

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0331.02
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	היתר שינויים, שינויי פנים, תוספת 2 קומות באגף מזרחי, תוספת 6 יח"ד
מספר ועדה	2025/121
כתובת	מאיר בלבן 0, נוה יעקב

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הבקשה היא להיתר שינויים לתוספת 2 קומות בהקלה, באגף המזרחי של בנין a הכולל תוספת 6 יח"ד.

הוועדה שמעה את הצדדים וכן הוקראו ההתנגדויות של המתנגדים שלא התייצבו.

הוועדה דורשת מהיזם לכבד את כל ההתחייבות שלו כלפי הדיירים לרבות: לובי, מזגנים, חדר אופניים ועגלות, צובר גז.

לאור טענות הדיירים שלפחות חלק מהסיכומים הנ"ל לא מכובדים ונמצאים בהליך בוררות הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה ל 90 יום על מנת לתת לצדדים למצות את הליך הבוררות או לחילופין להגיע להסכמות.

לאחר 90 יום הבקשה תובא לדיון פנימי- לקבלת החלטה ללא זימון הצדדים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1980/0081.05
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הוספת מעלית משא עבור שתי קומות ושינוי בפתחי חזית ויטרינה
מספר ועדה	2025/121
כתובת	שמאי 25, מרכז העיר

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה היא לתוספת מעלית משא פנימית עבור שתי קומות ושינוי בפתחי הכניסה מדלת כנף לדלת חשמלית נפתחת לצדדים.

הבקשה נבחנה משפטית ונמצא כי אין הוראת שימור לגבי הקומות התחתונות בבניין ולכן ניתן לפרסם הקלה בעניין ופורסמה הקלה.

התקבל גם אישור אדר' העיר.

המעלית מוצעת בשטח הצמוד לסופר פארם

עו"ד היילברון טענה בשם המתנגדים כי לא ניתן לעשות שינוי בחזיתות עפ"י התקנון המוסכם

וטענה כי המעלית לא מפריעה לדיירים.

חדר מכונות מנועים וכו' שלא ישיב במקום שמפריע להם.

הצהרת המבקשים כי החזית תהיה אחידה ולא תשונה גם לא בקומה שמעל.

חדר המכונות (חשמל) של המעלית נמצא בתוך השטח שלהם.

לאור הדברים שנשמעו במלך הדיון הוועדה סבורה שהבקשה רואיה תכנונית ומאשרת אותה

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
אישור שירותי הכבאות	
3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
תשלום אגרת בניה	
הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים	
אישור סופי צוות אדריכל עיר	
תיאום החזית ובכלל זה שדה השילוט עם אדריכל העיר	

	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
--	---

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0032.13
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים, מרפסות זיז, ריצוף חצר ומחסנים עבור 2 יח"ד.
מספר ועדה	2025/121
כתובת	המ"ג 24, רוממה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

במהלך הדיון הצדדים הגיעו להסכמות ועל סמך ההסכמות הוועדה מחליטה:

עבור בקשה 1989/32.12 ו-1989/32.13:

ניתנת הסכמת גב' שמש שלא תבצע בניה/מרפסת בעתיד מעל המרפסת בחזית הצפונית (מפלס +8.40) של משפחת קרופניק והיא מתחייבת להעביר תנאי זה גם למי שיבוא במקומה בעתיד ותעגן זאת בחוזה עתיד.

בחזית האחורית תתוכנן מרפסת לגב' שמש ומר קרופניק וכל מי שבא בנעליו לא יוכל להתנגד, תכנון מרפסת זו יבוצע במסגרת בקשה אחרת.

עבור בקשה 1989/32.12 - מרפסת גג בחזית הדרומית (גב' שמש):

למרפסת גג המוצעת בחזית הדרומית בבקשה 1989/32.12 עבור גב' שמש, היא תידרש בחתימה אחת נוספת (בנוסף להסכמות של משפחת קרופניק ומשפחת בן מרדכי) שיהיו 4 חתימות המהווה 2/3 הסכמות מהכניסה נשוא הבקשה על בינוי בשטח משותף.

ככל ולא תמציא חתימה זו תידרש בהסרת המרפסת מהבקשה.

עבור בקשה 1989/32.12 ו-1989/32.13 - מחסנים תת-קרקעיים:

הוועדה מאשרת מחסנים בשטח של 8% משטח הדירה עבור משפחת קרופניק ובן מרדכי וכן מחסן בשטח של 8% למתנגדים (גב' שמש) בתוך תחום קווי הבניין.

למחסן שיוגש עבור גב' שמש בבקשה 1989/32.12 היא תידרש בחתימה אחת נוספת (בנוסף להסכמות של משפחת קרופניק ומשפחת בן מרדכי) שיהיו 4 חתימות המהווה 2/3 הסכמות מהכניסה נשוא הבקשה על בינוי בשטח משותף ולא יהיה צורך במשלוח הודעות.

עבור בקשה 1989/32.13 - ממ"ד:

הבקשה להגדלת הממ"ד אינה מאושרת.

עבור בקשה 1989/32.13 - חלון הממ"ד:

הוועדה מאשרת בנסיבות העניין את החלון לכיוון דרום (בניגוד למדיניות מהנדס העיר) מאחר ובכיוון החזית המערבית יש חניה צמודה לבניין.

מרפסות זיז :

קומה ב' מפלס +5.40 :

חזית דרומית - מרפסת זיז פתוחה בעומק 1 מ' ברוחב 2.05 מ'. סה"כ 2.05 מ"ר - על עורך הבקשה לצמצם מרפסת לעומק של 75 ס"מ.

שטחי המרפסות - יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה המפרטת את שטחי המרפסות המקורות בכדי לוודא כי המרפסות זיז המקורות המוצעות אינם חורגות מ-14 מ"ר .

מחסנים :

- גודל המחסנים - על עורך הבקשה לצמצם גודל מחסנים ל8% משטח הדירה.

- תכנית צל למחסן עבור יח"ד 6 - יש להסיר דלת וקירות מתכנית צל למחסן עבור יח"ד 6 ולסמנו כפי שנדרש בסימון תכנית צל במקווקו.

- חריגה מקווי הבניין - יש לצמצם מחסנים לתוך קווי הבניין.

חוות דעת תכנונית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים הגרפיים המופיעים ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0032.12
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות
מספר ועדה	2025/121
כתובת	המ"ג 24, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

במהלך הדיון הצדדים הגיעו להסכמות ועל סמך ההסכמות הוועדה מחליטה:

עבור בקשה 1989/32.12 ו-1989/32.13:

ניתנת הסכמת גב' שמש שלא תבצע בניה/מרפסת בעתיד מעל המרפסת בחזית הצפונית (מפלס +8.40) של משפחת קרופניק והיא מתחייבת להעביר תנאי זה גם למי שיבוא במקומה בעתיד ותעגן זאת בחוזה עתיד.

בחזית האחורית תתוכנן מרפסת לגב' שמש ומר קרופניק וכל מי שבא בנעליו לא יוכל להתנגד, תכנון מרפסת זו יבוצע במסגרת בקשה אחרת.

עבור בקשה 1989/32.12 - מרפסת גג בחזית הדרומית (גב' שמש):

למרפסת גג המוצעת בחזית הדרומית בבקשה 1989/32.12 עבור גב' שמש, היא תידרש בחתימה אחת נוספת (בנוסף להסכמות של משפחת קרופניק ומשפחת בן מרדכי) שיהיו 4 חתימות המהווה 2/3 הסכמות מהכניסה נשוא הבקשה על בינוי בשטח משותף.

ככל ולא תמציא חתימה זו תידרש בהסרת המרפסת מהבקשה.

עבור בקשה 1989/32.12 ו-1989/32.13 - מחסנים תת-קרקעיים:

הוועדה מאשרת מחסנים בשטח של 8% משטח הדירה עבור משפחת קרופניק ובן מרדכי וכן מחסן בשטח של 8% למתנגדים (גב' שמש) בתוך תחום קווי הבניין.

למחסן שיוגש עבור גב' שמש בבקשה 1989/32.12 היא תידרש בחתימה אחת נוספת (בנוסף להסכמות של משפחת קרופניק ומשפחת בן מרדכי) שיהיו 4 חתימות המהווה 2/3 הסכמות מהכניסה נשוא הבקשה על בינוי בשטח משותף ולא יהיה צורך במשלוח הודעות.

עבור בקשה 1989/32.13 - ממ"ד:

הבקשה להגדלת הממ"ד אינה מאושרת.

עבור בקשה 1989/32.13 - חלון הממ"ד:

הוועדה מאשרת בנסיבות העניין את החלון לכיוון דרום (בניגוד למדיניות מהנדס העיר) מאחר ובכיוון החזית המערבית יש חניה צמודה לבניין.

בחינה עיצובית :

בחזית צפונית מבוקשים פתחים בצורה אקראית.

על עורך הבקשה להמציא אישור ראש צוות לעניין פתחי הבנייה המבוקשים.

חוות דעת תכנונית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים הגרפיים המופיעים ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל, ת"י 413
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	אישור פיקוד העורף הג"א
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0129.02
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה מכח תב"ע, ומכח 5% השלמת קומת גג, תוספת חדר מחוזק ומרפסת
מספר ועדה	2025/121
כתובת	משה סנה 1, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה מכח תבע ומכח 5% השלמת קומת גג בהתאם לתכנית 1454198 המאפשרת בינוי לפי תב"ע השלמת דירת גג בהינף אחד, וכן תוספת חדר מחוזק ומרפסת

הוועדה שמעה את טענות הצדדים בקשב רב

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

לעיניין שימוש בשטח משותף הוגשו הסכמות שכנים של 11 מתוך 16 מתוכם 7 בחלק הרלוונטי המהווים רוב קנייני בהתאם למסמך המדיניות.

לבקשה לענין העברת הדוודים - הוועדה מורה למבקש להעביר את הדוודים לגג החדש על חשבונו ובמידה וייגרם נזק כלשהו יתוקן על חשבון המבקשים וכן להסדיר גישה לגג נוחה ותקינה שלא תפחת מהגישה הקיימת כיום.

לענין שטחי בניה - השטחים נבחנו על ידי הצוות המקצועי ואין מניעה לאשרם, מבוקשים שטחים מכח תב"ע ובנוסף השלמת דירת גג המיועדת לדירות גג וכן חדר מחוזק שאינו גורע שטחים מאף דייר

הוועדה מורה למבקש להקפיד הקפדה יתרה על שעות העבודה החוקית ועל פינוי אבק ולכלוך ומניעת רעש כך שהפגיעה במתנגדים תהיה מינימלית ולעמוד בכל דרישות התקן בצורה קפדנית, ואף מעבר לכך.

הוועדה סבורה כי באיזון האנטרסים שבין הצדדים נכון לאשר את הבקשה

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	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0520.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה וחצי לבניין קיים לפי תמ"א 38/1
מספר ועדה	2025/121
כתובת	רשב"א 11, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הועדה האזינה בקשב רב למתנגדים וכן הושמעו התנגדויותיהם של המתנגדים אשר לא התייצבו ולהלן התייחסותה:

טענה למיקום הממ"דים לכיוון רחוב רשב"א 13 לכיוון צפון – נשמעה הטענה כי מיקום עמודת הממ"דים לכיוון רשב"א 13 תגרום לצמצום המרחק בין 2 המבנים ואף יצליחו על בניין המתנגדים ותיגרם חסימה של זרימת אוויר לכיוון ביתם ופגיעה בנוף מביתם. כמו כן, הועלתה הצעה ע"י המתנגדים להסיט את עמודת הממ"דים לחזית הקדמית וזאת על מנת לנסות לייצר שביל ירוק. הועדה בחנה את הצעת המתנגדים והגיעה למסקנה כי עמודת ממ"דים בחזית קדמית אינה ראויה תכנונית ואף נוגדת את המלצת מחלקת השימור. נבחנה האופציה להסיט את עמודת הממ"דים לחזית הדרומית אך שם יחסם שביל הכניסה הראשי לבניין. על כן, הועדה מתרשמת כי מיקום עמודת הממ"דים הינו ראוי ומיטבי. טענה זו נדחתה.

טענה לשטחי מחסנים החורגים מהמותר ע"פ התכנית – נשמעה טענה כי שטחי האחסנה חורגים מ-8% המותרים. טענה זו אינה רלוונטית מאחר ומדובר במגרש בו חלה תכנית 9988 המתירה שטח מחסן עד 10 מ"ר עבור כל מחסן. הבקשה עומדת בתנאי זה על כן, הטענה נדחתה.

טענה לירידת ערך – לא הוצג בפני הועדה שום מסמך התומך בטענה זו על כן זוהי טענה בעלמא והיא נדחתה.

טענה לפגיעה בפרטיות – מדובר על בינוי בסביבה אורבנית. באיזון האינטרסים בין חיזוק מבנים ופגיעה בפרטיות, חיזוק המבנים גובר. הצורך בחיזוק מבנים והקמת ממ"דים הינו נעלה על כן טענה זו נדחתה.

טענה לפגיעה בעץ 25 לאור מיקום הממ"ד בחזית הצפונית – הועדה מורה כי הבינוי ייעשה בליווי אגרונום ואף הדבר יירשם כתנאי בהיתר.

התנגדות דיירי רחוב רשב"א 9 למיקום החלונות ופגיעה בפרטיות – הועדה מורה כי החלונות בחית זו יהיו בהתאמה לחלונות הקיימים וימשיכו את העמודה.

התנגדות לבינוי בקומה החלקית - הוצגה הצעה במעמד הועדה לשנות את הבינוי בקומה חלקית ולצמצמו בחזיתות צפונית ודרומית ולהרחיב בחזיתות מזרחית ומערבית. הצעה זו אינה ראויה

תכנונית מאחר ועל הקומה "לשבת" על קונטור מבנה קיים וכך המצב היום בחזית הצפונית והדרומית. באם בינוי זה יצומצם ויוארך לחזיתות מזרחית ודרומית יתקבל תכנון אשר אינו ראוי, תתקבל יח"ד מוארכת אשר אינה ראויה תכנונית למגורים.

טענה לעניין החניה – הוצגה טענה כי מיקום החניה המוצע אינו מיטבי וכי ניתן להסיט את המשליש כך שיהיה מקביל לגדר וזאת על מנת לייצר שביל ירוק. תכנון זה אינו מקובל מאחר ונדרש שטח המתנה ותמרון עבור המשלישים ואם הצעת המתנגדים תיושם, הדבר לא ייב עס הבקשה על כן, הועדה מתרשמת כי פתרון החניה המוצע בבקשה הינו המיטבי וראוי.

כמו כן, הבקשה הובאה לכרעה לעניין החניה. נדרש 5 מקומות חניה, מוצע 3 מקומות חניה. הועדה מחליטה לפטור מהתקנת 2 מקומות חניה ומורה על תשלום קרן חניה בעבורם.

במעמד הועדה התקבלה פנייה מאת המבקשים למספר נושאים בהמלצת הצוות המקצועי:

לעניין הנסיגות – מבקשים מבקשי ההיתר שלא פרסם את הנסיגות מאחר והתכנית פורסמה שמוצגות הנסיגות אך ללא הקלה. הועדה מחליטה לקבל זאת ומכירה בפרסום התכנית בלבד.

מבקשים מבקשי ההיתר לנצל את יתרת השטחים שלא נוצלה במסגרת הבקשה ההיתר. הועדה מאשרת להוסיף את יתרת השטחים בתאום עם הצוות המקצועי.

מבקשים מבקשי ההיתר שלא לדרוש את יתרת היח"ד עד 80 מ"ר בקומה החלקית – הועדה דוחה בקשה זו ומורה כי נדרש להציע יח"ד עד 80 מ"ר וזאת בהתאם להוראות תכנית 10038.

בהתאם לאמור, הועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין:

בהתאם לחו"ד תכנונית, מדובר בתחום העיר ההיסטורית.

קווי בניין יהיו 3 מ' לחזית קדמית ואחורית ו- 2 מ' לחזית צידית.

הבינוי ברובו בתחום קו בנין תמ"א למעט ההקלות שצוינו לעיל.

בחזית צידית צפונית ישנה חריגה של 1.00 מ' עבור עמודת ממ"ד- פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר.

בחזית דרומית ישנה חריגה של 65 ס"מ עבור פיר מעלית – לא פורסמה הקלה בעניין, יש לצמצם את המעלית לתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א.

בחזית מערבית מוצעות מדרגות חיצוניות לירידה למחסן בחריגה של 54 ס"מ – (ראה סעיף מחסן)

מאחר ולא ניתן יהיה ליישם תמ"א ויש לקדם ולאפשר את תמ"א 38, ניתן לאשר את החריגות האלו מהוראות תכנית 9988.

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. מוצגת טבלה ע"ג ההרמוניקה כנדרש, בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר.

מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי, לבקשה לא נמצא היתר קודם/מקורי ולכן שטחים אלו

נבדקו מול תשריט בית משותף – אין מניעה לאשר.

קומות חדשות :

קומה ג' מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד.

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

קומה ד' מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי :

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטח של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצעת נסיגה וניוד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה. יש לבטל את הנסיגות.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע אינו עומד בדרישה – נדרש 2 יח"ד עד 80 מ"ר, מוצע יח"ד אחת. יש להוסיף יח"ד ע"מ שיעמוד בנדרש.

שטחי קומות חדשות :

שטח עיקרי :

ע"פ 10038 ניתן לאפשר עבור 1.5 קומות חדשות 439.65 מ"ר. בבקשה מוצע שטח של קומה מלאה חדשה 255.53 מ"ר ושטח קומה חלקית של 158.17 מ"ר – סה"כ מוצע 413.7 מ"ר – עומד במותר.

מחסנים :

לפי תכנית 9988 : "תותר תוספת של שטחי בניה מתחת לקרקע ובלבד שלא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד בבניין. תתאפשר הגדלה של שטחי מחסנים מעבר ל10 מ"ר עבור יח"ד גדולות מ-150 מ"ר, עד לשטח של 8% מהשטח העיקרי " – מוצעים 5 מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר – כמות. מוצע מחסן אחד בשטח של 13.3 מ"ר כפיצוי מחסן קיים תחת שטחי הרחבות – בבדיקה מול תשריט בית משותף נראה כי מחסן זה אינו קיים כלל, יש לצמצם את שטח המחסן ל10 מ"ר המותרים. את שאר השטח להציע מילוי.

לעניין מדרגות מחסן מערבי - מוצעות מדרגות פיתוח לגישה למחסן זה בחריגה מקו בניין תמ"א, לפי תקנות בניה במרווחים מהלך המדרגות לא יעלה על 1.50 מ' – יש לצמצם את גובה מהלך המדרגות ע"מ שיעמוד בתקנות.

ממ"דים :

חזית צפונית - מוצעת עמודת ממ"דים כאשר הממ"ד הראשון מפלס קומת הקרקע הינו בתצורה אלכסונית והמשך הממ"דים בעמודה בצורה ישרה, מה שמייצר בינוי בזיז בפינת העמודה. יש לתכנן את העמודה בתצורה אחידה, אלכסונית או ישרה לאורך החזית.

נגישות :

מוצעות 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-3 קיימות – יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי להוצאת היתר.

תברואה :

מוצע מיכל אחד בנפח 1,000 ליטר. ע"פ הנחיות מחלקת תברואה נדרש 1,100 ליטר עם מתקן – יש להתאים ולהציג בתכנית.

פתרון התברואה משולב בתוך גדר ופתחי האשפה הינם בניצב לרחוב רשב"א בהתאם להוראות תכנית 9988.

עצים :

התייחסות תכנון העיר :

סקר העצים מציין עץ 19 כליל החורש לעקירה בשל מרפסת מתוכננת. בפועל העץ צמוד לבינוי קיים ומוצע ולא ניתן בשל תנאי מגרש לתכנן מרחק ראוי מגזע העץ לטובת שימורו. מקובל. על כל עץ שנעקר יש לסמן מיקום שתילה חלופי.

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

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 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וזי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
	תשלום קרן חניה עבור 2 מקומות בחניון הגימנסיה/הנשיא
	אישור מחלקת השימור
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים בסך 119,372 ₪.
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 14,476 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0477.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה וחצי לבניין קיים לפי תמ"א 38/1
מספר ועדה	2025/121
כתובת	מנשה 6, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הועדה האזינה בקשב רב להתנגדויות שהושמעו ולהלן התייחסותה:

עו"ד רועי אוחיון בשם המתנגדים – מתנגדים למיקום הממ"דים בחזית הצד וזאת מאחר ואם יתבקש בינוי ממ"דים בחלקת המתנגדים, הממ"דים יהיו צמודים מידי וזאת לאור שהממ"ד המוצע בבקשה הנ"ל הינו עד לגבול החלקה. הציע עו"ד אוחיון להסיט את עמודת הממ"דים הנ"ל אל החזית הקדמית כדי למנוע פגיעה בחלקת המתנגדים. כמו כן, מציין עו"ד אוחיון כי הבקשה אינה מציעה מספיק מקומות חניה.

הועדה מורה כי עמודת הממ"דים תצומצם בעומקה 30 ס"מ ותוארך לכיוון המרפסת שתצומצם גם היא בהתאמה וזאת לאור העובדה כי ועדת שימור לא מאשרת מיקום של עמודת ממ"דים בחזית הקדמית לרחוב מנשה כפי שהציע עו"ד אוחיון.

לעניין החניה – במסגרת הבקשה מוצעות 9 חניות ע"י מתקני חניה. הצהיר היוזם כי ניתן לשלב משליש נוסף על שטח הגינון לכיוון רחוב מנשה ובכך להציע 12 מקומות חניה. הועדה בחנה את הפתרון הנ"ל ומתרשמת כי ניתן לוותר על המשליש הנ"ל לאור העבודה כי מוצע שטח גינון ירוק לכיוון רחוב מנשה אשר הינו ראוי תכנונית ושילוב של מתקן חניה נוסף יבטל את החזית הירוקה המוצעת לרחוב.

על כן הועדה פוטרת מהתקנת 7 מקומות חניה נוספים ומורה על תשלום קרן חניה בעבורם.

הושמעה טענה על פגיעה בכניסת אור ואוויר ונוף – מדובר על בינוי בסביבה אורבנית ובו ערך חיזוק מבנים הינו גובר.

בהתאם לאמור, הועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

התקבלו 2 פניות במעמד הועדה ממבקשה ההיתר על המלצת הצוות המקצועי. מבקשים להכיר בפרסום התכנית עם הנסיגות ללא צורך בפרסום הקלה. הועדה מאשרת ומכירה בפרסום התכנית ואינה דורשת פרסום חוזר עם נוסח ההקלה. כמו כן, מבקשי ההיתר מבקשים שלא לייצר יח"ד נוספים בשטח של עד 80 מ"ר מאחר ואין התכנות לייצר אותן. הועדה דוחה זו ומורה כי יש לייצר את היח"ד וזאת בהתאם להוראות תכנית 10038.

להלן התיקונים לבקשה :

קומות חדשות :

קומה ג' מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד.

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 אינו עומד בדרישה מאחר ומוצעות נסיגות בבינוי בחזית צפונית ולא פורסמה הקלה לעניין זה. הועדה מכירה בפרסום התכנית ללא צורך בפרסום הקלה לעניין זה.

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

קומה ד' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי :

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצעת נסיגה וניוד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה. הועדה מכירה בפרסום התכנית ללא צורך בפרסום הקלה לעניין זה.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע אינו עומד בדרישה – נדרש 3 יח"ד עד 80 מ"ר , מוצע 2 יח"ד. יש להוסיף יח"ד ע"מ שיעמוד בנדרש.

חישוב שטחים :

שטחי קומות חדשות :

שטח עיקרי :

ע"פ 10038 ניתן לאפשר עבור 1.5 קומות חדשות 560 מ"ר. בבקשה מוצע שטח של קומה מלאה חדשה 351 מ"ר ושטח קומה חלקית של 237 מ"ר – סה"כ מוצע 588 מ"ר, חריגה של 28 מ"ר – יש

לצמצם.

מחסנים :

בבקשה מוצעים 13 מחסנים ל- 14 יח"ד.

תכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר ולכן יש לעמוד ב-8% שטחי מחסנים, כלומר סך של 121.35 מ"ר. מוצע בבקשה שטחי מחסנים בסך של 93.65 מ"ר, כך שעומד במותר ועל כן ההקלה שפורסמה לעניין בניית מחסנים עד 20 מ"ר מתייתרת.

-מומלץ לתכנן מחסן נוסף כך שמש' מחסנים יותאם למס' יח"ד.

עצים :

התייחסות תכנון עיר :

הבקשה משמרת עצים בעלי ערכיות גבוהה ועצים בעלי ערכיות נמוכה לעקירה. על כל עץ הנעקר יש להציע שתילה חדשה בתחום החלקה.

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

נגישות :

מוצעות 14 יח"ד בבניין. יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי להוצאת היתר.

תברואה :

לא מוצע בתכנית פתרון אשפה, התקבל אישור אגף תברואה כתנאי טרם דיון : יש לתכנן 2 פחים בנפח 1100 ליטר. יש להציע פתרון אשפה בתחום חלקה. מתקן אשפה לא יופנה לחזית הרחוב ויתוכנן בהתאם להנחיות מרחביות.

ניקוז מי נגר :

לא הוצג פתרון חלחול בהרמוניקה -יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה.

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 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

	הגשת ערבות בנקאית עבור שימור העצים בסך 147,950 ש"ח.
	הגשת ערבות בנקאית נוספת עבור פיצוי נופי בסך 39,195 ש"ח.
	הגשת תוכנית נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל.
	אישור איכות הסביבה למיקום המכפילים.
	ביצוע תשלום עבור 3 מקו"ח החסרים לקרן חניה כללית.
	הגשת כתב התחייבות לביצוע תשלום לקרן חניה כללית.
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י.
	תיאום חומרי גמר, צבעים ומיקום תשתיות עם מחלקת שימור.
	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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1986/0617.02
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת שטח עיקרי, ממ"דים, מחסנים, מרפסות, פרגולות ומעלית פנימית בבנין
מספר ועדה	2025/121
כתובת	חיים ויטאל 35, גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת שטח עיקרי ממדים מחסנים מרפסות פרגולות ומעלית פנימית בבניין.

הוועדה שמעה בקשב רב את טענות הצדדים.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת טענות מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את הבקשה בהתאם להסכמות הצדדים החלקיות אליהן הגיעו בדיון.

באשר לכל הטענות הנוגעות לעניין מיקום הממ"ד בחזית צפונית - בהתאם להצהרת עו"ד אריק לביאן נציג המתנגדים, במעמד הדיון, הוסכם כי הממ"דים יושבו לחזית המערבית, יובהר כי שטח הממ"ד יהא 9 מ"ר נטו כפי שפורסם בעת פתיחת התיק, מנגד, ב"כ המתבקשים עו"ד בני גונניאן הסכים לכך כי המבקשים ישלמו את הפיצוי הנופי הנדרש למחלקת שפ"ע באשר לעצים. בכך מתייתרות כל הטענות הנוגעות לממ"דים וכל כיוצא בזה.

הוועדה רואה חשיבות רבה במיגון הדירות ומעודדת בנייתם של ממ"דים.

המתנגדים טענו כי לא בוצע פרסום כדין, מבדיקת הצוות המקצועי עולה כי בוצע פרסום כדין לגרסה החדשה זאת טרם העלאת התכנית לדיון נוסף.

באשר לטענות הקנייניות - עניין החתימות נבחן ונמצא כי הוגשו החתימות בהתאם למדיניות העירייה ונמצא כי יש התימוכין הקנייניים הנדרשים.

לטענה לבניית מרפסת זיז - המרפסת מבוקשת בחזית קדמית שאינה פונה לכיוון המתנגדים ואין פגיעה בהם הן בעניין התכנון והן מבחינת שטחי הבניה, בעניין יש יצוין כי שטח המרפסת העודף מבוקש מכוח הקלה כמותית שחולקה באופן יחסי בין כל בעלי הזכויות בחלקה.

באשר לטענות לעניין המעלית - הוועדה רואה חשיבות גודלה בנגישות למבנה, יצוין כי למתנגדים יש מעלית בכניסה בה מתגוררים.

עו"ד תורג'מן מייצג מתנגדים בקומה א' ומובן שלהם אין צורך במעלית אך הקומות העליונות זקוקות למעלית לשם הנגשה, ובאיוון האינטרסים שבין הצדדים ובחשיבות הנגשת המבנה, סבורה כי נכון לאשר את המעלית ומאשרת את בנייתה.

רוחב המדרגות 90 ס"מ עומד בתקן – עם זאת תנאי להיתר עבור מעלית ומדרגות יהא אישור כיבוי אש

באשר לטענות לעניין חפירת המחסנים – בעניין זה יובהר כי המחסנים מבוקשים במפלס שמתחת דירות המבקשים ולא מתחת הכניסה השניה, יוגדש כי החפירה תבוצע בליווי קונסטרוקטור

מוסמך שיבטיח את יציבות הבניין.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת את הבקשה.

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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	הגשת ערבות בנקאית בסך 17,146 ש"ח עבור שימור העצים. לאגף שפ"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0586.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת יח"ד בקומת הקרקע
מספר ועדה	2025/121
כתובת	בן ציון 26, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכפוף לעמידה בתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) סעיף 2.10 לדירת מרתף.

לאחר בדיקה מול התקנות נמצא כי הדירה אינה עומדת בתקנות דירת מרתף.

ע"כ הבקשה תובא לדיון נוסף לצורך קבלת החלטה סופית בעניין זה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0419.00
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומות ושטחים לבית מגורים
מספר ועדה	2025/121
כתובת	הגאונים 4 , נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

על עורך הבקשה להמציא הרמוניקה התואמת את אישור מחלקת הסדרי תנועה לעניין "תכנון רצפה חדשה בכל מפלס קומת הקרקע (מעל שטח המילוי - חלל המטבח) + ביטול החדר מוצע בתת הקרקע (צמוד למדרגות) ללא חלון".

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0295.01
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2025/121
כתובת	חיים לסקוב 17, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/04/2024 ע"י המוח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד (ראה סעיף ממ"ד).

שטחי בניה :

הקלה 6% כמותית :

חישוב :

שטח החלקה 528 מ"ר * 6% = 31.68 מ"ר / 6 יח"ד = 5.25 מ"ר ליח"ד.

הקלה 2.5% כמותית :

חישוב :

שטח החלקה 528 מ"ר * 2.5% = 16 מ"ר / 4 יח"ד = 3.3 מ"ר ליח"ד.

חישוב כללי של סך השטח המותר :

5.25 מ"ר (הקלה 6%) + 3.3 מ"ר (הקלה 2.5%) = 8.55 מ"ר.

17.47 מ"ר (שטח החורג מהתב"ע) / 6 (יח"ד) = 2.9 מ"ר.

חישוב :

8.55 – 2.9 = 5.65 מ"ר המותרים למימוש ליח"ד זו - על עורך הבקשה לצמצם את השטח העיקרי

לכדי 5.65 מ"ר יחסי המותרים או להמציא לחילופין ויתורי זכויות חתום ע"י עורך דין (הכולל את הכרוך בזה).

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד (ראה סעיף ממ"ד).

שטחי בניה :

הקלה 6% כמותית :

חישוב :

שטח החלקה 528 מ"ר * 6% = 31.68 מ"ר / 6 יח"ד = 5.25 מ"ר ליח"ד.

הקלה 2.5% כמותית :

חישוב :

שטח החלקה 528 מ"ר * 2.5% = 16 מ"ר / 4 יח"ד = 3.3 מ"ר ליח"ד.

חישוב כללי של סך השטח המותר :

5.25 מ"ר (הקלה 6%) + 3.3 מ"ר (הקלה 2.5%) = 8.55 מ"ר.

17.47 מ"ר (שטח החורג מהתב"ע) / 6 (יח"ד) = 2.9 מ"ר.

חישוב :

5.65 = 2.9 – 8.55 מ"ר המותרים למימוש ליח"ד זו - על עורך הבקשה לצמצם את השטח העיקרי לכדי 5.65 מ"ר יחסי המותרים או להמציא לחילופין ויתורי זכויות חתום ע"י עורך דין (הכולל את הכרוך בזה).

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2007/0177.04
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממדים ומבואות לדירות קיימות, תוספת מרפסות זיז ומחסנים
מספר ועדה	2025/121
כתובת	גשר החיים 4, מקור ברוך

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד ומרפסות זיז (ראה סעיף ממ"ד / מרפסות זיז).

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה נדרש :

- להסיר את המרפסות המוצעות בחזית מערבית.

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

אישור שפ"ע :

על עורך הבקשה נדרש להמציא אישור ממחלקת שפ"ע כתנאי לדיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית 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	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0539.00
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לשינוי שימוש לטובת מגורים בהתאם לתכנית .5691
מספר ועדה	2025/121
כתובת	אבא אבן 7, קרית האומה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבקשה מבואת לאישור הבקשה להיתר בניה בתנאים היות ומוצע שימוש חורג מהיתר ופורסמה הקלה לנידון כנדרש כאשר לא התקבלו התנגדויות

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת" 413

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0341.02
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ומרפסות
מספר ועדה	2025/121
כתובת	הרב זלמן סורוצקין 6, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

ממ"דים :

על עורך הבקשה להמציא תכנית צל לממ"ד לעמודות המקבילות.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 2,543 ש"ח עבור פיצוי נופי
	שפ"ע - הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל

	אישור שירותי הכבאות
--	---------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1996/0964.10
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז והרחבה לפי תב"ע 9990
מספר ועדה	2025/121
כתובת	דברי חיים 19, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

בבחינה מעמיקה נמצא כי עפ"י התב"ע מוצע הכשרת שטח שירות לעיקרי המחבר את התוספת המוצעת בחזית הצפונית עבור יח"ד מס' 34 ו-38 כאשר עורך הבקשה מחשב שטח זה כשטח עיקרי קיים, כמו כן בקומה ד' עבור יח"ד מס' 34 עורך הבקשה מחשב מרפסת גג מקורה קיימת כאשר לא נמצא היתר למרפסת זו ועפ"י התב"ע הינה מוצעת - על עורך הבקשה :

- לחשב את שטח השירות המוכשר לעיקרי כשטח עיקרי מוצע עפ"י נספח הבינוי.

- לחשב מרפסת מקורה היוצאת מחדר השינה בקומה ד' כמרפסת גג מקורה מוצעת או לחילופין להוכיח שאושרה בהיתר.

מרפסות זיז :

-על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות חתום ע"י מתכנן השלד.

גדר להריסה :

- על עורך הבקשה לסמן את ההריסות על גבי ההרמוניקה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0520.13
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/121
כתובת	זכרון יעקב 7, רוממה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר יום לבקשת ראש הצוות לבדיקה מקצועית נוספת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0451.08
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה + ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2025/121
כתובת	ישראל אהרון פישל 19 , תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ממ"ד :

על עורך הבקשה לבטל את עמודת 2 ממ"דים המוצעים בחזית הצפונית מערבית ולמקמם בתוספת בחזית הדרומית מערבית הניתנת מכח התכנית (נספח הבינוי).

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה להוסיף סימון קו בניין בקומת הקרקע.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0422.00
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 6 קומות
מספר ועדה	2025/121
כתובת	אל סהל , שועפט

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להקמת בניין חדש בן ל- 6 קומות .

הוגשה התנגדות ע"י עומר אובניע שטען כי הוא בעל הזכויות בקרקע

האפוטרופוס לנכסי נפקדים הסיר את התנגדותו לבקשה והתקבל מהם אישור כי ניתן להתקדם.

נושא בעלות נבדקה שוב ע"י אני פירו, והתקבל ממנה אישור כי אין מניעה להמשיך והוכחה זכויות בעלי הקרקע.

לפיכך הוועדה דוחה את ההתנגדות ומחליטה לאשר את הבקשה.

תנאי למתן היתר בניה :

מס רכוש ושרשור בעלות מאושר ע"י וועדת בעלויות

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
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

	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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	מס רכוש ושרשור בעלות מאושר ע"י וועדת בעלויות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0806.02
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ושינויים בפתחים למבנה קיים - תואם מצב קיים בשטח
מספר ועדה	2025/121
כתובת	שדרות גולדה מאיר 1, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מתבססת על בניין שאושר בתיק שמספרו 11/251, הבניה בשטח לא נעשתה בהתאם להיתר שניתן בתיק זה (בהיתר המקורי הבניין היה מיועד למשרדים ושירותי בריאות בלבד) ובמסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשות ההתאמות למצב הקיים בשטח, ולשימושים העדכניים

התיק נידון לדחיה בעבר וכעת תוקן בהתאם להחלטה ואין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד

בנוסף התקבל אישור מנהל האגף לפרט הגשרון המוצע ואין מניעה לאשר.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"י הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	תאום הסדרי תנועה (כניסה ויציאה) משד' גולדה מאיר עם צוות אב לתחבורה(ע"פ סעיף 7.2 של 6094א)
	תיאום עם מחלקת תברואה בדבר פתרון פינוי ואיסוף אשפה משטח המוסד
	תיאום רשות העתיקות
	אישור איכות הסביבה להסכם עם מטמנה לשפיכת עודפי פסולת בניה
	אישור התצ"ר ע"י המחלקה למידע ומדידות

	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מחלקת אחזקה באגף שפ"ע על קבלת ערבות לתיקון תשתיות
	אישור מכון התקנים
כן	אישור משרד הבריאות
	אישור שירותי הכבאות
	הצהרת עורך הבקשה
	חוות דעת תוכנית אב לתחבורה
	הגשת תכנון מפורט לפיתוח של המעברים הציבוריים להולכי רגל לאישור מחלקת הגננות
	תנאי לקבלת היתר בניה הינו תאום תכנית עם תכניות קו כחול רק"ל עתידי מול צוות תחבורה והינו קבלת אישור מחלקת דרכים סופי.
	אישור צוות אב לתחבורה.
	תאום תכנית עם תכניות קו כחול רק"ל עתידי מול צוות אב לתחבורה והינו קבלת אישור מחלקת סופי.
	הריסת עבירות הבניה המסומנות וקבלת אישור מחלקת הפיקוח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0825.02
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד, מרפסת סגורה על עמודים, הרחבה על הגג וחדר מחוזק, מרפסת זיז ומחסנים
מספר ועדה	2025/121
כתובת	גמזון ראובן 11, נוה יעקב

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה לתוספת מחסנים בתת הקרקע וכן ממ"ד ותוספת קומה עליונה.

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים :

תנאים טרם דיון :

יש להביא אישור מחלקת שפי"ע כתנאי לדיון נוסף בוועדה.

ממ"ד מוצע :

ע"פ ההנחיות , ממ"ד הבולט למרווח קידמי, עומק הבליטה אינה תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הקטן מביניהם, הממ"ד חורג מה-50% המותרים ויש לצמצם כפי שהוער ע"ג ההרמוניקה ובהתאמה גם את תכנית הצל לעמודה זו, תכניות הצל שהוצגו לעמודות סמוכות עומדות בתקנות

מרפסת זיז מוצעת לדירה 1 :

מרפסת זו מוצעת בקווי בניין שהנספח נתן למרפסות ואין מניעה לאשרה.

המרפסת מוצגת כמרפסת על עמודים ומוצעת לסגירה,

לא הוצג חתך ולא הובן באילו עמודים מדבר ומה בדיוק חומרי הסגירה, יש להציג חתך תיקני במרפסת המראה את הנ"ל.

מרפסת זיז מוצעת לדירה 10 :

יש לקבל התחייבות בכתב מהדייר על פירוק חלק המרפסת החורג בעת בניית עמודת הממ"דים,

כתנאי לקבלת היתר.

קומה מוצעת לדירה 10 :

חלק מן השטח מוצע מכח הקלה שפורסמה 2.5% לתוספת קומה.

לא ניתן לאשר הקלה מאחר והתכנית החלה נתנה אפשרות לתוספת קומה

יש לצמצם את השטח למותר ובהתאמה גם את תכניות הצל.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה 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	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2017/1076.07
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד.
מספר ועדה	2025/121
כתובת	הרב פניז'ל 14, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בתוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע וממ"ד

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

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג החרמוניקה a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1997/0142.08
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג לפי תב"ע 5499 + ח.מחוזק והשלמת גג ובניית מרפסות
מספר ועדה	2025/121
כתובת	פליקס פרנקפורטר 17, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת קומה בעלת שטחים עיקריים, חדר מחוזק ומרפסות זיו לדירה מס' 5'

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד בכפוף לתיקונים הבאים :

מבואת חדר מחוזק :

מוצעת מבואת גישה לחדר המחוזק , לא ניתן לאשרה מאחר ומדובר בתוספת קומה חדשה , יש לחשבה כשטח עיקרי ולהוכיח שטחים בגינה/ לבטל.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות 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
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסת בעת מימוש התב"ע כתנאי לקבלת היתר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0189.00
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, הרחבה לדירה קיימת.
מספר ועדה	2025/121
כתובת	חכם אברהם פטל 15, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי לדירה מס' 8

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

יש לתקן את ההערות כמצוין 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
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0144.05
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים, תוספת ממ"ד, מרפסת ומחסן- ע"פ תב"ע מאושרת בתוכנית-101 062462
מספר ועדה	2025/121
כתובת	מעגלות הרב פרדס 59, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע תוספת מחסן, ממ"ד ושטח עיקרי לדירה 2 התואם במדויק את נספח הבינוי

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

ליקויים גרפים

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a לרבות שרטוט התפר בהתאם לדרישת נוהל בקרה הנדסית.

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	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0367.07
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, ריצוף חצר.
מספר ועדה	2025/121
כתובת	פליקס פרנקפורטר 6, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 06/11/2024 והבקשה נידונה לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים,

כעת השתנו המבקשים ולכן הבקשה עולה לדיון נוסף בשביל שינוי שם מבקשים.

במקום המבקשת הקודמת- מלכה ברפמן

יש מבקשת חדשה בשם רחל גרינברג, מספר ת.ז. : 207741976

אן מניעה לאשר את שינוי המבקשים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0223.03
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים בתכנון ע"פ המאושר בהיתר 2023/223.1 ללא תוספת שטחים, ובניית מרפסת זיז.
מספר ועדה	2025/121
כתובת	רביבים 1, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבינוי המוצע על הגג – אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת דירת גג מרפסות זיז -אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0420.04
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג. מרפסות זיז וגג. חדר מחוזק.
מספר ועדה	2025/121
כתובת	יגאל 8, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי על הגג מקובלת מבחינה תכנונית למעט העניין של השטח עיקרי שצריך להוסיף את החלק המסומן ע"ג ההרמוניקה ולעמוד בסך השטחים המותרים.

מרפסת הזיז אינה מקובלת מבחינה תכנונית יש לצמצם ולייצר חזית סימטרית מבחינת מרפסות.

ההתנגדות של דפנה מקובלת והמלצת האגף הינה לייצר חזית סימטרית ובכך לצמצם את המרפסת

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה:

התוכנית 5237 קיים נספח בינוי מס' 8- קיימת טבלה שטחים המותרים להוספה לדירה הנ"ל מותר להוסיף ע"פ הנספח 30 מ"ר.

המוצע בבקשה חורג מהמותר ויש שטח שלא חושב שצריך לחשב או לצמצם למותר.

מרפסות:

מוצע בבקשה:

קומת ב' במפלס +5.60:

דירה מס' 28-מוצעת מרפסת זיז מחוץ לקוי הבניין בשטח של 22.17 מ"ר בעומק של 2 מ'.

חלק מהמרפסת המוצעת חורגת מהעומק המותר מחזית קדמית שהיא 40% בנוסף המרפסת המבוקשת הורסת את הסימטריה של החזית ובזאת מהווה סטייה אדריכלית ניכרת.

יש לייצר מרפסת סימטרית בחזית.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות.

המתנגדת עבדי דפנה מתגוררת דירה מתחת למבקש – מתנגדת לגודל המרפסת ולא לבניית המרפסת, אלול לגרום לפגיעה באור הטבעי באוויר ובאיכות החיים, זה מקור האור היחיד לחדרי השינה ולסלון.

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- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0808.04
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מכח תב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, תוספת חדר מחוזק ומרפסת
מספר ועדה	2025/121
כתובת	משה סנה 5, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה

לאחר שהוועדה שמעה את הטענות מחליטה לאשר את הבקשה

לעיניין תימוכין קנייניים :

התקבלו חתימות שכנות מספקות בהתאם למסמך המדיניות של רוב קנייני בגין הבניה בשטח המשותף

לעיניין מערכות טכניות בגג :

הדוודים יועתקו לגג החדש ועל חשבון המבקשים וכן שאר המערכות באם קיימות, תשאר גישה לגג נוחה שלא תפחת מהגישה הקיימת כיום.

לעיניין תוספת יח"ד

התכנית המוגשת היא לא לפיצול דירה אלא להרחבת יח"ד קיימת, תנאי להוצאת היתר הינו רישום הערת אזהרה בטאבו לעיניין זה.

לעיניין אחוזי בניה :

מבוקשים זכויות בניה מאושרים מכח תכנית תקפה + השלמת דירת גג המיועדת רק לבעלי דירות הגג,

החדר המחוזק המבוקש אינו פוגע בזכויות של אף יח"ד.

בנוסף מבוקש כאן שינוי מבקשים :

יעקב ורבקה פינקל ת.ז. 20455701 מתבטלים,

ובמקומם יש מבקשים חדשים :

נוראל ואפרת בביוף ת.ז. : 211848718

תיקונים נדרשים בהרמוניקה :

סגירת מרפסת-לא ניתן לאשר סגירה קלה בבינוי זיזי ע"פ תוכנית 6373 בשטח עיקרי.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2007/0123.07
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת בקומת הגג.
מספר ועדה	2025/121
כתובת	לואי ליפסקי 43, רמות

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

לדחות את הבקשה :

הבקשה המוצעת אינה מקובלת תכנונית ואינה עומדת עפ"י המדיניות המותרת וע"כ מובאת לדחיה

תוכנית קומה ד, מפלס 11.20+ :

בתיק זה 07/123.2 אושרה בניה על הגג- לדירה 31

עפ"י תוכנית 5806 : 30 מ"ר, חדר מחוץ : 12 מ"ר

5% השלמת דירת גג : 25.75 מ"ר.

כעת מוצע שטח נוסף לדירה עפ"י ויתור זכויות מדירה 32

עפ"י 30 מ"ר מנספח עפ"י תב"ע מס' 5803

5% השלמת דירת גג 25.75 מ"ר.

בקשה זו אינה ניתנת לבחינה היות ולא ניתן לבקש שטחים של ויתור זכויות

עפ"י השטחים המבוקשים.

30 מ"ר - שטחים עפ"י נספח 5803 : לא ניתן לבקש ויתור זכויות מנספח, היות והנספח נותן פתרון תכנוני לכל הדירות, וויתור הזכויות לא יתאפשר בניה תכנונית, ולא ניתן להבטיח ששטח זה אינו ימומש בעתיד.

5% השלמת דירת גג- לא ניתן לבקש ויתור זכויות של 5% השלמת דירת גג היות ודבר יהווה פגיעה בשיפור האדריכלי של הבניין.

ע"כ לא ניתן לאשר את השטחים המוצעים בבקשה זו.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0343.01
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לפי תב"ע +מרפסת
מספר ועדה	2025/121
כתובת	גליק נלסון 44 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה לפני הדיון

המוצע בבקשה עומד בהוראות תבע ומקובל מבחינה תכנונית

יש להציג מרפסת זהה למרפסת המבוקשת /מרפסת דמה + החתמה של הדייר ע"מ לעמוד בצמד מרפסות.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0023.09
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת
מספר ועדה	2025/121
כתובת	לאה גולדברג 4, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית 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	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0478.08
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע מספר 5062, תוספת ממ"ד, מחסן וחצר.
מספר ועדה	2025/121
כתובת	סולם יעקב 7, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי- אין מניעה לאשר.

הממ"ד המוצע והמחסן מקובלים תכנונית ועומדים בתקנות, אין מניעה לאשר.

שלביות ביצוע :

תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטב למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף מעקה וכו' לרווחת הדייר שמעליה (תבע 5062)

מוצע בבקשה : תוספת בניה בקומת הקרקע, עם גג ללא שימוש

יש להציג גג תקין כמרפסת כפי המופיע בסעיף הנ"ל ע"מ שיעמוד בסעיף שלביות ביצוע.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2002/0086.18
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה השלמת גג 5% וחדר מחוזק
מספר ועדה	2025/121
כתובת	אהרון אשכולי 114, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית, והתקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור האדריכלי.

חדר מחוזק- אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0757.02
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת חדרים ומחסן
מספר ועדה	2025/121
כתובת	ראובן מס 132, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

התכנית המוצעת מקובלת תיכנונית , התקבלו תימוכין קניינים כנדרש, אין מניעה לאשר

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0046.01
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה, ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2025/121
כתובת	הרב פנחס א. וסרמן 4, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

הממ"דים המוצעים והמחסנים - אין מניעה לאשר

מרפסת זיז- אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת, יש להסירה מהבקשה

תוספת בניה על הגג- אין מניעה לאשר

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

שטחי בניה :

2.5% הקלה : לא ניתן לבקש, יש להסיר שטחים אלו מהבקשה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0006.07
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסן בקומת הקרקע ברחוב שבתאי הנגבי 61
מספר ועדה	2025/121
כתובת	שבתאי הנגבי 9, גילה

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

היות ומדובר בבקשה ל הכשרת- "מחסן" הממוקם בשצ"פ אשר בנוסף איננו עומד בהגדרת מחסן וכן מתברר שהנו

משמש כיחידת דיור.

תיק המידע והבעלויות שהוצגו בפתיחת תיק אינם רלוונטיים למיקום של הבינוי המוצע.

מדובר בעבירת בניה שלא ניתן להכשיר בהליך הנוכחי .

להלן הפירוט :

בעלויות מול מיקום המוצע :

הבעלויות נבדקו ע"י דסק שירות הלקוחות לגו"ח 28048/55 , כאשר הוצג ע"י עורכת הבקשה שהמוצע הנו

בגבולות החלקה הנ"ל.

כשהגיעה הבקשה לבחינת הצוות המקצועי, נעשתה בדיקה מעמיקה יותר ומדויקת כולל מול הפיקוח על הבניה

וזאת למיקום המדויק של המוצע, כאשר התברר שה- "מחסן" המוצע הנו מחוץ לגבולות החלקה המוצגת ונמצא בגבולות שצ"פ בהתאם לייעודי קרקע.

בניסיון ליצור קשר מול עורכת הבקשה, לא היה שיתוף פעולה אף לא נענו טלפונית.

לסיכום- הוכחת הבעלויות שהוצגו וכן תיק המידע אינם רלוונטיים לבקשה.

תיק מידע וקווי בניין :

תיק המידע שהוצג לבקשה הנו עבור גו"ח 28048/54 בייעוד מגורים, כאשר הבניה המוצעת הנה בגו"ח 28048/55 בייעוד של שצ"פ.

כך שקווי הבניין ותיק המידע שהוצגו אינם רלוונטיים לבקשה.

התייחסות נוספת לבקשה :

מדובר בבניה על קרקעית מחוץ לגבול חלקה 54 נשוא הבקשה, כך שלהכשיר אותו כמחסן איננו רלוונטי

כיוון שמחסן אמור להיות בראש ובראשונה :

- בתוך גבול החלקה.

- תת קרקעי .

- שטחו עד 8% משטח הדירה בלבד.

- גובה נטו עד 2.20 מ' .

- חלון אחד ודלת אחת בלבד.

- עומד בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בנין .

נראה שהמוצע לא עומד באף אחד מהתנאים לעיל כאשר הנו :

- נמצא מחוץ לגבול חלקה 54 נשוא הבקשה ובתוך גבול שצ"פ ע"פ המופיע בייעודי קרקע המצ"ב

בהרמוניקה המקוונת.

- הבינוי מוצע כעילי .

- השטח המוצע הנו כ- 48.50 מ"ר שזה בוודאות עולה על מחסן מותר לדירה טיפוסית בחלקה 54

שהנו 8% מהדירה .

- לפי הפיקוח על הבניה (מר אליאס ירון), הגובה הקיים עולה על 2.02 מ' נטו ואף משמש למגורים .

- לפי ההרמוניקה מבקשים 2 דלתות ו- 5 חלונות !

הדגשה : ע"פ ייעודי קרקע השטח מיועד לשצ"פ ולא ניתן לבקש שם בינוי כמוצע .

בנוסף לפי תיק המידע לא סומן קוו בנין רגיל אלה קוו כתום אשר משמש לצורך בחינת חריגת מרפסות זיז

בלבד עבור חלקה 54 , היות והמוצע כלל לא נמצא בחלקה נשוא הבקשה אזי תיק המידע התכנוני שהוגש

וכמו כן קוו הבנין אינם רלוונטיים למוצע .

לפיכך, אין מנוס מלדחות את הבקשה על הסף.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0094.00
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש קומה מעל קומת חניה סה"כ 1 יח"ד
מספר ועדה	2025/121
כתובת	אל ראוידה , אום טובא .

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

חריגה בזכויות הבניה המהווה סטייה ניכרת. טרם הושלמו התנאים לדיון בוועדה וישנם ליקויים לתיקון בהרמוניקה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון

קווי בנין

פורסמה הקלה לענין חריגות מקו בנין. לא ניתן להכיר בהקלה במסגרת התקנות החדשות בדבר סטייה ניכרת היות והבקשה נפתחה לאחר 01.01.2025 ומדובר בבניה חדשה. לפיכך חריגה מקו בנין מהווה סטייה ניכרת, על ע"ב לצמצם למותר.

תכנית פיתוח

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

גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי ריצופים, גינון, 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.

סעיף 14(ד) בחלקה שאינה גובלת בדרך, על מגיש הבקשה להיתר לסמן את שביל הגישה מתחום המגרש ועד לדרך הציבורית, לצורך כך יסומן השביל בתכנית מדידה הכוללת את המגרשים בהם הוא עובר.

במסגרת הבקשה לא הוצגו דרכי גישה לחלקה, כמו כן לא הוצג הסימון הנדרש בתכנית מדידה הכוללת את המגרשים שדרכם הוא עובר.

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 ובחלקים.

קולטי שמש על הגג

סעיף 13(11) גגות הבניינים יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה.

שלביות ביצוע

סעיף 14(ג)

תותר בניה של יותר מבניין אחד כשהבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבניינים. על מגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המפרטת את מקום כל הבניינים, שבילי גישה וחניות.

לכל בנין שיבנה בשלבים עד מלוא היקף המושרה ביתר בניה, יש שוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח שטח. ברזלי המשך היציקה (קוצים) יכופפו ויכוסו בהתאם למפרט המעקה.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה.

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

חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 26/02/2025

רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 06/05/2025

רשות שדות התעופה- התקבל אישור מתאריך 06/05/2025

תנאים טרם דיון

מחלקת מאור - נדחה מתאריך 12/08/2025

הערה : לא התקבלה תשובה מהגורם

תברואה – התקבל אישור מתאריך 19/02/2025 ע"י מזרחי שני.

הערה: 2 יחידת דיור יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר

הסדרי תנועה – נדחה מתאריך 12/08/2025

הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם

מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 27/07/2025

הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת 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	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0660.04
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מחסן, תוספת חצר אנגלית, סגירת מרפסת.
מספר ועדה	2025/121
כתובת	ניקנור 4, גוננים

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

וזאת עבור תכנית צל לקומה שלישית, הגדלת הממ"ד ומחסן, הכל ע"פ המפורט מטה.

או לחילופין להציג תכנית חתומה ע"י 100% דיירים.

יצוין כי ככל ותכנית הצל תוגש בחריגה מקו בניין יבחן סוג הפרסום בשנית.

טרם ביצוע הליך פרסומי / החתמה יש לתקן את הבקשה ע"פ המפורט להלן:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7340 שהוגש מיום 27/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, חריגת קיר מבנה בחזית מערבית בינוי, מרפסת גג וחצר אנגלית.

יצוין כי קווי הבניין המוטמעים ע"ג ההרמוניקה אינם תואמים במדויק את תכנית המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע, אך נראים כתואמים את תשריט התכנית.

ולכן ניתן לבחון את הבקשה גם במתכונת המוצעת היות וע"פ התשריט ניראה כי המוצע הינו בתחום קו הבניין או לחילופין נבחן ע"פ תקנות בניה במרווחים ומדניות מהנדס עיר.

יש לקבל מפת מדידה מעודכנת ממחלקת מידע.

מס' קומות:

ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב"ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5.

התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות לעניין מס' הקומות.

ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין.

ע"פ תקנות סטייה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה.

ע"פ מדיניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד.

כאמור קיים בניין בן 2 קומות. כעת מבוקשת תוספת קומה חלקית נוספת במפלס 3.57- עבור הדירה בקומת הקרקע.

לא התקבלה התייחסות ע"פ הנדרש במדיניות לתכנית צל עבור תוספת קומה חלקית שוויונית לדירות בקומה א', יש להוסיף את תכנית הצל ולבצע ידוע הדיירים / 100% חתימות.

כמו כן לא התקבל חתך המשקף תכנון של 3 קומות בכל חתך.

וכן נדרש להוסיף את קו השוויון.

יצוין כי החלק הפנימי של קומת המרתף בו מתוכנן מחסן אינו יהווה חריגה במס' הקומות במצב בו הגובה המתקבל אינו עולה על 2.20 מ' (שאז אינו נחשב לקומה)

ש. עיקרי:

יצוין כי אודות התוספת המאוחרת לא נמצא היתר, יש להמציא את ההיתר או לחילופין להכשיר ולהציע במניין השטחים המוצעים.

מעבר לכך יש להציג טבלה המסכמת את כלל ההיתרים בחלקה ולחשב את כלל המבנה בחישוב הרבובטי וזאת ע"מ לוודא שאין חריגה בסה"כ השטחים המותרים.

ממ"ד:

מוצע ממ"ד בקומת הקרקע.

הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין קדמי מערבי, כאשר פורסמה הקלה לתוספת שטח שירות לממ"ד מחוץ לקווי בניין.

יצוין כי בתיק המקביל מס' 1989/663.06 הוצגה תכנית לצל לממ"ד הנוכחי בחזית צפונית, אך מברור מול ע"ב מתקבל כי המיקום איננו מיטיב עם תכנון הפנים של הדירה ומותר חדר ללא אוורור ולכן מוצע כעת בחזית מערבית.

לאחר בחינת הדרג המקצועי את כלל האפשרויות נימצא כי ניתן לאשר בנסיבות אלו בחזית קדמית את מיקום הממ"ד בכפוף להגדלת הממ"ד וליצירת נפח זהה / פרופורציונאלי לסגירת המרפסת המוצעת תוך שימוש באופציות / חלק מהאופציות הקיימות בתיקון 136 בחוק.

כאמור הממ"ד מוצע בקומת הקרקע והתקבלה התייחסות לתכנית צל עבור הדייר העליון, יש לתקן תכנית צל בהתאם לשינוי שיבוצע ע"פ המסומן בהרמוניקה a.

יש לתקן ולהציג במדויק את תכנית הצל המוצגת בחזית צידית מול המאושר בתיק הקודם מס' 1989/663.06

תת חלקה 5 לה תכנית הצל שהוצגה איננה ישימה היות וקיים ממ"ד בתת הקרקע לדייר בקומת הכניסה (תת חלקה 1) ולא ניתן לאשר מעטפת עבור קומה א', ולכן יש להסיר את תכנית הצל לדירה זו.

תימוכין קניינים לממ"ד- נושא התימוכין נבחן ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות.

הוועדה החליטה שעבור הגדלת / שינוי הממ"ד לא יידרש תימוכין קניינים חוזרים היות ומדובר בשינוי מינורי.

מחסן :

יש להציג את גובה המחסן ע"י חתך.

תכנית צל : ע"פ ההנחיות יש להציג בתת הקרקע אופציה למחסן עתידי (עד 20 מ"ר) לדייר בקומה העליונה כאשר הגישה אליו הינה דרך המדרגות המשותפות, יש לוודות שמחסן העתידי יהיה זהה בגודלו מחסן של המבקשים ושמיקום שניהם יהיה בגבולות קונטור העמודה הרלוונטית.

עבור תכנית הצל יש לבצע ידוע דיירים כפי שהורחב בסעיף מס' קומות.

חצר אנגלית :

מוצעות חצרות אנגליות עבור אוורור הקומה התחתונה.

חצר אנגלית נבחנת ע"פ תקנות בניה במרווחים כאשר נדרש לשמור על עומק ורוחב חצר שאינו יעלה על 1.5 מ'.

לא התקבלו חתכים, וע"פ המפלסים אין עמידה בגובה המותר.

יש להעביר חתכים במקומות הנדרשים ולתקן מפלסים בהתאם.

מדרגות פיתוח :

עבור התוספת בחזית מערבית מוצגות מדרגות פיתוח אשר עומדות בתקנות הנדרשות לעניין בניה במרווחים (עד 1.5 מ')

יצוין כי כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מעבר לכניסה אחת לדירה.

יש לאטום את הפתח מח. המדרגות או לבטל את המדרגות.

חוות דעת תכנונית :

בתיק מס' 1989/663.06 שאושר לתת חלקה 3 (הצמודה לדירה נשואת הבקשה) התקבל תשריט בית משותף משנות ה-60.

יש לצרף את התשריט למסמכי הבקשה הנוכחית כתנאי לביצוע תקנה 36.

חומרי בניה :

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

פראיט"

(ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראיט ממפלס הקרקע"

התוספת מוצעת ברובה בחיפוי אבן פראיט כפי הוראות התכנית, למעט תוספת הממ"ד

יש להציע את חיפוי הממ"ד בחיפוי אבן פראיט כנדרש בהוראות התכנית.

קיוז עובי קירות :

עובי קיר ע"פ ההנחיות :

שיטה רטובה :

מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ .

יש לחשב כנדרש ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים.

פנייה לוועדה :

יש לציין שהתקבלה פניה של ע"ב לחברי הוועדה אשר נבחנה ונמצא כי :

- אין מנוס מביצוע משלוח הודעות כיוון שמגדילים הממ"ד ומציעים למבקשים פתרון טוב יותר כך שתכנית הצל למחסן שווינוני תצורף ממילא ליידוע.

- לגבי התוספת המאוחרת יותר בדירה שבינתיים לא נמצא עבודה היתר בניה, מעיון בתשריט התכנית שהנו משנת 1981 רואים שתוספת זו לא היתה קיימת דאז, כך שמדובר בתוספת מאוחרת יותר כך שההמלצה בנושא זה נותרת בעינה.

- לגבי התימוכין הקנייניים להגדלת הממ"ד הנדרשת , הוועדה מצאה שמדובר בשינוי מינורי כך שהתימוכין שהוגשו בפתיחת תיק מספקים ואין צורך בלבקש תימוכין נוספים.

- גבי תכנית הצל למחסן, יש לוודאות שעבור הדייר הנוסף בעמודה יש מקום רלוונטי עתידי לרבות גישה לאפשרות של מחסן עתידי בתכנית צל בגודל זהה לזה של המבקשים ואשר יצורף לביצוע תקנה 36.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2008/0103.02
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות הכוללות 2 יח"ד חדשות מעל 2 קומות קיימות, סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2025/121
כתובת	אל טפטאף 2, בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בתאריך 04/12/2025, והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון.

אישור אגף תברואה, מחלקת הסדרי תנועה ומחלקת דרכים, בנוסף, נדרש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

להלן פרוט ביצוע התיקונים שנעשו בפועל.

הושלמו האישורים הנדרשים כתנאי לדיון- אישור תברואה, הסדרי תנועה ודרכים.

שטחים עיקריים מוצעים :

עניין השטחים דוויק יותר, בהתאם להיתר בניה קיים, וכתוצאה מכך חדר שבוקש בחזית מערבית מוצע כיום כ"מרפסת גג"- סה"כ השטחים העיקריים המוצעים הינם 483.47 מ"ר המהווים 92.62%, עפ"י תוכנית ניתן לאשר עד 93%, עומדים במותר.

שטחי שירות :

ההרמוניקה המתוקנת כוללת פרוט והסבר לעניין שטחי האחסנה, כ 4% לדירה, עומדים במותר.

חדר הסקה- חושב בהיתר מקורי ע"ס "מתקנים ומערכות טכניות" בשטח של 9.90 מ"ר- מוצג כחלק משטחי שירות כנדרש.

פרוט תוספת הבניה :

מפלס קומת מרתף 2.55 - 755.20

מבוקש להגדיל את קונטור המרתף, ולהוסיף 2 מקומות חניה ומחסן- התכנון אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, ניתן לאשר.

מפלס קומה ב' 6.00 + 763.75

מפלס זה מוצע מעל קונטור קומה קיימת.

תוקנו חישובי המדרגות בהתאם לתוכנית 4213, ניתן לאשר.

בחישובי השטחים הוצג שטח של עובי קירות להורדה, עניין הורדת עובי קירות, הוסר, ניתן לאשר.

בדיקת בעלויות-

בבדיקה חוזרת של אני פירו: "הוכחת בעלות נבדקה בשנית ונמצאה תקינה בהתאם לנוהל העדכני".

תנאים טרם דיון

חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 05/03/2025, 4 יח"ד יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר".

חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 03/03/2025, "אין התנגדות לתוכנית עבור תוספת 2 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן מוצע סה"כ 5 מ"ח בחניון קיים הכניסה לחניה ו- 3 חניות קיימות מאושרות בהיתר 2008/0103.00 עבור 2 יח"ד קיימות".

חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 03/03/2025, "אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה, תנאי להוצאת היתר בניה -קבלת אישור האגף הסופי תיאום עם ניהול פרויקט גבעת המטוס".

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0251.01
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת ועדת ערר
מהות הבקשה	סגירת מרפסות גג קיימות, הכשרת מרפסת גג
מספר ועדה	2025/121
כתובת	צביה ויצחק 78, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לגבי קירוי הכניסה כאשר אין שינוי לגבי יתר הנושאים ויש להתייחס אליהם בהתאם להחלטות הקודמות ובראשם החלטת וועדת ערר.

בתאריך 18/12/2024 נידונה הבקשה בוועדת התנגדויות כאשר הוחלט לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים ושלגבי סגירת המבואה לכניסה של הדירה יש לסמן בצהוב להריסה.

לאחר אישור הבקשה בוועדה כאמור לעיל, התקבל ערר אשר כחלק מטענות המבקש הינן אודות סגירת מבואת הכניסה.

בפרוטוקול ועדת ערר ניתן לראות כי התקיים דיון סביב נושא המבואה כאשר ע"פ החלטת ועדה מקומית כאמור לעיל התבקש ע"ב להסיר את הסגירה.

ע"פ החלטת וועדת ערר שהתקבלה, מבקש ההיתר יפעל לתקן את הבקשה להיתר באשר לסגירה המוצעת בבקשה למבואת הכניסה כך שתתכנס לקווי הבניין, והבקשה כאמור תובא בפני הועדה המקומית אשר תדון בה.

לסיכום החלטת וועדת ערר נרשם כי לגבי המבואה יגיש ע"ב בקשה במסגרת הבקשה הזו לאחר תיקון וצמצום והתיק יובא לוועדה המקומית להכרעה.

יש לציין שוועדת ערר התרשמה שהקירוי הנו בעל מופע אדריכלי ראוי ומיטבי ויש בו כדי לענות על הצורך לשמור על מבואת כניסה מקורה ומוגנת מפני הרוחות, ושמירה על חזית אחידה של כל המבנים כלפי מופע הרחוב.

כעת התקבלה הרמוניקה מתוקנת בה צומצמה הסגירה בתחום קוי הבניין ונותר פודסט ברוחב של כ-50 ס"מ בין המדרגה העליונה לדלת הכניסה.

ע"פ החלטת וועדה בדיון ראשון קיים למבקש יתרת זכויות בסה"כ של כ-48.46 מ"ר כאשר בהרמוניקה המתוקנת מוצעים כעת בסה"כ 15.76 מ"ר, דהיינו קימת יתרת זכויות עבור סגירת מבואת הכניסה ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים בחישוב הרובוט ולהציג כנדרש בשטח עיקרי מוצע.

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה לסגירה כאמור באלומיניום וזכוכית בתנאי ביצוע התיקונים הנדרשים לרבות תיקון רוחב פודסט הכניסה בין מדרגות הגישה למרפסת הסגורה לפודסט תקני.

כמו כן הוועדה מחליטה שאין צורך בתכנית צל לשכן (כמשתמע מהחלטת הערר) וללא דרישה לתקנה 36 היות והסגירה כבר פורסמה במסגרת פתיחת התיק.

יש לתקן את ההרמוניקה ע"פ הערות הרמוניקה c.

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 צוות תכנית אב לתחבורה, לקרבה לרכבת הקלה.
	מינוי אדריכל רשום ע"פ הוראות התכנית סעיף 10 ו'.
	הצהרה מהמבקש שאין בבקשה חריגה או סטיה מתנאי הבניה ומגבלותיה ע"פ תכנית 4182 .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2000/0458.04
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבת לבנין קיים
מספר ועדה	2025/121
כתובת	דרך בית לחם 90, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תוקנה כפי שנאמר במעמד הוועדה מתאריך 29/04/2025 ועומדת בשטחי הבניה המותרים, פורסמו הקלות כמותיות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.

אישור שימור התקבל וסרוק לא.א, במערכת טרם נקלט.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1991/1090.10
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד, סגירת מרפסת, ופיצול דירה לשתי יחידות דיור,
מספר ועדה	2025/121
כתובת	דב הוז 9, גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה הינו עפ"י נספח בינוי לתב"ע 3513, כאשר לדירה לה מוצע תוספות כבר מומש היתר מכח נספח בינוי לתב"ע 4092 בתיק 1991/1090.10, כאשר מפורש כתוב בתב"ע 4092 כי לא ניתן לשלב בין נספחי הבינוי!

לכן אין בסיס לשטחים המוצעים לבקשה הנידונה עפ"י מה שהוגש בבקשה.

אך למרות האמור לעיל מבדיקה מעמיקה נראה כי עפ"י נספח הבינוי לתב"ע 4092 ייתכן ואכן ישנם שטחים נוספים לניצול אך כל זאת בכפוף, לחובת הבדיקה של ע"ב לעניין זה והוכחת שטחים לניצול מול בוחנת הרישוי.

נספח בינוי :

בתכנית חל נספח בינוי מנחה מפורט :

עפ"י תב"ע 4092 סעיף 10 [ג] : "בחלקות מס' 21,22 ו-23 תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות ע"פ תכנית מס' 3513 או לחילופין בהתאם לנספח הבינוי מס' 6, 7 או 8".

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא חריגות מקווי הבניין המאושרים.

קווי הבניין לא מסומנים במדויק בהתאם לתכנית המדידה של מחלקת המידע, יש לסמנם כנדרש.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מעל לכניסה הקובעת.

עורך הבקשה מציע שטחים מכח תב"ע 3513 כאשר כבר מומש היתר לדירה זו מכח תב"ע 4092 שע"ב בעצמו משתמש בו בתיק מקביל!

למרות זאת נראה עפ"י חישוב ידני בנספח הבינוי כי ייתכן וישנם שטחים למימוש הבקשה.

אבל כל זאת בכפוף לפגישה מקצועית בין ע"ב לבוחנת הרישוי לבדיקת זכויות הבניה כראוי.

ע"ב נדרש לבצע חישוב מדויק של שטחי הבניה בנספח טרם הגעה לפגישה הכולל בדיקת היתרים קודמים וזכויות מותרות מכח הנספח.

קומה א'- יש לצמצם את השטח למותר עפ"י נספח לתב"ע 4092.

קומה ב'- יש להציע את הקונטור בהתאמה לנספח במדויק, המוצע לא מדויק ולא מגיע בקו ישר עם הבינוי הקיים בקומה.

חישוב שטחים מכח הנספח :

שטח קיים : כ-54.37 מ"ר.

שטח מוצע מכח נספח : כ-68.80 מ"ר, יש לציין כי חדר המדרגות מחושב פעמיים עפ"י נספח הבינוי ללא הורדה.

סה"כ קיים ומוצע מכח נספח : 123.17 מ"ר עבור יח"ד זו.

ממ"ד :

מוצע ממ"ד בשטח של 9.00 + עובי קירות.

בקומת הקרקע מוצעת מעטפת של הממ"ד המוצע בקומות מעלה.

יצוין - ניתן להוסיף לשטח הממ"ד 3 מ"ר נוספים עבור חדר רחצה עפ"י עדכון התקנות לממ"ד.

מספר יח"ד :

עפ"י התב"ע לא ניתן להגדיל את מס' יח"ד, אבל לא מהווה סטיה ניכרת.

פורסמה הקלה לנידון.

לעניין הסכמות שכנים לעניין זה ראה סעיף תימוכין קניינים.

עפ"י תב"ע מותר 12 יח"ד בחלקה, כעת מוצע פיצול יח"ד כך שיהא 13 יח"ד בחלקה.

$12 \times 20\% =$ מותר תוספת של 2.4 יח"ד, דהיינו עד 3 דירות, עומד במותר.

תנאים טרם דיון :

איכות הסביבה : התקבל פטור היות והבניה פחות מ-80 מ"ר, אך ישנו שטח שחושב כקיים כאשר יש לחשבו מוצע, במידה ולאחר תיקון התכנית השטח המוצע יעלה על 80 מ"ר יידרש אישור.

פניית ע"ב לוועדה :

יש לציין שהתקבלה פנייה במייל של ע"ב לחברי הוועדה ואשר נבחנה ולהלן ההתייחסות :

- התכנית התקפה כאמור מאפשרת לבחור בין התוספות ע"פ 3513 או 4092 כאשר רשום בסעיף 10 (ד) שלא יותר שילוב בין נספחי הבינוי של התכניות השונות כאשר הצוות המקצועי רואה בהוראה זו כהוראה לכלל הבניינים לבחירת תוספות בין שתי התכניות.

- היות וכבר הופק היתר לדירה הנידונה ע"פ תכנית 4092 אשר מאפשרת בניה על הגג וכיום מבקשים כביכול לבקש את כלל התוספת ע"פ 3513, זה מייצר בעיה נוספת ע"כ שלא ניתן לשלב בין תכניות ועל כך שדיירי הבניין כבר הסכימו לתוספות ע"פ 4092, כיוון ש-3513 לא אפשרה תוספת על הגג וההיתר הקודם של הדירה הוצג כתואם תכנית כמובן ללא הקלה של תוספת קומה או נידוד זכויות לגג כאשר כיום לא ניתן לחזור אחורה בנושא זה.

- הטענה לדרישה להחתמת כלל העמודה/הבניין לגבי בחירת התכנית מתקבלת, היות ובבדיקה של המסמכים בתיק 1991/1090.00 נמצא מסמך חתום ע"י הדיירים הרלוונטיים להסכמה לבניה ע"פ 4092, סיבה נוספת שלא ניתן כעת לעבור לתכנית 3513.

- ע"ב טען כי הופקו במהלך השנים היתרי בניה שחלקם מתכנית אחת והחלק השני מתכנית אחרת, אך לא ציין מספרי תיקים רלוונטיים.

הצוות המקצועי ניסה לאתר התיקים הללו כאשר נבדקו כלל הבקשות בסדרה של 1991/1090.00 עד 1991/1090.09 ונמצא שכולם נבחנו והוגשו ע"פ 4092. כולל תיק 1991/1090.08 שהוגש לאחרונה ע"י אותו ע"ב.

בכל זאת, וככל וע"ב יציג היתרים רלוונטיים לטענה זו, ייבחן נושא השילוב והחוקיות שלו בשנית ע"י הצוות המקצועי.

- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1984/0816.01
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דירה קיימת, ותוספת דירה חדשה על בניין קיים סה"כ 1 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2025/121
כתובת	אלתון 12, אום טובא

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש להשלים תנאים טרם דיון נוסף מהרשות לאיכות הסביבה, ואגף שפ"ע.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5198.00 בתאריך 06/02/2024 ע"י המחלקה למידע
תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 159558 בצבע אדום.

על פניו, נראה כי אין חריגות מקווי הבניין, עם זאת, בבדיקת המרווחים בהרמוניקה נמצא כי
קיימת טעות בקווי המדידה, וכי הם אינם תואמים במדויק את המותר.

לפיכך, לבחינה סופית על עורך הבקשה לבדוק ולמדוד מחדש את המרווחים.

שטחי בניה

שטח עיקרי-

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר- 703 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים :

עיקרי קיים- 100.20 מ"ר.

עיקרי מוצע- 161.19 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מוצע+ קיים: 261.39 מ"ר.

עפ"י בדיקה מול ההיתר המקורי, אושרו 219.94 מ"ר עבור השטחים העיקריים.

לפי בדיקה בהרמוניקה, נראה כי לא חושבו כל השטחים של המבנה.

לפיכך, על עורך הבקשה לכלול את כל השטחים ולבצע חישוב מלא לצורך בחינה סופית.

מאחר ונותרו שטחים לניצול, פורסמה הקלה בנוסח: "בניה בשלבים" (כמפורט בסעיף שלביות ביצוע)

*יש לבצע קיזוז עובי קירות בפתחים, למעט בחלון ממ"ד וביציאה למרפסת.

הוראות בינוי

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 1.2.4ב':

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה .. אסורה"

2. לא יאושרו גדרות סביב החלקה העולים על 1.5 מ"

יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של הגדרות.

בנוסף יש לציין את סוג האבן ע"ג חזיתות המבנה.

מי נגר

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 1.2.4א':

"יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים.."

על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה לבחינה סופית.

מרפסות

*על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה.

כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות.

שפ"ע

עפ"י סעיף 6.1: "אין עצים לעקירה, העצים שיועתקו ימוקמו בגבולות המגרש ובסמוך לו וכל זאת ע"י היזם ובהתאם לחוות הדעת של שפ"ע."

טרם התקבלה התייחסות מאגף שפ"ע.

הריסות

עפ"י סעיף 6.4: 1. חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.

2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבנוי המסומן להריסה..."

על עורך הבקשה להציג בתכנית המדידה ובתכנית הפיתוח את ההריסות בהתאם למחלקת מידע תכנוני

כמו כן, נוסף במערכת תנאי לקבלת היתר: "הריסת המסומן בצהוב".

נוסף על כך, עפ"י בדיקה בתצ"א, נראה כי בגג המבנה קיים אסבסט, לפיכך התיק יופנה לרשות לאיכות לסביבה לצורך קבלת אישור.

תנאים טרם דיון

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 03/06/202 5 ע"י מזרחי שני 1 - "יח"ד . יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 13/05/2025 ע"י זבריקו בת אל - " אין התנגדות לתכנית מוצע 1 מ"ח עבור יחידה חדשה קיימת 1 מ"ח עבור יחידה קיימת עפ"י היתר מאושר מס' 1984/0816.00 סה"כ מוצע 2 מ"ח עבור 2 יח"ד קיימת וחדשה בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי "

מחלקת הדרכים - התקבל אישור בתאריך 13/08/202 5 ע"י חמארשה דאנא - אין מניעה לקידום את הבקשה על סמך תשובתו של איציק בגיה מנהל אגף בצוות מוריה במיל לגבי כביש אל לתון שבוצע ע"י חבי מוריה - סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 13.08.202 ועל סמך כתב התחייבות מאושר ע"י הלשכה המשפטית לפנות זכות הדרך על חשבון היזם ברגע שהעירייה בעתיד תחליט לנצל כל זכות דרך - סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 13.08.202 . מדובר על תוספת בניה בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה ובכפוף לאישור שפע . תנאי לטופס 4 - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים ובניית בנוסף למעברים להולכי רגל

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	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0602.00
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיזית בקומה ב'.
מספר ועדה	2025/121
כתובת	כרמיה 6, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההתנגדות הוקראה בפניה הוועדה, הוועדה החליטה לדון בהתנגדות ללא זימון הצדדים.

יש לציין שהבקשה השתנתה מהותית מפתיחת התיק כאשר ההתנגדות אינה רלוונטית לבקשה המעודכנת ואשר עבורה בוצע הליך פרסומי.

לפיכך, הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה.

רקע לשתי הוועדות הקודמות:

נדונה ברשות רישוי מתאריך 05/08/2024 והוחלט לדחות במתכונת.

נדונה בוועדת משנה מתאריך 29/01/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149.

מתנגדים:

סה"כ 2 מתנגדים לתכנון הראשוני, כשמהות הבקשה כללה תוספת על הגג המשותף.

התכנון נדחה ע"י הוועדה והבקשה צומצמה למרפסת זיז בקומה ב' ואושרה ע"י מחלקת שימור. כך שהתנגדותם במערכת למרפסת על הגג אינה רלוונטית.

מאז התווספו הקלות ובוצע פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להתנגדויות: 19/08/2025. במועד תום התנגדויות, ללא מתנגדים.

התקבלה התנגדות מאוחרת באמצעות הדואר האלקטרוני בתאריך 16/10/2025 כחודשים לאחר תום מועד ההתנגדויות.

מתנגדת 1 בשם דורית טרמפלהוף המתגוררת בקומה א' במפלס +3.06 בחזית הנגדית לבקשה ולדבריה שכנתה בשם עטרה קוליאיר המתגוררת בקומת הקרקע במפלס +0.00 (שני מפלסים מתחת למבקש) מצטרפת להתנגדות. כאשר המבקש מתגורר בקומה ב' במפלס +6.12.

יצוין כי התנגדותן הינה חוזרת, בהמשך לפרסום הראשון, כאשר נימוקי ההתנגדות לפרסום הנוכחי נותרו ללא שינוי.

בשיחה עם דורית מתברר כי ההתנגדות הינה עבור התכנון הראשוני – תוספת על הגג.

הובהר למתנגדת דורית במייל וטלפונית ע"י הבוחרת ואחראית ההתנגדויות, כי התכנון השתנה לכדי מרפסת ואף נשלח באמצעות הדואר האלקטרוני בתאריך 26/10/2025 תוכן הבקשה הנוכחי. בנוסף הובהר כי יש ליצוק תוכן להתנגדות בהתאם לבקשה הנוכחית, על מנת שהוועדה תתחשב בהתנגדות.

אך ההתנגדות נשארה על כנה, לא התקבלו הסברים נוספים למהות ההתנגדות.

להלן עיקרי סעיפי ההתנגדות כלשונם :

המבקשים, שאינם תושבי ישראל ומתגוררים זה שנים רבות בלונדון, הגישו תוכנית לבניית מרפסת פרטית על גג הבית המשותף, תוך שהם מבקשים להרוס את הגג הקיים ולבנות גרם מדרגות מדירתם אל גג הבית המשותף, תוך ניכוס השטח המשותף .

אמנם וועדות התכנון אינם דנות בטענות קנייניות, אולם בקשה מוזרה זו נעדרת כל "תימוכין קנייניים" לסיפוח הגג המשותף, על אפס וחמתם של בעלי הדירות האחרים בבית המשותף, ויצירת גג פרטי למבקשים על חשבון הרכוש המשותף

הבניין הינו בניין יוקרתי וייחודי בלב שכונת מגורים יוקרתית בעלת אופי מיוחד של גגות רעפים . במקרה המוזר דנן, מבקשים מגישי הבקשה לשנות את אופי בניין , את חזותו הארכיטקטונית האחדה, באופן השונה בתכלית לאופי הבניין המקורי בפקט, ואופי הבניינים בסביבה, בכלל .

אין כל תוחלת או עניין "ציבורי" בהקמת המרפסת דנן : אין עסקינן בבניית "ממ"ד " שנועד לתת מענה בטיחותי לעתות מלחמה, אין מדובר בהרחבת דירה המיועדת להקל על מצוקת דיור כזו או אחרת, כאן מדובר בסיפוח גג משותף לשם סיפוח בלבד!! לשם הקמה של מרפסת ענקית על חשבון כלל הדיירים

אין לתת יד למזימה זו, אין בה תכלית, היא לא ראויה לא תכנונית ולא עניינית , ודינה להידחות

מה התועלת בהריסת גג רעפים קיים ואחיד של בניין ייחודי, רק כדי לאפשר לדייר אחד בודד להשתלט על רכוש הכלל : ראו להלן תמונת הגג השלם והמתאים לאופי האזור כולו [צורפו תמונות גגות הסביבה]

מהי הסיבה, מה הוא הטעם והעניין להרוס אופי של שכונה מיוחדת רק כדי שדייר אחד בודד ייהנה בגג פרטי וגישה פרטית מדירתו לגג כאילו עסקינן בפנטהאוז ?

ראו נא כמה צריך לשנות, להרוס ולפגוע במראה הבית המקורי והמיוחד רק כדי לספק את מאווייו של דייר בודד . [צורפה תכנית הגג המוצע]

שום הצדקה!!!! שום תכלית!!!! רק פגיעה במראה הבית המיוחד, באופי השכונה ובדיירי הבית

פגיעה תכנונית : כפי שהובהר לעיל, קיימת פגיעה אדריכלית לא מוצדקת בבית המשותף. יפים בעניין זה דבריה של השופטת מוסיה ארד בעת"מ 581/2005 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בירושלים נ' וועדת ערר לתכנון ולבנייה מחוזי ירושלים ואח' : " מרפסות שונות ומשונות החלו לפצוע את קירות הבתים כשהן ממוקמות בערבוביה כללית המכערת את הבתים והורסת את חזותם המקורית והיפה ... התהליך חייב להיעתר ויפה שעה אחת קודם " .

במסגרת הבקשה הנוכחית מוצע פריצת דלת ומרפסת בשטח 6.80 מ"ר (במידות 4.0 x 1.70) .

כך שהנימוקים המוזכרים לעיל אינם רלוונטיים לבקשה המעודכנת. ללא נגיעה בגג המבנה, ללא פגיעה תכנונית בנוף הסביבתי שכן מחלקת שימור אישרה את התכנון המוצע.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0595.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת 2 בניינים קיימים במסגרת תמ"א 38 ושימור חזיתות
מספר ועדה	2025/121
כתובת	הרב יוסף קאפח 14, נחלאות, שערי חסד

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.

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החריגה מתכנית דרום נחלאות וכן לעניין חריגה מקווי בניין בקומות שמעל לקירות לשימור.

הועדה מתרשמת כי החריגה מתכנית דרום נחלאות הינה חריגה שניתן לאשר אותה וזאת בכפוף ובהתאם לאישור מחלקת השימור אשר מתירה את הבינוי המוצע ובלבד ששיפוע הגג יהא בגובה 1.40. כמו כן, הועדה מאשרת את החצרות האנגליות בחזית הקדמית ואת הנסיגות בחזית האחורית וזאת לאור העובדה שהן פורסמו בתכנית.

לעניין החריגה מקו הבינוי הקדמי מעל חזית לשימור, הועדה מורה כי הבינוי יצומצם לתחום קו הבינוי.

את הבינוי מחוץ לקו בניין בחזית צידית מאשרת הועדה בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38.

להלן התיקונים לבקשה:

שטחים

הבקשה חורגת ב- 224.07 מ"ר מתוכנית נחלאות דרום המאפשרת עד 726 מ"ר שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע. (חריגה של 182.11 מ"ר מעל הקרקע ו-41.35 מ"ר מתחת לקרקע)

הבקשה חורגת ב- 272.63 מ"ר מתוכנית נחלאות דרום המאפשרת עד 110 מ"ר שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע. (חריגה של 78.98 מ"ר מעל הקרקע ו-193.65 מ"ר מתחת לקרקע)

יוסף קאפח 14 : 399.75 מ"ר

יוסף קאפח 16 : 950.75 מ"ר

שטח עיקרי מותר לבינוי 1350.5 מ"ר מעל ומתחת לקרקע שטחים מעל ומתחת לקרקע עיקרי +שירות, מוצע 1318.25 מ"ר שטחי בנייה כמותר.

יש לחשב שטח מרפסות מקורות -עיקרי ולוודא כי סך השטחים עומד במותר.

קווי בניין

קווי בניין עפ"י תכנית 184523 דרום נחלאות - לא יותר איחוד וחלוקה בתחום התוכנית – בשטח הנ"ל אוחדו 2 חלקות (1,2) התקבל אישור ממחלקת מידע תכנוני לעניין איחוד חלקות עפ"י חלק ד'.

יש לקבל אישור תצ"ר ותיק מידע חדש כתנאי להיתר.

מחסנים

מוצעים 7 מחסנים עבור כל יח"ד מוצעת.

יש לציין שטח וגובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'.

לא ניתן לאשר כניסה למחסן מס' 7 דרך מדרגות הדופלקס של יח"ד 2. יש לחסום את הכניסה להציג מעבר דרך השטח המשותף.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית ומזרחית החורגות מקו בניין תמ"א. ניתן לאשר מרפסות אלו מאחר והינן מרפסות עוקבות למרפסת היסטורית הנשארות מטעמי שימור בקומה א'.

מוצע מרפסת גג בכל קומה מקורה חלקית

- מוצעות מרפסות זיז פינתיות (ר) לא ניתן לאשר עפ"י מדיניות מהנדס העיר.

- מרפסות על עמודים יחושבו כעיקרי

- לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג.

ניתן לחשב שטחי מרפסות זיז המקורות כעיקרי מכח תכנית 253286 ולציין זאת ע"ג התכנית.

נסיגות

בחזית הדרומית מוצע בנוי בזיז החל מקומה א' – לא יתאפשר בנוי בזיז. יש לבטל ולהמשיך את הבנוי בהתאם לקומת הקרקע.

גג

יש להתחיל את שיפוע גג הרעפים מ-1.40 מ' ולהנמיך את גובה הגג בהתאם.

יש להשאיר 30% מחלל הגג כשטח משותף עבור טיפול במערכות.

תשתיות

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

צובר גז

עפ"י הוראות התכנית בבנין חדש חלה חובה להתקין צובר גז מרכזי, תת קרקעי אלא אם יתברר ע"י המחלקה לאיכות סביבה שהדבר בלתי אפשרי. צובר הגז יוטמן בתוך האדמה בצורה תקנית ויכוסה באדמת גן ובצמחייה בכדי שלא יהיה מפגע ויזואלי – לא מוצע צובר גז בתכנית יש להציג צובר או לחילופין פתרון אחר לנושא בכפוף לאישור חברת הגז על המיקום.

תברואה

יש לתכננה בסמוך לגדר ובניצב לרחוב ולא בסמוך לחזית לשימור כמוצע. -התקבל אישור מחלקת תברואה.

תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר

יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 2% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה

- התקבל אישור איכות סביבה עם שינויים קלים מהמופיע בתכנית נדרש להתאים.

- יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר

עצים -

יש להציג את כל העצים הקיימים במגרש בתוכנית הפיתוח .

יש להציג מקרא עצים לשימור/העתקה/עקירה לפי הסימון המקובל באופן מסודר על גבי התכנית,

על כל עץ המוצע לעקירה יוצע פיצוי נופי, עצים חדשים יוצעו בחצר חזיתות קדמיות.

נגישות

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

סימונים גרפיים

עפ"י תכנית a

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

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	רישום התצ"ר באם יאושר
	אישור בית המודל
	הגשת ערבות בנקאית בסך 21,633 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	הגשת תוכנית נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל.
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0533.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק הבנין, הרחבות דיור ותוספת 2.5 קומות לפי תמ"א 138
מספר ועדה	2025/121
כתובת	משה סנה 19, נוה יעקב

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה יורדת מסדר היום לטובת תיקון התכנית והצגת הבינוי הקיים עם הקיר המשותף של רחוב משה סנה 17. כמו כן, לאחר תיקון התכנית והצגת המצב הקיים, נדרש להמציא אישור בקרה הנדסית מעודכן בהתאם.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0120.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
מספר ועדה	2025/121
כתובת	דרך עזה 33, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה לעניין חריגה מהמדיניות וכן חריגה בשטחי מערכות טכניות.

לעניין החריגה משטחי מערכות טכניות, הועדה מאשרת את החריג בשטחים וזאת לאור העבודה כי שטחים אלו נדרשו ע"י יועצים וכן רשויות מוסמכות לטובת תפקודו התקין של המבנה החדש.

לעניין החריגה מהמדיניות, הועדה מאשרת את החריגה וזאת מאחר והיא מתרשמת כי הבינוי המוצע משתלב בסביבתו בגובהו וזאת לאור הנסיגות המוצעות בקומות העליונות וצמצום המופע כלפי החזית לכיוון רחוב עזה. כמו כן, הועדה מתרשמת כי הבקשה ראויה תכנונית וכי מדובר בהריסה של מבנה ובנייתו מחדש תוך יציאת קומות חניה המציעות תקן חניה מלא וכי לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ניתן לחרוג מהמדיניות וזאת גם בהתאם להמלצתה של מתכנת המחוז.

התקבלה פנייה מאת מבקשי ההיתר ולפיה מבקשים מספר דברים :

לעניין הדרישה להתאמת עומק מרפסות בהתאם ל9988 ולצמצם ל 1.60 מ' - מבקשים להשאיר את העומק המוצע. הועדה מאשרת זאת מאחר והמרפסות המדובר בתוך קווי הבניין ומיטביות עם התכנון.

לעניין הדרישה לצמצום שטחי אחסנה בהתאם לתכנית 9988 – מורה הועדה כי יש לפעול ע"פ המלצת הצוות המקצועי ולצמצם כנדרש.

לעניין חריגת המרפסות בחזית קדמית – ע"פ חו"ד הצוות המקצועי נדרש לצמצם את המרפסות אשר הינן בחריגה בחזית קדמית. מבקשי ההיתר מבקשים לאשר את החריגה בהתאם לתקנות בנייה במרווחים. בחנה הועדה את הטענה אשר פורטה בפנייה והוחלט כי בהתאם לחו"ד משטפית של עו"ד הדס יחזקאי וכן של עו"ד אילנית מיכאלי לעניין תקנות בנייה במרווחים כאשר קווי הבניין הינם בגרר סטייה ניכרת וכן צמצום המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש הינו בסטייה ניכרת אזי אין לאפשר בינוי בחריגה בהתאם לתקנות. בהתאם לאמור, על המרפסות בחזית הקדמית לסגת לתחום קווי הבניין של התמ"א.

לעניין החריגה בקווי הבניין לטובת מרפסות צידיות – ניתן לאפשר את החריגה הנ"ל בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38.

לעניין החריגה בבניון בקומות התת"ק והדרישה לצמצם לתחום קו הבניין – הועדה מאשרת את הבינוי הנ"ל וזאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38.

לעניין הפנייה לנושא השארית 25% שטח פנוי ממתקנים ומרפסות גג משטח הגג - הועדה מבהירה כי הוראה זו הינה של כיבוי אש וכי יש לפעול על פיה. בהתאם לאמור, יש להשאיר 25% משטח הגג פנוי.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין:

קווי הבניין המוצעים בתכנית אינם משורטטים נכון – על עורך הבקשה לשרטטם כראוי עפ"י התכנית החלה ועפ"י תכנית 10038 – בתכניות, בחתכים ובחזיתות.

מערכות טכניות:

עפ"י תכנית 9988 החלה ניתן לאשר סה"כ 30 מ"ר מערכות טכניות.

מוצע בבקשה 209.1 עבור מערכות טכניות.

מוצע חישוב שטח מאגר מים – אין צורך לחשב שטח זה מכיון שהינו חלל אטום. ביטול חישוב שטח זה יצמצם משמעותית את שטחי המערכות.

שטחי המערכות הטכניות המוצעים הינם דרישת רשות מוסמכת – אין מניעה לאשר.

כמו כן שטח זה יצוין כשטח משותף בהערת אזהרה.

מחסנים:

מוצע 35 מחסנים בקומות החניה עבור 41 יח"ד, עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו – 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר.

קיימים מחסנים ששטחם עולה על המותר – יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד במותר.

מוצעים מחסנים משותפים (עבור אופנים ועגלות, חדר לוקרים) יש לצמצם לשטח המותר עפ"י התכנית החלה. כמו כן שטח זה יצוין כשטח משותף בהערת אזהרה.

דירות:

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

עפ"י תכנית 9988 שטח דירות חדשות לא יעלה על 160 מ"ר – שטחי הדירות המוצעות עומדות במותר. יש למספר כל דירה בצורה ברורה ולציין שטח כל דירה מוצעת.

גובה המבנה

שטח המגרש הינו פחות מדונם, על כן, ע"פ הוראות תכנית 10038 ניתן לקבל עד 6 קומות בבקשה להריסה ובנייה. בבקשה הנ"ל ישנן 2 חזיתות קדמיות, האחת לכיוון רחוב עזה והשנייה לכיוון רחוב האר"י. לכיוון רחוב האר"י אכן מוצעות 6 קומות אך לכיוון רחוב עזה עקב הטופוגרפיה נוצר מופע של 8 קומות כאשר 2 הקומות העליונות הינן בנסיגה.

הועברה פניה ללשכה המשפטית באם ניתן לאשר את הקומות הנוספות בנסיגה, התקבלה התייחסותם ולפיה אין מניעה מלאשר את הקומות בנסיגה כמוצע בבקשה.

קומת גג

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

יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל-2.20 מ'.

מאחר ומדובר בהריסה ובנייה, באם מוצעים דודים, יש למקמם בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה.

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות מקווי הבניין. את המרפסות הקדמיות יש לצמצם לתחום קווי בניין. את המרפסות הצידיות ניתן לאשר בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38.

יש לחשב שטח מרפסות מקורות כעיקרי מרפסות - עפ"י תב"ע 253286 ניתן לאשר מרפסות מקורות כשטח עיקרי מעבר לשטחים העיקריים בבקשה (ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבנין לא יעלה על 14 מ"ר). – יש לציין זאת על גבי התכנית.

תברואה

חוו"ד מחלקת תכנון : פתרון אשפה בתת הקרקע בקומת החנייה. מקובל

גדרות

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

עצים

עצים – מסומנים 2 עצים להעתקה ואחד לכריתה. יש לסמן עץ נוסף (מסומנים רק 2 לשתילה חלופית) לחזית רח' עזה.

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

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן

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

חשמל – התקבלה חו"ד חברת חשמל. ישנה דרישה לתחנת טרפו' בתחום החלקה. מוצע חדר טרפו בקומת החניה מפלס 10.00- אין מניעה מלאשר.

מי נגר :

יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 15% (עפ"י תכנית 9988) משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר.

התקבל אישור מחלקת איכות סביבה.

נגישות

שביל נגישות ישיר מרח' האר"י לתחום חלל חדר לובי, פיר מדרגות ומעלית המנגישים את כל יח"ד. מקובל.

מוצע מעבר ל-6 יח"ד בפרויקט. יש להטמיע טופס 22 – נגישות בהרמוניקה ולהציג אישור נגישות כתנאי להיתר.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור הרשות לאיכות הסביבה בנושא זיהום קרקע
	העברת התייחסות המשרד להגנת הסביבה והמלצותיו לפי תוצאות דיגום רדוד בשטח התכנית כנית הדיגום שאושרה והצגת תעודות פינוי מיכלי הסולר ע"י חברה מסומכת לפינוי פסולת חומרים ים
	הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט.
	הגשת ערבות בנקאית בסך 41,332 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים (שימור - 40,126 ש"ח, נה - 1,206 ש"ח)
	תשלום היטל כספי בסך 9,927 ש"ח
	דרכים - יש להנפיק אישורי קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש ה בתשתיות לאורך הקיר דיפון והעוגנים.
	דרכים - יש להעביר אלינו כתב התחייבות עבור עוגנים זמניים.
	דרכים - להעביר ערבות בנקאית מקורית וחתומה ע"י הבנק בעבור ביצוע העוגנים על סך 100 נ"ח (סעיף 9) בהמשך לכתב ההתחייבות.
	אישור בית המודל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0089.01
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול קומת מחסנים וקומת פנטאוז מהייתר מס 2021/89
מספר ועדה	2025/121
כתובת	יהושע בן גמלא 14 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

יש להציג תיקונים בהתאם למסומן בתכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0344.01
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2019/0344.00
מספר ועדה	2025/121
כתובת	הישיבה 9 , כרם אברהם

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 06/06/2028.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0374.01
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2020/0374.00
מספר ועדה	2025/121
כתובת	ים סוף 6 , רמת אשכול

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 19/10/2028.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0271.00
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה ובניה של בניין מכוח תמ"א 38 2 תוך שימור חזיתות.
מספר ועדה	2025/121
כתובת	רש"י 44 , מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלוקת 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.

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה לעניין החניה ונוסח הפרסום.

לעניין החניה – נדרש ע"פ תקן 5 מקומות חניה. לא מוצעות חניות במגרש הועדה פוטרת מהתקנה של 5 מקומות חניה ומורה על תשלום קרן חניה בעבורם.

לעניין הפרסום – במסגרת הבקשה נוסחה הקלה על בינוי בקו 0 לכיוון רחוב תחכמוני בחזית מערבית כאשר החזית הינה חזית מזרחית. הועדה מקבלת את נוסח הפרסום וזאת לאור העבודה שדובר על החזית לכיוון רחוב תחכמוני על כן ההקלה הייתה ברורה.

התקבלה פנייה מאת מבקשי ההיתר למספר נושאים :

לעניין בינוי המחסנים בתת קרקע מעבר לקווי הבניין – אין מניעה לאשר וזאת מאחר וכאמור קיבלה הועדה את ההקלה שפורסמה בחזית זאת לבינוי בקו 0.

לעניין התקנת מערכת גז בבניין – מבקשים מבקשי ההיתר לקבל פטור מהתקנת מערכת גז בבניין וזאת מאחר ולא ניתן יהיה לעמוד בתקנים הנדרשים להתקנת צובר גז מפני שהמבנה גובל ב-2 חזיתות בקו 0 וב-2 חזיתות במבני מגורים. הועדה מקבלת פניה זו ופוטרת מהתקנת מערכת גז בבניין.

להלן התיקונים לבקשה :

מחסנים :

מוצעים 10 מחסנים הפרוסים על פני קומה 1 תת"ק.

תכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר ולכן יש לעמוד ב-8% שטחי מחסנים. פורסמה הקלה בדבר בניית מחסן עד 20 מ"ר מוצעים מחסנים בסך 111.70 מ"ר – אין מניעה לאשר.

לציין בתכניות שטח המחסנים במ"ר וגובה מחסנים של 2.20 מ'.

עצים – חוו"ד תכנון עיר :

נדרש להציע שתילה חדשה של 4 עצים בוגרים הפונים לרחובות. בתיאום עם מח' שפ"ע.

יש לשתול סקר עצים ע"י ההרמוניקה. בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית המוצעת.

פיתוח שטח :

מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"י החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל - הוצג בתכנית פיתוח גמל מים . לא הוצג מיקום גז , חשמל - יש להציג בתכנית

נגישות :

בבקשה מוצעות 10 יח"ד חדשות – יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי להוצאת היתר.

סימונים גרפיים :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	מילוי כל תנאי מח' שימור המפורטים בחו"ד שימור .
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהר
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0502.02
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, פיצול יחידת דיור
מספר ועדה	2025/121
כתובת	בורוכוב 40, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה פיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק ל-2 יח"ד קיימות בחלקה, היות ובחלקה חלה תוכנית המתאר ואין הגבלה במס' יח"ד לא ניתן לאשר את הפיצול המוצע, במידה ויוכח מקור זכויות לבקשה ניתן לתקן את הבקשה בהתאם להנחיות, כמפורט :

קווי בניין :

חזית דרומית - מוצע קיר תמך בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע קיר תמך בחריגה מקו בניין בגובה שלא יעלה על 3 מ', בתוכנית אין התייחסות לגובה הקיר המוצע - יש להציג חתך המוכיח כי קיר התמך המוצע עומד ב-3 מ' המותרים.

חזיית מערבית - מוצע שימוש בתת הקרקע בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע חריגה מקו בניין בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, החריגה המוצעת מהווה 40%, המוצע חורג מהמותר - יש לצמצם את הבינוי המוצע לחריגה המותרת מכח תקנות סטיה ניכרת.

שטח בניה :

מותר עפ"י 62 : 50%, שטח המגרש הינו 477 מ"ר, סה"כ 238.5 מ"ר.

שטח כולל מאושר בהיתר 18/502 : סה"כ 266.22 מ"ר.

6% : שטח החלקה 477, 6% = 28.62 מ"ר.

נותר לניצול 0.9 מ"ר.

מוצע בבקשה : תוספת שטח עיקרי ל-2 יח"ד במסגרת בקשה לפיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק

בהיקף של 45 מ"ר ליח"ד מס' 2 ו-29.72 מ"ר ליח"ד מס' 1.

היות ולא ניתן לאשר את הפיצול המוצע לא ניתן לאשר את תוספת השטח המוצע מכח תיקון 155 לחוק - יש להסיר את התוספת המוצעת מהבקשה.

ממ"ד :

קומת מרתף, מפלס 2.50- : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין ליח"ד המוצעת לפיצול מכח תיקון 155 לחוק, היות ולא ניתן לאשר את הפיצול המוצע לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע - יש להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה.

מס' יח"ד :

מותר : עפ"י מתאר אין הגבלה במס' יח"ד.

מוצע בבקשה : תוספת יח"ד מכח תיקון 155 לחוק.

עפ"י סעיף 147ב(טו) : יחידת דיור צמודת קרקע הינה יח"ד על מגרש שלפי יעודו מעיווד לבניית 4 יח"ד לדונם לכל היותר.

היות ואין הגבלה במס' יח"ד מכח תוכנית מתאר לא ניתן לאשר את הפיצול המוצע - יש להסיר את פיצול יח"ד המוצע מהבקשה.

מס' קומות :

עפ"י מתאר : מותר 2 קומות, קיים : 2 קומות, מוצע : תוספת קומה בתת הקרקע, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - במידה ויוכח מקור זכויות למוצע יש לפרסם הקלה לתוספת קומה.

אישור י גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

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	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0051.00
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע
מספר ועדה	2025/121
כתובת	שטרן אברהם 9, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומות הקיימות עפ"י תוכנית 1648 ג' ובקומה המוצעת עפ"י תוכנית 14281, התוכנית עומדת בנדרש, אין מניעה לאשר את הבקשה.

אך היות וטרם התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית לתיק נדרש לדחות לצורך השלמת התנאי.

אישור רי גורמים :

בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0602.03
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומרפסת, בהתאם למעטפת מאושרת בתיק 2018 / 0602.01
מספר ועדה	2025/121
כתובת	שחל 29, גבעת מרדכי

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מבוקש שימוש במעטפת קיימת מאושרת בהיתר עבור שטח עיקרי וממ"ד, התואמת לנספח בינוי, וכן בניית מרפסת זיז לפי נספח.

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 מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענת המתנגד כי התוספת בנויה בפועל, מדובר במעטפת שאושרה בהיתר כאשר כעת מבוקש השימוש בפועל לטובת דירת המבוקש.

באשר לטענה לפגיעה בחזית המבנה ובערך הנכסים, הבקשה אינה כוללת שינוי או תכנון צנרת מים חדשה, הוועדה אינה דנה בסיכומים שנערכו בין הצדדים באשר לטענות אלה, ע"כ ההתנגדות נדחית.

לטענה לפגיעה בנוף ובסביבה – מדובר בבקשה לשימוש במעטפת שכבר קיימת שהינה תואמת לתכנית 59733, ע"כ המקום לדון בכך היה בעת הליך אישור התב"ע.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת את הבקשה.

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	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0076.04
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2025/121
כתובת	אורוגואי 48 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.02.2025 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", טרם הפנית התיק לגורמים נמצא בתוכנית כי הבקשה כוללת הגבהת גג רעפים קיים, הכשרת מצב קיים, הגבהת הגג מהווה תוספת שטח, ונדרש פתרון שטחי בניה לעניין זה.

בעקבות כך, התקבלה פניה למנהל האגף עבור בקשת עזרה ופתרון לבעיה שנוצרה, תוך התחשבות עם המבקש, מנהל האגף, יואל שבת, הציע פתרון וזאת בכפוף לקבלת דו"ח פיקוח כי הגג הקיים אינו משמש למגורים.

בתאום מול עורך הבקשה נשלח לשטח פיקוח, הדו"ח שהתקבל מציג כי קיימות 4 יח"ד בדירה זו.

לאחר פניה של המבקשים כי הביקור נעשה בנכס השכנים, בהתאם לקבלת דו"ח פיקוח מעודכן לדירת המבקש כי לא קיימות עבירות בניה בדירת המבקש, הנושא הובא לבחינת מנהל האגף ואושר.

התקבל מייל הבהרה ממנהל אגף הפיקוח, אבי שמואל.

ועל כן, אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי להפניה לגורמים יהא הצגת תוכנית הכוללת גישה של כלל הדיירים לגג

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1969/1053.04
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות ממ"ד
מספר ועדה	2025/121
כתובת	נטרונאי גאון 9, גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה זו מוצעות 4 עמודות ממ"דים עבור רוב הדיירים במבנה, לדיירים להם לא הוצעו ממ"דים מוצעת תכנית צל.

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 מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענת המתנגד כי לא קיבל את הפרסום, נבדק ונמצא כי הפרסום נעשה כחוק.

באשר לטענה לצמצום המרווחים בשל בניית הממ"ד, מדובר במתנגד המתגורר בחלקה סמוכה, עניין המרווחים נבדק ונמצא כי עומד במדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים. זאת ועוד אף לאחר תכנון הממ"דים נשמר מרווח של כ-5.50 מ' עד לבניין הסמוך, מדובר במרווח סביר כדי לא ליצור פגיעה. הממ"ד הוא במיקום המיטבי ביותר.

הוועדה רואה חשיבות גבוהה במיגון הדירות ומעודדת בנייתם של מרחבים מוגנים, ע"כ סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת את הבקשה.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
אישור פיקוד העורף הג"א	
3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
תשלום אגרת בניה	
הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים	
חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
אישור סופי ממחלקת שפ"ע	
שטח מבואת ממד הינו עד 5 מ"ר ברוטו ומחושב כשטח שירות ולא כשטח ממ"ד.	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0844.08
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה עפ"י תב"ע
מספר ועדה	2025/121
כתובת	חכם שמעון אגסי 52, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות והסבת שטח שרות לעיקרי, פורסמו הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.5.24 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים", לאחר הפנית התיק לגורמים התקבלה פניה כי המבקשים מעוניינים להגדיל את התוספת המוצעת ולממש את מלוא הזכויות המותרות להם מכח התב"ע, הבינוי המוצע תואם במלואו תא נספח הבינוי, הבקשה הופנה שוב למשלוח הודעות לבעלי הזכות בנכס, תום מועד להתנגדויות בתאריך 12.12.24 ולא התקבלו התנגדויות לבקשה.

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

כ	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
---	---------------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1980/0387.03
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, ומרפסות
מספר ועדה	2025/121
כתובת	הרב מנחם מנדל משקלוב 18, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה זו מוצעת תוספת בניה הרחבה ל-3 דירות, עמודת ממ"דים ומרפסות זיז עבור 2 דירות.

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 מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענת המתנגד כי קיימת תב"ע למימוש תוספות בניה וכי הם מעוניינים לממש זאת, מדובר במתנגד מהקומה התחתונה כאשר תוספות הבניה בעמודה זו תתאפשרנה כאשר יממש בעצמו את התוספת לפי תב"ע. מדובר במרפסות זמניות שיפורקו בעת מימוש תוספות לפי תב"ע.

באשר לטענה לשינוי התכנון כדי לאפשר מרפסות סוכה, עבור המתנגד מר מנשה הוגשה תכנית צל וכן קיימת לו חצר המאפשרת לו בניית סוכה. למתנגד מר סגל קיימת מרפסת גג פתוחה וכן בעת מימוש התוספות לפי תב"ע תתאפשר לו בניית מרפסת גג פתוחה. הוועדה מורה כי בעת שהמתנגד יגיש בקשה למרפסת זמנית היא תיבחן לגופה ומבקשים אלה לא יתנגדו לו.

הבקשה לתוספות בניה מאושרת שכן מבוקשות בהתאם לתב"ע.

הבקשה לבניית ממ"דים מאושרת, עומדת במדיניות מהנדס העיר לעניין מרווחים, הוועדה רואה חשיבות גבוהה במיגון הדירות ומעודדת בנייתם של מרחבים מוגנים.

בעניין חריגת ממ"ד מקווי בניין, לא פורסמה הקלה לחריגה, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד.

הבקשה למרפסות זיז זמניות מאושרת ובלבד שתוגש התחייבות ע"י המבקשים, כי בעת מימוש התוספות לפי תב"ע 8974 יפרקו את המרפסות המבוקשות בהיתר זה ולא יתנגדו לבניה עתידית.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש להציג תכנית צל ממ"דים לכל העמודות שבחלקה
	יש לסמן את מיקומי החתכים בתכניות.
	יש להמציא כתנאי להיתר כתב התחייבות לפרוק המרפסת כאשר השכנים ירצו לממש את זכויות הם.
	הוספת תכנית צל למרפסות לבעלי הדירות בחזית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1979/0662.02
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בנין קיים ובניית בנין חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה. תמ"א 38/2
מספר ועדה	2025/121
כתובת	הראם 3, סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה הריסת בניין ובניית בניין חדש בהליך תמ"א 38/2.

התקבלה חו"ד לפיה המבנה הקיים עומד בתנאי הסף הנדרשים להגשת הבקשה במסלול רישוי בהתאם לסעיף 13 לתמ"א 38.

שטחי המרפסות המקורות לא חושבו בבקשה כעיקרי מרפסות מוצע, קיים בטבלה 5 שטח עיקרי עבור מרפסות - יש לחשב מרפסות מקורות כעיקרי מרפסות מוצע.

המרפסות המקורות בבקשה אינן מחושבות כעיקרי מרפסות מוצע, בטבלה 5 יש שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות - יש לחשב את המרפסות המקורות כעיקרי מרפסות מוצע.

בריכה :

קומת גג, מפלס +20.50 : מוצעת בריכה בגג הבניין בחזית צפונית מערבית, הבריכה מוצעת במרפסת הגג הצמודה ליח"ד בקומה ה'.

עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר בכפוף לאישור מהנדס, המעקה ההיקפי של המבנה יהא בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ', לשם בטיחות ישמר מרחק מיני של 1 מ' מקונטור המבנה בכל היקפו.

נדרש להציע מעקה בנוי בכל הגג המוצע.

ניהול מי נגר :

עפ"י הוראות התוכנית : (1) "בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי..." (2) "הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח בתנאי להשארת שטח פנוי לחלול בהיקף של 15%"

הוצע חישוב ע"ג התוכנית כי המוצע מותר שטח חלחול של 15% אך החישוב אינו מוצג כנדרש - יש להציג חישוב של השטחים כנדרש.

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

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

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חוות דעת שמאי חיצוני
	אישור מח' שפ"ע
	פתרון אשפה בתחום החלקה בהתאם לאישור מח' תברואה
	אישור מח' דרכים
	הגשת תוכנית מאושרת ע"י מח' הסדרי תנועה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0416.00
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	מבנה בית כנסת נועם השם
מספר ועדה	2025/121
כתובת	אליעזר ארגוב 14, רמת שרת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 30.07.2025 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים", כעת, התברר כי ישנה תוכנית בינוי לבקשה מס' 490ב', המוצע בבקשה תואם במדויק את תוכנית הבינוי פרט לחניות המוצעות, בעת הדיון בוועדה הוחלט:

מוצע בבקשה בית כנסת חדש במגרש ריק, וחניות המוצעות מחוץ לגבולות החלקה בתחום הדרך.

פתרון החניה מוצע מחוץ לתחום החלקה בתחום הדרך. חניות אלו סומנו בתכנית שפורסמה בפתיחת התיק וסומנו בתשריט שצורף להליך הפרסום. לא הוגשו התנגדויות.

בנסיבות אלה הוועדה הכירה בפרסום שנעשה, זאת לפי חוות יועמ"ש הוועדה.

על כן, התיק מובא בשנית לאישור התוכנית בתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור מח' שפ"ע
	תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר
	אישור מח' דרכים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0111.09
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות דיור מכח 6% הקלה ו-5% השלמת קומת גג
מספר ועדה	2025/121
כתובת	בזל 7, קרית משה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג מכח ויתור זכויות, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

היות וחלק מויתורי הזכויות נוצלו לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע במלואו ויש לצמצמו, בנוסף נדרש להשלים אישור מח' השימור לבקשה.

שטח בניה :

ש.עיקרי :

מותר עפ"י 62 : 120%, שטח המגרש הינו 991 מ"ר, סה"כ 1,189.2 מ"ר.

קיים : סה"כ שטחים קיימים בהיתר 1,028.80 מ"ר.

שטחים אלו כוללים את השטחים הקיימים והשטחים המאושרים בהיתרים,

סה"כ שטח בניין מקורי : 658.78 מ"ר.

סה"כ שטח לניצול בחלקה : 530.42 מ"ר, לחלק ל-11 יח"ד : 48.22 מ"ר.

אושרו בהיתרים קודמים : 99/549 : 47.38 מ"ר ל-3 יח"ד באגף הצפוני, דירה אחת מתוכם של הבקש, סה"כ 189.52 מ"ר.

99/549.2 : 27.39 מ"ר ליח"ד בעמודה הדרומית.

99/549.5 : 4.08 מ"ר ליח"ד באגף הצפוני ל-4 יח"ד, 1.02 מ"ר לדירת המבקש.

14/111 : 44.37 מ"ר לדירה בעמודה הדרומית.

14/111.2 : אושר 47.31 מ"ר ל-3 יח"ד מתוכם 28.23 מ"ר לדירת המבקש.

14/111.3 : אושר 54.55 מ"ר ליח"ד מס' 11 (כולל גם 6% הקלה ו-2.5% תוספת קומה), 48.22 מ"ר מתוך זכויות מכח מתאר.

14/111.4 : 34.02 מ"ר לאגף הצפוני, 2 יח"ד, ההיתר כולל קיזוז שטחי שרות שאושרו כעיקרי בהיתר 99/549 ו-6% הקלה, סה"כ אושר לכל יח"ד 48.22 מ"ר מכח שטחי המתאר, מדובר בהיתר לתת חלקות 1 ו-3, דירות אלו ניצלו את כל זכויות הבניה המותרות להם.

14/111.6 : 23.33 מ"ר עיקרי לשכן בעמודה הדרומית.

סה"כ שטחים מותרים לניצול :

מכח מתאר : 48.22 מ"ר

6% הקלה : 59.46 מ"ר, לחלק ל-11 יח"ד : 5.40 מ"ר.

2.5% תוספת קומה : 24.77 מ"ר, לחלק ל-3 יח"ד : 8.26 מ"ר.

סה"כ שטח מותר לתוספות ליח"ד המבקשת : 61.88 מ"ר.

אושר בהיתר 99/549 : 47.38 מ"ר, בהיתר 99/549.5 : 1.02 מ"ר, בהיתר 14/111.2 : 28.23 מ"ר.

סה"כ שטח מאושר בהיתרים : 76.63 מ"ר.

5% השלמת קומת גג : מוצע בבקשה בינוי בקומת הגג מכח 5% השלמת קומת גג, $49.55 = 5\%$ מ"ר, לחלק ל-3 דיירי הגגות : 16.51 מ"ר לכל יח"ד.

סה"כ שטח נותר לתוספות ליח"ד מהבקשת : 1.76 מ"ר.

מוצע : 41.13 מ"ר, השטח מוצע מכח יתרת זכויות ומכח ויתור זכויות.

בבקשה מוצג ויתור זכויות מיח"ד מס' 1, 2 ו-3, יח"ד מס' 1 ו-3 ניצלו את מלוא זכויות הבניה שלהם בהיתר בתיק מס' 14/111.4, לעניין יח"ד מס' 3 בתיק 99/549.2 נוצלו 27.39 מ"ר, בתיק 14/111.2 אושר תוספת של 12.02 מ"ר, סה"כ 39.41 מ"ר.

שטח לניצול ליח"ד מס' 2 היא 53.62 מ"ר (יתרת זכויות ו-6% הקלה), סה"כ נותר לניצול 14.21 מ"ר.

הובא טופס ויתור זכויות של השטח הנ"ל.

סה"כ שטח שניתן להציע ליח"ד המבקשת : 15.97 מ"ר, מוצע 41.13 מ"ר - יש להוכיח זכויות לבקשה או לצמצם את הבינוי המוצע.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגד

אישור י גורמים :

שימור - חסר, יש להשלים.

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	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0526.00
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות
מספר ועדה	2025/121
כתובת	ורבורג 4 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה מרפסות בחזית הדרומית, המרפסות בחזית צפונית מזרחית ומעברית הוסרו מהבקשה, המוצע עומד במותר, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.7.25 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ולא ניתן היה לבחון את קווי הבניין בהתאם לתיק המידע שהתקבל, בתאריך 6.8.25 התקבל תיקון לתיק מידע הכולל סימון קווי בניין גם מכח תוכנית קודמת, כעת, ע"ב הסיר את המרפסות פרט למרפסות המוצעות בחזית הדרומית.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה מרפסת דמי עבור עמידה בצמדים - יש להציג את חתימת הבעלים של דירת מרפסת הדמי המוצעת.

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	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0452.04
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת שטחים עיקריים ושיטחי שירות בקומת חנייה, קרקע וקומה ב . הגדלת בריכה שחיה קיימת . ותוספת מרפסת בקומה ג"
מספר ועדה	2025/121
כתובת	האוזנר גדעון 15 , רמת שרת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי ובריכה, חישוב השטחים תוקן כנדרש, פורסמו הקלות בגין שלביות ביצוע ובריכה בחריגה מקו בניין ולא התקבלו התנגדויות לבקשה, על כן אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.3.25 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", התוכנית תוקנה בהתאם להחלטת הוועדה ופורסמה כנדרש, תום מועד להתנגדויות בתאריך 7.10.25 ולא התקבלו התנגדויות.

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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1969/1319.03
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, ממ"ד, מעלית, מחסן, חניה ומרפסות
מספר ועדה	2025/121
כתובת	ששת הימים 18, גבעת המבחר

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לבדיקת מנהל האגף

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0013.03
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת קומה ומרפסת זיז
מספר ועדה	2025/121
כתובת	עץ הדר 5, שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה מובאת לאישור הקומה החדשה המבוקשת בבקשה הנוכחית ולהסרת המרפסת זיז המבוקשת בקומה ג' באופן המוצג בהרמוניקה באם יבקשו תכנון זהה לבקשה המקבילה בהליך רישוי לשכנים הקיצונים בבנין הנושא יבחן שוב . .

יש להגיש מתקנת הכוללת את הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל הצגת התרי בניה לתוספות הבניה המאושרות וכן הסרת המרפסת זיז המבוקשת בקומה ג' .

יש אפשרות לשקול תכנון זהה של מרפסת זיז בקומה ג בהתאם לבקשה המקודמת בת.ב. 1995.997.21 .

כל עוד לא ימצא פתרון העונה לתקנות החוק יש להסיר את ההקלה אשר פורסמה בענין המרפסת זיז המבוקשת

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

יש לצין כי לשכן הצמוד אשר לו הוצג מעטפת בניה קימת בקשה מקבילה בתיק בנין 24.13.2 ותנאי להיתר הוא הוצאת היתר בניה במקביל לבקשה זו יש לבטל את המעטפת המבוקשת .

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הוצאת היתר בניה במקביל לבקשה 24.13.2 וזאת על מנת לעמוד בשלביות ביצוע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0600.02
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים: תוספת מרפסות ותוספת בניה בחלל גג הרעפים
מספר ועדה	2025/121
כתובת	גת 8, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה זו מוצע תוספת בניה ושימוש בחלל הגג ובניית מרפסות זיז.

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

ההתנגדויות הוקראה בפני הוועדה, לאחר בחינת הטענות מחליטה הוועדה לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענת המתנגד לחוסר ברוב קנייני, נבחן ונמצא כי הבקשה חתומה ע"י 4 מתוך 6 הדיירים שבכניסה כנדרש במסמך רוב קנייני, ע"כ התנגדות זו נדחת.

באשר לטענה כי הפיר שבוצע בפועל שונה מהגודל שנקבע בהחלטת וועדת ערר בתיק 2017/600.1, הוועדה מורה כי תנאי להיתר יהא התאמת גודל הפיר לקבוע בהחלטת וועדת ערר כאמור.

לטענת המתנגד לגבי עומק המרפסת, הוועדה מאשרת את בנית מרפסות הזיז ובלבד שעומקן יצומצם ל-1.80 מ', כפי שמתאפשר בנספח בינוי 115ב'.

לגבי אישור שימור פוטרת הוועדה מהתנאי מאחר ואין מדובר במתחם לשימור.

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית 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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

	אישור פיקוד העורף הג"א
--	------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2002/0039.10
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	ממ"ד ותוספת 2 חניות
מספר ועדה	2025/121
כתובת	הרב שמואל א. שאולזון 34, הר נוף

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

להגשת תכנית בתיאום מול ר"צ ומחלקת הסדרי תנועה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0453.00
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בית כנסת
מספר ועדה	2025/121
כתובת	פארן 6, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a וכן יש להציג טבלת מאזן שטחים של החלקה כולל התייחסות להיתרי הבניה המוגשים בבקשות המקבילות בהתאם להערה חשובה המצורפת במערכת

וכן מבקשים אוורור לקומה התת קרקעית הפונה לרחוב פארן וזאת בהתאם לתקנות החוק המאפשרות פיר ארובה למרתפים ברוחב וגובה שלא יעלה על 1.5 מטר יש לתכנן בהתאם לתקנה זו ולהוסיף פרט ולעדכן את ההדמיה

וכן יש להתאים את הגבים המותרים בין תוכניות חזיתות וחתכים כולל התייחסות לבינוי עתידי הכולל את סרגל הגבהים המותרים לפי תב"ע בקו מקוקו סגול על מנת להראות באופן ברור כי אין חריגה בגובה המבנה המותר וכמובן להציג את מפלס 0.00 בהתאם לתב"ע ולא כמוצג בהרמוניקה כמפלס רחוב פארן .

ניתן לראות כי המבנה כולל עיצוב ע"י כותרות לעמודים החוק מאפשר חריגה מקו בנין של 30 ס"מ בלבד יש להציג זאת נכון בתוכניות כי כל חריגה מעבר לכך מהווה סטיה ניכרת .

יש להציג בתוכניות יעוד חללים רק לבית כנסת בלבד כאשר כל שינוי בשימוש מהווה סטיה ניכרת

ניתן לראות כי בשל הבדלי הגובה של המפלסים מבקשים לתכנן גרם מדרגות מרחוב פארן לכניסות בקומות מתחת לרחוב פארן וזאת בשונה מהתכנון המאושר בתב"ע המאפשר חצרות בהתאם לטופוגרפיה של השטח .

לפי תקנות החוק ניתן לתכנן מדרגות בלבד בלי ליצור משטחים מקורים כאשר מתחת למשטחים אלו נוצר בינוי החורג מקו בנין וכל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת ולכן אין לחפור חללים אלו ויש להציג אדמה

במידה ורוצים לבקש אוורור לקומות המתוכננות מתחת לרחוב פארן ניתן לתכנן חצרות אנגליות לפי תקנות החוק בלבד וכן יש להסיר את הפרגולה המבוקשת במפלס זה עד גבול חלקה והתב"ע כוללת סטיה ניכרת מקו בנין

במידה ועורך הבקשה לא יתקן את התוכנית כמוצג להלן התוכנית תהווה תכנון הכולל סטיה ניכרת והבקשה תוחזר לתיקון החלטה .

טרם גורמים יש לקבל אישור סופי של מחלקת איכות סביבה .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	אישור גיחון עבור מאגר המים בהתאם לתוכנית המאושרת לגורמים
	טרם גורמים - אישור סופי של איכות סביבה
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0260.01
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה גני ילדים קיים בת.ב 1971/723, חפירה דיפון, קירות תומכים למבנה בית ספר דקלים בתיק 2024/0260.00.
מספר ועדה	2025/121
כתובת	בר כוכבא 34, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

על המקום חלה תכנית 5061 משנת 2003 וכן תכנית 1541'א' משנת 1983 הקובעות :

תכנית 5061 משנת 2003 הקובעת :

בסעיף 6 - שינוי במערך ייעודי הקרקע (ניתנה התייחסות בתכנית ההעמדה ותכנית הפיתוח לנושא זכות הדרך).

בסעיף 7 - כפיפות לתכנית- תכנית המתאר, הוראות תכנית 1541'א' ותכנית זו.

בסעיף 10 - שטח לבניין ציבורי.

בסעיף 18 – תחנת שנאים-

"לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית" (א').

"תותר הקמת תחנת שנאים בתחום מגרש חדש מס' 1..."(ב').

חדר הטרפו יוגש במסגרת תכנון ביי"ס באר צפונית לביי"ס דקלים בתחומי המגרש.

תכנית 1541'א' משנת 1983 הקובעת :

בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר המקומית לירושלים.

בסעיף 8- מגרש לבנין ציבורי.

בסעיף 10.13 ב'- שימושים- אזור 1 v : גן ילדים 2 כיתות-בנוי, בית כנסת-200 מ"ר, ביי"ס ממלכתי דתי- 12 כיתות- בנוי.

שטחים :

הריסת מבנה קיים : 225.10 מ"ר (ת.ב. 1971/723).

שטח לחפירה : 2,200 מ"ר.

סה"כ חפירה : 8,750 מ"ק.

אין חריגה מגבולות המגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"י, ת"י 413
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור רשות העתיקות.
	אישור חברת חשמל- עניין חדר טרנספורמציה הנדרש במסמכי חח"י כפי שהתקבלו.
	הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים.
	התייחסות לסעיפים באישור חח"י.
	הצהרת עורך הבקשה
	ע"פ מייל מה 14/07/25 מאיתמר מאיכ"ס (מתוּיָק בארכיב האופטי)- תנאי לקבלת היתר: יש לשלם לרשות לאיכות הסבי
	ע"פ חו"ד מח' דרכים- תנאי להיתר חפירה - הגשת אישור מהנדס - קונסטרוקטור.
	ע"פ חו"ד מח' דרכים- תנאי להוצאת היתר חפירה- הגשת אישור יועץ קרקע.
	אישור בזק/ ח. תקשורת
	אישור בזק/ ח. תקשורת
	אישור בזק/ ח. תקשורת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0260.00
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבני בי"ס וגנ"י קימים בת.ב. 1971/723, ובנית שלב א"י 8 כיתות ב 2 קומות לבי"ס חנ"מ יסודי 18 כיתות, ב.שומר, מ.מים וח.משאבות.
מספר ועדה	2025/121
כתובת	בר כוכבא 34, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

1. הוועדה מאשרת 12 מ"ח ופוטרת מ-6 מ"ח, מכוח תקן 5166ב' סעיף 14.6.3א'.
2. תנאי לתחילת עבודות, הריסת המבנה בהיקף הזכויות הנדרשים לצורך בניית המבנה החדש המוצע במסגרת בקשה זו.
3. הוועדה מאשרת תוספת של 17 מ"ר עבור מדרגות חיצונית ומאגר מים עפ"י דרישת יועצים.

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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים.
	אישור בזק/ חברת תקשורת.
	אישור חברת חשמל.

	הצהרת עורך הבקשה
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	הטמעת הרמוניקה מעודכנת כולל קירות תמך בהתאם להיתר החפירה.
	ע"פ חו"ד מח' תנועה- הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י מחלקת תושי"ה.
	ע"פ מייל מה 14/07/25 מאיתמר מאיכ"ס (מתויק בארכיב האופטי)- תנאי לקבלת היתר: יש לשלוח לרשות לאיכות הסביבה את ה
	תיקון שטח בניה להריסה בהרמוניקה (טבלה שמולאה ידנית).
	התאמת ההרמוניקה- קירות תמך ופילרים להיתר החפירה בת.ב 2024/260.01.
	לבקשת עורך הבקשה- תנאי להיתר- תיקון ההרמוניקה- כ- 17 מ"ר שטחי שירות נוספים בקשו ע" חברת מוריה להוסיף- שטחי מדרגות חיצוניים עבור מאגר המים (מקורה).

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/11/2025 - כח חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0095.02
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת חדרי פעילות במבנים יבילים עבור בתי ספר בתיק 1.95/2022 במתחם דנמרק
מספר ועדה	2025/121
כתובת	אלכסנדריון 21, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

במקום הוגשה תכנית עתידית שמספרה 1236579 וכעת בשלב 'מילוי תנאים להפקדה' לאחר דיון במחוזית. תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 1365 בתחומה, ומהותה- ארגון מחדש של כלל הבינוי והפיתוח במגרש, תוספות, הריסת מבנים קיימים והגדלת היקפי הבניה במתחם.

על המקום חלה תכנית 1365 משנת 1968 הקובעת:

כפיפות- בסעיף 7 כפיפות לתכנית המתאר 62 לירושלים.

ייעוד- בסעיף 8(א) ייעוד מגרש 70 הוא שטח להקמת בניני ציבור (בתי- ספר).

וכן 'לא תורשה כל בניה בשטחים אלה, אלא בהתאם לתכניות בנין מפורטות באשור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית'.

בסעיף 8(ב) 'המגרשים החדשים המסומנים במספרים ארעיים 1א', 1ב', 1ג' ו-70 בתכנית בניין ערים זו, יהיו מגרש אחיד להקמת ביי"ס מקיף'.

שטחים:

תכנית 1365: כפופה למתאר 62' ואינה קובעת שטחי בניה.

מוצע:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 246.88 מ"ר שירות: 103.87 מ"ר סה"כ: 350.75 מ"ר.

חניה:

בצדו המזרחי של המבנה מוצעים 5 מ"ח, מתוכם 1 חנית נכה.

טבלת מאזן חניה:

דרוש: שימוש- כיתות ספת, חדרי פעילות תוספת לבי"ס, לא נדרשות חניות.

מוצע: מוצע 5 מ"ח מתוכם 1 נכה.

הערות טבלת מאזן החניה :

- עפ"י תקן חניה 5166ב.

- חניות ברמת שירות 1

- קיים מפרץ הורדה בכניסה לבי"ס מרחוב אליעזר הגדול

התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 05/11/2025 :

"אין התנגדות לתכנית, מוצע 4 כיתות ספח לבי"ס קיים לא נדרש תקן חניה עפ"י התקן מוצע הסדרת 4 חניות בגבול החלקה + חניית נכה בכפוף לאישור מחלקת דרכים."

4. תכנית בינוי : הוגשה ואושרה בוועדה בתאריך 5/3/2025 תכנית בינוי 499ב, ו כן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר.

החלטת הוועדה המקומית הינה לאשר את תכנית הבינוי בתנאים הבאים :

"לאחר מימוש בניית הקבע במתחם במסגרת ביצוע תכנית 1236579 שמקודמת לכל קמפוס מתחם דנמרק, יפורק המני"ד המוצע בבקשה זו כתנאי לטופס 4 של מבני הקבע המוצעים במסגרת התב"ע הכוללת".

פרסום : הבקשה פורסמה בנוסח :

"ליידוע הציבור בדבר תוספת חדרי פעילות במבנים יבילים עבור בתי ספר בתיק 1.2022/95.1 במתחם דנמרק בהיקף של כ-351 מ"ר שיבנה במגרש הציבורי בהתאם לתכנית בינוי 499ב שאושרה ביום 05/03/2025"

תום מועד הגשת התנגדויות : 27/05/25

לאחר פרסום אין מתנגדים.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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
	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 משרד הבריאות

	אישור רשות העתיקות
--	--------------------