקה השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור
	אישור בית המודל
	יש לעדכן סקר עצים מתאריך 12/03/24 בהתאם לסעיף 4 בסעיפי החלטת ועדת השימור

	מתן הוראות לעניין סווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם
--	--

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0013.02
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת קומה"" מרפסת ותוכנית צל למרפסות
מספר ועדה	2025/50
כתובת	עץ הדר 5, שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת את הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל כולל הצגת התרי בניה לתוספות הבניה המאושרות וכן עדכון טבלת ההקלות וביטול ההקלה לעניין המרפסת וזו אשר עורך הבקשה ביקש להסיר מהבקשה .

וכן ניתן לראות כי לי תב"ע ניתן לצאת לגג זה אך יש להשאיר חלקת גג על מנת שתהיה גישה חופשית עם סולם לגג העליון לטיפול בדודים כך שיש לגרוע ממרפסת הגג לטובת הגג המשותף וכמוצג ע"ג תוכנית a .

יש לצין כי לשכן הצמוד אשר לו הוצג מעטפת בניה קימת בקשה מקבילה בתיק בנין 24.13.3 ותנאי להיתר הוא הוצאת היתר בניה במקביל לבקשה זו יש לבטל את המעטפת המבוקשת .

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
	הוצאת היתר בניה במקביל לבקשה 24.13.3 וזאת על מנת לעמוד בשלבויות ביצוע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0473.03
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דיור, תוספת מחסן ומרפסת
מספר ועדה	2025/50
כתובת	הרב צבי יהודה 5, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדון בבקשה מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה הצוות המקצועי בחן ומצא כי הבינוי המוצע אינו מהווה פגיעה בגישה קיימת, לטענה לעניין לכלוך הוועדה אינה דנה בנושאים אלה. על כן הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, שטח עיקרי בתת הקרקע, תוספת מחסן והגדלת מרפסת זיז קיימת, המוצע עומד במותר, פורסמו הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0019.02
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומחסן.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	שלם נתן 9, בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת בניה, ממ"ד ומחסן.

השימור מבקשים לתקן את הבקשה עבור שלושה סעיפים, באשר לכך עורכת הבקשה טוענת שלא ניתן ליישם את החלטת השימור.

הוועדה בחנה את הסעיפים ביחס לבקשה ומאשרת את הבקשה בכפוף לאמור:

בעניין הממ"ד החורג בחלקו מקו בניין - בהתחשב בכך שמדובר במתחם הראל, סביר לאשר ממ"ד מחוץ לקווי בנין, יודגש כי הממ"ד חורג לעבר שפי"פ ולא בקרבת מבנה מגורים. התקבל אישור מנהל האגף לחריגה.

בנושא העץ - יש להציע נטיעת עץ חילופית ככל שניתן, בתאום מול אגף שפי"ע.

בעניין הפתחים – יש לתכנן פתחים בהתאם לאופי המבנה הן בגודלם והן בסוגם.

בנוסף, יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המסומנות בתכנית.

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
	יש להגיש ערבות בנקאית בסך 13,134 ₪ בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (פיצוי נופי – 8,657

	אישור מח' שפ"ע בהתאם להחלטת הוועדה: בנושא העץ -יש להציע נטיעת עץ חילופית ככל , בתאום מול אגף שפ"ע
--	--

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0895.02
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, תוספת מחסן, ממ"ד וחדר הסקה, תוספת 2 חניות
מספר ועדה	2025/50
כתובת	יאנוש קורצ'אק 14, קרית היוכל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, ממ"ד, מחסן וחדר הסקה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש להסיר את המחסן וחדר ההסקה מהבקשה,

לתקן את התוכנית

ולהשלים תנאים טרם דיון.

קווי בניין :

קומת מרתף, מפלס 2.80- : חזית צפונית : מוצע ממ"ד, מחסן וח.הסקה בחריגה מקו בניין לקומת הקרקע, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המחסן והממ"ד מהבקשה.

חזית מזרחית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בעומק שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ', החצר המוצעת אינה עומדת בהוראות החוק - יש לצמצם את גובה החצר המוצעת ל-1.5 מ' המותרים.

שטח בניה :

מוצע בבקשה שטח שרות בקומת המרתף 15.74 מ"ר מחסן, 9.70 מ"ר חדר הסקה ו-10.78 מ"ר ממ"ד, היות ולא ניתן לאשר חריגה מקו בניין לא ניתן לאשר את המחסן וחדר ההסקה - יש להסיר את המחסן וחדר ההסקה מהבקשה.

ממ"ד :

קומת מרתף, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין של קומת המרתף, הממ"ד מוצע בחזית הצפונית בתת הקרקע בקונטור הבית הקיים בשטח של 10.79 מ"ר, 9 מ"ר נטו.

הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לשכנים בקומה א' וכן לא הוצג פתרון מגוני עבור שאר הדיירים - יש להציג תוכנית צל לממ"ד עבור שאר דיירי הבניין.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב בבקשה.

חניה :

עפ"י הוראות התוכנית : החניה תאושר עפ"י תוכנית המתאר, מוצעת חניה : מוצעת חניה לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי בחזית דרומית - יש להגיש אישור מח' הסדרי תנועה לחניה המוצעת.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - אושר - יש להתאים את התוכנית להרמוניקה שאושרה באיכות הסביבה,

ה.תנועה - חסר, יש להשלים,

דרכים - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0553.07
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת לבניין קיים, הכוללת חדר מחוזה, תוספת מרפסת.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	ח. סירני 10, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4656, המוצע עומד במותר, הבקשה מובאת לדחיה היות ולא הושלמו תנאים טרם דיון.

שטח בניה :

שטחי הבניה בתוכנית הינם פועל יוצא של מסי הקומות וקווי הבניין.

מוצע תוספת בינוי בשטח של 41.16 מ"ר עיקרי בקומת המרתף ו-58.50 מ"ר בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי, קיים בינוי בחזית הצפונית המיועד להריסה עפ"י התב"ע - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הבינוי הקיים בקומת הקרקע בחזית הצפונית המסומן להריסה.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית סעיף 10(ז1) : לא ינתן היתר בניה לדירה אלא לאחר הריסת כל התוספות השייכות לאותה הדירה ואינן תואמות את תוכנית זו - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת כל החרیגות הקיימות בבקשה.

תנאים טרם דיון :

שפי"ע - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0340.05
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בהתאם לתב"ע, ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2025/50
כתובת	בורוכוב 39 , קרית היוכל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד ומחסן, פורסמו הקלות כנדרש, הוגשו חתימות שכנים, הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעות היות ו :

יש לצמצם את שטח המחסן המוצע ל-8% המותרים.

מחסן :

קומת מרתף, מפלס 2.55 - : מוצע מחסן בתת הקרקע במסגרת קווי הבניין המותרים, המחסן מוצע בשטח של 19.96 מ"ר, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר אך היות ותוכנית 2927 ג' אושרה בשנת 1998 לא ניתן לבקש הקלה זו, התוכנית קבעה שטחי שרות, אך היות ולא נתנה מענה למחסנים ולא ביטלה את המתאר ניתן לאשר מחסנים בשטח של עד 8% משטח הדירה מכח המתאר - יש לצמצם את שטח המחסן ל-8% המותרים ולתקן את תוכנית הצל בהתאם לגודל המותר.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

מבקש לצמצם את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין על חשבון החצר המשותפת (מדובר בממ"ד

המוצע בחריגה מקו בניין)

מתנגד להקלות שפורסמו היות ובערר בתיק מס' 2011/230 לא אושרו הקלות.

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	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0383.03
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה תואמת תבע לדירת מגורים +תוספת בניה בקומת המרתף לאזור "מחסה" המשמש לכולל
מספר ועדה	2025/50
כתובת	הרב יצחק ברויאר 11 , בית וגן

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

הבקשה היא להרחבה לדירת מגורים + תוספת בניה בקומת המרתף לאזור מחסה המשמש לכולל.

הוועדה מורה כי המקום לא יהווה מוסד (כולל) זאת בהתאם להתחייבות שהוגשה ע"י המבקש.

זאת ועוד, הוראות תכנית 5007 סעיף 9(2)(1): קבעו כי במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד וכדומה), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעליה, בכך התכנית תעמוד בסעיף שלביות ביצוע.

יש לצמצם את המרפסת בחזית דרומית כך שגודלה יותאם לנספח בינוי, יתר החריגות מקווי בניין התואמות לנספח ניתן לאחר מאחר שנספח הבינוי הוא הקובע.

שטחי בניה, ניתן לחשב כשירות אך יש להנמיך את גובה הקומה ל-2.25 מ' בהתאם לחתך ב-ב בנספח בינוי.

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

לאחר תיקון הנ"ל והתאמת התכנית לנספח במדויק, יש לבצע משלוח הודעות.

ככל שתתקלה התנגדויות חדשות, הנושאים ייבחנו ויובאו לדיון במידת הצורך.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0122.00
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת זיז.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	עץ הדר 29 , שמואל הנביא

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

בהתאם לתכנון מרפסות שהגיש עורך הבקשה טרם דיון, תוגש בקשה מתוקנת, יש להציג תכנית צל אחידה לכל בעלי הזכויות בחלקה ולבצע לכך משלוח הודעות.

יש לבטל מעקה דמי לדירה צמודה או לחילופין להוסיף את הדייר כמבקש מרפסת בפועל.

יש להגיש טבלת מאזן מרפסות ולהוכיח שעומדים בשטח המותר לפי תקנות החוק, ולכך שסך כל שטחי מרפסות מקורות בכל דירה לא יעלה על 12 מ"ר.

יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר"

יודגש כי תנאי לתחילת עבודות הריסת עבירות הבניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0765.05
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה + מרפסת + ממ"ד
מספר ועדה	2025/50
כתובת	גת 8 , קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע:

הבקשה הנדונה אושרה בתאריך 16/07/2025 בכפוף לתנאים בין היתר בתנאי

" לשריין שטח למחסן בקומת מרתף בשטח 8% משטח הדירה בקומה 'א' לבניית המחסן האפשרית בעתיד"

כעת התקבלה פניית עו"ב לבירור ההחלטה.

לטענת עו"ב הבקשה הנדונה שייכת לאותה הכניסה שבה בתאריך 24/07/2025 יצא היתר 2009/0765.04

ללא התנאי הנ"ל על סמך תקנון בית משותף הנחתם בין דיירי הכניסה הנדונה שלפיו זכויות בנייה בתק קרקע שייכות לדירות הקיימות בקומת הכניסה.

לכן למען הסר ספק יש לתקן נוסח החלה מתאריך 16/07/2025 ע"י מחיקת תנאי "לשריין שטח למחסן בקומת מרתף בשטח 8% משטח הדירה בקומה 'א' לבניית המחסן האפשרית בעתיד"

בשאר נוסחה להשאיר את ההחלטה ללא שינוי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הצהרת עורך הבקשה
	לשריין שטח למחסן בקומת מרתף בשטח 8% משטח הדירה בקומה 'א לבניית המחסן שרית בעתיד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0847.09
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה והרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2025/50
כתובת	חכם שמעון אגסי 58, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה והרחבת לבניין קיים הבקשה תואמת תב"ע.

הבקשה הוצאה מסדר יום הוועדה בתאריך 03/09/2025 זאת לצורך קבלת הבהרות מאחר ובדירת המבקש נפתחו שתי בקשות במקביל, בקשה מקבילה בתיק 1994/847.8 נסגרה מאחר ולא תאמה תב"ע, לאור זאת התיק עולה לדיון נוסף.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדון בבקשה מבלי לזמן את הצדדים .

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה הצוות המקצועי בחן ומצא כי הבינוי המוצע תואם תב"ע, ובנוסף לדירת המבקש מוצמד גג בסך 153.6 מ"ר. ההתנגדות אינה רלוונטית לתיק זה מאחר שמדובר בבקשה תואמת תכנית (התנגדות זו הוגשה בתיק 1994/847.8 ונסגרה), על כן הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה.

יש לתקן הערות המסומנות בתכנית a ולהתאים גובה מעקה על גג התוספת לקיים.

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
	אישור מכון התקנים
	הצהרת עורך הבקשה
	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי
	להתאים גובה מעקה על גג התוספת לקיים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	1992/0499.04
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/50
כתובת	הרב חיים מיכל מיכלין 10 , בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת מעל מנת לקבלת תיק מידע עדכני שיאפשר בחינת אפשרות למרפסות זיז.

קווי הבניין שניתנו הינם ביחס לתוספת קומה חדשה ותוספת בצד הדירות ואינן מאפשרים בחינת מרפסת זיז כמוצע.

התקבלו 2 התנגדויות שייבחנו בעת בחינת הבקשה במידה שאכן יתאשר לקדם את התיק.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0966.09
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2013/0966.07
מספר ועדה	2025/50
כתובת	ישראל זנגויל 17, קרית היובל

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בתנאים :

תוקף ההיתר פג ביום 09/2025/19

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 117544 בתיק רישוי מס' 966.7/2013 שהופק בתאריך 2022/09/19, עפ"י בקשה ע"ב, החלו בעבודות בטרם הסתיימו העבודות, כעת מעוניינים לבקש אורכה להיתר עבור סיום עבודות הבניה.

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

אין מניעה לאשר עד ליום 2028/09/19.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0165.01
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2017/0165.00
מספר ועדה	2025/50
כתובת	שומרי אמונים 7, בית ישראל

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

עד לתאריך 08/07/2026

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0061.00
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשת ממ"דים ומבואות עפ"י תמ"א 40 א/1/1
מספר ועדה	2025/50
כתובת	שדרות הרצל 10,12 , קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת אישור יועץ נגישות .

במקומות בהם אין אפשרות למעבר תיקני בשל הורדת הקירות יש לשקול שינוי בפיתוח ומענה לגישה לכניסות הבנינים .

וכן יש לשים לב כי הממ"ד הקיצוני הפונה לחזית מערבית יש לתכנן באופן ישר וכן הבקשה כוללת 44 מבקשים יש למספר את הדירות לפי תתי החלקות ולפי טבלת המבקשים וכן לציין בטבלה מי מבקש ומי מעטפת

וכן בקומה ה' יש מספר ממ"דים אשר לא חלק מהבקשה יש להסיר את המעטפת אשר הוצגה עבורם ולציין תוכנית צל

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	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0528.01
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת ממ"ד מרפסות ומחסנים.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	קליינמן משה 12 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה והרחבה לבנין 5% השלמת קומת גג קיים תוספת ממ"ד, מרפסות ומחסנים, הושלמו תנאים טרם דיון, הוגשו חתימות שכנים כנדרש.

הועדה מאשרת את המחסנים העיליים המוצעים זאת מאחר שאין גישה לקומה תת קרקעית,

ומכירה בהקלות שפורסמו כמספיקות בדיעבד עבור מחסנים עיליים.

אך יש לצמצם את שטח המחסנים כמותר.

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0021.00
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2025/50
כתובת	הרב פינחס קהתי 8 , גבעת שאול

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

בגבעת שאול , רח' קהתי 8

בניין מגורים בן 9 קומות , 48 יח"ד קיימות .

מוצעת

תוספת מרפסות זיז לדירה אחת קיימת במפלס 18,36+ בחזית קדמית

תב"ע:

כפופה למתאר, בתוקף מ 1997

אזור מגורים 2 מיוחד. קיים נספח בינוי מפורט שותק.

הקלות:

מרפסת בעומק מעל 1.5 מי המותרים.

התנגדויות. אין

המלצת האגף : לתקן תכנית הבקשה בהתאם להערות כדלקמן. התכנית המאושרת ע"י ראש הצוות תובא לידיעת כלל דיירי הבניין

1יש להקטין את מרפסת הזיז המוצעת בחזית צפונית המהווה פגיעה אדריכלית במבנה ופגיעה באפשרות למרפסות סוכה לדיירים בעמודה.

יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון המוצע.

x200e2#x200e#x200f.#x200f#יש להציג תכנית צל שתובא לאישור ראש צוות ולהביא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה.

x200e3#x200e#x200f.#x200f#להתאם לתכנית הצל שתוגש יש להציג טבלה שתוכיח כי שטח סך כל המרפסות המקורות (ע"י מרפסות מעל או מקורות בהיתר) בכל דירה לא יעלה על 12 מ"ר.

x200e4#x200e#x200f.#x200f#יש לקבל הסכמה מפורשת פוזיטיבית של דירה מס' 41 במפלס +15.30 – מתחת לדירת המבקש, לכך שמבוקש מעליה מרפסת שמקרה לה מרפסת סוכה.

5. להציג תכנית צל למרפסות עתידיות בדירת השכן בחזית הנדונה.

6. לשמור על אחידות הפתחים בהתאם להערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה. להדגיש כי לא תאושר פריצת פתחים ברוחב שונה מהקיים בחזית.

7. לסמן לפירוק עבירות הבנייה במפלס +15,30 (לא שייך לבקשה)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0765.05
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ל-6 דיירים
מספר ועדה	2025/50
כתובת	הפסגה 67, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבית וגן רח' הפסגה 67

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף בן 7 יח"ד

מוצע:

2 עמודות ממ"דים (2+4) ל 6 יח"ד

תב"ע

כפופה למתאר, אזור מגורים 1

בתוקף מ 1979

אין נפסח בינוי מפורט

הקלות:

חריגה מקו בנין צידי עבור ממד

תוספת 6% הקלה כמותית

התנגדויות: אין

תנאים לדיון – בקרה מרחבית: בוצעו.

אין מניעה לאשר בכפוף למילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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 המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בועדה
	אישור מכון התקנים
	הצהרת עורך הבקשה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0494.00
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה להרחבת מבנה קיים (הרחבת קומה קיימת ותוספת קומה נוספת) כולל תוספת ממ"ד ומחסן בקומת שירות ושתי מרפסות גג לא מקורות
מספר ועדה	2025/50
כתובת	יחיאל צלנוב 2, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" כעת, לאחר הפניה לגורמים, התקבלה פניה ממח' השבחה כי ישנה טעות במדידה ושטח החלקה הוא 492 מ"ר ולא 509 מ"ר שצויין במדידה.

היות ותוכנית 3832 הגדירה שטחי בניה לפי אחוזים השטחים המותרים בחלקה פחותים ועל כן שטחי הבניה בבקשה צומצמו, כמפורטי :

שטח בניה :

שטח עיקרי :

מותר עפ"י תב"ע : 50% משטח החלקה.

הקלות : פורסמה הקלה בגין 6%.

שטח המגרש הינו : 492 מ"ר, 50% = 246 מ"ר, 6% = 29.52 מ"ר, 1% מגרש פינתי = 5.09, יש 2 קומות, סה"כ 9.84 מ"ר.

סה"כ שטח מותר לבניה : 285.36 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 142.68 מ"ר לכל יח"ד.

מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח של 96.98 מ"ר בנוסף ל-45.62 מ"ר קיים, סה"כ שטח בניה : 142.60 מ"ר - עומד במותר.

לעניין שטחי שרות,

מחסן - מוצע 20 מ"ר.

ממ"ד - אין שינוי.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0205.00
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לבניין חדש - יחידת דיור אחת
מספר ועדה	2025/50
כתובת	שיר לשלמה 13, רמת דניה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה בית פרטי על מגרש ריק, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

יצוין כי נדרש תיקונים בקומת המרתף, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב התיקונים יבוצעו במלואם.

עפ"י הוראות התוכנית סעיף 10(ב): ניתן לאשר שטחים עבור שרות בנוסף לשטחים העיקריים, חדר מדרגות בכל קומה - ניתן לחשב גרמי מדרגות מוצעים בכל הקומות כשרות.

ח. הסקה - מוצע חדר הסקה בשטח של 5.32 מ"ר, תוכנית 3366 א' הגדירה שטחים עיקריים ושטחי שרות, חריגה מסעיף שטחי בניה מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר תוספת שטחי שרות מעבר לשטחים המותרים - יש להסיר את חדר ההסקה מהבקשה.

גובה קומת החניה - מוצעת קומת חניה בגובה של 2.20 + מ' בהתאם להוראות התוכנית.

גובה של 2.50 + מ' לשאר קומת המרתף, המוצע מהווה שטח עיקרי ולא ניתן לאשר מחסנים ושטחי שרות בגובה של 2.50 + מ', מוצע פתרון הנמכת תקרה במחסן, פתרון זה אינו מקובל. ניתן להציע מבואה בשטח של עד 5 מ"ר כמותר בתקנות זאת בצמוד לממ"ד, גובה של 2.50 מ' יתאפשר בשטח ממ"ד ומבואת ממ"ד בלבד.

גובה בניה :

עפ"י סעיף 10(ה): "גגות הבניינים יהיו גגות רעפים, שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ויתחיל ממפלס התקרה העליונה"

מוצע בבקשה: גג קמור בגמר אבץ בשונה מהוראות התוכנית, בבדיקה מול נתוני ה-gis ניתן לראות כי הבית הגובל בקיר משותף הוא רעפים וכל שאר הבתים באזור מרעפים בלבד, גג שונה מהווה פגיעה בחזות הרחוב ולא ניתן לאשר - אף לאחר בחינת הוועדה ומנהל האגף נראה כי הגג שונה באופיו מהסביבה ומגג הדירה הצמודה, ע"כ יש להציע גג רעפים בהתאם להוראות התוכנית.

- 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
	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
	יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0549.01
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומרפסות.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	שאול המלך 38 , סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסות זיז

מוצעות 2 מרפסות זיז אחת מעל השניה ולא מהוות מרפסות סוכה.

עומק המרפסות : 1.37 מ', מאחר וקו הבניין עקום הרי שהחלק הכי רחב החורג מקווי הבניין הינו 1.00 מ'.

קווי הבניין בתב"ע הינם לפי תכנית המתאר.

ע"כ חריגה מקווי הבניין בחזית צידית תהא עד 1.00 מ' ללא פרסום הקלה, עומד במותר.

שטח המרפסות : 6.84 מ"ר כל אחת .

לדייר התחתון קיימת מרפסת בשטח של : 6.92 מ"ר, מקורה גם היא, כך שיוצא ביחד מרפסות מקורות של 13.76 מ"ר.

יש להציג הוכחה מחושבת שממוצע המרפסות המקורות לדייר לא עולה על 12 מ"ר כפי ההנחיות.

נראה כי לדייר למעלה לא יהיה קירוי מאחר ואין בינוי נוסף באזור זה.

לא הוצגה תכנית צל לדיירים בחזית המקבילה, יש להציג תכנית צל וליידע אותם.

תיקון 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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0549.00
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד אחת חדשה (בנוסף ל 4 המאושרות בשטח), תוספת בניה וממ"ד לדירה קיימת.
מספר ועדה	2025/50
כתובת	פלורנטין 12, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

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

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, תוספת יח"ד, מחסנים וחדר הסקה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

השטחים המוצעים בקומת המרתף הם בנוסף לנספח התב"ע שטחים אלו מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרם ולכן לא ניתן לאשר את יח"ד המוצעת בקומה זו,

בנוסף, התוכנית כללה בהוראותיה שטחים למרחבים מוגנים ולכן לא ניתן לאשר ממ"ד בנוסף לשטחי הבניה המאושרים לתוספות,

וכן להשלים אישור מח' איכות הסביבה.

שטח בניה :

ש.עיקרי :

שטחי הבניה בתוכנית הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבניין.

מוצע תוספת בינוי בשטח של 20.59 מ"ר עיקרי בקומת המרתף ו-15.72 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע.

עפ"י נספח הבינוי ניתן לראות כי ניתן להציע תוספת בינוי בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף, שטחי הבניה המוצעים בקומת המרתף מהווים חריגה משטחי בניה המותרים ובכך סטיה ניכרת

מסך השטחים המותרים עפ"י תב"ע - יש להסיר את הבינוי המוצע בקומת המרתף מהבקשה.

ש.שרות:

קומת מרתף, מפלס 2.50- : מוצע תוספת מחסנים וחדר הסקה בקומת המרתף עבור יח"ד הקיימת בקומת הקרקע ויח"ד המוצעת בקומת המרתף, תוכנית 4657 לא קבעה שטחי שרות ולכן ניתן לבקש מחסנים 8% מכח תוכנית המתאר :

שטח הדירה הקיימת: 111.17 מ"ר = 8% 8.94 מ"ר, מוצע: מחסן בשטח של 7.22 מ"ר.

היות ולא ניתן לאשר את יח"ד המוצעת לא ניתן לאשר מחסן ליח"ד המוצעת - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

ח.הסקה: מוצע בבקשה חדר הסקה מכח תוכנית המתאר 2%, שטח החלקה 495 מ"ר, 2% = 9.9 מ"ר, לחלק ל-4 יח"ד: 2.47 מ"ר לכל יח"ד, מוצע: חדר הסקה בשטח של 4.96 מ"ר, גדול מהמותר - יש לצמצם את חדר ההסקה המוצע ל-2% המותרים ביחס לדירת המבקש.

ממ"ד: מוצע תוספת ממ"דים בשטח של 12.62 מ"ר בקומת המרתף ו-11.32 מ"ר בקומת הקרקע, היות והתוכנית קבעה כי השטחים הינם מירביים וכוללים שטחים למרחבים מוגנים לא ניתן לאשר תוספת ממ"ד מעבר לשטחים המותרים מכח התב"ע - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים.

ממ"ד :

חזית מזרחית - מוצע תוספת עמודה 2 ממ"דים ליח"ד מס' 2 ליח"ד המוצעת בקומת המרתף, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן להציע חריגה בשיעור של 2/3 מהמרווח, המוצע חורג בכ-69% מהרווח, הממ"ד המוצע שומר על מרחק של 1 מ' מגבול החלקה, החלון אינו פונה לחלקה הגובלת.

אך היות ושטחי הבניה בתוכנית 4657 קבעו שטחים מירביים הכוללים שטחים למרחבים מוגנים יש להציע את הממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים מכח התב"ע.

היות ולא ניתן לאשר את השטח העיקרי המוצע בקומת המרתף לא ניתן לאשר את היח"ד המוצעת ולכן לא ניתן לאשר את הממ"ד - יש להסיר את הממ"ד המוצע בקומת המרתף מהבקשה.

תוכנית צל - בבקשה לא מוצגת תוכנית צל לממ"ד עתידי לכל דיירי הבניין, אך היות ולא ניתן להציע עמודת ממ"ד עקב כך שמדובר בבינוי מדורג ותנאי השטח אינם מאפשרים להציע ממ"ד במיקום אחר בחלקה, ומדובר בבית הכולל 4 יח"ד לא נדרש להציע תוכנית צל למוצע.

מס' יח"ד :

עפ"י תב"ע: 4 יח"ד, קיים: 4 יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד בקומת המרתף,

התוכנית אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין יח"ד ולכן ניתן להוסיף עפ"י תקנה 9.2(ב) : (1)ניתן להוסיף עד 20% ממס' יח"ד המותרות, (2)שטח הממוצע של הדירות אינו פחות מ-80 מ"ר, (3)הבקשה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות.

20% = 0.8 יח"ד, ע"ב הציג חישוב כי סך השטחים הקיימים והמוצעים בבניין מהווים ממוצע של 88 מ"ר ליח"ד, הוגשו 100% חתימות שכנים לבקשה במעמד פתיחת התיק, אך היות ולא ניתן לאשר את תוספת שטחי הבניה העיקריים המוצעים בקומת המרתף לא ניתן לאשר את יח"ד

המוצעת - יש להסיר את שטח העיקרי המוצע בקומת המרתף מהבקשה.

מס' קומות :

מוצע בבקשה : תוספת קומה בקומת המרתף, עפ"י התב"ע : ניתן להציע 2-3 קומות בהתאם לנספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת קומה בקומת המרתף בנוסף למאושר בנספח הבינוי, מס' הקומות בתוכנית 4657 מהווים סטיה ניכרת לכן תוספת שטח עיקרי בקומת המרתף מהווה סטיה ניכרת לעניין מס' קומות - יש להסיר את שטח העיקרי המוצע בקומת המרתף מהבקשה.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

מעיון בתוכנית עולה כי המבקש סימן סככה לבניה אשר חורגת מגבולות החלקה 55 וחודרת אל תוך חלקה 56, מתנגדים לחריגה לתוך החלקה שלהם.

מדגישים כי אינם מתנגדים ליתר המוצע בבקשה.

תגובת האגף :

המוצע בבקשה אינו חורג לחלקת המתנגד, לא ברור מדוע הוגשה ההתנגדות.

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	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	1975/0769.03
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ע"פ תב"ע
מספר ועדה	2025/50
כתובת	החלוץ 24 , בית הכרם

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, המוצע עומד במותר, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות וחסר אישור מח' שימור.

בהתאם לחוו"ד שהתקבלה ממח' נוהל בקרה הנדסית נדרש לפנות את הדיירים בעת ביצוע החיזוקים הנדרשים, תנאי למתן היתר יהא אישור הדיירים לפינוי בהתאם תנאי לתחילת עבודות יהא פינוי הדיירים בפועל

הריסות :

עפ"י הוראות התוכנית הגדרות המסומנים בצהוב בנספח הבינוי מיועדים להריסה, תנאי למתן היתר יהא הריסת המסומן בצהוב.

אישור גורמים :

נוהל בקרה הנדסית - התקבל, בחוו"ד מצוין כי נדרש לפנות את הדיירים טרם תחילת ביצוע החיזוקים, תנאי לקבלת היתר יהא הסכמת הדיירים לפינוי, תנאי לתחילת עבודות יהא הפינוי בפועל.

שימור - חסר, יש השלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	1998/0512.02
מספר סידורי	75

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה-סגירת מרפסות ותוספת מרפסת
מספר ועדה	2025/50
כתובת	בית וגן 73 , בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מהנימוקים להלן :

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מפורט, המוצע לא מופיע בנספח הבינוי, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

ע"ב מגישה בקשה לסגירת מרפסות בשטח עיקרי, לאור זאת שבתב"ע אושרו לדירה שלושה חדרים, ובפועל נבנו 2 חדרים וממ"ד.

נותרו שטחים עיקריים של 13.90 מ"ר, שלא מומשו, וכעת מוצע לממש אותם.

קיים היתר בניה בתיק מקביל מספר ת.ב. 1982/512.8 בו אושר לסגור 2 מרפסות ע"ח השטח שלא מומש.

כעת מוצע לסגור 3 מרפסות בשטח העולה על המותר.

יש להציע את השטחים שאושרו בהיתר בתיק המקביל בלבד, וזאת משתי סיבות- האחר- עמידה בשטחים המותרים ולא חריגה מהם המהווה סטיה נכרת, והשניה- מאחר ולא אושרו לסגירה כל המרפסות בהיתר הקודם, הרי שכעת הסגירה תהווה שטח עיקרי זיזי, שלא ניתן לאשר בכל מקרה.

וכמו"כ לא ניתן לסגור מרפסות שלא בצמיחה מהקרקע- מהווה פגיעה אדריכלית למבנה, ע"כ יש להצמד למתווה שכבר אושר בוועדה.

ע"כ ניתן לאשר לסגירה רק את 2 המרפסות- בחזיתות דרומית ומערבית ולא את המרפסת המוצעת לסגירה בחזית מזרחית.

סך השטח המוצע לא יעלה על השטח המותר שנותר מהתב"ע בכל מקרה.

על ע"ב לתקן את הבקשה ולציין מה אושר בהיתר בתיק המקביל ולהסיר את מה שלא אושר שם.

קווי בניין

מוצעת סגירת מרפסת קיימת בחריגה מקווי הבניין שסומנו ע"י מחלקת מידע, בחזית דרומית.

מוצעת תוספת בניה בחריגה מקו בניין צידי מדובר בקיר עם פתחים ע"כ ניתן לחרוג עד 10% ובלבד שישאר 2.7 מ', נשאר מעל 2.7 מ', אולם מדובר במרווח של 9.5 מ', ומוצעת חריגה של 1.25 מ', המהווה מעל 10%, ע"כ או שיצמצמו את הסגירה ל-95 ס"מ המותרים או שיסירו את הפתח בחזית זו ויציעו בחזית אחרת בתוך קווי הבניין.

כאשר מדובר בקיר ללא פתחים- עומד במותר.

מרפסות זיז

מוצעת מרפסת זיז ממרפסת המוצעת לסגירה.

מאחר ולא ניתן לאשר את סגירת המרפסת הזו- בחזית המזרחית- הרי שהיא נותרת מרפסת זיז, ולא לא ניתן לאשר ממנה מרפסת נוספת, מה גם שמדובר בפגיעה אדריכלית- מאחר והבינוי סימטרי ולא מוצעת מרפסת כזו בצמוד, וכן למטה לא אושרה בניה כזו.

יש להסיר.

תיקון תכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0272.00
מספר סידורי	76

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	6 כיתות גן, מאגר מים, בניית גדר גבוהה מ 5.1 מטר, בניית קיר תומך/מגן, עבודות בדרכים
מספר ועדה	2025/50
כתובת	אל ג'דיד , ערב א-סואחרה אל גדיד סמטה 4

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלות 2 תב"ע 2683 א' ו-297143

תכנית 2683 א' קובעת :
הבקשה תואמת חלקית לתכנית החלה במקום.
(א) סעיף 7 כפיפות התכנית – מתאר 62.
(ב) סעיף 11 שטח למבני ציבור.
(ג) סעיף 11(א) : תנאי למתן היתר הניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. התכנית תקבע בין היתר את שטחי הבנייה המירביים.
(ד) סעיף 11(ב) -שימושים : מגרש ח' מיועד ל-3 כיתות גני"י. – לעניין סעיף זה, מבוקשים בבקשה זו 6 כיתות גני"י, במסגרת ההקלות, פורסמה הקלה כמותית מ-3 כיתות גני"י ל-6 כיתות גני"י.

תכנית 297143 קובעת :
הבקשה תואמת את תכנית 297143 החלה על המקום וקובעת :
(א) סעיף 1.6 : תכנית זו מחליפה את תכנית 2683 א.
(ב) סעיף 3.1 : חלקה 13 "דרך מאושרת", חלקה 14 "שטח ציבורי פתוח", חלקה 17 "מבנים ומוסדות ציבור"
(ג) סעיף 4.5.1 - שימושים : דרך כהגדרתה למעט מסילת ברזל.
(ד) 4.5.2 (א) - הפקעות ו/או רישום : על השטח המסומן בתשריט כדרך מאושרת יחול ס' 6- הפקעות לצרכי ציבור.
(ה) סעיף 6.9 - הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים למבני"צ, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.

שטחים :

עיקרי : 793.27 מ"ר שירות : 311.48 מ"ר סה"כ : 1,104.75 מ"ר

חניה : מוצעים 6 מ"ח מחוץ למגרש במגרש 17 (המיועד למבני"צ לפי תכנית 297143) המקביל דרומית למגרש המבוקש, ובמגרש 13 (המיועד ל"דרך מאושרת" לפי תכנית 297143) מפרץ העלאה והורדה + חניית נכה המוצעים מעבר לגבולות המגרש ובצמוד לו מצידו הדרומי.
מאזן חניה :
שימוש : גני"י כמות : 6 כיתות תקן : 1:1 דרוש : 6 מוצע : 6 נשק וסע : 1 נכה : 1 מ"ח
הערה לטבלת מאזן החניה : גני"י ומעונות יום- הוועדה רשאית לפטור ממ"ח עפ"י סעיף 14.6.3(ב) בתקן 5166 ובתנאי שמוצע מפרץ העלאה / הורדה וחניית נכה אחת גדולה. מתוכן חניה אחת נשק וסע.

התקבלה חו"ד מח' התנועה בתאריך 01/04/2025 :

"אין התנגדות לתכנית. עבור 6 כיתות גן דרוש 20 מ"ח עפ"י התקן. מוצע תכנון בזכות הדרך הסטטוטורית הכוללת 6 חניות ללא זיקה פרטית לחלקה + חניית הורדה והעלאה וחניית נכה

בחזית המגרש. בהתאם לסעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין חניות עבור גניי תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י תושי"ה. תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרון לתכנית"

פרסום :

הבקשה פורסמה עפ"י הניסוח הנ"ל :

א) יידע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של 1,104.45 מ"ר שיבנה ב-3 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור 6 כיתות גניי בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 379' שאושרה ביום 01/04/2024.

ב) הקלה מהוראות תכנית 5166' סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על שטח למבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית 297143.

ג) הקלה מסעיף 11(ב) בתכנית 2683'א, בדבר מספר כיתות מ-3 כיתות גן מותרות ל-6 כיתות גן". לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	אישור רשות העתיקות
	חתימת אגף הנכסים (חתמו לפתיחת תיק בלבד)
	הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י תושי"ה