

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0492.08
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות גג.
מספר ועדה	2025/120
כתובת	מרדכי זר 7, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה היא לתוספת בניה ומרפסות גג.

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים מחליטה לאשר חלק מהבקשה.

הבניה, קומה ב' מפלס +6.28 חזית מזרחית (חלק הקדמי) - הוועדה סבורה כי ראוי לאפשר למבקש לבנות בדומה לבניה שנעשתה ע"י השכנים - הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה לבניה.

בניית 30 מ"ר על הגג - תואמת תב"ע ואין התנגדות לה - הוועדה מאשרת.

לעניין קירוי המבואה - הוועדה מורה לעורך הבקשה לפנות לוועדה המחוזית ולבקש הבהרה לעניין הקירוי של המבואה כי במקרה הנדון הקירוי של המבואה אינו גורע שטחי בניה מהתכנית וכי שטח זה ניתן מעבר לזכויות.

במידה והוועדה המחוזית תאשר את ההבהרה המבוקשת - המתנגדים מסירים את התנגדותם ועורך הבקשה מסיר את 2 הקירות המוצעות בקומה א', מפלס +3.13 בחלק המערבי (חלק אחורי) ומחשב שטח מבואה במניין שטחי שירות (מעבר לזכויות).

במידה והוועדה המחוזית לא תאשר את ההבהרה המבוקשת - הוועדה תכריע בהתנגדויות.

לאחר קבלת עמדת הוועדה המחוזית (בין אם לאשר את ההברה ובין אם לא לאשר) הבקשה תחזור לדיון פנימי.

שטחי בניה :

סה"כ שטחי בנייה לניצול בשטח של 61.58 מ"ר. עורך הבקשה מציע 67.64 מ"ר למניין שטח עיקרי. על עורך הבקשה לצמצם את השטח העיקרי למותר.

הערות גרפיות :

על עורך הבקשה לצמצם שטחי בנייה עיקריים לכדי 61.58 מ"ר.

במרפסות הגג המוצעות יש לסמן שיפועים וניקוז.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0530.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה להריסה ובניה לפי תמ"א 38/2
מספר ועדה	2025/120
כתובת	מסריק 4 , מושבה גרמנית

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים בטענות מקדמיות התברר כי המתנגדים לא ראו את ההרמוניקה המעודכנת לאחר תיקוני

המחלקה לאיכות הסביבה.

הוועדה מקציבה 10 ימים למתנגדים לתת את התייחסותם להרמוניקה המעודכנת לאחר התיקונים של המח' לאיכות הסביבה.

לאחר מכן יזומנו הצדדים לדיון נוסף בפני הוועדה

הוועדה מבקשת מראש הצוות להכין המלצה מעודכנת לאור השינויים בהרמוניקה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0397.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק וחיידוש הבנין ע"פ תמ"א 38
מספר ועדה	2025/120
כתובת	חובבי ציון 27, טלביה/המוגרבים

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.

במעמד הועדה הוצגה הסרת התנגדותם של סוני דואר, אלברט פיליפ קוה, ורה שפרלינג, מארק אלכסנדר שפרלינג ע"י דן היינס. היועצת המשפטית של הועדה אישרה את מסמכי הסרת ההתנגדות וזאת מאחר והתנגדותם מלכתחילה הוגשה ללא ייפוי כוח ובאופן זה גם הוסרה כאמור ע"י הנציג מטעמם. על כן, התנגדויות אלו מתייתרות.

הועדה האזינה בקשב רב להתנגדויות שהושמעו ולהלן התייחסותה :

טענה לעקירת עצים במסגרת הבקשה המוצעת אשר נעשתה ללא חו"ד אגרונום – הועדה דוחה טענה זו מאחר וכל בקשה עוברת את אישור מחלקת שפ"ע ואישור אגרונום מטעמה לסקר העצים במסגרת הבקשה.

טענה כי יש להציג מסמך כלכלי וכי אין שוויוניות בבקשה – הועדה דוחה טענה זו. ע"פ המוצג על גבי ההרמוניקה נראה כי כלל היחיד מקבלות את אותה התוספת, מרפסת ומעלית. כמו כן, מעולם לא נדרשה הצגת מסמך כלכלי במסגרת הגשה בקשה.

טענה לפגיעה בכניסת אור טבעי, בפרטיות - הועדה דוחה טענה זו. ישנן 90% הסכמות על הבקשה ורוב עמודת המתנגד חתמו על הבקשה וכי לא הוכח כי ישנה פגיעה ממשית בדירת המתנגד. כמו כן, הוצגה בועדה התכנית המראה כי פתיחת פתח בהרחבת סלוננו של המתנגד וכי הוצג בפניו אופציה של פיחת פתח נוסף עבור חלון.

טענה לפגיעה אקוסטית עקב מסתורי המזגנים – הועדה דוחה טענה זו. הוצג במעמד הדיון חו"ד אקוסטית מחודש 11/2025 אשר מאשרת כי אין פגיעה אקוסטית עקב מיקום המזגנים. כמו כן, תכנון של מסתורי מזגנים הינו פתרון ראוי מאחר ונותן פתרון לכלל המזגנים אשר יותקנו ביחיד ובכך תימנע פגיעה בחזית המבנה באם יותקנו מזגנים נוספים.

טענה כי מרפסת המתנגדת אינה באותו העומק אשר מציעים ליתר יחידות הדיון – הועדה דוחה טענה זו מאחר והמרפסות המוצעות הינן בהתאם לקווי הבניין המותרים בבקשה. מרפסת המתנגד מגיעה עד לקו הבניין ולא ניתן להעמיקה יותר מעבר לקו הבניין.

טענה כי הבקשה חורגת מהמותר במסגרת תמ"א 38 - הועדה דוחה טענה זו. הבקשה בכללותה הינה בתחום קו בניין תמ"א ומספר הקומות המוצע בבקשה הינו ע"פ המותר לפי

תכנית 10038. הבקשה מציעה 1.5 קומות חדשות כאשר חצי קומה הינה השלמת קומת גג קיימת.

טענה כי ישנה גניבה של הגג – מובהר בבקשה כי חלק מהגג מיועד למערכות טכניות עבור כלל הבניין וכי חלק ממנו הינו הצמדה של דירת הגג.

טענה למצוקת חניה – הועדה דוחה טענה זו. ע"פ חו"ד הסדרי תנועה מוצעת חניה אחת ונדרש לשלם קרן חניה כללי עבור 3 מקומות חניה נוספים. לא ניתן להציע מקומות חניה נוספים וזאת לאור העובדה כי מחלקת השימור לא התיר לגעת בגדר ועל כן לא ניתן לייצר מקומות חניה נוספים.

בהתאם לאמור, הועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

הועדה מורה על פטור מהתקנת 3 מקומות חניה ותשלום קרן חניה כללי בעבורם.

להלן התיקונים לבקשה :

קווי בניין :

קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית, ו3 מטרים לחזית אחורית.

מדובר בחלקה פינתית שלה 2 חזיתות קדמיות ו-2 צידיות. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ללא חריגה - יש להציג קו בניין תב"ע בתכניות.

שטחי בניה :

שטחי הרחבות מותרים לבנייה הינם 250 מ"ר עבור 10 יח"ד קיימות.

נראה כי שטחי ההרחבות המוצעים בבקשה עומדים במותר - יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר.

שטחי בניה בקומות החדשות :

שטח 1.5 הקומות החדשות המותר הינו 505 מ"ר.

מוצע בבקשה 469 מ"ר ב-1.5 הקומות (כולל השלמת קומת הגג).

- יש להציע 2 יח"ד עד 80 מ"ר. מוצעת יח"ד אחת בשטח של עד 89 מ"ר. לא פורסמה הקלה לעניין זה. על עורך הבקשה לצמצם שטח יח"ד זו ובמקביל לייצר יח"ד נוספת בשטח של 80 מ"ר.

תכנון :

- -בחזית מערבית בקומה עליונה מוצעות מדרגות חיצוניות בזיז אשר מיועדות לגישה לגג עליון לשימוש יח"ד 14 בלבד, בכפוף להנחיות מרחביות לא ניתן לאשר בניה בזיז ובנוסף אין סיבה להציע מדרגות חיצוניות כאשר מדובר בשימוש עבור יח"ד אחת - על עורך הבקשה להציע מדרגות פנימיות לעליה למרפסת הגג במקום החיצוניות.

- יש לפרט את הבריכה והמדרגות המובילות אליה לעניין תקינות גובה המעקה. מעקה הבריכה ישולב יחד עם מעקה בנוי של הגג. יש לבחון מעקה סורגים מעל מעקה בנוי או כל פיתרון אחר תואם הנחיות מרחביות.

עצים – חו"ד תכנון עיר :

עצים מס' 24,25,28 אינם מפריעים לבינוי – יש לשמרם. יש להוסיף בהיתר הנחיות אגרונום לשימור העצים בזמן העבודות, יש לקבל חו"ד פרטנית מאגרונום בדבר שימור עצים בערכיות גבוהה מס' 2,8,3,27 ולהוסיף הנחיות בהיתר לשימור העץ בזמן עבודות הבניה. בתאום שפ"ע

יבוצע פיקוח צמוד של אגרונום בזמן עבודות.

תברואה :

לפי חו"ד מחלקת תברואה, יש לתכנן 2 עגלות בנפח 1,100 ליטר גודל מתקן 230/150 – עורך הבקשה מציג בהרמוניקה, יש לציין פירוט.

סימונים גרפיים :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	שפ"ע -הגשת ערבות בנקאית בסך 107,478 ש"ח עבור שימור העצים.
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 9,753 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	שפ"ע - הגשת תוכנית פיצוי נופי לשלמה דניאל.
	תשלום קרן חניה חניון עומריה/משכנות התיאטרון
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן את אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0592.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות ו-5 יח"ד מכוח תב"ע ומכח תמ"א 38
מספר ועדה	2025/120
כתובת	צפניה 8, כרם אברהם

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.

הועדה האזינה בקשב רב להתנגדויות שהושמעו ולהלן התייחסותה:

הועדה האזינה לטענות עו"ד לומברוזו בטרם תחילת השמעת ההתנגדויות ולעניין העובדה כי לא הוצגו מסמכי ההתנגדויות לעיון בפני חברי הועדה, בני מבקשי ההיתר ובפני הצוות המקצועי. הועדה החליטה למרות שלא הוגשה התנגדות בכתב ולמעלה מין הצורך להאזין להתנגדויות ולהתייחס אליהן.

טענה כי הבקשה אינה מציעה את המותר ע"פ תכנית 10038 וכי חורגת מהמותר – הועדה דוחה טענה זו. הבקשה מציעה 1.5 קומות במסגרת תכנית 10038 ואת החצי הקומה נוספת מכוח התב"ע אשר אושרה במגרש ומופיעה בנספחי הבינוי.

טענה כי הבינוי המוצע הינו בשטח פרטי של המתנגדת – הועדה מחליטה לאשר את הבינוי המוצע כפי שהוא. במידה ולא תהיינה הסכמות בין הדיירת למבקשי ההיתר, תוגש בקשה לשינויים אשר מסירה במסגרתה את הבינוי המוצע בשטחה של המתנגדת ובהתאמה את שטחי ההרחבות שמעל ובמקומם יוצעו מרפסות ליתר המתנגדים כפי שהוצע ע"י עו"ד לומברוזו במעמד הדיון. הועדה מבהירה כי תנאי לתחילת עבודות הינו אישור המפקחת על הבתים המשותפים.

טענה כי הבקשה מציגה דירה אשר אינה מאושרת בהיתר – הועדה דוחה טענה זו. הדירה המדוברת נמצאת בנספחי התב"ע. לא ניתן להגיש ולהשמיע התנגדות לתכנית במסגרת בקשה להיתר.

התנגדות לחלון הממ"ד המוצע לכיוון חצר המתנגדת – הועדה דוחה טענה זו מאחר ומדובר בבינוי שהוא קיים ובחלון אשר הוא קיים במסגרת הבקשה הבינוי הנ"ל מוסב לחדר ממ"ד בלבד.

טענה כי הבקשה אינה עומדת בתנאי סף לבקשה מסוג תמ"א 38 – הועדה דוחה טענה זו. הבקשה עברה בקרה הנדסית וקיבלה חו"ד הנדסית המאשרת הבניין עומד בנדרש לבקשה לתמ"א 38.

טענה כי הבקשה אינה עומדת בתנאי החלחול הנדרשים וכי הריצוף המוצע אינו מחלחל ואף יגיע לחצר המתנגדת – הועדה דוחה טענה זו. החלחול מתבצע על שטח חצר משותפת מרוצפת. הבקשה עוברת בדיקה של שטחי החלחול המוצעים בהתאם לסעיף 6.19 בתכנית 10038 ואינה עוברת לשלב השלמת תנאים להיתר ללא הוכחת חלחול מי נגר כנדרש.

בהתאם לאמור, הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

בהתאם לחו"ד הסדרי תנועה ובהתאם למסמכי התכנית החלה במגרש, הועדה מחליטה לפטור מהתקנת מקום חניה אחד.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין:

קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038:

חזית מזרחית קדמית - 3 מ' מגבול מגרש.

חזית מערבית אחורית - 3 מ' מגבול מגרש.

חזית דרומית צידית - 2 מ' מגבול מגרש.

חזית צפונית צידית - 2 מ' מגבול מגרש.

*המבנה הינו היסטורי ולכן קווי בניין לבניין החדש בהתאם לקונטור המבנה הקיים בהיתר, ככל שנקבעה שמירת חזיתות קיימות מטעמי שימור. הבינוי המוצע בקומות שמעל חזית שימור – לא יחרוג מקווי הבניה המותרים ע"פ 10038.

הבינוי ברובו בתחום קו בנין תמ"א למעט ההקלות שצוינו לעיל, כמפורט:

*יצוין כי המבנה הקיים בחלקו בנוי בחריגה מקו בניין, ע"פ היתר קודם.

חזית קדמית מזרחית - ישנה חריגה מקו בניין עבור מחסן מוצע במפלס קומת המרתף – תואם את נספח הבינוי בתכנית 896266. מבואת הכניסה המוצעת גם היא בחריגה, ע"ג שטח מחסנים המאושר בהיתר קודם (בניין בנוי בחריגה כפי שצוין) – אין מניעה לאשר.

חזית צידית דרומית - ישנה חריגה של 1 מ' מקו בניין תב"ע עבור עמודת ממ"ד - פורסמה הקלה רלוונטית - אין מניעה לאשר.

-ישנה חריגה של 1.23 מ' מקו בניין תמ"א עבור מדרגות ירידה למחסנים בקומת מרתף וכן חריגה עד גבול המגרש עבור מדרגות פיתוח המיועדות לגישה ליח"ד החדשה מס 9 בקומת המרתף – ראה סעיף מחסנים.

-יש לתקן סימון קו בניין תב"ע במדויק בהתאם לתשריט ולתיק המידע.

חישוב שטחים:

קומות קיימות:

תוספות בניה- מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר.

מוצעת תוספת יח"ד חדשה בתת הקרקע וכן שטח הרחבה עבור יח"ד קיימת – שטחים אלו מבוקשים מכוח תב"ע כמפורט:

עיקרי מותר ע"פ תב"ע מתחת לכניסה : 98 מ"ר.

עיקרי מוצע בבקשה בתת הקרקע: 73.37 מ"ר > 98 מ"ר – כמות.

-יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלה בה ניתן לראות כי שטח ההרחבות עומד במותר כנדרש.

קומות חדשות :

מוצעות 2 קומות חדשות מלאות, קומה ג' ו-ד' ובהן 3 יח"ד. בקומה ג' יח"ד אחת ובקומה ד' 2 יח"ד (יח"ד נוספת מוצעת בקומת המרתף).

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

"תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים :

א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

פירוט :

שטח עיקרי מותר מכוח תב"ע : 937 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-98 מ"ר מתחת לכניסה.

שטח מותר ע"פ תמ"א 38 :

ש.עיקרי ניתן עבור הקומות החדשות : $360.495 = 181.04 + 200.52$ מ"ר – תוספת קומה וחצי

ש. עיקרי מוצע בבקשה בקומות ג' ו-ד' : $381.56 = 181.04 + 200.52$ מ"ר – תוספת קומה וחצי בסך של 360.49 מ"ר ניתנת מכוח תמ"א 38 – כמות.

שאר השטח בסך של 21.07 מ"ר מבוקש מכוח תב"ע – אינו חורג מהשטחים המאושרים בנספח הבינוי – אין מניעה לאשר.

מוצעים מחסנים תחת שטחי הרחבות :

מוצע 4 מחסנים חדשים והרחבת מחסן קיים, 3 כמס' יח"ד מוצעות ומחסן נוסף עבור יח"ד קיימת, מחסנים מוצעים הינם תחת שטחי הרחבות ובהתאם לנספח בינוי חלקי, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תכנון מחסנים מקובל (ראה סעיף מחסנים).

מחסנים :

התכנית החלקה בחלקה הינה 896266, המתייחסת למחסנים בנספח הבינוי ומייצרת חלוקת מחסנים עבור כלל יח' הדיור. בבקשה מוצעים 3 מחסנים תת קרקעיים ומחסן אחד עילי – לא ניתן לאפשר כניסה חיצונית למחסנים. נספח הבינוי מציג חלוקה למחסנים וגישה דרך חדר מדרגות משותף עבור כלל דיירי הבניין. כמו כן, המחסן המוצע בצדה המערבי של הקומה אינו תקני ואינו נגיש, יש לבטלו. יש להיצמד לנספח הבינוי לעניין המחסנים.

מחסן עילי - לא ניתן להציע מחסן עילי בהתאם להנחיות האגף, ובנוסף מאחר ומוצע בכניסה הראשית לבניין ובכך מצמצם את המעבר הפתוח – יש לבטלו.

- יש להציג תכנון מקובל למחסנים תת קרקעיים.

-יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20.

-יש להציג שטח כל מחסן במ"ר.

מרפסות :

בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות.

מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א /תב"ע ללא חריגה – אין מניעה
לאשר.

שטח עיקרי למרפסות מותר ע"פ תב"ע : 80 מ"ר.

שטח עיקרי למרפסות מוצע בבקשה : 43.03 מ"ר.

קיימות מרפסות המוצעות לסגירה אשר לא חושבו במניין שטח עיקרי למרפסות – יש להוסיף
לחשוב השטחים ולוודא עמידה במותר.

מוצעות מרפסות גג בקומה א' וקומת גג מעל בינוי – אין מניעה לאשר.

פיתוח שטח :

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, ארון
חשמל, מים וגז.

תכנון מדרגות פיתוח שטח בחזית קדמית אינו ברור וכן תכנית אינה תואמת את ההדמיה
המוצגת – יש להתאים ולהציג מהלך מדרגות מובן ומקובל.

סימונים גרפיים :

יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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 אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם

	רעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0538.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	שימוש חורג מתכנית ממגורים לסמינר לבנות וגן ילדים
מספר ועדה	2025/120
כתובת	הרב פרנק 38 , בית וגן

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לשימוש חורג מתכנית ממגורים לסמינר לבנות וגן ילדים.

המתנגד לא התייצב לדיון, ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

הוועדה שמעה את המבקשים שהבהירו כי אושרה בקשה לפי תמ"א והמבקש יתחיל לבנות לכשיוכל, אך בינתיים מבוקש שימוש חורג לפרק זמן זה.

עוד הבהירו המבקשים, כי לא קיים כתב אישום ו/או צו הפסקת עבודה.

לענין עבירות הבניה - גם אם קיימות לא קשורות לשימוש החורג. והן מוסדרות בתמ"א.

באשר לטענה לירידת ערך, לא צורפה חוו"ד שמאית המאמת את הטענה.

לטענות לעניין אישורי בטיחות – המבקשים מבהירים כי לא קיימות במבנה בעיות בטיחות וכי בידיהם כל האישורים הנדרשים להפעלת מבנה מסוג זה.

באשר לטענה למצוקת חניה – מדובר במבנה האמור לשמש ילדים ובנות סמינר, אשר אינם מחזיקים ברכבים פרטיים. הצוות, לטענת המבקשים, חלקו מתגורר במקום וחלקו מגיע בתחבורה ציבורית.

המבקשים הציעו 2 מקומות חניה התקבל אישור הסדרי תנועה כדלקמן :

"מוצע שימוש חורג ממגורים לגן ילדים וסמינר נדרש 9 מק"ח מוצע 2 מק"ח בהתאם לתקן וועדה מקומית רשאית לפטור ולהפחית מדרישת החנייה, סעיף 14.6.3."

מאחר שהמקום משמש לגן ילדים ובית ספר על יסודי, הוועדה פוטרת ממקומות החניה הנוספים בהתאם לחוו"ד אגף תושיה, יותקנו 2 מקומות חניה.

לאחר בחינת טענות הצדדים הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את השימוש החורג המבוקש עד ליום 31.5.29

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות

	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו
מספר בקשה	1980/0387.03
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה , ממ"ד , ומרפסות
מספר ועדה	2025/120
כתובת	הרב מנחם מנדל משקלוב 18 , הר נוף

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר יום בוועדת התנגדויות על מנת ...

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0355.03
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה להיתר שינויים העמקת חפירה, דיפון, ביסוס ורצפה ראשונה(רפסודה).
מספר ועדה	2025/120
כתובת	בן בבא , גוננים מתחם המשתלה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

-יש להתאים את עומקי החפירה האבסולוטיים בתיקי הבינוי 20/384.1 ו- 20/383.1

בהתאם לבקשה הנוכחית.

-יש להוסיף נפח חפירה ע"ג התוכניות ולסמן בצבע צהוב את תוכניות החפירה.

-יש להוסיף פרט-חתך לרפסודה המוצעת כולל פירוט חומרים.

-יש לקבל את אישור מחלקת דרכים לחדירת העוגנים הנוספים כתנאי לקבלת ההיתר.

-יש לציין ע"ג התכנית כי מדובר בברגיי סלע זמניים.

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

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
--	--

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0858.03
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים ללא תוספת שטח להיתר ציבורי מס 2015/0858.00
מספר ועדה	2025/120
כתובת	החרושת 9, תלפיות תעשיה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכפוף לשינויים ע"ג תכנית a ותיאור הבקשה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0461.02
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד/מעלית, מחסנים ומרפסות
מספר ועדה	2025/120
כתובת	אבן האזל 5, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי, כאשר תוספת הבניה המוצעת בחזית המערבית בחלק מהקומות הינה בשונה מנספח הבינוי שהינו מחייב לשטחי הבניה, כמו כן מוצעים ממ"דים שלא מוצעים בנספח ובחריגה מקו הבניין שלא ניתן לאשרם, מעלית המוצעת בחריגה מקו בניין בשונה מנספח הבינוי, לאחר המצאת תכנית מתוקנת לצוות המקצועי הכוללת תיקון שטחי הבניה והערות רישויות וטכניות יהא ניתן להוציא את ההרמוניקה המתוקנת לפרסום ולהביא לדיון נוסף.

הוועדה מבקשת מעורכת הבקשה לשבת עם ר"צ על מנת לקבל הנחיות לתיקונים בהרמוניקה כך שתעמוד בשטחי בניה המותרים, תציג רוחב שביל תקני או חלופה ופתרון מיגוני לדירות העליונות בחזית הצפונית וזאת על מנת שיהא ניתן להתקדם עם הבקשה.

פרסום:

הוועדה מכירה בפרסום שנעשה לעניין "חריגה מקו בניין ונספח בינוי לצורך תוספת ממ"דים" גם עבור "מרפסת בשונה מנספח הבינוי" בקומה ג', מפלס +9.00 חזית צפונית עבור יח"ד מס' 6 (מש' קרסניצקי).

שטחי בניה:

עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ב): "מודגש בזאת כי שטח כל יח"ד מורחבת לא עולה על 120 מ"ר".

שטחי בניה מותרים עפ"י תב"ע: בסך של 735.53 מ"ר.

ש. עיקרי:

מותר בתב"ע: שטח עיקרי בסך של 599.29 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה): בסך של 474.14 מ"ר מעל הכניסה.

שטח עיקרי קיים שלא חושב (בחישוב ידני): 43.55 מ"ר.

ש. עיקרי מוצע: בסך של 61.25 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

חישוב:

474.14 (ע. קיים) + 43.55 (עיקרי קיים שלא חושב) + 61.25 (ע. מוצע) = 578.94 מ"ר > 599.29 מ"ר המותרים.

599.29 - 578.94 = 20.35 מ"ר (הנותרים למימוש).

ש. שירות:

מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 136.24 מ"ר כאשר 12.77 מ"ר מעל הכניסה ו-123.47 מ"ר מתחת לכניסה.

ש. שירות קיים (עפ"י הרמוניקה): בסך של 4.02 מ"ר מעל הכניסה.

ש. שירות קיים ומוצע שלא חושב (חישוב ידני): 115.85 מ"ר.

ש. שירות מוצע: בסך של 101.07 מ"ר מעל הכניסה.

חישוב:

4.02 (ש. קיים) + 115.85 (ש. קיים ומוצע שלא חושב) + 101.07 (ש. מוצע) = 220.94 מ"ר < 136.24 מ"ר המותרים.

220.94 - 136.24 = 84.70 מ"ר החורגים מהמותר.

בבחינת הבקשה נמצאה חריגה משמעותית בשטחי השירות, גם לאחר הורדת שטח הממ"דים המוצעים בחזית הצפונית שלא ניתן לאשרם (ראה סעיף ממ"דים) ושימוש בשטח עיקרי נותר ישנה חריגה של כ-23.43 מ"ר חריגה מהותית זו מהשטחים המותרים מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.

כמו כן בבחינה מעמיקה בשטחי יח"ד נמצא כי עורך הבקשה מציע הרחבה עבור יח"ד מס' 1 על חשבון שטח הניתן ליח"ד מס' 2 עפ"י התב"ע, בחישוב ידני נמצא כי שטח יח"ד מס' 1 לאחר ההרחבה 135.44 מ"ר וחורג מהמותר בהוראות התוכנית - על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולצמצם את הבקשה למניין שטחים המותרים בהוראות התוכנית בנוסף להציג חישוב על גבי ההרמוניקה הכולל את שטחי יח"ד לאחר ההרחבה ולהתאים את המוצע עבור יח"ד מס' 1 לכדי השטח המותר עפ"י התב"ע.

ממ"דים:

מוצעים בבקשה ממ"דים בחזית צפונית-צידית ובחזית מערבית-אחורית.

חזית מערבית - הממ"דים המוצעים בחזית המערבית הינם תואמים נספח בינוי ובתחום קווי הבניין.

חזית צפונית - בחזית זו מוצעים ממ"דים החורגים מקו הבניין לדירות להם התב"ע לא נתנה תוספות כלל, ומוצעת מעטפת לממ"ד עבור יח"ד לה עפ"י תב"ע מוצעת תוספת בניה, לא ניתן לאשר מעטפת לממ"ד מעבר לזכויות הבניה ומעבר לקו בנין עבור יח"ד שהוצעו לה שטחים עפ"י תב"ע.

על עורך הבקשה להסיר מהבקשה את עמודת הממ"דים המוצעים בחזית הצפונית עבור יח"ד מס' 3,5 ו-7 ואת המעטפת המוצעת עבור יח"ד מס' 1, בכדי לתת פתרון מיגוני עבור יח"ד אלו באפשרות עורך הבקשה לבדוק היתכנות אחרת לתוספת הממדים, או תיקון תב"ע או לחילופין לחזק חדר קיים.

מרפסות זיז:

קומה ג', מפלס +9.00, חזית צפונית:

עבור יח"ד מס' 6 (מש' קרסניצקי) מוצעת מרפסת שירות זיזית לא מקורה בעומק של 1.20 מ', רוחב של 3.32 מ' ובשטח של 3.99 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה מופיעה בנספח הבינוי ועורך הבקשה מחשבה בשטח מרפסות שירות כאשר התב"ע נגעה בשטחי השירות - על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת במניין שטחי מרפסות לא מקורות.

מעלית :

בבחינה נראה כי המעלית המוצעת עומדת במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי המעלית המוצעת בקומת המרתף (קומת הכניסה לבניין) תוכננה בשטח שביל כניסה לבניין ולא הוצג על גבי התוכניות פתרון חלופי המסדיר כניסה לבניין - על עורך הבקשה להציג על גבי מפלס קומת במרתף פיתוח שטח וכניסה מוסדרת לבניין.

הריסות :

על עורך הבקשה להתאים את הבינוי המוצע להריסה לקיים ולסמנו להריסה בהיתר זה.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא הבהרה שהמבנה אינו נדרש לאישור ניהול בקרה הנדסית חדש בשל ביטול חלוקה למחסנים בקומת המרתף.

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	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2008/0344.03
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ומרפסות לפי תב"ע 1044387
מספר ועדה	2025/120
כתובת	אוהל יהושע 6 , רוממה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקה נוצפת על ידי ר"צ.

לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתוכנית ומוצעים שטחים עיקריים שאינם תואמים נספח בינוי כמו כן עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים וכן נדרש לחשב מרפסות מקורות וסגורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות ולוודא עמידה במותר, בבחינה נמצא כי לא התקבלו חתימות כנדרש כאשר התקבלו רק חתימות המבקשים ומוצעים עמודים בשטח חניה משותף, וכן מוצעת תוספת בניה בקומה ו' בשטח חדר מדרגות משותף בנוסף עורך הבקשה נדרש בהמצאת אישורי הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים כתנאי לדיון מאחר ועמודי הבינוי יורדים על חניות קיימות כמו כן אישור מחלקת שפ"ע אינו מתייחס לעצים הקיימים בשטח התוספת המוצעת ועורך הבקשה נדרש להמציא אישור מעודכן ועוד הערות רישויות וטכניות.

קווי בניין :

- 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 ו', מפלס +15.04 :

כללי :

עבור יח"ד מס' 43 (משי' וינד) מוצעת תוספת קומה ע"י מדרגות פנימיות וכן מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

המוצע אינו תואם נספח בינוי כאשר מוצעת כניסה נוספת לדירה מתוך חדר מדרגות משותף ובנספח הבינוי הגישה לקומה מעל היא רק מתוך הדירה כמו כן מוצעת תוספת בניה עבור יח"ד זו ע"ח שטח משותף שאינו מוצע בנספח הבינוי - על עורך הבקשה לצמצם את המוצע, להתאימו במדויק לנספח הבינוי ולבטל את הכניסה הנוספת המוצעת בקומה ו' מתוך חדר המדרגות.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מותר בתב"ע: בסך של 6,530 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

בבחינת הבקשה נראה על פניו כי התוספת המוצעת תואמת לנספח הבינוי, בבחינה מעמיקה נמצא כי חלק מתוספת הקומה החדשה על חשבון שטח משותף וכן חדר המדרגות הפנימי עבור יח"ד 43 העולה אל הגג אינם תואמים נספח, עורך הבקשה אינו מחשב את כלל הבניין בסך שטחי הבניה ולא ניתן לדעת האם נותרו שטחים עפ"י התב"ע.

ש. שירות :

מותר בתב"ע: בסך של 2,460 מ"ר כאשר 1040 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 1420 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת.

המוצע בבקשה אינו כולל שטחי 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 ותוספות עתידיות עפ"י התב"ע ולהראות שטחי שירות ושטחים עיקריים נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/ קירוי חניה מוצעת, ותוספות בניה שאינם עפ"י נספח ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים.

מרפסות זיז :

קומה א', מפלס +2.75 :

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת זיז מקורה והפיכת חלון לפתח יציאה למרפסת בעומק של 1.80 מ', רוחב של 9.61 מ' ובשטח של 17.29 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אולם עורך הבקשה אינו מחשבה בשטח עיקרי למרפסות - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות והסגורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר.

קומה ב', מפלס +5.86 :

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 27 (מש' לנדאו) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת בעומק של 1.80 מ', רוחב של 3.30 מ' ובשטח של 5.94 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק.

כמו כן מוצע פירוק סגירה קיימת והמרה לסגירה אחידה בזכוכית ואלומיניום, עורך הבקשה אינו מחשב שטח מקורה וסגור במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות- על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות והסגורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר.

מרפסות גג :

קומה ה', מפלס +15.04 :

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת גג סגורה בזכוכית ואלומיניום בעומק של 2.98 מ', רוחב של 6.58 מ' ובשטח של 19.60 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק, עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות והסגורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר.

קומה ז', מפלס +20.98 :

כללי :

עבור יח"ד מס' 43 (מש' וינד) מוצעת מרפסת גג לא מקורה ובשטח של 10.02 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי כאשר עפ"י הנספח מוצעת מרפסת מעל כל גג הדירה ומוצע בבקשה המרפסת קטנה באופן מהותי כאשר הנספח הינו מנחה לעניין זה, עורך הבקשה אינו מסמן את הגג הנותר לא לשימוש - על עורך הבקשה לציין ע"ג שטח הגג הנותר שאינו לשימוש ולהראות מעקה תקני.

תימוכין קנייניים :

בבחינה נמצא כי לא התקבלו חתימות כנדרש כאשר התקבלה רק חתימות המבקשים ומוצעים עמודים בשטח חניה משותף, וכן מוצעת תוספת בניה בקומה ו' בשטח חדר מדרגות משותף הסכמת השכנים הינה תנאי סף לפתיחת התיק - על עורך הבקשה להמציא חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה ברוב הקנייני הנדרש.

אישור מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 12.06.2025 ע"י ענבל כהנה. בבחינת הבקשה את המוצע למול הקיים בשטח נמצא כי ישנם עצים קיימים בשטח התוספת המוצעת ולא ניתנה לכך התייחסות באישור שהתקבל - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע מעודכן כתנאי לדיון הכולל התייחסות לעצים אלו.

אישור מחלקת הדרכים :

- 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.

"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. "

"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	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0893.07
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה כהרחבה לדירות קיימות, תוספת ממדים מחסנים ומרפסות
מספר ועדה	2025/120
כתובת	גדרה 6, רוממה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי ובבחינה נמצא כי מוצעת תוספת בנייה בחזית המזרחית עבור יח"ד מס' 4 ו-5 בחריגה מקו בניין קדמי ולא ניתן לבחון בין 2 צמתים בחלקה זו, חריגה זו מהווה סטיה נכרת מתקנות ויש להסיר בינוי זה מהבקשה, בבחינה מעמיקה נמצא כי התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין עבור יח"ד מס' 5 שייכת עפ"י תב"ע ליח"ד מס' 6 ולא התקבל טופס ויתור זכויות מהבעלים, כמו כן נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, ונראה כי אין התאמה בחלוקה בין הדירות הקיימות לבין נספח הבינוי והתשריט המשותף ובשל כך גם בתוספות המוצעות, עבור יח"ד מס' 6 מוצע שטח עיקרי בשטח המיועד עפ"י תב"ע לשירות ועוד הערות רישויות וטכניות.

קווי בניין :

- בחזית המזרחית מוצעת תוספת בניה החורגת מקו בניין קדמי עבור יח"ד מס' 4 ו-5 כאשר עפ"י תקנות תותר בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים, בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי לחלקה זו לא קיימות 2 צמתים ועל כן לא ניתן לאשר את החריגה, עורך הבקשה מפרסם הקלה שאינה רלוונטית לחריגה מקו בניין קדמי - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים.

-על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה במדויק בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.

נספח בינוי :

קומה א', מפלס 5.60 + :

לא תואם נספח ומוצע בבקשה :

חזית צפונית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 7 (מש' נתניא) מוצע ממ"ד.

חזית דרומית מזרחית :

מוצע גג ממ"ד לא לשימוש.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 8 (משי' כהני) ו- 9 (משי' מזרחי) מוצע גג לתוספת מוצעת לא לשימוש.

עבור יח"ד מס' 10 (משי' יגן) מוצע גג תוספת מוצעת לא לשימוש.

המוצע בבקשה בקומה זו שונה מנספח הבינוי, כאשר עפ"י נספח הבינוי מוצע הרחבה למרפסות קיימות, ובקומה זו עבור יח"ד מס' 7 מוצע ממ"ד, ומוצעים גגות לתוספות המוצעות לא לשימוש בבחינת הבקשה למול מערכת הgis נמצא כי גגות אלו משמשים למרפסות, וכן בנספח הבינוי מופיעות מרפסות קיימות - על עורך הבקשה להתאים את המוצע לקיים בשטח ולוודא שאכן גגות התוספת המוצעת אינם בשימוש, ולהציע קיר המפריד בין המרפסות הקיימות לגג התוספת המוצעת.

שטחי בניה :

מותר בתב"ע: שטחי בנייה בסך של 2,093 מ"ר מעל הכניסה כאשר 1,897 מ"ר ש. עיקרי ו- 196 מ"ר ש. שירות.

יח"ד מס' 3 :

מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 141.09 מ"ר.

קיים (על פי ההרמוניקה) : 133.04 מ"ר.

מוצע : 4.07 מ"ר.

חישוב :

$133.04 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 4.07 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 137.11 \text{ מ"ר} > 141.09 \text{ מ"ר המותרים.}$

בבחינה נמצא כי החלוקה בין התוספות ליח"ד 2 ו-3 אינה שווה כפי שמצוין בנספח הבינוי ובתשריט בית משותף.

יח"ד מס' 4 :

מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 141.09 מ"ר.

קיים (על פי ההרמוניקה) : 80.63 מ"ר.

מוצע : 66.59 מ"ר.

חישוב :

$80.63 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 66.59 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 147.22 \text{ מ"ר} < 141.09 \text{ מ"ר המותרים.}$

בבחינת הבקשה נמצא כי עבור יח"ד מס' 4 מוצע בינוי מעבר לקו בניין קדמי שלא ניתן לאשר ועורך הבקשה נדרש להסיר שטח זה מהבקשה, גם לאחר הורדת שטח זה תהיה חריגה מהמותר.

בבחינה מעמיקה נמצא כי החלוקה בין התוספות ליח"ד 4 ו-5 אינה שווה כפי שמצוין בנספח הבינוי ובתשריט בית משותף.

יח"ד מס' 5 :

מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני): 141.09 מ"ר.

קיים (על פי ההרמוניקה): 108.99 מ"ר.

מוצע: 34.67 מ"ר.

חישוב:

$108.99 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 34.67 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 143.66 \text{ מ"ר} < 141.09 \text{ מ"ר המותרים.}$

ישנה חריגה מהמותר של כ-2.57 מ"ר.

בבחינת הבקשה נמצא כי עבור יח"ד מס' 5 מוצע בינוי מעבר לקו בניין קדמי שלא ניתן לאשר ועורך הבקשה נדרש להסיר שטח זה מהבקשה, על פניו לאחר הורדת שטח זה המוצע יעמוד במותר.

בבחינה מעמיקה נמצא כי השטח המוצע עבור יח"ד מס' 5 עפ"י נספח הבינוי מוצע עבור יח"ד מס' 6 (ראה סעיף ויתור זכויות).

יח"ד מס' 11:

מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני): 169.28 מ"ר.

קיים (על פי ההרמוניקה): 145.46 מ"ר.

מוצע: 22.25 מ"ר.

חישוב:

$145.46 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 22.25 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 167.71 \text{ מ"ר} > 169.33 \text{ מ"ר המותרים.}$

בבחינה נמצא כי החלוקה בין התוספות ליח"ד 10 ו-11 אינה שווה כפי שמצוין בנספח הבינוי ובתשריט בית משותף.

עפ"י התב"ע נתנו הרחבות עבור יח"ד בהתאמה לנספח הבינוי, בבחינת הצוות המקצועי את המוצע למול התוספות הניתנות עפ"י תב"ע נמצא כי ישנם חריגות בשטח העיקרי המוצע עבור יח"ד מס' 4 ו-5,

עבור יח"ד מס' 4 מוצע שטח החורג מקו הבניין ולא ניתן לאשרו ע"פ תקנות, גם לאחר שעורך הבקשה יסיר שטח זה תהיה חריגה של כ-1.80 מ"ר.

על עורך הבקשה:

- להסיר מהבקשה את הבינוי המוצע מעבר לקו בניין קדמי המהווה סטייה נכרת מתקנות.

- להסיר את השטח העיקרי המוצע עבור יח"ד מס' 6 בשטח שייעודו עפ"י התב"ע למחסנים.

- להתאים את המוצע בבקשה לנספח הבינוי ולבצע התאמה של החלוקה הקיימת של הדירות לתשריט בית משותף ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים עפ"י הוראות התוכנית.

ש. שירות:

מותר עפ"י תב"ע: 196 מ"ר.

שירות קיים (עפ"י ההרמוניקה): 11.73 מ"ר.

ש. שירות קיים שלא חושב (חישוב ידני) : 95.18 מ"ר.

ש. שירות מוצע : 1.61 מ"ר.

חישוב :

$11.73 \text{ מ"ר (ש. קיים)} + 95.18 \text{ מ"ר (ש. קיים שלא חושב)} + 1.61 \text{ מ"ר (ש. מוצע)} = 108.52 \text{ מ"ר} > 196 \text{ מ"ר המותרים.}$

על פניו נראה כי המוצע עומד במותר אולם בבחינת הבקשה נמצא כי עבור יח"ד מס' 6 מוצע שטח עיקרי בשטח שייעודו עפ"י תב"ע למחסנים שינוי יעוד משירות לעיקרי מהווה סטייה מתקנות, כמו כן עבור יח"ד זו מוצע מחסן בגודל שאינו מתאפשר תכנונית- על עורך הבקשה לבטל את המחסן המוצע מתוך יח"ד מס' 6.

ויתור זכויות :

עבור יח"ד מס' 5 (משי' מרכוס) מוצעת תוספת בניה, התוספת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי כאשר בנספח שטח זה מוצע עבור יח"ד מס' 6 (משפחת מרקוביץ'), בבחינה מעמיקה נמצא כי עבור יח"ד מס' 6 נותרו 37.03 מ"ר לניצול וכעת מוצעים מתוכם 25.97 מ"ר בבקשה עבור יח"ד מס' 5 במקרה זה עורך הבקשה נדרש בהמצאת טופס ויתור זכויות כאשר המוותרים משי' מרקוביץ' בתת- חלקה מס' 6 צריכים לחתום פוזיטיבית ע"ג ההרמוניקה ששטח זה מנוצל עבור תת- חלקה מס' 5 משי' (מרכוס) - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה טופס ויתור זכויות מלא וחתום ע"י כל הצדדים לרבות עו"ד כמו כן כתנאי לקבלת היתר נדרשת חתימה פוזיטיבית של המוותרים על גבי ההרמוניקה.

ממ"דים :

על עורך הבקשה להציג על גבי ההרמוניקה תוכנית צל המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין.

חוות דעת אדריכלית :

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

באפשרות עורכת הבקשה לתאם פגישה עם הצוות המקצועי לתיקון התכנית.

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	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0408.04
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לדירה קיימת, תוספת ח. מחוזק ומרפסת
מספר ועדה	2025/120
כתובת	גדרה 4, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

נספח בינוי :

קומת גג רעפים, מפלס +11.90 :

עורך הבקשה אינו מסמן את גג הרעפים בהתאמה למידות ההיקפיות של הקומה מתחת עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית - על עורך הבקשה להתאים את מידות גג הרעפים בהתאמה לקירות החוץ המוצעים בקומה מתחת עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

בבחינה נמצא כי מדרגות פנימיות ביח"ד מס' 7 לא חושבו כנדרש.

ש. שירות :

מותר בתב"ע עבור יח"ד מס' 7 עפ"י חישוב ידני : בסך של 10.22 מ"ר עבור חדר מחוזק.

ש. שירות מוצע : בסך של 10.38 מ"ר.

על עורך הבקשה לצמצם את החדר המחוזק לכדי המותר עפ"י התב"ע.

בבחינת הבקשה את המוצע נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את סך שטחי בניה הכלולים בתוכנית ובבחינה מעמיקה עפ"י חישוב ידני נראה על פניו כי המוצע עומד במותר ותואם ברובו לנספח הבינוי לעניין שטחי בניה אולם עורך הבקשה אינו מחשב מדרגות פנימיות כנדרש ומחשב עובי קירות יותר מהנדרש עפ"י תקנות, כמו כן מוצע חיזוק חדר קיים בשונה מנספח הבינוי ולא ניתן לבחון האם שטחו תואם את המותר עפ"י תב"ע – על עורך הבקשה לחשב מדרגות פנימיות

ביח"ד מס' 7 ועובי קירות כנדרש, להציג על גבי ההרמוניקה חישוב גרפי של המותר עפ"י תב"ע למול המוצע ולוודא עמידה בשטחי בניה המותרים עפ"י הוראות התוכנית.

הריסות:

- על עורך הבקשה לסמן את ההריסות על גבי התוכניות כפי שהתקבלו בתיק המידע ובתשריט.

ניהול מי נגר:

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

חוות דעת אדריכלית:

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

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	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0073.04
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים
מספר ועדה	2025/120
כתובת	אחד העם 11, טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ומוצע בבקשה בינוי ואיחוד יח"ד תואמות את נספח הבינוי כאשר יש להציג הוכחת שטחים נותרים לניצול וכן להציג פירוט לעניין מימוש זכויות נותרות עפ"י התב"ע לכל מבקש לפי החלק היחסי שלו

וכן יש להסיר את ההקלות מהבקשה כאשר התב"ע הופקדה לאחר 01.01.2023

נספח בינוי :

על עורך הבקשה להסיר הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי מהבקשה

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מעל הכניסה הקובעת :

מותר עפ"י התב"ע : בסך של 1255 מ"ר

קיים עפ"י היתר מקורי : בסך של 1107.34 מ"ר

מוצע בבקשה : בסך של 33.34 מ"ר

חישוב :

$1107.34 \text{ מ"ר (קיים)} + 33.34 \text{ מ"ר (מוצע)} = 1140 \text{ מ"ר} > 1255 \text{ מ"ר המותרים עפ"י התב"ע}$

דהיינו שנותרו 115 מ"ר לניצול עפ"י התב"ע מעל הכניסה הקובעת כאשר ישנם שטחים שניתנים

עפ"י התב"ע ואינם מבוקשים בבקשה זו כ- 25 מ"ר עפ"י חישוב ידני וע"כ נותרו כ- 90 מ"ר לניצול

כאשר למבקשים יש חלק של 75% ז"א 90 מ"ר * 0.75 = 67.5 מ"ר (ראה סעיף תימכין קניינים)

מתחת הכניסה הקובעת :

מותר עפ"י התב"ע : בסך של 196 מ"ר

קיים עפ"י היתר מקורי : בסך של 183.11 מ"ר

מוצע בבקשה : בסך של 23.34 מ"ר

חישוב: 183.11 מ"ר (קיים) + 23.34 מ"ר (מוצע) = 206.45 מ"ר > 196 מ"ר המותרים

דהיינו שישנם כ- 10.45 מ"ר מעבר למותר עפ"י התב"ע מתחת הכניסה הקובעת

על עורך הבקשה להציג חישוב כמה שטחים נותרו לניצול מעל הכניסה הקובעת לאחר מימוש כל המותר עפ"י נספח התב"ע

בבחינה נראה כי פורסמה הקלה על ' ניוד שטחיים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע ' כאשר תב"ע שהופקדה לאחר 01.01.2023 לא ניתן לבקש עליה הקלות וע"כ ההקלה אינה רלוונטית

אך ישנם מס' גמישיות שכן ניתן לבקש מכוחם אך ללא פרסום הקלה כאשר ניוד אחת מתוכם להלן :

(5)העברת שטחי בנייה למטרה עיקרית מעל הקרקע לתת-הקרקע, בהתקיים התנאים האלה :

(א)שטחי הבנייה המועברים לתת-הקרקע הם בהיקף של עד 10 אחוזים משטחי הבנייה במגרש מעל הקרקע המיועדים לאותה מטרה עיקרית – דהיינו מותר 1255 מ"ר מעל הקרקע 10% מתוכם הינו 125 מ"ר

מוצע בבקשה מתחת הכניסה הקובעת מעל המותר עפ"י התוכנית שטח הקטן מ-125 מ"ר

(ב)שטחי הבנייה המועברים לתת-הקרקע ישמשו לאותו שימוש שלו היו מיועדים מעל הקרקע – שטחי הבנייה משמשים לשטח עיקרי למגורים

(ג)התוכנית התירה בתת-הקרקע את השימוש המבוקש שלשמו נועדה העברת שטחי הבנייה, לשימוש למטרה עיקרית – עפ"י התב"ע ישנם שטחים עיקריים גם במתחת הכניסה הקבועת

וע"כ- על עורך הבקשה להסיר הקלה על ניוד שטחיים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע מטבלת ההקלות

תימוכין קניינים :

תימוכין קניינים נבדקו בפתיחת התיק ע"י הדסק ובאחריותם

כאשר בבחינת הבקשה נראה כי מבוקשים שטחים לניצול מכוח שטחים עודפים כאשר הנסח הינו פנקס שטרות וישנם 3 מבקשים להלן :

ברוך חבובה -50% מהחלק המשותף עפ"י הנסח

ברוך אייל - 12.5% מהחלק המשותף עפ"י הנסח

ברוך עודד – 12.5% מהשטח המשותף עפ"י הנסח

כאשר מוצע כ- 10.5 מ"ר משטחים המותרים לניצול עפ"י התב"ע כאשר ישנם 8 יח"ד בבקשה ולא ניתן לשייך לכל מבקש את היח"ד שלו ועל כן

-על עורך הבקשה להציג חישוב כמה שטחים נותרו לניצול מעל הכניסה הקובעת לאחר מימוש כל המותר עפ"י נספח התב"ע

לאחר הוכחת השטחים הנותרים לניצול מכוח התב"ע

-על עורך הבקשה להציג הבהרה למי שייכת יח"ד המוצעת מתחת הכניסה הקובעת וכן השטחים המוצעים עומד בחלק היחסי המותר עפ"י הנסח לאותו המבקש

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפיים המופיעים בתוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	ותירשם על כך הערת אזהרה על הקטנת יח"ד ל-9 יח"ד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1987/0632.18
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסנים בקומת מרתף
מספר ועדה	2025/120
כתובת	ראש פינה 5, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

טרם הדיון התקבלה תכנית מתוקנת וצומצמו 2 המחסנים המוצעים לכדי 8% והובהרו התימוכין קנייניים.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1987/0158.01
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת חדר מחוזק ומרפסות
מספר ועדה	2025/120
כתובת	הארבעה 48, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה על הגג הכולל חדר מחוזק ומרפסות גג עבור 2 יח"ד.

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

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

לעניין ההתנגדויות:

לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

לטענה לפגיעה בגישה לתשתיות הגג – מורה הוועדה להשאיר גישה נאותה לגג, לתשתיות ולדוודים לכלל דיירי הבניין באותה רמת נגישות כפי שיש היום או לחילופין להמציא הסכמה של המתנגד לגישה לגג המוצע בבקשה.

לטענה לחשש לעומס יתר על מבנה ישן – במעמד פתיחת התיק התקבלה הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים לבינוי המוצע. וכן בכל הליך הבניה הירא תלווה ע"י מהנדס מוסמך.

לטענה לפגיעה באיטום ובמעטפת הבניין – בינוי בגג באפשרותו למנוע בעיות אלו, הבניה תבוצע ע"י אנשי מקצוע, במידה ותהיינה בעיה קיימת חובה חוקית על המבקש לתקן את המפגע בעצמו ועל חשבונו.

לטענה להיעדר זכויות בגג והיעדר הסכמות – זכויות הבניה הינם החלק היחסי (חלוקה שוויונית) מכח הקלות כמותיות ובנוסף חדר מחוזק המתקבל מעבר לזכויות.

לעניין הסכמות, במעמד פתיחת התיק הוגשו 5 חתימות מבעלי הבניין מתוך 8 דיירים המהווים 2/3 הנדרשים, הוועדה לא מקבלת טענה זו.

מהמפורט לעיל, הוועדה מקבלת חלק מההתנגדויות.

הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי העיקרי המוצע לכדי 6.40 מ"ר המותרים עבור כל יח"ד.

חדר מחוזק:

על עורך הבקשה:

* יש להראות ע"ג קיר בטון וזאת על מנת שייחשב למבואה.

* יש לחשב את הקירות בתוך 5 מ"ר ברוטו.

* יש להסיר את החלון במבואה.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לצמצם את החלל כפול למינימום הנדרש ולתקן 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	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0491.00
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה ובניה בהתאם לסעיף 13 להוראות תמ"א 38.
מספר ועדה	2025/120
כתובת	רש"י 12, זכרון משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הסדרי תנועה :

לעניין התקנת מקומות חניה - לאור חוות דעת יועמ"שית הוועדה ועו"ד דני ליבמן מאחר שהחזית הצפונית מיועדת לשימור הוועדה פוטר מהתקנת מקומות חניה מכח סעיף 14.1.4 .

לעניין כופר חניה – הוועדה פוטר מתשלום כופר חניה בכפוף לאישור של יועמ"שית הוועדה ככל שתינתן חו"ד משפטית שניתן לפטור מכופר.

ככל ולא יהיה אישור משפטי לכך, המבקשים יידרשו בתשלום כופר חניה כתנאי להוצאת היתר בניה.

קווי בניין :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין וסימון גבול חלקה כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

שטחי בניה :

בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי עורך הבקשה מחשב פונקציות שנתנו בתב"ע במניין שטח עיקרי (מבואה, מדרגות וממדים) במניין שטחי שירות כאשר עפ"י התבע נתנו כשטח עיקרי, בכך נמצא כי ישנו חריגה מהותי של 196.72 מ"ר בשטחי השירות – על עורך הבקשה לחשב בכל הקומות פרט לקומת המרתף (המחסנים) את שטחי השירות במניין שטח עיקרי מוצע ולהראות עמידה במותר.

מרפסות בנוסף לשטח העיקרי :

על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי מוצע למרפסות ולוודא עמידה במותר.

מחסנים :

על עורך הבקשה להסיר את הדלת יציאה של מחסן מס' 4 ולהראות חלון רפפה תקני.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התביעה ולהראות עמידה במותר.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג הרמוניקה את החיזוקים כפי אישור נוהל בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תשלום כופר חניה או לחילופין המצאת אישור/חו"ד משפטית מיועמ"שית הוועדה שלא נדרש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1983/0514.05
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומחסן וריצוף חצר
מספר ועדה	2025/120
כתובת	שד נוה יעקב 22, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת מחסן וממ"ד בתת הקרקע וכן ריצוף חצר.

לעניין הממ"ד המוצע - הועדה רואה חשיבות עליונה בבניית הממ"דים ומאשרת אותם כפי שהוגש

לענין המחסנים – במידה והמחסן יצומצם עד לתחום קו הבניין אין מניעה לאשר ללא צורך בפרסום חדש.

במידה והמחסן יבוקש בשטח גדול יותר יבוצע משלוח הודעות/ חתימות

אם יבוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 הבקשה תובא לדיון פנימי חוזר.

תימוכין קנייניים בגין ריצוף מוצע:

בגין ריצוף החצר התקבלו חתימות שכנים 2/3 מכלל בעלי הדירות, יש להוכיח כי התקבלו 2/3 מהכניסה הרלוונטית.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0141.01
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ותוספת גשר לצורך נגישות, הגבהת חצר ושינויים בפתחים.
מספר ועדה	2025/120
כתובת	פליקס פרנקפורטר 5, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא תוספת ממ"ד ותוספת גשר לצורך נגישות לילד נכה, הגבהת חצר לשינויים בפתחים

הוגשה התנגדות לתכנית הצל, הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות להסיר את תכנית הצל מהבקשה

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה

מדובר בבקשה לתוספת חדר ממ"ד, הגבהת חצר וגשרון גישה לדירה עם ילד נכה

תימוכין קנייניים בגין החצר:

חצר זו אינה תואמת נספח בינוי ופורסמה הקלה בגין בנייה שלא לפי נספח.

מאחר ומדובר בבינוי בשטח משותף נדרשות חתימות פוזיטיביות של 2/3 מדיירי הכניסה.

ישנם 8 בעלי דירות בכניסה הנוכחית

התקבלו חתימות של 6 דיירים, יש לוודא כי כלל החתימות שהתקבלו הינם של בעלי הכניסה הרלוונטית.

ליקויים גרפים:

יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a

תנאים לקבלת היתר – בקרה תכן

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

אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	כן
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	
יש להטמיע תכנית מדיה מעודכנת ללא סימון העץ להעתקה בתכניות סופיות	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1979/0048.07
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, עמודת ממ"דים, מרפסת גג ושביל גישה לבניין.
מספר ועדה	2025/120
כתובת	קרני יהודה 134, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הממ"ד המוצע - עומד במדיניות מהנדס עיר, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל לעמודה הסמוכה + משלוח הודעות/חתימות שכנים כנדרש

שטח עיקרי בחלל קיים - אין מניעה לאשר בכפוף לביצוע התיקונים הנדרשים ע"ג ההרמוניקה.

מרפסת גג - מחוץ לקו בנין, לא ניתן לאשר, יש להסירה מהבקשה.

מרפסת גג :

המרפסת חורגת מקו בנין אחורי – לא ניתן להציע מרפסת גג החורגת מקו בנין, יש להציג גג ללא שימוש.

חללים מוצעים :

עפ"י תיק 2003/717.2 קיים מחסן בחלק מהשטח, כעת מבוקש שטח עיקרי בנוסף

אין מניעה לאשר בכפוף להצגת מדרגות המקשרות ב 2 המפלסים וגובה תיקני לחלל שטח עיקרי מוצע.

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 טרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הצגת תוכנית צל לעמודה הסמוכה + חתימות /משלוח הודעות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0114.00
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה, תוספת מרפסות וממ"ד מעל בניין קיים (סה"כ 14 יח"ד).
מספר ועדה	2025/120
כתובת	אל מוודה 1, בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024 והחלטת הוועדה היתה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

מאחר ונדרש אישור כבאות בתיק, ותנאי זה נשמט מהחלטת הוועדה הקודמת, הבקשה עולה לדיון חוזר לצורך הוספת תנאי זה.

יתר החלטות הוועדה מתאריך 04/09/2024 נותרות בעינם.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן בתוקף.
כן	אישור מחלקת איכות סביבה
כן	אישור מחלקת שפ"ע - תיאום נטיעת עצים בוגרים

	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
	אישור אגף תושי"ה
	תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה הגשת תוכנית לפיתוח השביל באישור אגף תושי"ה
	אישור סופי מחלקת דרכים
	אישור סופי מחלקת הסדרי תנועה
	בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור
	אישור שירותי הכבאות
	אישור שירותי כבאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0227.03
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות , והשלמת גג 5% וריצוף חצר
מספר ועדה	2025/120
כתובת	אברהם אידלזון 15 , רמות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה היא לתוספת בניה ומרפסות , והשלמת גג 5% וריצוף חצר

בניה ע"פ נספח בינוי ומעלון- אין מניעה לאשר

5% השלמת דירת גג- לא מאושר ע"י מנהל המחלקה לענין שיפור אדריכלי, יש להסיר מהבקשה או לחלופין לצרף שכן צמוד / מעטפת זהה, ע"מ שיהווה שיפור אדריכלי למבנה

במידה ויצליחו לצרף את השכן/ להוסיף מעטפת הבקשה תובא לדיון חוזר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0169.00
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול יח"ד קיימת לשתי יח"ד ותוספת מרפסות זיז.
מספר ועדה	2025/120
כתובת	הרב בנימין מינץ 19, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית 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 , צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0078.03
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה, ממ"ד, מרפסת ומחסן
מספר ועדה	2025/120
כתובת	ויקטור ויליוס 9, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה ממ"ד מרפסת ומחסן

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה .

המתנגד טוען שחתם עקב איומים והפחדות ואינו מעוניין במטעפת, המתנגדת טוענת שהמעטפת תחסום אור ואויר

לאחר שהמתנגדים חתמו על הבקשה אינם יכולים בשלב מתקדם זה להתנגד לבקשה יצויין כי הבקשה תואמת נספח בינוי

מובהר כי כתימה של מבקשי המעטפת תדרש כתנאי להוצאת היתר_0 או הגשת בקשה משלימה (על ידם).

המוצע בבקשה תואם תבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לחתימת הדייר של דירה 25, הדיירים של דירה 25 הגישו התנגדות למבוקש ובנוסף למרפסת תקינה של הדייר במפלס +0.00.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שלביות ביצוע:

תכנית 968099 סעיף 7.1 -

"תוספות הבניה תבוצענה לכל עמודה בנפרד, וללא תלות בבניה בחזיתות השונות של אותה עמודה עמודות אלו יבנו בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרים של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדייר שמעליה.

יש להציג מרפסת תקינה מעקה, ריצוף לרווחת הדייר.

ניהול מי נגר :

במתחמים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

התנגדויות של הזוג נתנאל ומאירה קליימן גרים מתחת למבקש בעלי המעטפת – מתנגד לכל הבניה "הוחתמתי ללא רצוני באיומים והפחדות ואני מסיר את חתימתי על המעטפת".

חוסם את האור והאוויר, ומתנגדת לבניית המעטפת סביב הדירה שלהם, מעולם לא אישרה את הבניה מעליהם.

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	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0315.03
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מחסן ,
מספר ועדה	2025/120
כתובת	עלית הנוער 33, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד במותר ומקובל מבחינה תכנונית למעט המרפסת הגג בקומה א' המפלס +2.71 יש להסירה מהבקשה.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

- יש להציג תכנית צל של הממ"ד ושל המחסן לדירה הסמוכה.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומת א במפלס +0.00 :

מוצעת מרפסת גג מעל הממד חורגת מקו הבניין בשטח של 7.39 מ"ר – יש להסיר את המרפסת מהבקשה אין אפשרות לאשר זה חורג מקו הבניין ואין אפשרות לאשר מרפסת גג שחוגת וקו הבניין.

בנוסף עפ"י הנחיות מהנדס העיר – "גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש וזאת מטעמים תכנוניים שכן תכנון מרפסת גג על אף שתעמוד בתקנות סטייה בלתי ניכרת תהווה במצב תכנוני זה פגיון חזותית עוד יוער כי בליטה על פי התקנות (10% מהמרווח) תאפשר ברוח המקרים עומד קטן ולא סביר של מרפסת אפשר בנסיבות אלו אינו מוצדק תכנונית אל מול הפגיעה החזותית שתיווצר בשל מעקה המרפסת".

ע"כ יש להסיר מהבקשה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0655.03
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תופסת בניה, מרפסת וממ"ד, תוספת 2 יח"ד ותוספת קומות.
מספר ועדה	2025/120
כתובת	אל בוטמה 79 , בית צפפה

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

ע"י מנהלת דסק שירות הלקוחות, גב' אני פירו, וזאת לבקשת חבר הוועדה מר אלדד רבינוביץ.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0350.00
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית בריכה ומעלון פנימי
מספר ועדה	2025/120
כתובת	דרך בית לחם 66, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בשתי וועדות:

בוועדת רשות רישוי בתאריך 03/09/2024 והחולט להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת.

לאחר מכן נדונה שוב בוועדת רישוי בתאריך 03/12/2024 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149.

הפרסום בוצע, תום מועד התנגדויות בתאריך 16/09/2025, ללא התנגדויות.

כעת מובא לאישור בכפוף לאישורים ובתנאים.

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
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	אישור יועץ אינסטלציה להתקנת הבריכה
	ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה
	תצהיר ע"ב לבריכה על גבי הטופס האגפי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0554.05
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תוספת ממ"ד תוספת חניה
מספר ועדה	2025/120
כתובת	אלעזר בן יאיר 3, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאחר ביצוע המשלוחים, לא התקבלו התנגדויות בתום מועד הקובע בחוק.

לפיכך אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

בנוגע לשאר הנושאים הדיון וההכרעה יהיו בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת.

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, 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	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0449.11
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת
מספר ועדה	2025/120
כתובת	אנטיגנוס 30 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד כאשר הנה מכירה בהקלות שפורסמו ככוללות ההקלה החסרה לעניין שינוי מחפוי האבן מהנדרש בהוראות התכנית.

חוות דעת תכנונית :

יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין. כתנאי להעברה לגורמים.

חומרי בניה :

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת בהתאם לתוספות קיימות כאשר בפתיחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי.

נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות וקיימות תוספות בחלקה שחופו באבן מסותתת.

יש לתקן ע"פ הערות הרמוניקה b

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0176.00
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 3 קומות סה"כ 5 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2025/120
כתובת	אל ג'דיד סמטה 04 , ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 26/03/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת.
הבעלות נבדקה ואושרה מחדש בהתאם לנוהל 2024.
כלל הליקויים תוקנו כנדרש, מובא לאישור 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
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור נכסים לשימוש בשטח ציבורי
	קבלת אישור כלכלה אורבנית לשימוש בשטח ציבור.

	אישור רישום תצ"ר
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	אישור תכנית בינוי ופיתוח במגרש ע"י הוועדה המקומית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0089.00
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2025/120
כתובת	קיסאן סמטה 11, צור באהר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות וישנה חריגה בזכויות הבנייה ובחריגה מקווי בנין בגבול סטיה ניכרת .

להלן הליקויים הדרושים לתיקון :

ממ"ד e : נראה כי צומח מקומה זו, לא מופיע ממ"ד בקומת הקרקע מתחת לממ"ד הנ"ל. על ע"ב להציג עמודת ממדים תקנית או לחילופין להבטיח 70% קירות ממשיכות לפי תקנות פקע"ר.

קו בנין

פורסמה הקלה לקו בנין צידי ואחורי

לא עומד במותר. מדובר בבניה חדשה, התיק נפתח לאחר 1.1.2025

ניתן לאשר חריגה בצידי ואחורי ע"י גמישות עד 7% בלבד מהמרווח.

בחזית האחורית גרם המדרגות חורג בהרבה מ-7% מהמרווח כך שזה מהווה סטיה ניכרת.

מדובר במהלך מדרגות שנחשב לשטחי בניה היו והנו מטפס ליותר מקומה אחת ולכן כך מהלך מקרה את השני ונחשב לשטח .

שטחי בניה עיקריים

סעיף 10 (א) אחוז הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש נטו.

להלן חישוב : שטח המגרש 531 מ"ר

$$265.5 \text{ מ"ר} = 531 \times 0.5$$

סה"כ שטח בנייה מותר : 265.5 מ"ר

סה"כ שטח בנייה מוצע : 321 מ"ר

חורג מהמותר ב- 55.5 מ"ר.

שטחי שרות :

לפי סעיף 10 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי.

$$21.24 \text{ מ"ר} = 265.5 \times 0.08 \text{ (היות ומוצע שטח עיקרי החורג מהוראות התכנית, מוזן שטח מקסימלי עפ"י התב"ע)}$$

סה"כ שטח שירות מותר : 21.24 מ"ר

מוצע (אחסנה) : 21.57

ככל הנראה ישנה חריגה בזכויות הבנייה – סעיף זה ייבחן בשנית לאחר תיקון השטחים העיקריים.

מוצע 2 מחסנים עבור 3 יח"ד חדשות. על ע"ב להציג מחסן עבור כל יח"ד, סה"כ 3 מחסנים, מעבר לכך יש לדייק בחישובי השטחים - ראה הערה ע"ג ההרמוניקה ולהראות לאיזה דירה משויך כל מחסן ושטחו לא עולה על 8% משטח הדירה עצמה.

תכנית פיתוח

סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים :

גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, גינות, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים וחדשים, מיקום תשתיות מתקנים ואשפה."

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

ישנו מהלך מדרגות חיצוני בחזית דרום- מזרח אשר אינו מחושב במניין השטחים ומוביל לכניסה לדירות ואף יציאה לגג.

יש להציע מהלך מדרגות פנימי ולהוסיף למניין השטחים או לחילופין להציע מהלך מדרגות עד לכניסה לדירה בקומה א' (ללא יציאה לגג), ואז יש להציג דרך הגישה לגג לכלל הדיירים ולקחת בחשבון שבעתיד לא תהיה גישה / אפשרות לקומה נוספת.

חניה

לפי אישור הסדרי תנועה - יש גישה מוטורית, אין גישה סטטוטורית – וכן ע"פ סעיף 23 בתקנון התכנית

ככל ואין גישה סטטוטורית אזי החניות יהיו בתחומי הדרך.

עיצוב אדריכלי

סעיף 13(1) "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה."

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

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה a המקוונת.

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	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0847.07
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תכנית שינויים, בניית מרפסת ותוספת בנייה על הגג
מספר ועדה	2025/120
כתובת	אנטיגנוס 29 , גוונים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד כאשר הועדה מכירה בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לחיפוי התוספת אבן מסותתת בשונה מהוראות התכנית לחיפוי באבן פראית וזאת היות וקיימת תוספת צמודה למבוקש כעת אשר מחופה באבן מסותתת..

עפ"י דו"ח פיקוח אין פיצול דירה השייך למבקשים, קיימים גוונים ללא היתר שלא סומנו להריסה – יש לסמנם בצהוב בתיאום מול בוחנת הרישוי ולהתאים את ההרמוניקה בהתאם לדוח הפיקוח שהתקבל. כאשר ביצוע ההריסה בפועל יהווה תנאי לתחילת עבודות .

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :

קווי בניין :

יש להתאים לנדרש במדיניות לעניין צורת סימון הקווים, קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח שסומנו ע"פ המדיניות.

וכן לסמן מידות לקוי הבניין ע"ג תכניות הקומות.

שטחי בניה

יצוין כי בהסבר המילולי מצוין כי מוצע בבקשה 42.7 מ"ר, יש להתאים לטבלת השטחים.

מרפסות זיז :

בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת.

מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו.

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

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

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

לפי שיחה שהתקיימה עם ע"ב בפגישה הם מעוניינים להחתים את כלל הדיירים על תכנית הצל כתחליף לביצוע פרסום ע"פ תקנה 36, וזאת כתנאי לגורמים ע"מ לא לעכב את הבקשה.

בתיאום מול ר"צ ניתן לאשר זאת, אך יצוין כי במידה ולא התקבלו החתימות יידרש לצאת לתקנה 36 ולחזור לדיון בוועדה לאחר סיום הליך הפרסום.

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

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

בפגישה מול ע"ב מתברר כי הסגירה מוצעת להריסה ולא העמודים, יש לתקן זאת ע"ג ההרמוניקה.

כמו"כ נדרש לוודא הסכמה של השכן בקומת הקרקע.

התקבלה הסכמה מהשכן אודות הגשר המוצע.

מרפסת גג :

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

ע"ב צמצם את המרפסת כאשר החלק הנותר הינו לשימוש טכני.

יש לציין מפלס על הגג הטכני כאשר המפלס מתייחס ללא ריצוף, ולהסיר את המילה "מוצע" בגג הטכני בחתכים ולסמן כנדרש את הגדר הבנויה המפרידה בין המרפסת לגג הטכני.

גשר :

התקבל פרט מפורט לביצוע הגשר תוך עיגונו לקיר הקיים. יש לקבל התייחסות המהנדס לביצוע הגשר, כתנאי לגורמים.

מערכות על הגג :

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

יש להציג באופן ברור הגישה לגג לטיפול במערכות

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

לדודים המוצגים בחלק הפנוי של הגג אין גישה.

הוצג סולם עליה לגג החדש עבור הדודים שהועתקו לשם, יש להשלים העתקת כלל המערכות ממפלס +5.58 אל הגג החדש במפלס +8.40

נשלחה פניה מחלקת פיקוח עבור קבלת דו"ח. תינתן התייחסות לדוח במעמד הוועדה.

: gis

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

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

חומרי בניה :

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה.

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

התקבלו תמונות והנושא נבחן. קיימת תוספת צמודה למבוקש כעת אשר מחופה באבן מסותתת.

ביצוע התוספת הנוכחית באבן פראית יהווה מפגע אדריכלי בחזית.

ביתר החזיתות קיימת ניצפות נמוכה.

הנושא מובא להכרעת הוועדה.

באם הוועדה תכיר בפרסום יש להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות.

תימוכין קניינים בשטח משותף :

סה"כ התקבלו 6 חתימות מתוך 8 כאשר כאמור 2 חתימות אינן מושלמות.(תת חלקה 3 ו-7)

יש להשלים את החסר כתנאי לגורמים.

דהיינו או עבור תת חלקה 3 לצרף יפוי כח או להגיש חתימה פוזיטיבית של תת חלקה 7 או לחילופין להמציא חתימה נוספת מדיירים הבניין (תת חלקה 5 / 1)

יש לתקן הערות הרמוניקה b

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 שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0710.06
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת
מספר ועדה	2025/120
כתובת	ברל לוקר 27, פת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות מחליטה לדון בקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים. ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

עיקר הטענה בהתנגדות כי המחסן המיועד אינו בבעלותו הייחודית של המבקש ושייך לכלל הדיירים וקיימת תחושת אי נוחות ופחד מצידו.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבקשה עוסקת במרפסת ולא במחסנים ולכן הטענה לחשש השתלטות על המחסנים אינה רלוונטית, במידה ותבוצע עבירת בניה המתנגדים יכולים לפנות לפיקוח על הבניה.

מוצעת מרפסת במפלס +8.5 לדירה מס' 10 למשפחת אילוז, המרפסת המוצע היא מתוך עמודה 22 מרפסות שהוצאו בהיתר מס 89/710.5

מבחינת תוכנית צל – לא נמצא כל מניעה לאשר, שכן המבוקש תואם תכנית צל שאושרה במסגרת בקשה קודמת 89/710.05. את החזית המוצעת של המרפסת. בנוסף מרפסות דומות אושרו בעבר ברוב החזית בו מבקשת המרפסת המוצעת, לפיכך אין מניעה לאשר.

לעניין מרפסות צמודות – לא נמצא כל מניעה, מאחר שאושרה מרפסת בצמד בהיתרי קודם בחזית 89/710.06.

עומק המרפסת – מוצע עומק של 1.70 מ' כאשר רק כ- 80 ס"מ מחוץ לקוו בניין.

שטחי בנייה של המרפסת - לכל דירה מותרת מרפסת עד 12 מ"ר ובתוספת ויתור זכויות שכנים ניתן להגיע ל-14 מ"ר

במקרה זה המרפסת המוצעת היא בשטח של 7.58 מ"ר בלבד, ולכן עונה למותר.

סיכום:

המרפסת המבוקשת נמנית עם המרפסות בתכנית צל שאושרו בהיתר מס' 89/710.5, עומדת במגבלות השטחים תואמת את עומקי המרפסות הקיימות בעמודה/בחזית ואינה יוצרת מניעה מבחינת תכנית צל, נמצא כי ההצעה תואמת את ההיתרים הקיימים ואינה חורגת מן הנהוג לפיכך, אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת.

-תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2004/0822.08
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד.
מספר ועדה	2025/120
כתובת	מבוא בשמת 3, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 28/05/2025 בוועדת משנה. החלטת הוועדה - "לפרסם לפי סעיף 149"

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה ההקלה הנדרשת.

לפי נתוני המערכת, התקבלה התנגדות אחת.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות מחליטה לדון בקשה על סמך ההתנגדות

הכתובה מבלי לזמן את הצדדים, ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה. .

המתנגדת טוענת שהממ"ד מתקרב לדירתה ויפגע בכניסת אור ואויר, הוועדה בחנה ומצאה כי הממ"ד המבקש במיקום המיטבי והיחיד האפשרי עבור דירת המבקשים ולא תגרם הפרעה ישירה לכניסת דירת המתנגדת, יש לציין שהמרחק לחלון דירת המבקשת כ- 3-4 מ' והוא סביר בנסיבות

העניין.

בנוסף, עפ"י התכניות נראה כי התוספת המבוקשת אינה אמורה לפגוע באפשרות הבנייה העתידית של המתנגדת לתוספת בניה.

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה וזאת בכפוף תיקונים בהרמוניקה ע"פ הערות הבוחנת ובתיאום מולה, ללא הצגת קווים מיותרים ע"ג תכנית קומת קרקע.

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 שפ"ע להפקדת ערבות בנקאית
	הגשת ערבות בנקאית בסך 5,442 ש"ח עבור פיצוי נופי והגשת תכנית פיצוי נופי לאישור שלמה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0133.00
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/120
כתובת	בית הערבה 38, ארנונה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תנאי לדיון נוסף, יהיה השלמת תנאים מהרשות לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

ממ"ד

עפ"י הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור ממ"ד בצד הדרומי של הבניין.

נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה בנוסח : -"בניה מעבר לקווי הבניין המאושרים עד מרחק של 1.48 מטר מגבול החלקה"

ע"פ מדיניות מהנדס העיר :

"הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלה יהיה אטום"

רוחב המרווח- 4.8 מ'.

רוחב התוספת המוצעת- 3.30 מ'.

$$(3.19 = 4.8 * 2/3)$$

לפיכך, המותר הוא עד 3.19 מ' בלבד.

רוחב התוספת המוצעת עומדת על 3.30 מ' , מדובר בהפרש לא משמעותי, ניתן לאשר.

שפ"ע

עפ"י ההרמוניקה והתצ"א קיימים עצים באזור המוצע.

לפיכך, תנאי לדיון נוסף יהיה קבלת אישור אגף שפ"ע.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - לא התקבלה תשובה מהגורם

x200f#אגף שפ"ע#x200f#-x200f#x200f#לא התקבלה תשובה מהגורם#x200f#

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	05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0525.00
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש 3 קוומות מעל קומת מרתף, סה"כ 5 יח"ד
מספר ועדה	2025/120
כתובת	אל ביר אל שרקי סמטה 9 , צור באהר אל ביר אל שרקי- גוש 30796 חלקה 1

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

ע"י מנהלת דסק שירות הלקוחות, גבי' אני פירו, וזאת לבקשת חבר הוועדה מר אלדד רבינוביץ.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0591.03
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת ושינויים בפתחים.
מספר ועדה	2025/120
כתובת	מבוא בשמת 1, גילה

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

בגין יידוע מעטפת למרפסת הדירה שמתחת למבקש שתהווה צמד/ לחלופין החתמות השכנים.

טרם ביצוע הליך שליחת הודעות, יש להשלים תיקונים ע"פ הפירוט להלן בהתאם לסעיפים:

ממ"ד

ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור עמודת ממ"דים בצדו המערבי של הבניין, בשטח של כ- 13.79 מ"ר לכל יחידה בעמודה. עפ"י מדיניות מהנדס העיר: "תוספת ממ"ד יחושב כשטח שירות עד לשטח המירבי המותר בתקנות- 9 מ"ר נטו, 12 ברוטו". יש לתכנן את תוספת הממ"ד בהתאם לדרישות אלו. לא תתאפשר חריגה מהשטח האמור לשטח עיקרי.

ע"פ מדיניות מהנדס העיר:

"אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיוור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל".- תכנית הצל הוצגה כנדרש ובכפוף לאישור ראש הצוות.

"מיקום הממ"ד בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- מיקום עמודת הממ"דים בחזית הצידית.

"הבליטה למרווח הצידי: לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. רוחב המרווח- 10 מ'. מרווח מגבול מגרש למיקום הממ"ד- 6 מ', 2/3 מ' - 6.67 מ'.- יש לעמוד במותר.

נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח: -"הקלה לתוספת ממ"ד מחוץ לקו בנין"

ניתן לאשר את ההקלה בכפוף לביצוע השינויים המפורטים לעיל.

מרפסת

תוספת המרפסת עבור דירה מס' 18 בחזית המזרחית בעומק 2 מ' תואמת את ההקלה המבוקשת בגין -"הקלה למרפסת זיז בעומק 2 מטר"

על עורך הבקשה להציג צמד מרפסות, ולתכנן עבור הדירה שמתחת למבקש מעטפת במידות זהות למרפסת המוצעת, כך שתיווצר עמודה אחידה של מרפסות.

תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת תצהיר מהמבקשים, בו יצהירו כי לא תהיה להם מגיעה להרוס את המרפסת, במקרה שהדיירים בקומה שמתחת ירצו לממש את התוספת בהתאם לתב"ע.

בנוסף, נדרש לצרף החתמות השכנים/ לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לצמד המרפסות ולמעטפת, וכן חתימה פוזיטיבית מהדייר שמתחת למבקשים (לביצוע המעטפת).

עפ"י מדיניות מהנדס העיר :

" כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבניין ע"ג תוכניות, חתכים וחזיתות ויש לציין זאת בדבר תכנית הצל למרפסות בצורה מפורשת במהות הבקשה -" הוצגה תכנית צל עבור עמודה אחת.

" בסמכות ראש צוות לצמצם או לבטל לפי הצורך את תכנית הצל בבניינים מורכבים, בין היתר, בעלי חזיתות מרובות . " – אישור תכנית צל בסמכות ראש הצוות, חנאן.

" כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל -" יש להציג טבלה זו בהרמוניקה.

" את המרפסות המוצעות והמתוכננות בתוכנית צל, יש לרכז ל-2 חזיתות, למעט מקרים שיאושרו ע"י ראש צוות "

לא תאושר מרפסת בודדת בחזית קדמית, יידרש מינימום צמד של שתי מרפסות עוקבות גם בדרך של תכנון מעטפת / קורת דמה באותה החזית, אנכי או אופקי .

תתאפשר מרפסת בודדת במקרה של מרפסת תואמת נספח במדויק . ואולם מרפסת בודדת תואמת נספח, אשר נדרש לגביה הקלה לשלכיות הביצוע תידרש בעמידה של מרפסות בצמדים .

-יש לעמוד בדרישות מהנדס העיר ולתכנן בהתאם להנחיות לעיל וכן לבצע משלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק עבור מעטפת למרפסת שתהווה צמד/ לחלופין החתמות השכנים.

עפ"י סעיף 10 (ו) "הקמת מרפסות זיזיות אסורה". עם זאת, בהתאם לנספח המצורף, קיימת אלטרנטיבה מאושרת לתוספת מרפסות זיזיות. לפיכך, נראה כי האיסור שבסעיף מתייחס להקמת מרפסות זיזיות שאינן בהתאם או מעבר למה שנקבע בנספח.

חזיתות

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 11א': "בניית תוספות הבניה.. תהיה באבן מסוג גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים"

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

תנאים טרם דיון

אגף שפ"ע - 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	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1998/0315.06
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש שימוש חורג מהיתר לצמיתות - שינוי ייעוד של כיתת לימוד בקומה ג בשטח של 130 מ"ר מתעשיה לכיתת לימוד
מספר ועדה	2025/120
כתובת	האומן 27, תלפיות תעשיה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש להשלים את התנאים מאגף התברואה ומהמחלקה להסדרי תנועה טרם קיום דיון נוסף.

שימוש חורג מהיתר או מתוכנית :

בהתאם לבקשה שהוגשה, מוצע שימוש חורג מאזור תעשייה למטרת כיתת לימוד בקומה ג', בשטח של 130 מ"ר.

פורסמה הקלה בנוסח :

"חידוש שימוש חורג בהיתר לצמיתות - שינוי ייעוד של כיתת לימוד בקומה ג בשטח של 130 מ"ר מתעשיה לכיתת לימוד".

מדובר בכיתת לימוד המשמשת להוצאות פומביות אקראיות, הפועלת במקום משנת 2012.

לפי נתוני המערכת, הוגשה בקשה זהה בתאריך 15/05/2011 בתיק מס' 1998/315.5, אשר אושרה בוועדת ערר לתקופה של 10 שנים. עם זאת, לפי נתוני המערכת, הבקשה נסגרה ללא הפקת היתר בפועל.

בהתאם להוראות התכנית, סעיף 10א' :

"השימושים המותרים בשטח יהיו כמפורט בתכנית המתאר המקומית.."

לפי תכנית המתאר, "רשימת השימושים", בסעיף 4(1) נקבע כי באזור תעשייה מותרים כל השימושים המותרים באזור מסחרי, ואילו בסעיף 2(1) לאזור מסחרי מותרים כל השימושים המותרים באזור מגורים.

מאחר שבאזור מגורים מותרת הקמת בתי ספר וכיתות לימוד, הרי שהשימוש המבוקש עומד

בהוראות התכנית.

לפיכך, ולאור האמור לעיל, ניתן לאשר השימוש החורג לצמיתות, בכפוף להשלמת כלל התנאים טרם דיון נוסף.

תנאים טרם דיון

אגף תברואה- "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים"

המחלקה להסדרי תנועה- " 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	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0067.03
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד עם מרפסות
מספר ועדה	2025/120
כתובת	הצבר 215, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לאשר חלק מהבקשה.

לגבי הממ"ד המוצע, הועדה דחתה את הבקשה לממ"ד זאת מאחר שהוא מבוקש על מעבר ציבורי, במידה והמבקשים יגישו אישור מחלקת מידע כי השטח לא מוגדר סטטוטורית כמעבר ציבורי או לחילופין עמידה בהוראות סעיף 8(ד) בתקנון התכנית ושלא יפריע למעבר לרשות הרבים, אז הנושא ייבחן מחדש- עורכת הבקשה בדקה מול הג"א ואושר 50% קירות ממ"ד יורדים ובכך הממ"ד המוצע אינו עובר על מעבר ציבורי לכן יש באפשרות לאשר את הממ"ד כפי שמוצע.

כל הסעיפים מההחלטה הקודמת נותרים בעינם.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0028.02
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2021/0028.00
מספר ועדה	2025/120
כתובת	מבוא נחל צין 2, רמת אשכול

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 29/09/2028.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2011/1043.06
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2011/1043.04
מספר ועדה	2025/120
כתובת	שד זלמן שזר , רוממה חניון שזר

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 03/05/2027.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0055.00
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שביל אופניים ומדרכה
מספר ועדה	2025/120
כתובת	שד חיים ויצמן 1, מי נפתוח

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מהות הבקשה הנדונה :

בבקשה הנדונה מוצע שביל אופניים ברחוב שד' חיים ויצמן, מאחורי תחנות הדלק בכניסה לעיר, והתחברות לרחוב בגין.

במהלך העבודות יתבצע שדרוג מעברים ושבילי הליכה, קירות פיתוח חדשים, הסדרה מחדש של חניה קיימת לעסקים ובית הספר, טיילת, ריצוף, נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב ועוד...

הבקשה חוזרת לדיון לאחר שאושרה בכפוף לשינויים ובתנאים בתאריך 29/01/2025

התנאים שנידרשו :

קירות תמך המוצעים בחלקם עולים על 3 מ' גובה.

יש להנמיך את הקירות לגובה 3 מ' בלבד או לחלופין לייצר הדרגה בקיר התמך במקומות שגובה הקיר עולה מעל 3 מ'.

או לפרסם הקלה לפי סעיף הגדלת סטיה מקווי בנין בתקנות סטיה ניכרת.

הבקשה פורסמה, ללא התנגדויות.

אין מניעה לאשר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	אישור בטיחות
	אישור נגישות
	תנאי להיתר יהיה – תשלום היטל כספי בסך 4,098 ₪
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.
	אישור שפ"ע, בטיחות ונגישות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0434.02
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2019/0434.00
מספר ועדה	2025/120
כתובת	שד לוי אשכול 126 , מעלות דפנה

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 13/04/2028.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0476.00
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הנגשת מעבר ציבורי להולכי רגל לאורך שדרות עין צורים על ידי רצף של גשרים ומעליות.
מספר ועדה	2025/120
כתובת	שד עין צורים 00 , ארנונה

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה באם לזמן את המתנגדים וזאת לאור ביטול המעבר הרביעי לכיוון רחוב קורא הדורות ופרסום הבקשה מחדש והתייתרות ההתנגדויות שהוגשו למעבר זה. בעיון כלל ההתנגדויות שהוגשו לבקשה, נראה כי ישנן התנגדויות נוספות אשר אינן נוגעות במעבר זה בלבד אלא נוגעות בכלל המעברים המוצעים בבקשה. בהתאם לאמור, הועדה מחליטה כי יש לזמן את המתנגדים על מנת לשמוע את טענותיהם.

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0510.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הצבת 2 מבנים יבילים לשימוש משרדים עבור משטרת ישראל, מדרגות ופרגולה
מספר ועדה	2025/120
כתובת	דרך ואדי אל ג'וז 0 , ואדי גוז

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הועדה מורה לדחות את ההכרעה וזאת עד לבירור מול משטרת ישראל על תקופת הזמן שתידרש עבור הצבת המבנים היבילים אותם היא מבקשת. לאחר קבלת מענה ממשטרת ישראל, תובא הבקשה בשנית בפני הועדה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0597.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 - הריסה ובניה
מספר ועדה	2025/120
כתובת	מזרחי יוסף יוחנן 3, בית ישראל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה נדחית עד להשלמת רישום תצ"ר מס' אליפסה 1404/2022 בלשכת רישום מקרקעין.

מעבר לכך הבקשה מובאת להכרעת הוועדה בעניין החניה

חוו"ד מח' הסדרי תנועה – אין התנגדות לתכנית מוצע 8 יח"ד - ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 4 מר"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח חניון גוש 50 בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין זה

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :

חזית קדמית דרומית ומערבית – 3 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית מזרחית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש.

קווי הבניין בבקשה הינם בקו 0 לכל החזיתות, בחזית קדמית ואחורית מקובל עפ"י הקלה מצומת לצומת – מאחר ומרבית המבנים בקו 0 במקטע רחוב זה, חזיתות צידיות ניתן לאשר בנייה בקו 0 בבנייה הטורית.

פורסמה הקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה . – ניתן לאשר.

חזיתות צידיות בקו אפס מקובלות תכנונית ניתן לאפשר מכוח סעיף 15 לתמ"א 38.

חוות דעת תכנון עיר לעניין חלונות בחזית מזרחית בקו 0 :

חזית מזרחית - קיים חוסר תיאום בנוגע לגבולות החלקה ממזרח ביחס לתכנית מדידה של תיק המידע ונתוני מערכת העירונית לבין הבקשה. הבקשה מציגה נסיגה ממזרח בבינוי ונותר רווח בין חלקה נשוא הבקשה לחלקה 11.

מאחר ומדובר בגוש לא סופי, תנאי לקבלת ההיתר יהיה רישום תצ"ר.

לאחר רישום גבולות ממזרח מתקבל ממ"ד עם חלון בקו אפס. לא ניתן לאשר חלון בקו אפס, יש לבטלו, לחילופין להציע ממ"ד עם חלון לחזית קדמית.

לאחר רישום התצ"ר תובא הבקשה לבחינה מחודשת עם התייחסות תכנון עיר לסל הזכויות ועדכנו באם יידרש. זאת מאחר והתצ"ר הינו קנייני ונוגע בסך הזכויות במגרש הנ"ל אשר משותף עם חלקה 13.

לאחר השלמת הנ"ל תובא הבקשה להכרעה בעניין החניה.

תכסית : עפ"י הוראות תב"ע 4383 יש להשאיר 20% מהחלקה פנויה מבנוי, בבקשה מוצע בנוי על 82% משטח החלקה, לא פורסמה הקלה בנידון מומלץ להכיר בהקלות הכלליות שפורסמו גם לעניין התכסית.

מחסנים

מוצע 8 מחסנים בתת הקרקע בשטח העולה על 8% המותרים עפ"י התכנית החלה. לא פורסמה הקלה בנידון יש לצמצם למותר.

נראה כי שטחי המעבר בקומת המחסנים סומנו כשטחי אחסנה מה שגרם לכך ששטח האחסנה עולה על 8% המותרים יש לתקן ולאחר מכן השטחים יבדקו שוב.

חניה :

חוו"ד תכנון עיר : הבקשה לא מציעה מקומות חניה כלל עבור 8 יח"ד, בהתאם לחוו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חניה עבור 8 מק"ח – חניון גוש 50.

נגישות

הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית הדרומית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כך שקומת הכניסה נגישה, מוצעת מעלית המנגישה את כל יח"ד בקומות העליונות.

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

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0042.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מסוף אוטובסים
מספר ועדה	2025/120
כתובת	קדיש לוז 36 , רמת שרת

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :

בבקשה מוצעת הקמת מסוף אוטובסים מקורה בשילוב שצ"פ ע"ג הגג. המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי. יש להשלים אישורים חסרים לשלב בקרה מרחבית.

לאחר השלמה תובא הבקשה לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים.

אישור איכות סביבה : טרם הושלם. יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית.

אישור שפ"ע : טרם הושלם. יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית.

אישור תברואה : יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר – לא מוצע בתוכנית פתרון תברואה. יש להציג בהתאם לדרישת המחלקה.

אישור אדריכל העיר : לא הופנה בעת פתיחת בקשה, יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית.

פיתוח שטח /עצים :

סעיף 4.1.2 ב' : "בחלקו העליון של השצ"פ המתוכנן ע"ג קרקע טבעית יינטעו לפחות 20 עצים בוגרים במסגרת תכנית פיתוח שטח לחלקו העליון של השצ"פ בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע" – בתכנית מוצעת נטיעה של 19 עצים במפלס העליון, טרם הושלם אישור מחלקת שפ"ע, יש להציג תכנית בתיאום עם המחלקה כולל הגשת סקר עצים (4.1.ה').

סעיף 4.1.2 א': השצ"פ על שני חלקיו יונגש לרחוב השופט בנימין ולשטח הציבורי שממזרח לתחום התכנית – יש להשלים אישור יועץ נגישות.

חוות דעת אדריכלית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0519.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת תחנת שאיבה לשפכים
מספר ועדה	2025/120
כתובת	אל ח'ולפאא אלראשדין , צור באהר הקטע המרכזי של כביש הטבעת המזרחי העובר במזרח שטח השיפוט של ירושלים, מאבו-דיס בצפון ועד צור באהר בדרום ומשכונת תלפיות מזרח במערב ושכונת קומבר ואום ליסון במזרח

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה הינה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מבוקש הקמת תחנת שאיבה לשפכים עבור חברת הגיחון.

קווי בניין : לא הוצגה מפת מדידה בהרמוניקה, גו"ח טרם הוסדרו – עריית ירושלים חתומה
כבעלים על גבי ההרמוניקה – יש להטמיע מפת מדידה עדכנית על גבי ההרמוניקה.

לעניין השטחים :

מפלס גובה 4.38-

סה"כ שטח עיקרי : 73.38 מ"ר

מפלס גובה 0.00+

סה"כ שטח עיקרי : 96.46 מ"ר- אין מניעה מלאשר עפ"י התכנית החלה אשר חלק מייעודה הינו
איזור עבור "משטח למכון טהור שפכים לשטח משולב לדרך ומכון טהור שפכים".

אין מניעה מלאשר את הבקשה וזאת בהתאם לשימושים המותרים מכח התכנית החלה כמצוין
בסעיף 17 : שטח משולב למכון טיהור שפכים ולדרך במפלס הקרקע הטבעי השטח מיועד להקמת
מתקן הנדסי בהתאם להוראות תכנית מס' 2064.

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

תיקונים עפ"י תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"י, 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
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0430.02
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2025/120
כתובת	עציון גבר 1, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספות בניה, ממ"דים ומחסנים.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, לאחר בחינת הטענות הצדדים מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

באשר לטענות המתנגד, לכך שהבניה פולשת לעבר קיר משותף בינו ובין המבקש, מדובר בתוספת התואמת לתב"ע 900738, טענות אלו היו צריכות להיטען בשלב תכנית. כעת המבוקש תואם תב"ע וע"כ אין מניעה מלאשרו.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת את הבקשה.

טרם הפצה לגורמים יש להגיש תכנית הכוללת את תיקון הערות המוצגות על גבי תוכנית a

יש להוסיף את שטח המעבר למחסנים המבוקשים כשטח מאושר או מוצע וכן את המבוקש בבקשות מקבילות יש להציג כמאושר היות ויצא היתר בניה לבקשה 22.430.1.

יש להציג לדירה מספר 14 את מרפסת הזיז שאושרה בהיתר 2022.430.1 כמרפסת גג.

יש לבטל את ההקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי וזאת כי לא ניתן לאשר את החצר אנגלית המבוקשת בחזית מזרחית בשונה מנספח התב"ע כי לא הוגשו 75% הסכמות שכנים לשימוש ברכוש משותף.

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
	טרם גורמים אישור חוזר של שפ"ע בור תוכנית הכוללת ביטול חצר אנגלית בחזית מזרחית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0140.04
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת שטחים לפי תב"ע תוספת ממ"ד מחסן ומרפסת
מספר ועדה	2025/120
כתובת	הרקפת 19, קרית היובל

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

יש לפרסום הקלה לבנייה שלא בהינף אחד, יש להגיש תכנית צל לממ"דים

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, ממ"ד, וריצוף חצר.

בבקשה נדרש פרסום לבניה שאינה בהינף אחד לקומת הקרקע, הוועדה בחנה והכריעה כי נדרש השלמת פרסום לבנייה שלא בהינף אחד.

במסגרת פרסום זה תוגש תכנית צל לממ"דים.

ממ"ד:

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרח: מוצע תוספת ממ"ד החורג מקו בניין קדמי, פורסמה הקלה בנדון, הממ"ד מוצע כעת בהתאם למדניות ולאישור ר"צ, היות ומיקום הממ"ד שונה מחזית צפונית לחזית מזרחית - יש לייצע את בעלי הזכויות בחלקה לשינוי מיקום הממ"ד ולתוכנית הצל המוצעת.

שלביות ביצוע:

עפ"י סעיף 9(יב): "קומת הקרקע תיבנה בהינף אחד", המוצע הינו תוספת בקומת הקרקע אך לא בהינף אחד לכל הקומה, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, יש לבצע פרסום כנדרש.

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	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1986/0673.02
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומת מגורים, חדר מחוזק, מרפסת גג, הכשרת סגירת מרפסת קיימת
מספר ועדה	2025/120
כתובת	איסלנד 15, קרית מנחם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת קומת מגורים, חדר מוחזק, מרפסת גג, הכשרת סגירת מרפסת קיימת

בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה תוספת בינוי בנוסף למאושר בנספח הבינוי.

לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, הקלה מקו בניין והקלות נוספות, הועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד גם לעניין בניה בשונה מנספח.

- 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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי לקבלת היתר, אישור תכנית 1207158.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1980/0237.11
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2025/120
כתובת	הרב שמואל א. שאולזון 46, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת מרפסות בעומק של 2 מ"ר.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, לאחר בחינת הטענות הצדדים מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

באשר לטענות המתנגד, מדובר במתנגד מהחלקה הסמוכה שהינו שוכר בדירה, בבדיקת המרחקים בין המרפסת לבין בניין המתנגד, לאחר הבניה המרחק בין המרפסת לדירת המתנגד הוא יהיה כ- 7 מ'.

באיזון האינטרסים שבין הצדדים, ובכך שהמרחק שנותר הוא סביר, סבורה הוועדה כי ראוי לאשר את הבקשה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1985/0166.03
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, מחסן ומרפסת ע"פ תבע 101-0812990
מספר ועדה	2025/120
כתובת	הרב רפאל קצנלבוגן 44, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

החלטת מתוקנת

מוצעת תוספת בנייה ל 2 דירה קיימות לפי תב"ע נקודתית מפורטת החלה בחלקה.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, לאחר בחינת הטענות הצדדים מחליטה הוועדה לקבל באופן חלקי את ההתנגדויות לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

באשר לטענות המתנגדת לכך שהיציאה מדירתה לעבר הרשת המוצעת בסמוך לדירתה תפריע לה, מדובר ברשת שמופיעה בנספח בינוי אך המידות שונות, הוועדה מורה על צמצום גודל הרשת בהתאם לנספח, עם זאת יובהר כי היציאה הפרטית של המתנגדת לעבר הרשת היא ללא היתר, ע"כ לא ניתן לטעון לפגיעה.

לטענה לחצר האנגלית, היא מופיעה בתב"ע ע"כ ניתן לאשר אותה.

באשר לטענה לפריצת פתח ממחסן לכאורה לחדר המדרגות, הוועדה מקבלת את הטענה ומורה למבקש לבטל את המחסן במפלס +5.60 בבית משפחת בן פורת, וכן את הכניסה הנוספת דרך מחסן זה, ולהציג את הבקשה בהתאם לנספח. הוועדה אינה מאשרת בנייתם של מחסנים עיליים ו/או כניסה נוספת לדירה.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת את הבקשה.

יש לציין כי תנאי איכ"ס בוטל אוטומטית כי שטח התוספות לא עולה על 80 מ"ר. יש לדרוש ביצוע תנאי זה להוצאת היתר, כי הבנייה נוגעת בקרקע.

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

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בועדה
	הצהרת עורך הבקשה
	יש להעביר חתך נוסף רלוונטי דרך התוספת במפלס +5.60 דירה 6
	לא ניתן לאשר מחסן בתוך דירה ולא דלת נוספת לחדר מדרגות משותף

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0430.03
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2025/120
כתובת	עציון גבר 1 , רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, הוועדה מחליטה

הבקשה מובאת להכרעה הוועדה באם לזמן את המתנגד .

וזאת כי הבינוי תואם תב"ע פרט לריצוף המבוקש בקומת הכניסה ועבור כך הגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים

לאחר הכרעת הוועדה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל התאמת הבניה לנספח הבינוי ובכך ההקלות אשר פורסמו בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי ומבנית מרפסת זיז מעבר לקו בנין מתיירות ולכן יש לעדכן את טבלת ההקלות .

נדרשו לצמצם את החצר בחזית דרומית שלדירה מספר 3 כמוצג בתוכנית a באופן שלא יפריע לכניסה לבנין וכן ביטול החצר בקומת המרתף לדירה זו

הוספת שטח המעבר למחסנים המבוקשים כשטח מאושר או מוצע וכן את המבוקש בבקשות מקבילות יש להציג כמאושר היות ויצא היתר בניה לבקשה 22.430.1 .

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	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0183.11
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2025/120
כתובת	אורוגואי 27, קרית מנחם

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

חידוש היתר עד ליום 26.4.2028

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0155.00
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים מעלית מרפסות זיזיות ושינויים בחזיתות הבניין.
מספר ועדה	2025/120
כתובת	הרב חיים הלר 16, גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינו במסגרת קווי הבניין המותרים, הבינוי כולל ממ"דים, מרפסות גג ותוספת קומות, המוצע עומד בהוראות תוכנית 13130, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.02.2025 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים", התיק הופנה לגורמים בתאריך 27.04.2025.

כעת, 2 מבקשים מעוניינים להסיר עצמם מהבקשה, כעת מוצע בינוי ל-2 הדיירים בחזית הדרומית, בנוסף הוסר כל הבינוי בקומות המרתף, מוצע רק מחסן למבקש בקומת הקרקע.

שטח בניה :

ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 135.57 מ"ר, בבקשה לא מוצע תוספת שטחים עיקריים בתת הקרקע אך מוצע תוספת מחסן בשטח של 9.49 מ"ר תחת הבינוי המוצע בקומות מעלה, עפ"י נספח הבינוי ניתן להציע במיקום זה שטח עיקרי, כעת מוצע המחסן מכח יתרת שטח עיקרי - יש לציין בטופס 1 תחת טבלת שטחי הבניה כי שטח המחסן מוצע מכח יתרת שטחים עיקריים.

לעניין מיקום המחסן, המחסן מוצע במיקום המותר לבניה כשטח עיקרי, אינו מוסיף קומה מעבר למאוסר מכח התב"ע, אין שימוש עיקרי בקומה זו, גובה המחסן המוצע הוא +2.20 מ', הגישה למחסן אינה מתוך הבית - אין מניעה לאשר.

יש להסיר את החלון המוצע למחסן בחזית הדרומית.

הריסות :

עפ"י סעיף 4.1.2(ז): המבנים המסומנים בצהוב להריסה יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב.

אישורי גורמים :

בקרה הנדסית - אושר, אך בוצעו שינויים בתוכנית ולכן תנאי לקבלת היתר יהא הגשת אישור התואם לתוכנית העדכנית.

חוות דעת תכנונית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
	תנאי להעברה לגורמים - אישור מח' נכסים לחפירה המוצעת מחוץ לגבולות החלקה
	הריסת המסומן בצהוב בתחום החלקה
	הגשת נוהל בקרה הנדסי מעודכן

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1996/0651.09
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מחסנים - ממד - מרפסות
מספר ועדה	2025/120
כתובת	גבעת שאול 24 , גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים:

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, חצר, מחסן ומרפסות, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו חתימות שכנים ותנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 14.5.25 והוחלט "משלוח הודעות לפי סעיף 36", כעת הוגשה תוכנית מתוקנת, הוכח כי יש ממ"ד לכל דיירי הכניסה המוצעת ואין צורך בהצגת תוכנית צל ומשלוח הודעות, הוגשו חתימות שכנים כנדרש ואין מניעה לאשר.

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

	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
--	--

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0608.04
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה- ניווד זכויות , תוספת חדר מחוזק ומרפסות
מספר ועדה	2025/120
כתובת	א.ד. גורדון 2 , קרית היובל

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג ומרפסות, בקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
יש לצמצם את השטח המוצע.
לפרסום הקלות כנדרש.
להגיש הסכמת שכן לבינוי בגג דירתו או להציע בינוי בגג דירת המבקש בלבד.

שטח בניה :

מותר : תוספת בינוי עפ"י נספח הבינוי, סה"כ 1,013 מ"ר.

עפ"י נספח הבינוי : שטח המותר לתוספת ליח"ד הנידונה הוא 29.06 מ"ר.

מוצע : 38.77 מ"ר, שטח הבניה חורג מהמותר - יש לצמצם את השטח המוצע ל-29.06 מ"ר המותרים.

בנוסף, הבינוי מוצע חורג מגג דירת המבקש לגג דירת השכן - יש לצמצם את הבינוי לגג דירת המבקש או להציג אישור הסכמה של השכן בקיר הצמוד לבינוי על גג דירתו.

ממ"ד :

קומה ג', מפלס +8.10 : מוצע תוספת חדר מחוזק על הגג בשטח של 9.06 מ"ר + קירות, החדר מוצע מעל דירת השכן - יש להמציא את הסכמת השכן לבינוי המוצע או להציע את החדר המחוזק בגג דירת המבקש.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +5.40, חזית דרומית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת, עומק המרפסת המוצעת

הוא 1.7 מ' בהתאם למרפסת המאושרת ובשטח של 5.44 מ"ר, התוכנית בחלקה לא ביטלה את תוכנית המתאר, לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק של 1.5 מ' - יש לפרסם הקלה למרפסת בעומק של 1.5 מ', נדרש להתאים את המרפסת למרפסת הצמודה שאושרה כל עוד המרפסת תעמוד בהוראות המותרות.

לעניין קווי הבניין, המרפסת מוצעת במסגרת קווי הבניין המותרים לתוספות מכח תוכנית 6535.

סך שטח מרפסות הזיז המקורות ליח"ד הוא 11.42 מ"ר.

קומה ג', מפלס +8.10, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 12.07 מ"ר, המרפסת מוצעת במסגרת קווי הבניין המותרים לתוספות מכח תוכנית 6535, עומק מרפסת עולה על 1.5 מ', לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' - יש לפרסם הקלה למרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' המותרים.

בנוסף, מרפסת מוצעת בעומק של 2 מ', שונה מכלל המרפסות הקיימות בחזית זו בקומות התחתונות - יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת ל-1.70 מ'.

מס' קומות :

מותר : 3 קומות, מוצע : תוספת קומה סה"כ 4 קומות, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - יש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה.

שלביות ביצוע :

"הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תורת בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד.

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	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0418.03
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה + תוספת קומה בקומת מרתף + ממ"ד + מרפסות
מספר ועדה	2025/120
כתובת	גת 6, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי וממ"ד הבקשה עומדת במותר, הושלמו תנאים טרם דיון.

מרפסת זיז :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית דרומית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז מקורה קיימת, המרפסת המוצעת אינה מקורה, עומק כוללני 1.80 מ' ושטח ההגדלה הוא 4.65 מ"ר, פורסמה הקלה בגין המרפסת המוצעת, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר מרפסת זיז בגובה של 2.50 מ' מהקרקע, המרפסת המוצעת בגובה של 1.65 מ', המוצע אינו עומד במותר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

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

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	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 מח' שפ"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0645.02
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר כולל שינוי בעלי עניין לתיק 2013/0645.00
מספר ועדה	2025/120
כתובת	מעגל בית המדרש 20, בית הכרם

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בתנאים :

תוקף ההיתר פג ביום 08/2025/30

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 119716 בתיק רישוי מס' 645/2013 שהופק בתאריך 2022/08/30, עפ"י בקשה ע"ב, טרם החלו בבניה, כעת מעוניינים להתחיל בעבודות.

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

אין מניעה לאשר עד ליום 2028/08/30.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0058.08
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בהתאם לתב"ע, תוספת מרפסת, סגירת דלת במפלס +6.5 ופתיחת דלת במפלס +4.8
מספר ועדה	2025/120
כתובת	איסלנד 22, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה העלאת חדר מדרגות משותף לגג בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו תנאים נדרשים טרם דיון, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להסיר הגבהת הגג המוצעת

להסיר את הבינוי על עמודים המוצע,

לצמצם את מרפסת הזיז למסגרת קווי הבניין המותרים,

ולחגיש אישור נוהל בקרה הנדסית בהתאם לתוכנית המאושרת.

נספח בינוי :

הבינוי המוצע בקומת הגג בחלקו הצפוני מוצע בינוי על עמודים היות והקומות הקיימות לא מימשו את הבינוי המותר מכח התב"ע, היות ולא ניתן לאשר בינוי על עמודים - יש להציע מעטפת לקומות הקיימות ולהחתים על כך את דיירי המעטפת או לצמצם את הבינוי המוצע לקונטור הבינוי הקיים.

קווי בניין :

חזית דרומית :

מוצע עמודים חיצוניים לתוספת המוצעת בקומת הגג בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חריגה של 0.75 מ' מקו הבניין, המוצע חורג ב-85 ס"מ מקו הבניין - יש

לצמצם את העמודים המוצעים שיעמדו בחריגה של 0.75 מ' המותרים.

שטח בניה :

מעל הכניסה הקובעת :

ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע : 3384.40 מ"ר, מוצע : 59.86 מ"ר.

ש.שרות - מותר עפ"י תב"ע : 252 מ"ר. מוצע בבקשה : 9.97 מ"ר.

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, למעט :

מוצע בבקשה חיזוק חדר קיים בקומה הקיימת במקום חדר מחוזק בקומה המוצעת, השינוי יוצר חריגה בשטחי הבניה העיקריים המותרים היות והתב"ע הגדירה עבור החדרים המחוזקים בקומה המוצעת שטחי שרות - יש להציע את החדר המחוזק בקומה המוצעת ולא חיזוק חדר בקומה הקיימת.

מוצע הגבהת חדר מדרגות לקומת הגג העליונה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, שטח הגג העליון אינו מחושב כלל והתוכנית אינה כללה שטחים עבור הגבהת החדר מדרגות המוצע - יש להסיר את הגבהת חדר המדרגות המוצעת.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +5.60, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 6.57 מ"ר, המרפסת המוצעת אמנם תואמת נספח בינוי אך חורגת מקו בניין, וקווי בניין מהווים סטיה ניכרת, לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין - יש לצמצם את המרפסת המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים.

מס' קומות :

מותר עפ"י תב"ע : 4 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, מוצע : תוספת קומה מעל 3 קומות קיימת, סה"כ 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וחדר יציאה לגג, קומת היציאה לגג מהווה חריגה ממס' הקומות המותרים - יש להסיר את קומת היציאה לגג מהבקשה.

גובה בניה :

מותר עפ"י תב"ע : +12.25 מ', מוצע : תוספת קומה עד לגובה של +12.25 מ' וחדר יציאה לגג עד לגובה של +15.05 מ', המוצע מהווה סטיה ניכרת לעניין גובה בניה - יש להסיר את הגבהת חדר מדרגות משותף לגג עליון מהבקשה.

תנאים טרם דיון :

בקרה הנדסית - אושר, אך התוכנית שאושרה כוללת בינוי על עמודים בחזית הצפונית שלא ניתן לאשר וכן עמודים בחזית הדרומית בחריגה מקו בניין הגדולה מהמותר מכח תקנות בניה במרווחים - יש לתקן את התוכנית ולהגיש אישור נוהל בקרה הנדסי תואם למוצע.

בנוסף, לעמודים באישור נוהל בקרה הנדסית לא בוצע משלוח הודעות - יש לבצע משלוח הודעות לעמודים המוצעים באישור נוהל בקרה הנדסי העדכני לאחר תיקון התוכנית.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות 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	05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0644.02
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה + ממ"ד + מרפסות + בניית מחסן
מספר ועדה	2025/120
כתובת	הרב צבי יהודה 9, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסות, שימוש בחלל רעפים ומחסן בהתאם למותר, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 30.7.25 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" היות ומוצע שימוש בחלל רעפים, בתאריך 10.09.2025 עודכנה מדיניות מתחם גת המאפשרת שימוש בחלל רעפים ללא הגבלת המדלפות בלי הצורך בפרסום ההקלה, כעת התיק מובא לאישור.

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
--	-------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/1286.02
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2016/1286.00
מספר ועדה	2025/120
כתובת	תורת חיים 1, רמת שרת

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

עד לתאריך 09/12/2026

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0930.02
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה על בניין מגורים, ובניית מרפסת
מספר ועדה	2025/120
כתובת	ליבוביץ 1, רמת דניה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

יצוין כי המתנגד אינו חלק מהתב"ע שאפשרה את הבניה

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד :

מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת קומה בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, הושלמו תנאים טרם דיון, התקבלה התנגדות לפגיעה בזכויות הבניה של המתנגד, היות והבקשה תואמת תב"ע ואין פגיעה בזכויות המתנגד מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 29.04.2025 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים" היות ונדרש להשלים אישור נוהל בקרה הנדסית לבקשה.

הבקשה המוגשת היא תחת בקשה מס' 2013/930 בה אושר נוהל בקרה הנדסית ולא יצא היתר היות ופג תוקף החלטת הוועדה, המבקשים פתחו תיק חדש בבקשה הנוכחית, 2013/930.2, ומגישים כעת את אישור נוהל בקרה הנדסית שהתקבל בתיק המקורי, התקבל אישור מנהל האגף לאישור שמוגש וכעת, אין מניעה לאשר.

התנגדויות :

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

בעבר החתימו דיירים ושיקרו להם לגבי כוונת ההיתר, גם אני חתמתי, לאחר תקופה הבנתי שרימו אותי וניצלו זכויות בניה שלא שייכות להם, הפעם אני רוצה להגיע לוועדה לדעת כמה

אחוזים כבר ניצלו.

התוכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגד והבקשה הינה תואמת תב"ע.

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	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0769.03
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/120
כתובת	שכ גבעת שאול 11 , גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי במרפסת גג קיימת ומרפסת זיז.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, לאחר בחינת הטענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

לטענת המתנגד מר שרקי לעניין האפלת המרפסת שלו בשל תוספת המרפסת, הוועדה בחנה את המוצע למול המרפסות הקיימות ונמצא כי תחת דירת המבקש לא קיימת מרפסת זיז אלא חצר בקומת קרקע שנותר בה שטח רב עבור מרפסת סוכה. למבקש אין מרפסת סוכה כלל ואילו למתנגד כפי שטען, קיימת מרפסת כך שלא ניתן למנוע ממנו את האפשרות לסוכה.

באשר לטענה של מר הרץ לעניין שימוש בשטחי בנייה המוצמדים לו, שטחי הבניה שהוצעו בפתיחת התיק, אכן הוסרו מהבקשה.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0340.04
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת תוספת בניה עפ"י תב"ע
מספר ועדה	2025/120
כתובת	בורוכוב 39 , קרית היובל

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0454.00
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים בניית מרפסת
מספר ועדה	2025/120
כתובת	ליבוביץ 7, רמת דניה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, לאחר בחינת הטענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

טענת המתנגד העיקרית היא לעניין פגיעה באחוזי הבניה, יצוין כי בחלקה חלה תכנית 12083ב אשר קבעה תוספות בניה לדירות מס' 1-7 בחלקה זו, המתנגד מתגורר בבית מס' 10 אשר אינו חלק מתב"ע שאפשרה את זכויות הבניה בדירת המבקשים, ע"כ ההתנגדות נדחית.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה.

מוצע בינוי חלקי, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע, כפרסום בדיעבד עבור הקלה לשלביות ביצוע.

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	05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0401.07
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד, מחסן ומרפסת
מספר ועדה	2025/120
כתובת	בורוכוב 11, 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 ממ"ד, מחסן ומרפסת גג, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

מיקום הממ"ד המוצע אינו מקובל,

נדרש לצמצם את המרפסת המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים,

ולהשלים תנאים טרם דיון.

ממ"ד :

קרקע, מפלס 2.50-, חזית דרומית - מוצע ממ"ד ליח"ד בקומת הקרקע, הגישה לממ"ד מוצעת באמצעות מדרגות, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י נתוני השטח ניתן להציע את הממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים, בנוסף, התקבלו התנגדויות למיקום הממ"ד המוצע - יש להציע ממ"ד המציע פתרון לדירת המבקש תוך התחשבות בהתנגדויות שהתקבלו.

הממ"ד המוצע נותן מענה לקומת הקרקע בלבד ולא לדירה בקומה א', בבקשה מצויין כי קיים חדר מחוזק ליח"ד בקומה א' בחזית דרומית.

לעניין חתימות שכנים, החצר מוצמדת לדירת המבקש בתשריט בית משותף.

תכנית צל - קיים ממ"ד ל-2 יח"ד בעמודה הצמודה וחדר מחוזק לדייר בקומה א'.

מרפסת גג :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הממ"ד המוצע בקומת המרתף, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי, לא ניתן לאשר מרפסת בחריגה מקו בניין, נדרש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים - יש להציע מרפסת גג במסגרת קווי הבניין המותרים מכח התב"ע בלבד.

מחסן :

קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית דרומית : מוצע מחסן ליח"ד בקומת הקרקע בשטח של 15.48 מ"ר, המחסן מוצע בקונטור הבית הקיים בחריגה מינורית בקו בניין צידי של 25 ס"מ, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע חריגה למרווח הצידי בשיעור המותר 2.70 מ' בקיר ללא פתחים, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין.

שטח המחסן מחושב נטו ללא הקירות - יש לחשב את שטח המחסן כולל קירות בהתאם לתקנות חישוב שטחים.

אישו רי גורמים :

א.סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*"בדירת המבקש קיים בינוי ללא היתר, ישנם הליכים משפטיים בעקבות כך"

*"לבקשה אין תימוכין קניינים"

*"במיקום בה מסומן פרגולה יש חדר בנוי"

*"מתנגדים למיקום הממ"ד המוצע שיגרום פגיעה חזותית"

*"המבקש מעוניין לפצל את דירתו"

*"תוספת הממ"ד תסכל הוצאת תב"ע הנמצאת בהליכי תכנון מתקדמים"

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	05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו
מספר בקשה	1979/0657.01
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2025/120
כתובת	עזריאל 11, גבעת שאול

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש