

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2004/0528.04
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים לדירות ותוספת קומה חדשה וקומה נוספת בנסיגה, תוספת יח"ד אחת
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אבן עזרא 24 , רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת 2 עמודות ממ"דים לדירות בחזית המערבית ותוספת 2 קומות המהווה יח"ד חדשה (דופלקס) כאשר הקומה השניה בנסיגה.

לאחר שהוועדה שמעה באריכות את הצדדים מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר חלק מהבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לעניין מיקום הממ"דים - הוועדה בחנה ומצאה כי המקום המבוקש לממ"דים הוא המקום המיטבי לבינויים, מעבר לכך שלמיקום זה התקבל אישור וועדת השימור.

ההתנגדות לכך שהממ"ד ישירות מהדירה נדחית ע"י הוועדה לאחר שמצאה כי המבוקש הוא הפתרון המיטבי לממ"דים.

לעניין הפתח במבואה לממ"ד לדירת המתנגדת בקומת המרתף - הוועדה מאשרת בכפוף לאישור פיקוח העורף, במידה ופיקוד העורף לא יאשר לא יאושר פתח האוורור.

לעניין החניה - הוועדה סבורה שהמיקום המבוקש לחניה מתקרב לדירת המתנגדת באופן בלתי סביר, הוועדה מקבלת את ההתנגדות ודוחה בקשה זו לחניה.

ישולם כופר חניה עבור מקומות החניה הנדרשים.

עוד יצוין כי תכנית 9988 החלה בחלקה אינה מאפשרת התקנת מקומות חניה עיליים.

לעניין יציאה לממ"ד מחדר ציוד רפואי בדירת המתנגדת - מדובר בחדר הבנוי על השטח המשותף והוא לא נכלל בשטחי הבניה, לא התקבלו תימוכין קנייניים להצמדת חדר זה לדירת המתנגדת ויש לחשבו כשטח עיקרי מסך זכויות בניה המותרים, הוועדה אינה מאשרת יציאה ממנו לממ"ד המוצע.

לעניין התנגדות עו"ד בת שבע גוזל -

הוועדה דוחה את הטענה כי אכן חתם על יפוי כח, אך מאחר שלא ראה את התכנית רשאי להחזיר בו מהחתימה.

במהלך הדיון התברר כי הוא בא בנעליו של המוכר ובעת רכישת הדירה בנין הייתה כבר תכנית קיימת.

הוועדה רואה את המתנגד כפי שחתום על התכנית כמבקש ומבהירה כי הדרך פתוחה לצדדים

להתדיין בעניין זה בפני הערכאות המוסמכות.

לעניין הריסת סגירת המרפסות של המתנגד בקומת הקרקע בחזית המזרחית ומערבית - הוועדה מאשרת סגירת המרפסות כפי שהתחייב היזם.

השטחים לכך יהיו כשטחים קיימים וירדו מסך שטחי בניה המוצעים בקומות החדשות.

לעניין הכניסה הפרטית החלופית המבוקשת לדירה הצפונית בקומת הקרקע - הצעותיו של אדריכל שפירא יבחנו ע"י ראש הצוות בכפוף לאישור מחלקת השימור.

לעניין בינוי ממדים עבור דירות הקרקע בתת הקרקע - לא ראוי לבנות ממ"דים בתת הקרקע, הן משום שתמנע עמודה צומחת והן משום שאין די שטחי בניה לכך.

יצוין כי בחלקה הנדונה חלה תכנית 9988 אשר שטחי מיגון כלולים בסך הזכויות המותרים.

יצוין כי הבקשה המתוקנת אושרה ע"י וועדת שימור ומחלקת השימור בהתאם להנחיות התב"ע.

לעניין המעלית הוועדה סבורה כי המיקום המבוקש הוא המיקום המיטבי ומורה כי הבניה תבוצע עפ"י תקן מעליות שימנע ראש בלתי סביר.

אישור שימור :

טרם הומצא כפי המתבקש. על עורך הבקשה להמציא אישור שימור מחודש על התכנית המתוקנת עם השינויים שנדרשו מאגף הרישוי כתנאי להפניה לגורמים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מכון התקנים
	הגשת ערבות בנקאית על סך 221,723.77 ש"ח בעבור שימור עצים - שפ"ע
	תשלום היטל כספי על סך 2,808 ש"ח - שפ"ע
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר - תברואה
	תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
	תנאי לתעודת גמר אישור רשות תמרור
	יש להוסיף לגוף ההרמוניקה תכנית פיתוח מפורטת נטיעות חדשות בהתאם לסעיף 4.1.2 טו' תהא ערוכה ע"י אגרונום עורך סקר העצים.

	יש להגיש נספח פרטים מפורט לאישור מחלקת השימור שיצורף לגוף ההרמוניקה.
	יש להגיש חו"ד הנדסית שימורית מפורטת שתצורף לגוף ההרמוניקה. החיזוק ההנדסי יבוצע ת הפנימיות של הבנין לשימור בהתאם לסעיף 6.1 א'. לא תותר בניה של עמודים הפוגעים וים קיימים ו/או בפרטי אבן הבנין לשימור. יש להטמיע בהרמוניקה תכנון הנדסי מפורט בצירוף מהנדס שימור המתייחס לכל שלבי הביצוע. יש להציג פרט בקנה מידה 1:10 קיר קיים לעומת קיר מוצע, חתך נקודתי של עמודים קונס'
	תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכניות ביצוע מפורטות של יועץ מעליות שתצורף להיתר.
	יש להפקיד כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור בהיתר.
	תשלום כופר חניה עבור מקומות החניה הנדרשים והמצאת אישור מחלקת הסדרי תנועה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0806.01
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד תוספת 5% השלמת קומת גג, חדר מחוזק ומרפסות
מספר ועדה	2025/122
כתובת	פראג יצחק 5, זכרון משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להרחבת יח"ד, תוספת 5% השלמת דירה (בקומת הגג) חדר מחוזק, מרפסת שירות ומרפסת זיז.

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

ההחלטה התקבלה ברוב קולות על דעת החברים: קלרמן, ראובברגר, חיים כהן אלדד ברקוביץ, יהודה פרודיגר ואריאל גולן.

עו"ד יוסי חביליו התנגד לאישור הבקשה מהטעם שלא השתכנע בזכויות הקנייניות של המבקש.

הטענה המרכזית של המתנגדים היא להשתלטות המבקשים על הגג המשותף.

המבקשים הגישו מסמכים המעידים על הצמדת הגג למחסן שבבעלותם וטוענים כי הגג בבעלותם.

הוועדה סבורה כי יש במסמכים שהוגשו ע"י המבקשים: תשריט ותקנון הבית המשותף, כדי לבסס תימוכין קנייניים מאחר שהם מוכיחים כי הגג צמוד למחסן שבבעלות המבקשים.

המתנגדים טענו כי תשריט הבית המשותף שהגישו המבקשים מזויף וכי הגג משותף.

הוועדה מבהירה כי אין לה את הסמכות ואת הכלים לבחון טענה לזיוף מסמכים והדרך פתוחה בפני המתנגדים להעלות טענותיהם בפני הערכאות המוסמכות לכך.

הוועדה אינה קובעת זכויות קנייניות והדרך פתוחה למתנגדים לפנות להכרעת הערכאות המוסמכות לדון בטענות הקנייניות.

לעניין זכויות הבניה – זכויות הבניה מבוקשים הם מכוח 5% השלמת דירת גג. מאחר שקיימת דירת גג אחת (דירת המבקשים) הן מוקנות לה.

מבוקשים גם חדר מחוזק ומרפסות שירות, אשר ניתנים מעבר לזכויות הבניה שבתב"ע ואינן באות על חשבון המתנגדים.

המתנגדים טוענים כי שימוש בגג ימנע בעתיד (מהמתנגדים) שימוש בגג המשותף, כך שלא יוכלו להגיע למתקנים שעל הגג.

הוועדה מורה לעורך הבקשה להגביה את חדר המדרגות המשותף כך שתהיה יציאה לשני הגגות

ולמערכות המותקנות על הגג.

העתקת המערכות והמתקנים יבוצעו ע"י המבקש ועל חשבוננו.

יצוין כי הוועדה התרשמה שקיים סכסוך קנייני ארוך שנים בין הדיירים בבניין, והוועדה אינה הכתובת להכריע בו.

המתנגדים טענו כי להפיכת מחסן המבקש ליח"ד – המחסן הוא בשטח של 8 מ"ר ותמוה כיצד ניתן להופכו ליחידת דיור. במידה ומתקיימת עבירת בניה היא תטופל באמצעות אגף הפיקוח על הבניה.

מנגד – טענו המבקשים כי בבעלות עו"ד מן המייצגת את המתנגדים דירה בבניין אשר פוצלה באופן לא חוקי.

עו"ד מן טענה שאינה בעלת דירה בבניין.

במידה וטענה מסוג זה מתקיימת עבירת בניה כאמור היא תטופל באמצעות אגף פיקוח על הבניה.

לטענה כי הבניין בהתחלת הליך תמ"א 38 – בבדיקת הצוות המקצועי את נתוני המערכת לא נמצא כל הליך של תמ"א 38 או פינוי בינוי המתקיים מול עיריית ירושלים.

לטענה לחשש ליציבות הבניין – הוועדה מורה לעורך הבקשה להגיש חישוב מסה ולהוכיח שהבינוי המבוקש אינו עובר את 2% מסה המותרים ללא חיזוק.

החישוב ישלח למהנדס הוועדה לאישורו.

במידה ולא יינתן אישור זה, עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור בקרה הנדסית מול מהנדס הוועדה.

ליקויים טכניים - על עורך הבקשה לתאם את הפתחים המוצעים מול ראש הצוות.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0096.02
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, מחסנים וריצוף חצר.
מספר ועדה	2025/122
כתובת	הרב דוד זריצקי 12, רמות

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הבקשה היא לתוספת בניה והרחבה לבנין קיים הכוללת מממדים ומחסנים .

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים הוועדה דוחה את ההכרעה ל 30 יום בכדי לאפשר לצדדים להגיע ביניהם להסכמות.

הוועדה ממליצה לצדדים להגיע להסכמות ולאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי.

במידה והצדדים לא יגיעו להסכמות הוועדה תכריע בבקשות .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2010/1076.02
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים, תוספת קומה אחד על הבניין הקיים ותוספת מס"ד יח"ד סכ"ה 2 יח"ד
מספר ועדה	2025/122
כתובת	משאריף , שועפט שועפאט

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת קומה ע"ג בניין קיים ובה תוספת של 2 יח"ד

הבקשה תואמת להוראות התכנית החלה

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כדלהלן:

לעניין הטענות הקנייניות – הוועדה אינה דנה בטענות אלו, הבקשה נבדקה לעניין בעלויות בהתאם לנוהל החדש וניתן לאשרה בכפוף להשלמת המסמכים הנדרשים הבאים כתנאי למתן היתר בניה:

אישור מס רכוש ירדני ושרשור וועדת בעלויות.

לעניין הטענה כי קומת החניה המוצגת בבקשה אינה תואמת למצב הקיים בשטח –

הוועדה קובעת כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תצהיר מודד המאשר כי התכנית שאושרה ע"י המחלקה להסדרי תנועה תואמת את המצב הקיים בשטח בקומת החניה.

+ אישור המחלקה להסדרי תנועה

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

	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	מס רכוש ושרשור בעלות מאושר ע"י וועדת בעלויות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0374.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	חיזוק בנין קיים ובניית תוספות ע"פ תמ"א 38
מספר ועדה	2025/122
כתובת	יונתן 10, המושבה היוונית

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 והוקראו התנגדויותיהם של המתנגדים שלא התייצבו לדיון ולהלן התייחסות הועדה:

התנגדות הגברת אסתר מוזס – הגברת מוזס טוענת שהינה אישה מבוגרת וכי מציאות של בינוי במסגרת בקשה של תמ"א 38 תהיה לה קשה ואף תרע את מצבה הבריאותי וגם מעבר דירה בזמן הבנייה לא יקל עליה. הועדה מורה כי ייעשה מאמץ לעזור לגברת במה שניתן ולהציע כל פיצוי אפשרי על מנת להקל עליה.

התנגדות האדון ג'רר דנה – האדון טוען כי הבינוי המוצע יעמיס על התשתיות ובפרט על עומס תנועתי ומצוקת חניה. כמו כן נטען כי במסגרת הבקשה הוזהר הגדר לכיוון בניינם ברחוב יהושפט ובכך נגזל שטח ממחלקתם. בנוסף נטען כי לאור הבינוי המוצע, ערך דירתם ירד כמו גם יהיה צל ממושך על דירתם עקב הבינוי. כמן כן, נטען כי החניה המוצעת הינה קרובה לקו הבניין ומהווה מטרד אקוסטי. הועדה דוחה טענה זו מאחר מאחר וניתן לראות כי הגדר ממוקמת על גבול המגרש כנדרש. מבחינת מרווחים הבקשה אינה מגיעה לקווי הבניין לכן הבינוי המוצע הינו במרחק ראוי. כמו כן, מיקום המעלית לחניון אינו לגבול המגרש ואינו בצמידות לבניין המתנגד. כמו כן, קיימים אמצעים טכנולוגיים רבים היכולים למנוע מטרדי רעש בכל הקשור במעליות רכב. כמו כן, הועדה דוחה את הטענה על עומס החניה והתשתיות מאחר ומדובר בתוספת של 5 יחיד ומדובר בתוספת מידתית ומוצע תקן חניה מלא מינוס 1 אשר יפחית את העומס הקיים בחניות הציבוריות ברחוב.

התנגדות ועד בית רחל אמנו 7 – התנגדותם נובעת מהחשש כי הבינוי המוצע ימנע מהם לבצע בינוי עתידי של עמודת ממ"דים אותם הם עתידים לבקש. הועדה דוחה טענה זו מאחר והבינוי המוצע אינו אמור להפריע לעמודת ממ"דים ואף הוצהר ע"י המבקשים שלא יוגשו התנגדויות לבקשתם לעמודת ממ"דים ובלבד שחלונות הממ"דים שלהם לא יופנו לחלקת המבקשים.

התנגדות האדון טרוקמן שלמה – טענה לפגיעה קשה בדירותיו ברחוב יהושפט 1. טוען כי החניון חורג מגבול המגרש לתחום מגרשו. הועדה דוחה טענה זו מאחר ונראה על גבי התכנית כי מתקן החניה המוצע הינו בתחום חלקת המבקשים.

לעניין טענה שהושמעה לפגיעה בעצים בתחום החלקה – הועדה דוחה טענה זו מאחר ולא קיימים עצים בחלקה אלא רק שיחים.

טענה לעניין פתרון האשפה המוצע – פתרון האשפה הינו בהתאם להנחיות אף תברואה וכן להנחיות מרחביות והינו מוצע בניצב לרחוב ולא בחזית לרחוב ולא נצפה לרחוב ולא לכיוון המתנגדים כנדרש. על כן, טענה זו נדחית.

טענה לרעש, לכלול ואבק – כל בינוי מלווה ברעש, לכלוך ואבק אך מבהירה הועדה כי הבינוי ייעשה בשעות בהתאם לחוק וזאת תוך כדי התחשבות באוכלוסייה ככל הניתן.

הועדה תומכת בחיזוק מבנים ולכן באיזון האינטרסים בין הצדדים ערך החיזוק גובר ועל כן הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

במעמד הועדה התקבלו מספר פניות מב"כ מבקשי ההיתר בעניין המלצת הצוות המקצועי בנושאים הבאים:

בעניין הדרישה לייצר יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר בקומה החלקית העליונה – מבקשים מבקשי ההיתר לפצל את היח"ד העליונה על מנת לעמוד בהוראה הנ"ל. אין מניעה לאשר את הבקשה הנ"ל ובלבד שלא יתווספו שטחים אשר יחרגו מהזכויות המותרות ע"פ תכנית 10038.

בעניין דרישה להציע יח"ד בקומת עמודים בהתאם להוראות 10038 – נדרשו המבקשים לבטל את יח"ד המזרחית בבקשה או לספח חלק מהשטח המפולש אליה וזאת על מנת שניתן יהיה לאשר את היח"ד הנ"ל בהתאם להוראות תכנית 10038. מורה הועדה לקבל חו"ד משפטית מעו"ד אבני אשר תיבחן ע"י היועצת המשפטית של הועדה, עו"ד אילנית מיכאלי, ובהתאם לכך תאושר/לא תאושר היח"ד. מספר ימים לאחר הועדה ובטרם פרסום החלטת הועדה התקבלה פנייה מאת מבקשי ההיתר והודיע לראש הצוות כי הוא מוותר על טענתו בהקשר זה וכי הוא מוכן לתקן את הבקשה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי. לאור האמור, אין צורך בחוות דעת משפטית. הבקשה תתוקן בהתאם ובתאום עם הצוות המקצועי.

בעניין הבקשה לאשר את המרפסות בחזית המערבית לכל אורכן ולא לבצע את הניתוק של 60 הס"מ שנדרשו – הועדה מוכנה לאשר את הנ"ל אך ורק בכפוף לפרסום הקלה מאחר והמרפסות כפי שמבקשי ההיתר רוצים אותן לא פורסמו. בפני מבקשי ההיתר עומדות 2 אפשרויות בהקשר זה, לפרסם הקלה או לחלופין להגיה היתר שינויים.

בעניין עומק המרפסות מעבר ל-2 מטרים – הועדה מקבלת את הפנייה הזו ומכירה בפרסום שבוצע בעבור המרפסות מעבר ל-2 מטרים מתכנית 615880, על כן המרפסות הנ"ל מאושרות כפי שמוצעות.

לעניין חלחול מי נגר – מבקשי ההיתר טוענים כי התבקשו להציע חלחול של 50% משטח החלקה. הובהר למבקשי ההיתר כי ככל הנראה נפלה בטעות כתיב בהמלצת המחלקה והם נדרשים להציג 50% משטח הפנוי מבינוי בעבור חלחול מי נגר.

כמו כן, הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בענייני החניה. נדרש להציע 15 מ"ח עבור יח"ד קיימות ומוצעות. מוצעות בבקשה 14 יח"ד. הועדה פוטרת מהתקנת מקום חניה אחד ומורה על תשלום קרן חניה בעבורו בחניון משכנות התאטרון.

להלן התיקונים לבקשה:

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

- לחשב הפיכת שטחי שירות לעיקרי כשטחים עיקריים בחישוב השטחים.
- בדירות מערביות (תתי חלקות 4, 6 ו-8) מוצע החרבת דירות ע"ח חדר מדרגות קיים מעבר ל- 25 מ"ר אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב תוספות המותרים מכוח תמ"א 38 ולהצגת קיזוז שטחים לביטול והמוצעים.
- יש להציג בחישוב שטחי דירות מערביות שטחים עד 25 מ"ר כתוספות מכוח תמ"א 38 (ירוק)

שאר השטחים להציג כשטח עיקרי (כתום).

מוצעות 2 יח"ד בשטח קומת עמודים מפולשת ושטחים המתיירים – לא ניתן לאשר את דירה מס' 1 (דירה מזרחית) בשטחים המתיירים, יש להציע תכנון חלופי לשטחים שהותרו בהתאם למותר בהוראות תכנית 10038.

חו"ד מח' התכנון: יח"ד מס' 1 מוצעת ע"ח שטחי שירות קיימים. לא ניתן מכוח התמ"א להסב שטחי שירות לשטחים עיקריים מאחר ואינם בשטח המפולש, יש לצמצם בהתאם, יצוין כי מבחינה תכנונית אין התנגדות ליח"ד המוצעת ע"ח שטחים אלו, לבחינת מח' רישוי.

דירה מס' 2 מוצעת בשטח קומת עמודים מפולשת – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המערבי עד לקו ההיקף של שטח קומה טיפוסית מורחבת (כמסומן בתכנית a)

קומות חדשות

קומה ה' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד.

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 – נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעת סה"כ יח"ד אחת של עד 80 מ"ר בקומה חדשה כאשר נדרש 2 יח"ד – ע"כ יש להציע יח"ד נוספת בשטח של עד 80 מ"ר.

מחסנים

הבקשה מציעה העתקת שטחי מחסנים קיימים בקומת קרקע אשר חלק מהמחסנים חורג מהיקף קונטור קומות עליונות – יש לצמצם שטחי מחסנים עד לקו ההיקף של קומות עליונות.

המלצת האגף: ניתן להציע מחסנים עבור כלל הדיירים באזור שטחים המתיירים במקום שטח דירה 1 ולהציע חלופה תכנונית בתיאום מול הצוות המקצועי.

מרפסות

מוצעות מרפסות בחזית צפונית החורגות מעומק 2 מ' המותרים – אין מניעה לאשר.

חו"ד מח' התכנון: חזית צפונית מערבית, יש להציע מרפסות בנסיגה של מינימום 60 ס"מ מפינות המבנה, בהתאמה להנחיות מרחביות.

חזיתות

חו"ד מח' התכנון: יש להוסיף למסמכי ההרמוניקה פרטי בניה, לרבות איפיון גמר חיפוי הבנין המוצע עפ"י הנחיות תכנית האב למושביות, פרט גגון אלומיניום בתצורה מעוגלת קומת הגג, פרט פתח אופייני חזית ראשית, פרט מרפסות זיז, פרט מסתור מזגנים חזית הצד.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. 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'.

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% משטח הפנוי מבינוי כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038. (להציג חישוב לעניין זה).

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 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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי
	שה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	תנאי להיתר בניה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
	לי
	חוות דעת סופית מחלקת השימור
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי
	ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן
	ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0617.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת לבניה בהתאם לתמ"א 38 לחיזוק הבנין מפני רעידות אדמה
מספר ועדה	2025/122
כתובת	ורדינון 11, גילה

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:

במעמד הדיון הוצגה הסכמה בין מבקשי ההיתר לבין המתנגד מר סולומון ובמסגרתה הוסכם כי דירת היזם בחלקו המפולש בקומת העמודים תוסר וכי מר סולומון יוכל לממש את זכויות הבנייה העומדות לרשותו במסגרת היתר מאושר 1993/0659.02.

על גבי ההרמוניקה בבקשה תוצג ההרחבה שאושרה למר סולומון ויירשם כי הרחבה זו אושרה במסגרת היתר 1993/0659.02.

כמו כן, הוסכם כי מרחק החניות מביתו של מר סולומון מכיוון צפון יהיה 2 מטרים ומכיוון מזרח במרחק של 3 מטרים.

לעניין התנגדות למצוקת חניה – נדרש להציג התקנת מקומות חניה עבור יח"ד חדשות המוצעות בבקשה. במסגרת הבקשה מוצעות 18 יח"ד ומוצעות 30 חניות חדשות כאשר התקן דורש 18 מקומות חניה, כלומר מוצע אף עודף חניה מהנדרש בתקן, על כן, טענה זו נדחת.

בהתאם לאמור, הועדה דוחה את ההתנגדות לעניין החניה ומאשרת את הבקשה.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין

קווי הבניין לפי 10038 לבניין הינם 2 מטרים לחזית קדמית ולחזיתות צידיות ו3 מטרים לחזית אחורית.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חדרי ממ"ד בחזית דרומית להם פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר.

ישנה חריגה של מרפסות זיזיות בחזית דרומית אך הינן תואמות לנספח בינוי של תכנית 4150.

חישוב שטחים

ע"פ טבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, נראה כי שטחי ההרחבות אינם עולים על 25 מ"ר, כנדרש.

שטחי הקומות החדשות מוצעות בנסיגה ומוצע ניווד שטחים. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר את הניוד המוצע.

שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו 691 מ"ר. שטח 2.5 קומות מותרים לבינוי הינו 1727.5 מ"ר. שטח מוצע לבינוי בקומות החדשות הינו 1711.87 מ"ר. מוצע כמותר.

בקומה החלקית מוצעות יח"ד עד 80 מ"ר כנדרש ע"פ תכנית 10038.

מחסנים

מוצעים 19 מחסנים חדשים בתת הקרקע בשטחי מקלטים אשר התייתרו.

תכנית 4150 אינה מתייחסת למחסנים, על כן, שטחי האחסנה מחושבים ע"פ תכנית מתאר 62.

שטחי אחסנה מותרים ע"פ 8% הינם 178.64 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים בבקשה עומדים על 96.65 מ"ר. מוצע כמותר.

מרפסות

מוצעות מרפסות בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א בהתאם לתכנית 615880.

מרפסות בחזית דרומית החורגות מקו בניין תמ"א הינן בהתאם לנספח תכנית 4150.

יש לבטל את העמודים עליהן מוצעות המרפסות. העמודים מוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א ותב"ע.

עצים – חו"ד תכנון עיר

נושא העצים ייבחן ע"י מחלקת שפ"ע, מאחר ומוצעת עקירת עצים, יש להציע נטיעות בתחום המגרש, על כך עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, יינטע עץ בוגר חדש בעל ערכיות, כמו כן תוצע נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש, לשביעות רצון אגף שפ"ע.

תברואה

יש צורך להוסיף עוד מוטמן ליד המוטמן הקיים (לאחר תאום תשתיות) כתנאי לקבלת תעודת גמר.

נגישות

נראה כי לא מוצעים מעברים נגישים מהרחוב למבנה למרות שהם נרשמים בשם "מעבר נגיש" עקב הבדלי מפלסי הפיתוח. נא לציין מפלסים ליד הכניסות למעליות. מוצעות מעל 6 יח"ד חדשות וכן מוצעת יח"ד בטח עמודים מפולש בקומת הקרקע. על היח"ד בקומת הקרקע להיות מותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות. תנאי למתן היתר הינו אישור מורשה נגישות.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

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

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

חדר טרפו'

מוצע חדר טרפו' עילי מחוץ לקו בניין. יש להציע חדר טרפו' תת קרקעי בהתאם להנחיות תכנון עיר.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת" 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
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת"א אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0157.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	בניית בית ספר על יסודי 24 כיתות ב-6 קומות לרבות עבודות פיתוח, ח. טראפן, ח. משאבות ומאגרי מים, ביתן שומר ומגרשי ספורט.
מספר ועדה	2025/122
כתובת	מקור חיים 0 , מקור חיים

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה :

תנועה - הוועדה דוחה את ההתנגדויות לעניין תנועה וחניה.
הוועדה פוטרת מ - 36 מקומות חניה ומאשרת 12 מ"ח, וזאת מאחר ומדובר בתלמידים שיוכלו להגיע ברכבת קלה, אופניים או במרחק הליכה ממגוריהם ובכך לעודד הגעה בתח"צ ובאופניים.

תב"ע – הוועדה דוחה את ההכרעה על מנת לקבל חו"ד מפורטת מהיועמ"שית באם הוועדה רשאית לאשר תכנית בהיקף זה בהתאם מכוח תב"ע שאושרה בשנות ה-80.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0392.03
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות למבנה קיים ושינוי ייעוד ממסחר - למלון הכולל 71 חדרים.
מספר ועדה	2025/122
כתובת	הרברט סמואל 2, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת 2 קומות והשלמת 3 קומות שנבנו בנסיגה על גבי בנין קיים ברחוב הרברט סמואל ושינוי ייעוד למלון ומסחר בהתאם לתכנית 1070002.

בהתאם לחוות דעת מחלקת הסדרי תנועה מיום 6.7.25

נדרשים לפרויקט הנ"ל 7 מק"ח וזאת לאחר הפחתה של 50% מדרישות התקן.

בהתאם לתכנית 5166 ב' רשאית הוועדה המקומית לפטור מהתקנת 7 מקומות חניה הנדרשים בתחום המגרש ולדרוש תשלום כופר חניה בגינם.

בהתאם לאמור הוועדה מאשרת את הבקשה להפחתה ומחייבת את המבקשים בתשלום כופר חניה עבור 7 מקומות חניה הנדרשים בתחום המגרש.

נדרשים תיקונים גרפיים ותיקוני חישוב שטחים ע"ג תכנית a בתיאום עם בוחן רישוי

הוועדה מבהירה כי טבלה 5 בתקנון התכנית אינה כוללת שטחים עבור מרפסות הזיז,

לא נותרו שטחים עבור המרפסות המוצעת, לכן הוועדה מורה על צמצום המרפסות בהתאם לתיאור הבקשה כתנאי להעברת הבקשה לגורמים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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 משרד הבריאות
	נוהל בקרה הנדסי (הועבר לשלב זה באישור מנהל האגף) - ראה א.אופטי
	הגשת ערבות בנקאית עבור שימור העצים בסך 7,838 ש"ח
	אישור סופי מטעם אדריכל העיר בהתאם לחוות דעת בשלב בקרה מרחבית
	אישור מחלקת דרכים בהתאם לחוות דעת שהתקבלה בשלב בקרה מרחבית
	אישור מחלקת השימור בהתאם לחוות דעת שהתקבלה בשלב בקרה מרחבית
	בהתאם לתקנון התכנית - יש לוודא תיאום מול משרד התיירות לעניין תמ"א 1.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0179.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש בעל 10 קומות, 22 יחידות דיור מכוח תב"ע 101-1008390 ולפי סעיף 13 תמ"א 38
מספר ועדה	2025/122
כתובת	דוד שמעוני 23, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים, חדש בן 10 קומות

ובו 21 יחידות דיור מכוח תכנית 101-1008390 לפי סעיף 13 לתמ"א 38.

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

לטענות לפגיעה באופי וצביון השכונה הירוקה, מחסור בשטחים ציבוריים, הריסת גינות קיימות, חריגה בגובה המבנים, תכנית ומספר יחידות הדיור -

ההתנגדויות היא לבקשה התואמת תב"ע ולא להקלות המבוקשות

על כן המקום להעלותן היה במסגרת ההתנגדויות לתב"ע.

לטענה לחשש לבעיות ניקוז – המבקשים נדרשים לדאוג לניקוז תקין.

הבניה תלווה ע"י יועץ אינסטלציה ונדרש אישור חברת הגיחון כתנאי לקבלת ההיתר.

לטענה לפגיעה בעצים קיימים –

התקבל אישור אגף שפ"ע מיום 2.4.2025.

לטענה כי יש לתכנן תכנית כוללנית לשכונת רסקו-

בשלב זה לא מקודמת תכנית כוללנית, הוועדה הרואה חשיבות גדולה חיזוק ומיגון המבנים הקיימים וסבורה כי נכון לאשר את הבקשה שבפניה.

לטענה לחריגה מקו הבניין בקומת המרתף לכיוון הרחוב בשטח המיועד להפקעה-

שטח ההפקעה ישמש בתת הקרקע לחניה/מערכות טכניות בהתאם להוראות התכנית.

לטענה לפגיעה במעבר הציבורי להפקעה בעומק של 3 מ'-

תחילה הוגשה בקשה שונה אשר אינה עמדה בהוראות התכנית לעניין הפרשת הדרך, אולם בבקשה המתוקנת רוחב המדרכה תואם להוראות התכנית לפי 3.00 מ' כשטח מרוצף שיופקע

לטובת עיריית ירושלים.

הועדה מורה מבקשים לסמן את ההפקעה העתידית ע"ג התכנית באופן ברור ולהסיר את המעקה הבנוי בשטחה.

הועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה,

בהתאם לתיאור הבקשה ובכפוף לשינויים ע"ג תכנית a ובתנאים

בתיאום עם בוחן רישוי.

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 לי, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

	אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 4.2.2(ב) בתקנון
	אישור מחלקת נגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל מהרחב הציבורי בהתאם 4.1(י) בתקנון
	תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת בניין זה (כחלק מהיתר הבניה עבור החדש) בהתאם לסעיף 4.1(ה) בתקנון
	הגשת תצהיר עורך הבקשה בנוגע לברירת השחייה כתנאי לקבלת היתר
	תנאי לקבלת היתר בניה - רישום התצ"ר
	תנאי לתחילת עבודות (טופס 2) - הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק אסבסט. הצגת תמונות וחתימת קבלן להקמת גדר הקפית בגובה 4 מטר עם מערכת רסס מים.
	אישור אגף שפ"ע להגשת הערבויות כמפורט בחוות דעת בקרה מרחבית
	אישור סופי מטעם מחלקת דרכים בהתאם לחוות דעת בשלב בקרה מרחבית
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0331.02
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	היתר שינויים, שינויי פנים, תוספת 2 קומות באגף מזרחי, תוספת 6 יח"ד
מספר ועדה	2025/122
כתובת	מאיר בלבן 0, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה בשכונת נווה יעקב, ברחוב מאיר בלבן, במגרש 1 עפ"י תב"ע 452490.

הופק היתר בניה מס' 2022/331 עבור בניית 2 בניני מגורים בהם משולבים גני ילדים ומעון יום, הבניינים בני 15 ו 13- קומות מעל 5 קומות חניון משותף, סה"כ 134 יח"ד

בבקשה זו מבוקשים שינויים פנימיים, תוספת 2 קומות באגף המזרחי ותוספת של 6 יח"ד. סה"כ 140 יח"ד בשני הבניינים.

הוועדה שמעה בקשב רב את המתנגדים והוקראו בפניה ההתנגדויות של המתנגדים שלא התייצבו לדיון.

יצויין כי טרם הדיון קיבלה הוועדה הסרת התנגדות מעו"ד אשר ברק בא כוחם של המתנגדים המתגוררים בבנין בהתאם להחלטת הבורר בינם לבין המבקשים.

עם זאת, הם התייצבו לדיון עם בא כוחם עו"ד אשר ברק והוועדה שמעה טיעוניהם.

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 19.11.2025 הועדה דחתה את ההכרעה כדי לאפשר לצדדים להגיע להסכמות.

לאחר הדיון היזם נתן התחייבות לקיום 3 דרישות של המתנגדים, וזאת בלי קשר לפסק הבוררות בין הצדדים, במטרה לזרז את הדיון בבקשה.

לאור האמור, הוועדה קיימה דיון פנימי בבקשה.

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים,

כתב התחייבות מהווה חלק בלי נפרד מהחלטת הועדה .

לטענת המתנגדים להסתרת נוף ואויר – הוועדה דוחה טענה זו כיוון שהגבהת הבניין המבוקשת היא בדומה לגובה הבניין הסמוך וממילא מדובר בבניין גבוה שאושר בתבע. במידה וישנה הסתרת נוף ואויר הגורם לכך הוא הבינוי המאושר בתבע.

לטענת המתנגדים לעומס על התשתיות ומחסור בצרכי ציבור – הוועדה דוחה טענה זו. תוספת 2 הקומות ללא הגדלת יחידות הדיור מעבר למאושר בתבע, לא תעמיס באופן משמעותי על

התשתיות ועל מבני הציבור.

תנאים למתן היתר :

תיקון תכניות בהתאם לתיאור הבקשה, תכנית a ובהתאם לכתב ההתחייבות – הכל בתאום עם בוחנת הרישוי

כתב ההתחייבות יצורף להיתר ויהיה חלק בלתי נפרד ממנו.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מחלקת מבני ציבור לשינויים מהיתר 22/331
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2006/0310.04
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה בחזית, ממ"ד בצידי הבניין ומרפסות זיז.
מספר ועדה	2025/122
כתובת	קדושת אהרון 3, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שלביות ביצוע:

הוועדה מכירה בהקלה שפורסמה בדיעבד "לשינוי מנספח הבינוי במיקום וגודל הפתחים" גם לעניין "בניה שלא בהינף אחד כפי הוראות התכנית בסעיף שלביות הביצוע".

שטח בניה:

על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה בפולגונים את התוספות העתידיות לשאר יח"ד שמקבלות זכויות מכח תכנית זו כך שהמוצע ועמד במותר.

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה:

- לצמצם את עומק המרפסות המוצעות לכדי 1.20 מ' המהווים 40% מהמרווח עפ"י תקנות.

- להציע את המרפסות 40 ס"מ מתחילת הבינוי כנדרש עפ"י הנחיות מהנדס עיר.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה המפרטת את שטח המרפסות המקורות בכל יח"ד על מנת לוודא כי אינו עובר את ה-14 מ"ר.

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

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

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

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מחלקת פיקוח בדבר הריסה כפי סעיף 9 ו' לתקנון תכנית 8552
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0460.00
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה למבנה קיים לפי תב"ע 101-0941732 וחיזוק הנדסי מלא לפי תמ"א 38/1
מספר ועדה	2025/122
כתובת	הלל 7, מרכז העיר

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

לבקשת ראש הצוות הבקשה ירדה מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת בהתאם לפגישה שתתקיים בין ר"צ לעורך הבקשה.

לאחר מכן התיק יובא לדיון.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0046.01
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסות זיז
מספר ועדה	2025/122
כתובת	שד משה דיין 30, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

ניתן לאשר / לתקן :

מרפסות זיז :

חזית צפונית וחזית מזרחית :

- לצמצם את רוחב המרפסות מתחילת הבינוי הקיים ב – 40 ס"מ כך שיעמוד במדיניות מ"ע.

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

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

- יש להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצחוב להריסה.

- לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

לא ניתן לאשר :

מרפסת זיז :

חזית מערבית :

מרפסת הזיז המוצעות לא ניתנת לאישור היות והינה בודדת בחזית ואף לא עומדות במדיניות מ"ע.
- על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה.

באפשרות עורך הבקשה להציע את המעלית בגוש המערבי החיצוני יותר בכפוף לתנאים הבאים :

- הצגת תכנית צל מאושרת ע"י ר"צ.

- הצגת טבלה מפורטת שכל מרפסת מקורה אינה חורגת מ-14 מ"ר.

- המצאת 100% חתימות מהעמודה או ביצוע משלוח הודעות.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2006/0310.02
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה בחזית בהתאם לתב"ע, ממ"ד בעורף ומרפסות בחזית.
מספר ועדה	2025/122
כתובת	קדושת אהרון 3, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה בחזית בהתאם לתב"ע, ממ"ד בעורף ומרפסות בחזית.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדון על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

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

הוועדה סבורה שהתכנית המתוקנת נותנת מענה להתנגדות.

קיר הממ"ד הוסט לדירת המבקש ואינו בחזית הדירה של המתנגד.

בוצעה הפרדה של הדירות כמתבקש מבחינה טכנית כך שחדר שהיה בדירת המבקש כעת בדירת המתנגד.

לבקשה התקבלו תימוכין קנייניים מספקים ומה גם שלמתנגד עצמו אושרה בקשה זוהה, (כך שלפי חוק המקרקעין סעיף 7.1 יש לראותו כמסכים לבקשה).

התכנית המתוקנת שהוצגה תואמת את המצב בשטח.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/02/2023 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 להטמיע ע"ג ההרמוניקה פקט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן את הבניה הלא חוקית בצהוב להריסה כתנאי להיתר.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b.

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1985/0223.01
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת, ממ"ד.
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אלפנדרי 10, מקור ברוך

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר והמוצע בבקשה ברובו תואם נספח בינוי אך לא את הוראות תכנית המחמירות והמעגנות את מס' הקומות וקווי הבניין בסטייה ניכרת, ואף עורך הבקשה נדרש בפירוט שטחים של החלקה הגובלת (מס' 8) וסימון ההריסות כנדרש, לעניין מס' הקומות וקווי הבניין יידרש בתיקון תבע או בהסרת מרפסות וקומה. המלצת המחלקה שלא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצא ו חריגות מקווי בניין המאושרים כמפורט:

בינוי החורג מקו בניין צפוני:

המוצע בבקשה חורג מקו הבניין, קווי הבניין הינם בקו 0 עפ"י תכנית שהתקבלה ממחלקת המידע – על עורך הבקשה להתאים את סימון קווי הבניין כפי שהתקבלו ממחלקת המידע במדויק.

מרפסות זיז:

מוצעות 2 מרפסות זיז בחזית הצפונית מעבר לקו בניין וגבול חלקה, קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המרפסות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסות המוצעות בחזית הצפונית לאלתר.

נספח בינוי:

קומה א', מפלס 3.13 + חזית צפונית: עבור יח"ד מס' 3 קיימת, מוצע מרפסת זיז מקורה – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת.

קומה ב', מפלס 6.65+ : המרפסת המוצעת מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ולא ניתן לאשרה – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת.

קומה ג', מפלס 9.80+ :

מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס', 5 הכוללת חדר מחוזה, מרפסת זיז מקורה (לכיוון צפון), פיר מערכות והגבהת חדר מדרגות משותף הכולל גשרון כניסה ליח"ד מס', 5 האומנם תוספת הקומה כולה על כל חלקיה תואמת נספח בינוי, אך בהוראות התכנית מס' הקומות המותרים הינם 3 מעל הכניסה הקובעת, קומה זו הינה רביעית ומהווה סטיה ניכרת

מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר קומה זו לאלתר או לחילופין לבצע תיקון תבע (תיקון הוראות תכנית) לעניין זה.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה לחשב שטח בינוי הצמוד בקיר משותף במניין שטחים קיימים.

ש. שירות :

על עורך הבקשה לחשב שטח בינוי הצמוד בקיר משותף במניין שטחים קיימים.

מס' קומות :

האומנם תוספת קומה רביעית על כל חלקיה תואמת נספח בינוי, אך בהוראות התכנית מס' הקומות המותרים הינם 3 מעל הכניסה הקובעת, קומה זו הינה רביעית ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר קומה זו לאלתר או לחילופין לבצע תיקון תבע (תיקון הוראות תכנית) לעניין זה.

מרפסות זיז :

מוצע בבקשה :

חזית צפונית במפלסים 3.13+ , 6.65+ ו- 9.80+ : מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות ואחת לא מקורה כאשר כולן בחריגה מקו בניין קדמי וכן בחריגה מגבול מגרש.

על אף שמרפסות אלו מצוינות ע"ג נספח הבינוי, נספח הינו מנחה והוראות התכנית המחמירות הן הגוברות. קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המרפסות, דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסות המוצעות בחזית הצפונית לאלתר.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בינוי קיים ללא היתר ככל וישנו "להריסה לא בהיתר זה", באם קיים בינוי ללא היתר השייך למבקשי הבקשה על עורך הבקשה לסמנם להריסה בהיתר זה וכתנאי להוצאת היתר בניה.

חוות דעת אדריכלית :

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

ודגש 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	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0358.02
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית וגשרונים, תוספת בניה ושינוי גג רעפים
מספר ועדה	2025/122
כתובת	נבון 14 , מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה לחלק את הזכויות הנותרות מהתב"ע עבור שטח עיקרי לכל יח"ד באופן שווה ולצמצם את המוצע עבור יח"ד 7 ו-8 לכדי המותר.

ככל וויתורי הזכויות שהומצאו טרם הדיון תקינות ניתן לאשר את הבינוי המוצע בסך השטחים.

ש. שירות :

על עורך הבקשה לחלק את הזכויות הנותרות מהתב"ע עבור שטח שירות לכל יח"ד באופן שווה ולצמצם את המוצע עבור יח"ד 7 ו-8 לכדי המותר.

ככל וויתורי הזכויות שהומצאו טרם הדיון תקינות ניתן לאשר את הבינוי המוצע בסך השטחים.

ניהול מי נגר :

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

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית מעודכן הכולל את השינויים בגג עפ"י דרישת מחלקת השימור ואת התיקונים הנדרשים.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא לידי הצוות המקצועי הרמוניקה מעודכנת התואמת במדויק להרמוניקה שאושרה ע"י מחלקת השימור.

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוות דעת סופית מחלקת השימור
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0708.17
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממדים, מרפסת
מספר ועדה	2025/122
כתובת	המ"ג 26, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

פרסום הקלה :

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד עבור " בניה בשונה משלביות הביצוע" גם לעניין "בניה בשונה מנספח הבינוי והוראות התכנית".

נספח בינוי :

לא תואם נספח ומוצע בבקשה :

קומת קרקע (תחתונה) , מפלס -2.80 :

חזית מערבית :

המוצע בבקשה הינו בתחום קונטור הבניה המותר עפ"י נספח אולם ישנם שינויים פנימיים והתוספת המוצעת אינה תואמת במדויק לנספח הבינוי, כאשר נספח הבינוי מחייב לעניין תוספות הבנייה. בנוסף בבחינה נמצא כי ע"ב מציג שטחים קיימים שלא אושרו באף היתר וכן מראה כשטח עיקרי קיים שטח שעפ"י התב"ע מיועד למרפסת - על עורך הבקשה לחשב את כל השטחים שלא אושרו בהיתר עבור יחיד מס' 1 כשטח עיקרי מוצע בהתאמה לנספח הבינוי ולוודא עמידה המותר בהוראות התוכנית.

קומה א', מפלס +0.00 :

חזית צפונית - מערבית :

המוצע בבקשה הינו בתחום קונטור הבניה המותר עפ"י נספח אולם מוצעים שינויים פנימיים וכן מיקום ומידות המרפסת המוצעת אינו תואם במדויק לנספח הבינוי, כאשר נספח הבינוי מחייב לעניין תוספות הבנייה.

קומה ב', מפלס +2.80 :

חזית צפונית - מערבית :

המוצע בבקשה הינו בתחום קונטור הבניה המותר עפ"י נספח אולם מוצעים שינויים פנימיים וכן מיקום המרפסת המוצעת אינו תואם במדויק לנספח הבינוי, כאשר נספח הבינוי מחייב לעניין תוספות הבנייה .

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

יח"ד מס' 1 (מש' נעים) :

מותר בתב"ע: שטח עיקרי בסך של 85.99 מ"ר.

ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה) : בסך של 63.98 מ"ר.

ש. עיקרי מוצע: בסך של 9.26 מ"ר.

חישוב :

$$63.98 \text{ (ע. קיים)} + 9.26 \text{ (ע. מוצע)} = 73.24 \text{ מ"ר} > 85.99 \text{ מ"ר המותרים.}$$

על פניו נראה כי המוצע עומד במותר אולם בבחינה נמצאה אי הבנה היות ועורך הבקשה מציג על גבי קומת הקרקע (תחתונה) שטחים קיימים ומציין כי אושרו בתיק מס' 2016/146.00 בבדיקת הצוות המקצועי בנתוני המערכת נמצא כי בתיק זה כלל לא יצא היתר, בנוסף בנספח הבינוי מופיע כי ישנם שטחים המאושרים בהיתר בקומה זו בתיק מס' 1995/708.08 עפ"י תבע 3211 שלא הוכח שנבנו היות ומאוחר יותר הוגשה הבקשה 2016/146.00 המבקשת ממ"ד באותו מיקום מכח

תוכנית 12972 כמו כן עורך הבקשה מציג שטח שעפ"י נספח הבינוי מיועד למרפסת כשטח עיקרי קיים - על עורך הבקשה לחשב את התוספת המוצעת מכח תוכנית 3211 ו- 12972 כשטח עיקרי מוצע או לחילופין להמציא הבהרה ממחלקת הפיקוח כי התוספת שאושרה בהיתר 1995/708.08 עבור יח"ד מס' 1 אכן נבנתה ולחשב כמוצע את השטחים הנוספים מכח תוכנית 12972 ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

ש. שירות :

על עורך הבקשה :

- לחשב את שטח הממ"ד המוצע עבור כל יח"ד כשטח שירות מתוך סך השטח העיקרי ולוודא עמידה במותר.

- לחשב את הממ"ד בקומת הקרקע כשטח שירות מוצע או לחילופין להמציא הבהרה ממחלקת הפיקוח כי אושר בהיתר ונבנה.

- להציע פתרון מיגוני עבור יח"ד מס' 5 בשטח התוספת המוצעת.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +0.00 :

חזית צפונית - מערבית :

עבור יח"ד מס' 5 (מש' הלל) מוצעת מרפסת גג מקורה מעל בינוי שלא אושר בהיתר בעומק של 1.52 מ', רוחב של 3.47 מ' ובשטח של 5.27 מ"ר.

המרפסת מוצעת על בינוי קיים שלא נמצא לגביו היתר ואף שונה מנספח הבינוי כאשר במיקום זה עפ"י הנספח מוצעת מרפסת - על עורך הבקשה להוכיח שנבנה בהיתר במידה ולא ימצא היתר יש להציעו להריסה בהיתר זה.

הריסות :

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

נוהל בקרה הנדסית :

התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 17/04/2024 ע"י אינג' מאור ברעם לבקשה מס' 435506 בתיק קודם התואם במדויק למוצע בבקשה -על עורך הבקשה להמציא הבהרה כי אישור נוהל בקרה הנדסית עדכני לבקשה זו ואף תואם למוצע בבקשה לאחר התיקונים הנדרשים.

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור נוהל בקרה הנדסית עדכני לבקשה זו לאחר תיקונים נדרשים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0468.00
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בריכה על הגג
מספר ועדה	2025/122
כתובת	ממילא 552 , ממילא

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה בריכה במרפסת גג כאשר הגבה הגג מהווה סטיה נכרת בגובה הבניה עפ"י התב"ע וע"כ לא ניתן לאשר את הגבהת הגג הבריכה המוצעת במתכונת הזאת

גובה בניה :

עפ"י תב"ע 2925 סעיף 9 (ג) : רום הבניינים לא יחרוג מהמפלסים המצוינים בנספח 1 . המפלסים הם מפלסים אבסולוטיים מדודים על משטח גג(לא כולל מעקות)...

גובה מעקה לא יעלה על הנדרש בחוק

קיים בבקשה : גובה גג של 779.00 מ'

מוצע בבקשה : מוצע הגבהה של חלק מרפסת הגג ב-1.40 מטר עד לגובה אבסולוטי של 780.40 מטר

במסגרת הבריכה המוצעת בגג

לא ניתן לאשר את הגבהה המוצעת היות וחורג מגובה הבניה כאשר גובה הבניה הינם סטיה נכרת

-על עורך הבקשה להציע בריכה שלא מהווה סטיה נכרת לגובה הגג דהיינו לגובה של 779.00 מטר

בריכה :

-על עורך הבקשה להציע בריכה ללא הגבהת הגג

-על עורך הבקשה להמציא אישור מהנדס על הבריכה המוצעת

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	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0195.00
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה ומרפסות גג
מספר ועדה	2025/122
כתובת	תחכמוני 43, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

ניתן לאשר:

מרפסת גג:

קומה ב, מפלס +8.68:

חזית מערבית:

מוצעת מרפסת גג עבור יח"ד מס' 12 בשטח של 31.74 מ"ר תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר.

חזית מזרחית:

מוצעת מרפסת גג ליח"ד מס' 12 בשטח של 8.81 מ"ר תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר.

לא ניתן לאשר/לתקן:

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

את הבינוי/הכשרה המוצעים מאחר ועפ"י מדיניות האגף, לא ניתן לחלץ שטח עיקרי שחושב לחדר מחוזק לפונקציות אחרות ולחשב את החדר מחוזק כשטח שירות מוצע – באפשרות עורך הבקשה

להמציא שטח עיקרי נותר למימוש שאינו מכח חילוץ שטח מחדר מחוזק עבור סגירת המרפסת בלבד ולא להכשרת הבינוי בחזית הצפונית מערבית מחוץ לקו בניין.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

- לסמן ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ולסמנם בצהוב להריסה (מה שלא בדירת המבקש, לא בהיתר זה).

- לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1990/1057.03
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג ובנית מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/122
כתובת	שד משה דיין 69, פסגת זאב

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

הבקשה מובאת לפרסום עפ"י סעיף 149 לחוק היות וחלק מהמוצע בבקשה חורג מקו הבניין ע"ג קונטור הבנין וע"כ יש לפרסם הקלה כמו"כ יש להראות תכנית למתקני הגג ולפרסם הקלה בדבר.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין חדר מחוץ – (ראה סעיף חדר מחוץ).

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי העיקרי מוצע לכדי 30 מ"ר המותרים לכל יח"ד כולל המדרגות.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

- להציע את המרפסות 40 ס"מ מתחילת הבינוי כנדרש עפ"י הנחיות מהנדס עיר.

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

חדר מחוץ :

על עורך הבקשה נדרש להוכיח כי אכן יש בינוי מצומת לצומת ולאחר שיבהיר עניין זה לצוות המקצועי יהיה ניתן לפרסם הקלה על בינוי מצומת לצומת.

מתקנים :

על עורך הבקשה להראות תכנית של מתקני הגג ולפרסם הקלה בדבר.

חוות דעת אדריכלית :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2008/0344.05
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת מרפסת
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אוהל יהושע 6 , רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

נספח בינוי :

קומה ב' , מפלס +5.86 , חזית מערבית :

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

חוות דעת אדריכלית :

על עורכת הבקשה להמציא הרמוניקה מתוקנת במלואה.

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2008/0344.03
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ומרפסות לפי תב"ע 1044387
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אוהל יהושע 6, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסות זיז :

קומה א', מפלס +2.75, חזית מערבית :

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

קומה ב', מפלס +5.86, חזית מערבית :

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

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

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0007.00
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן ומרפסת גג
מספר ועדה	2025/122
כתובת	הרב אברהם א. שיף 19, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 5.3.2023 התיק נידון בועדת משנה ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים בבקשה אושרו בקומת הקרקע תוספות בניה ובקומת המרתף אושר ממ"ד עבור 3 יח"ד. כעת לאחר שהבקשה נמצאת בתהליך תנאים לסגירת תיק. התקבלה בקשה מדירה מס' 1 - משפחת מזרחי עבור שינוי מיקום הממ"ד מקומת המרתף לקומת הקרקע בעקבות מצב רפואי לבעלת הדירה. התקבלו מסמכים כנדרש. כעת התקבל אישור מיוחד ממנהל האגף ור"צ למיקום הממ"ד. תימוכין קנייני - לא נדרש- החצר מוצמדת לבעלת הדירה בנסח התוכנית פורסמה שוב בתאריך 2.7.2025 ולא התקבלו התנגדויות. כעת עולה לדיון לאישור שינוי מיקום הממ"ד ושאר התכנית כפי שאושרה בועדה הקודמת.

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

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת חריגות הבניה ע"י מגיש הבקשה (סעיף ג' 5)
	תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (סעיף
	תנאי להפצה לגורמים הגשת תוכנית צל לבינוי עתידי כדוגמת הבקשה לשלושת הדירות בכניסות נות במפלס זה + חתימת בעלי 3 הדירות
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי למיקום הממ"ד החדש
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0196.02
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אהרון אשכולי 118 , רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע ע"פ נספח ומקובל תיכנונית -אין מניעה לאשר.
ממ"ד- אין מניעה לאשר בכפוף לחתימות הנדרשות להריסת הגדר
יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

תנאי טרם דיון :

אישור מחלקת איכות הסביבה.

תימוכין קנייניים :

הריסת גדר עבור מיקום ממ"ד- בניה בשטח משותף , נדרש חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות / בניין.
יש להציג כנדרש.

נדחה לצורך השלמת תנאים טרם דיון

בנוסף הוגשה התנגדות אחת לבקשה, בה נדון לאחר השלמת התנאים הנדרשים.

"תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים.
יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים -

בתוך תקופת זמן זו, הבקשה
תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. ”

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0367.08
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד מרפסת התקנת מעלית חיצונית
מספר ועדה	2025/122
כתובת	פליקס פרנקפורטר 6, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים, ממ"ד, מעלית וגשרון לדירה 28.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד ובכפוף לתיקונים הבאים:

תימוכין קנייניים בגין המעלית והגשרון:

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

ישנם 8 בעלי דירות בכניסה הנוכחית

התקבלו חתימות של 11 דיירים, אך לא ניתן היה לדעת כמה מהחתימות שהתקבלו הינם של דיירי הכניסה הרלוונטית ולכן נדרשת הבהרה מאילו דירות התקבלו חתימות ולוודא כי התקבלו חתימות מבעלי הכניסה הרלוונטית בגין המעלית והגשרון

גשרון מוצע:

לא הוצג פתח מהגשרון ולא ברור האם הוא ישירות לדירה או לפיר המעלית,

ניתן יהיה לאשרו רק בכפוף לתכנון פתח לתוך המעלית כך שיוכל לשמש את כלל הדירות בעמודה ולא לדירת המבקש בלבד.

ליקויים גרפים:

יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור שירותי הכבאות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0347.06
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסת ע"פ תב"ע, וממ"ד ומבואה
מספר ועדה	2025/122
כתובת	יעקב דה - הז 16, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי, מרפסת וממ"ד.

אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקון הדברים הבאים:

מרפסת זיז מוצעת:

בתכנית המוצעת מתוכנן קירוי בנוי למרפסת זו, לא ניתן לאשרו ויש לבטל את התקרה באזור זה מאחר ולקומות עליונות יש תוספת זהה ע"פ תב"ע הכוללת בינוי ומרפסת זיז, כמו כן לא ניתן לאשר את העמוד המוצע לתמיכת תקרה זו.

תוספת מוצעת:

התוספת המוצעת אינה מתיישרת בקו אחיד עם הבינוי הקיים כפי שנכתב בנספח ויש ליישר באופן מוחלט עם הגוש השמאלי בבניין בהתאם למצויין ע"ג הרמוניקה מקוונת.

ממ"ד מוצע:

יש להקפיד כי הקיר לחלקה גובלת יהיה אטום- מוצע חלון, יש להעביר את חלון הממ"ד לקיר הניצב.

ליקויים גרפיים

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת ערבות בנקאית בסך 7,244 ש"ח עבור פיצוי נפיל
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל
	יש להגיש התחייבות לשימור העץ בסך 1,005 ש"ח.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0490.12
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות דיור במסגרת תב"ע 832568
מספר ועדה	2025/122
כתובת	ראובן מס 138, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים ומרפסות לדירות,

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת התחייבות לפירוק המרפסת בעת מימוש התבע
	הצגת פרט סגירת מרפסות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2006/0707.08
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2025/122
כתובת	לואי ליפסקי 39, רמות

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

הבקשה הינה לתוספת מרפסות זיז

מרפסת בקומה ב' – מקובלת מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרה.

מרפסת בקומה א' ותכנית צל למרפסת עתידית בקומת קרקע - הוצגה תוכנית צל למרפסת סוכה לדירה השלישית בעמודה – בקומת הקרקע, אך מרפסת זו אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת,

ע"כ יש לתכנן את המרפסת בקומה א' באופן שיאפשר מימוש תוכנית צל בהתאם לתקנות סטיה ניכרת לדירה בקומת קרקע הכוללת פיתרון סוכה שווה לשתי הדירות בכפוף לביצוע משלוח הודעות

מצורף סימון ע"ג ההרמוניקה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0876.04
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסנים
מספר ועדה	2025/122
כתובת	קהילות שו"ם 2, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע עומד במותר ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לתכנית צל לשאר הדיירים.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

מחסנים :

קומת מחסנים במפלס 2.50 - :

קומת מחסנים במפלס 2.50 - :

בניין 2 משי' לב - מוצע תוספת מחסן בתוך קווי הבניין בשטח של 31.28 מ"ר.

בניין 4 משי' סיאני - מוצע תוספת מחסן בתוך קווי הבניין בשטח של 23.20 מ"ר.

מיקום המחסנים הינם בשטח המיועד למחסנים משותפים לכל הדיירים ע"פ התב"ע התקבלו חתימות של דיירים בבניין יש להציג תכנית צל ודרכי גישה עתידיים כי מדובר במחסן משותף.

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית.

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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0427.00
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה סה"כ 11 יח"ד וקומת מסחר
מספר ועדה	2025/122
כתובת	, בית חנינה רחוב אל מאמון

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

לאחר בדיקת הבעלויות כנדרש הבקשה תשובץ בשנית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0245.04
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2025/122
כתובת	תירוש 555, גילה

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

המוצע תואם נספח אך עפ"י התקנות החדשות לא ניתן לפרסם הקלה לבניה בשלביות ביצוע היות ומדובר בתכנית שהופקדה לאחר 01.01.2023 וע"כ יש להציג מעטפות לכלל הבינוי המוצע במפלס זה שיעמוד בהוראות התכנית.

יש לציין שהתקבלה פניה לחברי הועדה נושא ההקלה והנושא נבדק שוב מול התקנות ונמצא שלא ניתן לפרסם הקלה משלביות.

מלבד זאת יש להמציא תצהיר מתכנן שלד מעודכן עם פרטים נכונים כאשר ככל ויוצג היתר מקורי רלוונטי לבקשה אשר הופק לאחר שנת 1980 וככל ומתכנן השלד מצהיר שהבניין לא נדרש בחיזוקים, אז כמובן שלא יהיה צורך בבקרה הנדסית, אחרת יש להציג אישור בקרה הנדסית כתנאי לדיון נוסף.

יש להמציא חתימות פוזיטיביות עבור התוספות למעטפות בבקשה וליידע את יתר הדיירים בתקנה 36.

שלביות ביצוע:

עפ"י סעיף 7: התוספות בחזיתות הבניין יבוצעו בהינף אחד, השלמת הקומה תיבנה בהינף אחד, לא תותר

בנייתה בשלבים.

פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע היות ומוצע בינוי שלא עבור כל הקומה אך היות ותב"ע זו הופקדה לאחר 01/01/2023 אין אפשרות לפרסם הקלה זו, לכן יש להציע מעטפת לכל התוספות בקומה זו ע"מ לעמוד בסעיף

זה ולהמציא חתימות פוזיטיביות למעטפות המוצעות.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מעל לכניסה הקובעת.

מותר עפ"י תב"ע: השטח המותר הינו עפ"י נספח הבינוי.

קיים: 102.11 מ"ר.

מוצע: 83.34 מ"ר, המוצע בסך הכל לא חורג מהמותר אך יש לדייק חישובים עפ"י חישוב השטחים שנמצא בנספח הבינוי.

בקומה ב' מוצע למבקש הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי, בנספח הבינוי מופיע כקיים ובבקשה השטח הינו מוצע.

אין מניעה לאשר אצת הבקשה מבחינת שטחים בכפוף לדיוק החישוב.

אישור חיזוק מבנים:

עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה והתב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים.

כאשר מבדיקת בהוראות התכנית עולה כי התב"ע כן כוללת בהוראותיה סעיף לעניין זה והבקשה הנידונה נדרשת בתצהיר מעודכן עם פרטים נכונים כאשר ככל ויוצג היתר מקורי רלוונטי לבקשה אשר הופק לאחר שנת 1980 וככל ומתכנן השלד מצהיר שהבניין לא נדרש בחיזוקים, אז כמובן שלא יהיה צורך בבקרה הנדסית (יצוין שגם בנושא זה התקבלה פניה לוועדה מצד המבקשים).

תימוכין קניינים:

המוצע תואם נספח בינוי וע"כ לא נדרשו חתימות שכנים.

אבל היות וכעת נדרש להציע מעטפות לכל הבינוי הנמצא על במפלס של הבינוי המוצע יש להמציא חתימות פוזיטיביות של בעלי המעטפות וכן יידוע יתר דיירי החלקה ע"י תקנה 36 או 100% החתמות.

- 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	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1974/0028.02
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסות לתוספת בניה ע"ח אחוזי בניה נותרים
מספר ועדה	2025/122
כתובת	ניות 60 , נוה שאנן/ניות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

המוצע הינו הרחבת דירה קיימת ע"י סגירת מרפסת גג היקפית.

התקבלו התנאים הנדרשים טרם דיון, ונדרש תיקון לחישוב השטחים אבל יש מספיק שטחי בניה לתוספת שטח זה וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה הנידונה.

קווי בניין :

יצוין כי פורסמה הקלה לעניין זה אך ההקלה לא רשומה בסעיף הקלות בדף ראשון- יש להוסיף הקלה זו.

שטחי בניה :

יש לשים לב כי קומת העמודים לא מחושבת כלל יש לחשבה עפ"י החישוב שנעשה בזמן מתן היתר ואז תשריט ובמידה ולא נמצא היתר/שריט יש לחשב עפ"י ההוראות החלות בתכנית המתאר כשטח קיים.

יש לחדד, ככל ולא יוצג היתר מקורי יש להציג תצ"א מאושרת ממפ"י לפני שנת 1967 אחרת יש להכשיר את הבנין בכללותו.

מרפסות גג :

מוצע סגירת מרפסת גג קיימת כתוספת לדירה בקומה.

יש לשים לב שכל השטח המוצע לסגירה חושב כנדרש , אבל נוצר שטח התחום בין 3 קירות והינו מקורה יש לחשבו גם כשטח עיקרי למרות שאינו סגור לחלוטין.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2006/0812.03
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין קיים.
מספר ועדה	2025/122
כתובת	הפלמח 40 , גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

החלטת הוועדה הייתה לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 כאשר הבקשה עומדת במותר ומאושרת ע"י אגף הרישוי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0326.04
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2015/0326.02
מספר ועדה	2025/122
כתובת	רבן יוחנן בן זכאי 47, גוננים

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש תוקף היתר הבניה הנדון לתקופה של עד 6 שנים דהיינו עד 08/06/2028 בתנאים, לעניין החיוב בתשלום 10% אגרה על ע"ב להוכיח כי הבניה החלה בפועל, במידה וטרם החלה הבניה יהיה נדרש להשלים את התשלום כתנאי לחידוש ההיתר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0549.00
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן שתי קומות מעל קומת חניה סה"כ 5 יח"ד
מספר ועדה	2025/122
כתובת	דרך צור באהר , צור באהר צור באהר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כאשר לאור פניית חבר הוועדה אלדד, החליטה הוועדה שאישור הבקשה הנו בכפוף לחו"ד של עו"ד נויה גבע לעניין האפשרות/החוקיות למסמכי מס רכוש מאיו"ש.

הבקשה נדונה בתאריך 26/02/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לעניין בניה מרבית מעבר ל- 700 מ"ר, לעניין עומק מרפסת, סוג מעקה ובמידת הצורך לאורך המרפסות ביחס לחזית המבנה.

כמו"כ, יש להתאים את ההרמוניקה לתכנון התנועה שאושר, כרגע יש 2 מקומות חניה עודפות בהרמוניקה שהוגשה לבחינה.

בנוסף, תנאי לתחילת פרסום הנו קבלת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.

הבקשה תוקנה בהתאם להערות הבדיקה הנדרשות.

בוצע הליך פרסומי משלים לעניין "הקלה בשטח המבנה שעולה על 700 מ'.

הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות הינו עד 10/06/2025, לא התקבלו התנגדויות במסגרת בקשה זו.

בבדיקה נוספת מול ע"ב הובהר כי מדובר במרפסות גג שאין לגביהן הוראה מפורשת בתוכנית, אין צורך בתיקון או בפרסום כפי המצוין בהחלטה, ניתן לאשר.

וכן, הפרסום בוצע לאחר קבלת אישור לעניין התקשרות עם מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.

הערות כלליות-

קיר התמך המוצע גבוה מידי- ע"ב הקטין את גובה הקיר המוצע והמקסימום המוצע הינו מעט מעבר ל- 3 מ', ניתן לאשר.

לעניין התכנית, יש להציג חישוב תכנית של חלחול מי נגר ובכך לוודא שאכן התכנון המבוקש מציג פתרונות ניקוז מספקים בהתאם לבניה המוצעת.

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
	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 סופי ממחלקת דרכים.
	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
	תנאי למתן היתר יהא רישומה של תצ"ר.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0832.01
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/122
כתובת	רשב"ג 23, גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

להלן פירוט הליקוי הנדרשים לתיקון :

היתרים אחרונים :

קיים היתר מס 1968/723 לעניין תוספת לדירה קיימת- על עורך הבקשה להציג אך ורק את המאושר עפ"י ההיתר- על עורך הבקשה להציג היתר אשר מראה כי הקיים הינו מאושר בהיתר ולציין ע"ג כלל הבינוי את מס ההיתר המאושר.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/5380 שהוגש מיום 29/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין- החריגה לעניין תוספת בניה למבנה קיים בחזית מערבית ותוספת מרפסת זיז בחזית דרום מערבית.

חזית דרום מערבית החריגה הינה כ- 1.40 מ' (ראה פירוט בסעיף מרפסות)

חזית מערבית החריגה הינה כ- 4.76 מ' (ראה פירוט שסעיף שטחי בניה)

קו הבניין המסומן באדום הינו קו בנין מירבי לתוספות- קו בניין סומן עפ"י תכנית מתאר 62.

פורסמה הקלה - "הקלה בקו בניין קדמי שלפיו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב מצומת לצומת."

לעניין ההקלה בקו הבניין מצומת לצומת נראה כי הבינוי מוצע על בינוי השכן שקיים חלקים (ראה הסבר בסעיף שטחים)- הקלה זו תאושר בתנאי שעורך הבקשה יציג מפת מדידה של המבנים הסמוכים המראה אכן הבינוי המוצע אינו חורג מהמאושר בפועל, כולל היתרי בניה רלוונטים או תצ"א מלפני 67.

שטחי בניה :

מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכוח 6% ו- 2.5% לתוספת קומה.

הקלה כמותית ניתנת כאשר התכנית החלה הופקדו לפני 1 לאוגוסט 1989 לכן מתאפשר בבקשה זו כיוון שהתכנית החלה הינה תכנית מתאר.

עורך הבקשה אינו מציג חישוב וחלוקה לכל הדיירים כנדרש וכיוון שחסרים נתונים אשר עורך הבקשה צריך להציג כמו: היתר לבינוי הקיים ראה בהרמוניקה a או תצ"א מלפני 67 וחישוב כלל השטחים הלא מבוקשים בבקשה כקיימים- אין לאשר את המוצע כפי שמוצע בבקשה.

שטח שירות ראה סעיף ח. מחוזק.

מרפסת זיז :

מוצע בבקשה מרפסת זיז בחזית דרומית.

שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1.1.10 שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

המרפסת המוצע הינה בגודל של כ- 12.48 מ"ר- עומד במותר.

עומק : בחלקה המבקשת חלה תכנית מתאר לכן ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' (ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה- עורך הבקשה פרסם הקלה "תוספת מרפסת זיז בעומק 2.00 מ'").

מוצע בבקשה מרפסת זיז בעומק של כ- 2.00 מ' ופורסמה הקלה כנדרש לכן יש לאשר את עניין עומק המרפסת.

מרווחים : המרפסת מוצע הינה בחזית קדמית לכן יש לעמוד ב- 1/3 מהמרווח כיוון שהתכנית החלה הינה תכנית מתאר.

להלן החישוב: 6 מ' מרווח: 3 = 2 מ'

הבקשה נבחנה עפ"י 2 חזיתות קדמיות בצד המערבי (חריגה של כ- 1.02 מ') ובצד הדרומי (חריגה של כ- 1.40 מ') של המבנה, עפ"י תיק המידע 2 חזיתות אלו הינם קדמיות והמרווחים בכל החזית הינה 6 מ' – עפ"י המוצע בבקשה נראה כי עורך הבקשה עומד במרווחים.

תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים- יש להציג כנדרש ולצאת למשלוח הודעות או לחלופין להחתים את כלל הדיירים על תכנית הצל.

צמד מרפסות : המוצע אינו מציג בצמד מרפסות יש להציג מרפסת נוספת כצמד למרפסת המוצעת כדי לעמוד במדיניות המחלקה.

בנוסף נראה כי קיימת מרפסת מקורה (ראה בהרמוניקה a) מתחת למרפסת המוצעת בבקשה על עורך הבקשה לקבל את הסכמת הדייר מטה להריסת הגג לטובת המרפסת המוצעת בבקשה.

חדר מחוזק :

מוצע בבקשה תוספת חדר מחוץ בחזית מערבית בגודל של כ- 9.81 מ"ר

שטח: בגודל של כ- 9.81 מ"ר - כנדרש.

עורך הבקשה מחשב שטח זה כשטח עיקרי על עורך הבקשה לחשב את החדר המחוץ המוצע בבקשה כשטח שירות.

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

על עורך הבקשה להציג את כל הבינוי הקיים גם ללא היתר ולסמן להריסה לא בהיתר זה וכל המאושר בהיתר יש להציג כנדרש ולציין מס היתר על כל בינוי בחלקה.

קיים סעיף בתיק המידע שאומר "יש לתאם נושא הבניה בקיר משותף עם מח" הרישוי- על עורך הבקשה להציג את כלל ההיתרים הקיים כדי לבחון סעיף זה.

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

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	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0511.12
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אפרסמון 23, גילה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום הקלה בשונה מנספח בינוי ולעניין שלביות ביצוע, רק לאחר תיקון כלל הליקויים מטה התיק יועבר לפרסום.

להלן הנימוקים:

נספח בינוי:

בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250

נספח מס' 1 בקנ"מ 1:100. הנספח הבינוי אינו מחייב וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא חורג ממידות מעטפת הבניין שעפ"י נספח הבינוי.

קיים בנספח בינוי מס' גיליונות, הבניין המוצע בבקשה מתייחס לגיליון מס 6.

המוצע אינו תואם לנספח הבינוי כיוון שאין אפשרות לבצע את הבינוי עפ"י המיקום כפי שמצוין בנספח הבינוי מכיוון שהתוספת המוצעת ע"פ נספח חורגת מגבול חלקה ואין אפשרות לבנות מחוץ לגבול חלקה עורך הבקשה פרסם הקלה "ניוד זכויות מחזית צד לחזית אחורית" ובכך העביר את הבינוי המוצע בנספח מחזית דרומית לחזית מערבית.

בנוסף לא פורסמה הקלה בשונה מנספח בינוי יש לפרסם כנדרש.

שלביות ביצוע:

התכנית החלה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בסעיף 12 א.2.:

"בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים..."

המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע יש לפרסם הקלה לעניין זה.

קווי בניין :

סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב, צורף תצהיר ע"ב.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6611 שהוגש מיום 25/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני

כל הבינוי המוצע הינו חורג מקו הבניין הכתום הן בחזית דרומית והן בחזית מערבית ראה המשך הסבר סעיף בנייה במרווחים.

שטחי בניה :

שטח עיקרי עפ"י התכנית החלה מס 4150

תוספת בחזית מערבית מפלס +2.80 :

$3.10 + 6.30 = 19.53$ מ"ר תוספת עפ"י הנספח

מוצע בבקשה 42.61 מ"ר לא ברור מדוע מוצעים יותר שטחים מנספח הבינוי המאושר שהינו נותן עפ"י נספח בינוי 19.53 מ"ר.

תוספת בחזית מערבית מפלס +0.00 :

מוצע במפלס זה תוספת שטח עיקרי סך של כ- 18.02 מ"ר מכוח סעיף 10ה' האומר "חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה, במידה שיווצרו, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת ולא ישארו כשטחים מוקפים עמודים הועדה המקומית תהה רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחסנים או חלק מתוספתות בניה לדירהאות שמעל לחלל, בכפוף לאמור בסעיף ב לעיל".

יש להביא להכרעת הוועדה באם לאשר תוספת זו ותוספת שטחים עיקריים מחוץ לשטחים המאושרים עפ"י נספח בינוי.

תוספת בחזית דרומית מפלס +2.80 :

מוצע תוספת שטח עיקרי לחצר רחצה התוספת לא תואמת נספח בינוי. בנספח בינוי מוצע שטח שירות לטובת ח. שירות ומסתור כביסה אין אישור לתוספת שטח עיקרי יש להתאים לנספח הבינוי כשטח שירות.

פתחים :

עפ"י התכנית החלה סעיף 11ד' "עיצוב החזיתות החדשות יכלול מרכיבים אדריכליים הזהים לאלו בבנין הקיים (מימדי הפתחים, עיבוד סביב לפתחים, מסגרת נגרות, תריסים, מסתורים וכד")"

מפלס +2.80, חזית דרומית מוצע סגירת הפתח הקיים ופתיחת 2 חלונות חדשים- לא מתקבל סגירת החלון ופתיחת 2 חלונות חדשים בניגוד לפתחים הקיימים בחזית זו, יש ליישר קו עם הפתחים הקיימים בחזית.

מפלס +2.80, חזית מערבית מוצעת תוספת לדירה הקיימת ושינוי במיקום ובגודל הפתחים אין אישור לשינוי המפתח ומיקום הפתח- יש ליישר קו עם הפתחים הקיימים בחזית.

בנייה במרווחים :

מוצע בבקשה תוספת עפ"י נספח בינוי בחזית הדרומית אין אפשרות למבקש לתכנן כפי שמוצע בנספח הבינוי כיוון שתוספת מוצעת מחוץ לחלקה, לכן עורך הבקשה תכנן את התוספת עפ"י נספח בחזית מערבית ולא בדרומית כפי שמצוין בנספח. קיים תיק מס 2003/511.4 שכן צמוד אשר תוספת זו אושרה בהיתר כמו שמוצעת קיום בתיק זה. נעשה בדיקה במערכת אך אין התייחסות לבינוי עפ"י קו בניין כתום.

מדובר בחריגה מקו בנין כתום כאשר קוו זה הוגדר לחריגה של מרפסות זיז בלבד ולכן לא ניתן לחרוג ממנו לצורך שטח עיקרי / שירות. יש להציג יק מידע עם קוו בנין רגיל כך שתהי אפשרות לבחון הנ"ל.

חצר אנגלית :

בפתחו של חצר האנגלית יותקן סורג רשת בצפיפות של 5/5 ס"מ לפחות או לחלופין מעקה תקני סביב לפתח החצר האנגלית- יש להציג ע"ג התכנית המוצעת במלל את הפירוט הנ"ל.

קיר התמך של החצר האנגלית לא יבלוט מעל פני הקרקע הטבעיים ביותר מ- 35 ס"מ.

בניה מותרת במרווחים- פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים- מוצע בבקשה חצר אנגלית בגודל של כ- 3.19/2.31 מ' וגובה של כ-2.67 מ' אין לאשר כפי שמוצע יש להתאים את החצר עפ"י המותר ולהציג חתך מתאים.

חצר :

מוצע בבקשה מדרגות יציאה לחצר הצמודה למבקש ולגדר מוצעת בגובה 1.50 מ' אשר לא סומנה בצבע כנדרש יש להציג תשריט בית משותף אשר מראה שחצר זו מוצמדת למבקש באם החצר לא שייכת למבקש יש להציג חצר זו מוצעת ולבצע תקנה 36 חוזר ליידוע הציבור.

לאחר תיקון התכנית יש לבצע חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין.

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

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

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	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1983/0633.04
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת חנייה ו חזית מסחרי
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אל מדינה אל מונאוורה 0 , אום טובא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 30/03/2025 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה- "לפרסם לפי סעיף 149"

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע הליך פרסומי בגין: "הקלה בשלביות ביצוע שלא בהינף אחד."

"הקלה בשונה מנספח בינוי." לפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

יש לבצע תיקונים מינוריים עפ"י הרמוניקה d כתנאי להעברה לגורמים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	הצגת אישור פתרון ויסות המים במגרש + תמונות
	אישור איכות סביבה סופי
	הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש
	אישור בנוגע לנטיעות עצים בוגרים
	אישור מחלקת מידע לרישום תצ"ר.
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	יש להשלים מס רכוש ישראלי ע"ש רעד אטון.
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0869.04
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה מכח תיקון 155 לחוק התכנון והבניה
מספר ועדה	2025/122
כתובת	יצהר 30 , גילה

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה ירדה מסדר היום לצורך קביעת ישיבה בנוכחות עו"ד מיכאלי אילנית, ר"צ חנאן עמורי ועורך הבקשה לבחינת ההסתגלויות שלו.

באחריות עורך הבקשה לתאם פגישה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0664.01
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג מדרך למסחר עבור מסעדה, תיק עסק מס' 1025425
מספר ועדה	2025/122
כתובת	רבקה 25, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש צורך תוך 60 יום לקבלת התייחסות מצוות אב לתחבורה לפי הפירוט בהמשך ולהחזיר לדיון נוסף בוועדה.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

היתרים קודמים בחלקה הנידונה-

יש להעלות במערכת תחת צרופות תצ"א מלפני שנת 67, לצורך הוכחת קיום המבנה/ לחלופין להציג היתר מקורי של המבנה.

שימוש חורג מהיתר או מתוכנית:

בהתאם לבקשה שהוגשה, מבוקש שימוש חורג למטרת מסחר עבור מזנון פיצה בשטח של 84 מ"ר.

עפ"י תכנית מס' 209593- תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה, שטח הבקשה מצוי בתחום רצועת מתע"ן.

לפי גיליון מס' 6- נספח תנועה ופיתוח של התכנית, תוואי המסילות של הרכבת הקלה עובר ברחוב רבקה, בסמוך למבנה נשוא הבקשה. בהתאם לכך, המבנה מוצג בתשריט ובנספחים להריסה.

בנוסף, עפ"י בדיקה בתצ"א, נראה כי ברחוב הסמוך החלו עבודות חפירה, ומאחר שלא ניתן לדעת מועד מדויק לתחילת העבודות גם ברחוב רבקה, קיים חוסר ודאות תכנוני ותפעולי באשר להמשך השימוש במבנה.

לאור האמור לעיל, נדרשת התייחסות צוות אב לתחבורה בכל הנוגע למיקום המבנה הנמצא בתחום מתע"ן ומיועד להריסה, לרבות צפי לביצוע הקו הרלוונטי באזור, ואם לוי"ז תחילת העבודות הצפוי מאוחר והאם קיימת מניעה מצדם למתן שימוש חורג בתנאים מסוימים, למשל עד לתחילת העבודות בפועל וכו'..

יש לציין כי לפי נתוני המערכת, הוגשה בקשה זהה בתאריך 13/06/2016 בתיק מס' 2016/664 – אשר נדחתה בשל בעיית תנועה וחניה במקום.

תנאים טרם דיון

בעת פתיחת התיק הבקשה לא הופנתה למחלקת הדרכים, לפיכך יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2004/0081.04
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	התקנת מעלית פנימית
מספר ועדה	2025/122
כתובת	יפתח 5, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא התקנת מעלית פנימית, ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה אשר החליטה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים.

הוועדה רואה חשיבות למעלית לצורכי הנגשה, המעלית יכולה לשמש את כלל הדיירים.

בהתייחסות לסעיפי ההתנגדות:

בוצעה בדיקה של מנהל האגף יואל שבת במעמד הוועדה, מול גורמי רשות הכבאות הובהר שמנימוס רוחב מדרגות נדרש הנו 80 ס"מ, כך שע"פ המידות בהגשה המעלית עומדת בתקן וממילא כתנאי להיתר חייבים אישור יועץ בטיחות.

המעלית מוצעת ע"ג שטח משותף אשר התקבלו עבורה התימוכין הקנייניים הנדרשים.

לפיכך, הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

להלן התייחסות ע"פ סעיפים:

מעלית:

מוצע בבקשה תוספת מעלית בפיר חדר מדרגות הקיים, המוצע הינו ללא תוספת שטחי בניה חדשים אלא המרת שטחים קיימים, במסגרת המעלית המוצעת מוצע הצרה של חלק מחדר המדרגות הקיים ל-90 ס"מ בשל כך ובשל התנגדויות שהתקבלו לבקשה יש לקבל אישור נגישות לבקשה כתנאי לגורמים.

כמו כן יש להנמיך את המעלית שלא תבלוט מעבר לגג הרעפים כאשר אין צורך שתהיה יציאה לגג עצמו

יש לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

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

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	אישור שירותי הכבאות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0024.01
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה מוצעת+ גג רעפים, ח.מחוזק ובניית מרפסות
מספר ועדה	2025/122
כתובת	ברניקי 8 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כאשר הוועדה החליטה שאין צורך בשלב זה למשלוח הודעות בכפוף לתיקונים ולתיקונים כמפורט להלן:

יש להציג תכנית צל זהה בגג לצד השני וחתימה פוזיטיבית של השכן הרלוונטי.

היות ובפועל הבקשה הנוכחית מבטלת את קו החלוקה השווה להבטחת 3 קומות בכל חתך, דבר המאפשר לכלל הדיירים להוסיף קומה לדירתם כולל לדיירי קמת הקרקע להוספת בינוי בקומת מרתף, לפיכך, יושלמו 100% חתימות כלל בעלי דירות הקרקע ע"ג נוסח שיאושר קודם ע"י ראש הצוות (לרבות אישור עו"ד לחתימה)

כך שממנו יהיה מובן לדיירי קומת הקרקע שלא יוכלו לבנות בעתיד קומה נוספת לדירתם כקומת מרתף לצורך מימוש זכויותיהם. או לחילופין, הבינוי המוצע בגג יצומצם כך שיאפשר קו חלוקה זהה ויאפשר בינוי בנפח זהה לקומה נוספת במרתף עבור דיירי קומת הקרקע – כלל החתימות נדרשות כתנאי להעברה לגורמים.

קווי בניין:

קווי הבניין המסומנים ע"ג ההרמוניקה אינם מוטמעים במלואם ויש להשלים בהתאם למפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע. קווי הבניין החסרים הינם ע"ג המבנה הקיים כך שניתן לבצע בחינה אודות חריגות.

יש להדגיש כמענה לפניית ע"ב, שקווי הבניין לא סומן במלואו ע"ג ההרמוניקה שנידונה בוועדה ואשר סרוקה בא.א., מרפסת גג ומרפסת מערבית חורגות מקווי הבניין, לפיכך יש לסמן באופן מלא ומדויק ע"ג כלל תכניות הקומות לבדיקה ובמידת הצורך לצמצם לעמידה בתקנות.

מפלס +6.00

עבור קיר עם פתחים מותרת חריגה של עד 10% מהמרווח ושמירה על 2.7 מ' מגבול החלקה. ע"פ נוהל האגף מרפסת גג נבחנת בהתאם לקיר עם פתחים, כאשר 10% במקרה הנוכחי הינו 40 ס"מ, המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות וצמצומה לחריגה המותרת איננה ישימה, יש להסיר מהבקשה, בתגובה לפניית ע"ב יש לחדד שגם גג קיים שקודם לכן לא הופק היתר בגין השימוש בו כמרפסת גג, יש לבחון כקיר ללא פתחים לעניין חריגה מקווי בנין.

יצוין כי פורסמה הקלה בנושא, ההקלה אינה רלוונטית יש להסיר מטבלת ההקלות.

מס' קומות :

ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יחולו 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.

בבקשה מוצעת תוספת קומה מלאה ללא התייחסות והתחשבות בקו שוויון עבור תכנון ומיצוי עתידי לדירה בקומה א' ולדירות בקומת קרקע כפי הנדרש במדיניות.

יש להציג כנדרש ע"פ המפורט לעיל בתחילת ההחלטה כאשר היות ומותר ע"פ תכנית 2 קומות בלבד אזי ניתן לבקש בהקלה קומה אחת בלבד לפיכך ע"פ משיניות האגף יש סמן קו חלוקה שווה ותכנית צל רלוונטית הן לדיירי קומה א' וגם לדיירי קומת קרקע או לחילופין החתמת דיירי קומת הקרקע על תצהיר כאמור בתחילת ההחלטה.

ש. עיקרי :

מכח 5% השלמת דירת גג :

לאור תכנית מס' 1454198 שאושרה ביום 19/05/2025 :

"על אף האמור בטור 7א לטבלת האזורים (שבתכנית המתאר) יותר היתר לתוספת אחוזי הבניה

בקומת הגג עבור השלמת דירה קיימת מתחתיה כמצוין בטור 7א כאמור, רק לאחר שקיבלה

הוועדה המקומית דין וחשבון ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר השיפור מבחינה תכנונית

ואדריכלית, שיחול בבנין כתוצאה ממתן היתר הבניה כאמור. היתר בניה לתוספת אחוזי הבניה

כמצוין לעיל, יכול להינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי הבניה שאושרו בתכנית תקפה,

באופן שהבניה כולה על גג הבניין תאושר בפעימה אחת."

ע"פ מדיניות האגף :

שיפור אדריכלי : מודגש בזאת כי אישור בקשה להשלמת דירת גג מותנה בחוות דעת תכנונית של מהנדס העיר או מי מטעמו כשהנימוק הנו לצורכי שיפור אדריכלי. ועל כן יש לקבל את אישור הממונה בכל בקשה להיתר בניה אשר מבוקשת מכוח השלמת דירת גג בעניין קיומו של שיפור אדריכלי לבניין .

הערה חשובה: במצב של תמונת מראה, כאשר הבניין כולל רק 2 דירות גג צמודות, שיפור אדריכלי יתקיים רק במידה והבקשה לבינוי מכוח השלמת דירת גג כוללת בינוי עבור 2 הדירות.

בבקשה הנוכחית מוצעת תוספת עבור דירת המבקש בלבד, כאשר המוצע אינו עומד במדיניות המפורטת לעיל.

היות וכך נדרש או לצרף את המבקש ואז יידרש אישור מנהל האגף לבקשה או להסיר את השטח שהינו מכח 5% השלמת דירת גג.

יצוין כי עבור השלמת דירת גג לא נדרשים בפרסום הקלה ככל ואין נספח. יש להסיר את ההקלה טבלת ההקלות

הערה:

כפי שהורחב לעיל בסעיף מס' קומות יש לתת התייחסות לקו שוויון כך שבכל מקרה יידרש לצמצם את השטח המוצע.

לסיכום:

סה"כ שטח מותר מכח התב"ע + 6% + 2.5% :

$$55.27 \text{ מ"ר} = 3.77 + 9.06 + 42.44$$

סה"כ מוצע: 58.03 מ"ר < 55.27, מתקבלת חריגה, נדרש לצמצם ולוודא עמידה בקו השוויון.

קיצוז עובי קירות:

לא ניתן לקזז ביציאות / קירות ח. מחוזק

יצוין שהתקבלה פניה מעורכת הבקשה עבור חברי הוועדה ואשר הוועדה התייחסה אליה בהחלטתה לעיל.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

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

	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0408.00
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניה חדשה בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית סה"כ 3 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אלרסם 1, אום טובא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כאשר לאור פניית חבר הוועדה אלדד, החליטה הוועדה שאישור הבקשה הנו בכפוף לחו"ד של עו"ד נוי גבע לעניין האפשרות/החוקיות למסמכי מס רכוש מאיו"ש.

הבקשה נדונה ברשות רישוי מקומית בתאריך 04/05/2025 והוחלט לדחות במתכונת.

התנאים הושלמו כנדרש, הופק תיק מידע עדכני 2024/5487 מתאריך 17/08/2025 המגדיר את החזית הצפונית כחזית קדמית פורסמה הקלה כנדרש בדבר חריגה מהוראות התכנית לענין אורך מרפסות ומעקות מאבן במקום סורג.

תום מועד התנגדויות: 21/10/2025, ללא התנגדויות. הליקויים תוקנו כנדרש.

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

	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	איכות הסביבה- חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה
	רישום תצ"ר
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל
	מתוך החלטת וועדה - בכפוף לחו"ד של עו"ד נויה גבע לעניין האפשרות/החוקיות למסמכי מסמיו"ש.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0492.00
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנין שתי קומות מעל קומה קיימת סכ"ה שלוש יחידות דיור
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אחמד אבן חנבל 7, אום טובא

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

ישנה חריגה קלה בקו הבנין הקדמי המהווה סטייה ניכרת ונדרש לצמצם למותר. מעבר ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה הדרושים לתיקון.

להלן הליקויים הנדרשים לתיקון:

קווי בנין

קומה א – קו בנין קדמי (חזית מזרחית) – חריגה של כ-0.68 ס"מ עם פתח. עפ"י תקנות סטייה ניכרת לעניין סעיף 151 לחוק, לא תתאפשר חריגה מקו בנין קדמי אלא במקרה שבו הבניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, בין שני צמתים. על ע"ב לצמצם למותר.

תכניות קומות

לא הוצג היתר למבנה הקיים, על ע"ב להציג היתר לפיו נבנה או צילום תצ"א מלפני 67 או לחילופין להציע להכשרה.

בקומת קרקע חזית צפונית ישנו שטח המקורה רעפים ואשר לא הוצג/ לא חושב כעיקרי וזאת ע"פ התמונות יש להציג או לחילופין להציע להריסה.

החזית המערבית מוגדרת כחזית מסחרית, על ע"ב להציג התייחסות לייעוד החזית.

יש להציע חתך רלוונטי – ראה הערה ע"ג ההרמוניקה.

חזיתות – יש להציע חומרי גמר, להציג מדרגות פיתוח בכל החזיתות ולהציג קו קרקע טבעי.

תכנית פיתוח

יש לשפר גרפיקה ולהציג קירות/ קירות תמך/ גדרות, מדרגות ומפלסם בצורה ברורה. יש להוסיף מיקום פילר המים ולציין נפח האשפה.

חזית מסחרית:

בהוראות התכנית חזית מערבית מוגדרת כחזית מסחרית, אך במסגרת הבקשה נראה כי אין התייחסות לכך.

על ע"ב להציע חזית מסחרית במסגרת הבקשה.

ממדים

מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 3 ממ"דים.

יח"ד קיימת - שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג לא מחושב כנדרש – ראה הערה ע"ג הרמוניקה.

יח"ד חדשות - שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש.

על ע"ב לדייק בחישוב שטח הממ"ד עבור היח"ד הקיימת.

תנאים טרם דיון

שימור: לא נדרש בפתיחת תיק אך נראה שמדובר בבנין ישן, יש לקבל חוות דעתם.

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	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0655.03
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תופסת בניה, מרפסת וממ"ד, תוספת 2 יח"ד ותוספת קומות.
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אל בוטמה 79 , בית צפפה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 05.11.2025

כאשר הוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות ע"י מנהלת דסק שירות הלקוחות, גב' אני פירו, וזאת לבקשת חבר הוועדה מר אלדד רבינוביץ.

הבעלויות נבדקו ע"י אני פירו כאשר תגובתה הנה שבהתאם לסיכום שנערך באוג' 2024 , הוחלט כי בקשות לתוספת בניה המהוות תיק המשך במסגרת קבלת נסח טאבו ללא מספר מזהה – יתקבלו . ראה היתר קודם הקיים ברשות אחמד עליאן (1995/655.2) - וזאת במייל מיום 09.11.2025 הסרוק בא.א.

הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 15.01.2025

הוחלט להעביר לאישור הוועדה המחוזית בשאלה האם לפטור מחניה מאחר ומדובר בחלקה כלואה ללא גישה סטטוטורית .

הבקשה נידונה בוועדה המחוזית בישיבתה מיום 27.07.2025

כאשר הוחלט : " לאחר בחינת מסמכי הבקשה להיתר, וקבלת חוות דעתו של יועץ התנועה של הוועדה ולאור המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה של מבקש ההיתר מס' 1995/655.03 ולפטור את המגרש מהתקנת מקומות חניה"

לפיכך, הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לאישור הסופי של 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 אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.
	הריסת המסומן בצהוב מהווה תנאי להיתר בניה.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0525.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	בניין חדש 3 קוומות מעל קומת מרתף, סה"כ 5 יח"ד
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אל ביר אל שרקי סמטה 9 , צור באהר אל ביר אל שרקי- גוש 30796 חלקה 1

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הוועדה מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית לפטור מחניות, בהתחשב בכך שאין גישה סטטורית לחלקה.

בנוסף, יש לקבל חוות דעת עו"ד נויה גבע לגבי מס רכוש מאיו"ש.

מעבר לכך נדרשים תיקונים בהרמוניקה.

רקע לבקשה:

הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 05.11.2025

כאשר הוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות ע"י מנהלת דסק שירות הלקוחות, גב' אני פירו, וזאת לבקשת חבר הוועדה מר אלדד רבינוביץ.

הבעלויות נבדקו ע"י אני פירו כאשר תגובתה הנה שהתקבל מס רכוש וקיים בארכיב האופטי.

וזאת ע"פ מייל מיום 09.11.2025 הסרוק בא.א.

להלן הליקויים הנדרשים לתיקון:

שטחי בניה

שטחים עיקריים:

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

להלן חישוב: שטח המגרש 1248 מ"ר

$$1248 \times 0.5 = 624 \text{ מ"ר}$$

סה"כ שטח עיקרי מותר: 624 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 604.17 מ"ר

ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב להוסיף למניין השטחים שטח מקורה בקומת הקרקע ולדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה).

שטחי שרות:

לפי סעיף 10 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי עבור אחסנה, חדר הסקה חדר מכונות וכיוצ"ב.

יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן.

$$604.17 \times 0.08 = 48.33 \text{ מ"ר}$$

סה"כ שטח שירות מותר: 48.33 מ"ר

מוצע (אחסנה): 47.13 מ"ר

ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב לדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה).

פיר אוורור : לפי סעיף 13(14) תותר בניית פיר (חצר אנגלית) ברוחב 1.2 מ' בצמוד לפתחי המרתף.

מוצע פיר אוורור בגודל ברוחב 1.15 בהתאם להוראות התכנית. אך אורך הפיר המוצע הינו מקומת המרתף ועד למפלס הגג בניגוד להוראות התכנית.

על ע"ב לצמצם אורך הפיר בהתאם להוראות התכנית.

ממדים

מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 5 ממ"דים.

שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. על ע"ב לדייק במיקום הממ"ד בחישובי השטחים.

מרפסות – על ע"ב לדייק בחישובי השטחים, לא ניתן לקזז קירות (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה) ולצמצם למותר.

קומה ב – d - בחלקה הצפוני מרפסת זיז והיתר מרפסת גג, אינו מחושב כנדרש. על ע"ב לבצע הפרדה ולחשב בהתאם.

מרפסות הגג בחזית צידית חורגות מעבר ל-10% מהמרווח כאשר מתייחסים אליהם כקיר ללא פתחים, יש לצמצם למותר.

אורך – 8.24 מ' (מתוך חזית 15.25 מ') – חורג מהמותר עד 7.62 מ'.

פיתוח :

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

גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, 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.

בהתאם להערות אגף שפ"ע ישנם עצי זית הדרושים להעתקה, יש להציגם במסגרת הבקשה.

חניה

לא הוצג פתרון חניה היות ולא קיימת גישה סטטוטורית לחלקה.

מחלקת דרכים – התקבל אישור מתאריך 25/02/2025 ע"י חמארשה דאנא.

הערה: אין גישה סטטוטורית על פי תב"ע מס' 2302 א.

אך יש לפנות אליהם שוב ולקבל התייחסותם לכך באם אין מניעה לחסום את הדרך הסלולה (הלא סטטוטורית) הקיימת בפועל והאם חסימתה לא תפגע במערך התנועה הקיים במקום. וזאת בהתאם לייעוץ המשפטי שבוצע בקשה וכתנאי לדיון במחוזית ע"מ שיקבלו את התמונה המלאה.

עיצוב אדריכלי

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

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

תכנית בינוי

סעיף ז : "תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ-1,200 מ"ר יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית."

יהווה תנאי להיתר.

יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0292.02
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת חדר מחוזק על הגג, ריצוף מרפסת גג
מספר ועדה	2025/122
כתובת	יהודה 14, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש להשלים אישור שימור אשר בהתאם לחוות דעתם תתקבל החלטה אודות אי עמידה במדיניות מהנדס העיר לחדרים מחוזקים, ראה הרחבה מטה בסעיף ח. מחוזק.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

מס' קומות:

ע"פ סעיף 11.2 11: מספר קומות מירבי 3 קומות וגג רעפים, בכפוף לסעיף 10.2 לעיל.

קיים בניין בן 3 קומות (כאשר בתיק מס' 2005/292 אושרו שטחים מכח השלמת דירת גג 5%).

מוצע בבקשה: תוספת קומה עבור תת חלקה 6 כאשר בפועל לא מדובר בתוספת קומה לבניין היות וקיימת קומה שלישית אותה הרחיבו בעבר.

בהליך פתיחת הבקשה פורסמה הקלה אודות תוספת קומה, ההקלה מיותרת ניתן להסירה.

חדר מחוזק:

ע"פ מדיניות מהנדס עיר יש לתת עדיפות לתכנון ממ"ד על פני חדר מחוזק, אך במקרים בהם לא מתאפשר ביצוע ממ"ד ניתן לתכנן ח. מחוזק.

ע"פ ההנחיות כיום שטחו של ח. מחוזק יכלל במניין שטחי השירות שמעבר לסל זכויות התכנית.

היות ודירה נשואת הבקשה הינה בקומה העליונה, אין באפשרותה לבצע ממ"ד בצורה עצמאית וע"כ מבוקש ח. מחוזק.

יצויין עוד כי ע"פ מדיניות מהנדס העיר ניתן לעלות לגג עבור חדר מחוזק אך ורק אם יש בנוסף חדר בשטח של כ-14 מ"ר.

במקרה הנוכחי מבוקש ח. מחוזק בלבד היות ולא קיימת יתרת שטחים ובכך מתקבלת אי עמידה במדיניות.

הנושא הופנה להתייעצות מול מנהל האגף (סרוק בא.א) אשר הנחה לבדוק את היתכנות לעמודת ממ"דים, וככל שתתקבל התנגדות כלשהיא ממח' השימור לבנית העמודה יבחן בחיוב החדר המחוזק ע"מ לאפשר ולתת פתרון מיגוני.

מברור מול ע"ב טרם פתיחת הבקשה התבצע נסיון לתכנון עמודת ממ"דים הכוללת את הדייר בקומה א.

האופציה נבחנה בצורה מקיפה ויסודית אך לא התקדמה בשל התנגדות נחרצת של הדייר.

היות וכך לאחר תיקון הבקשה כנדרש וקבלת אישור מחלקת השימור יישקל נושא אי העמידה במדיניות מול מנהל האגף בשנית.

חומרי בניה :

ע"פ הוראות תכנית בסעיף 10.3.1 : "בתוספת בניה על בנין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר ע"י מחלקת תכנון עיר..."

יש לקבל חו"ד של מחלקת שימור לבקשה ולחומרי הבניה.

שימור :

הבניין המבוקש נכלל ברשימת השימור העירונית.

ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה הינו קבלת חו"ד ממחלקת שימור.

התיק אינו הופנה לשימור בשלב התנאים טרם דיון וממילא לא התקבל אישור.

יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור כתנאי לדיון חוזר.

כמו כן יש לעמוד בהוראות התכנית ע"פ סעיף 10.4 לעניין שימור.

תנאים לדיון :

שימור- תיק לא הופנה, יש להשלים.

התנגדויות :

ע"פ נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדות בשלב פתיחת התיק. כתב ההתנגדות מצויי בארכיב האופטי.

התקבלה הסרה אחת אשר תפורט בהמשך.

להלן ההתנגדות :

גב' וקטוריה הררי מס' דרכון a69491294 –

התנגדות אודות מעלית בסמוך ממש לחלון המטבח של המתנגדת.

שיפור השימוש בדירה העליונה מגיע ע"ח שנמוך השימוש בדירת המתנגדת.

עבודות הנביה בית היתר יגרמו לרעש ומטרד ויפגעו באיכות החיים ובאפשרות השימוש בדירת המתנגד

בין היתר בשל חסימת נתיב אויר ואור.

הבניה נעשית על שטח משותף

הבניה המבוקשת נעשית ללא פתרון מתאים לגישה מגבול החלקה לפתח המעלית

הבקשה להתקנת מעלית ניראת כמו הכנה לתוספת בניה בצורה לא חוקית בגג הבניין

לא נבחנו חלופות להקמת המעלית המיקום המתואר בבקשה

נפתח תיק רישוי מס' 2005/292.01 בו הוצגה מעלית כאשר נתקלו בהתנגדויות הבקשה לא קודמה ונפתחה הבקשה הנוכחית ללא מעלית.

מר שמואל פסטריס מלול ת.ז. 341195709

בניה בשטח משותף ללא התיעצות / הודעה / קבלת הסכמה

זכויות הבניה לא הוצמדו מעולם לדירת המבקשים. והפסקה קובעת כי גם כאשר ישנה הצמדה של שטח גג לדירה – אין בכך כדי להקנות זכות לבעליו, אלא אם הוצמדו גם זכויות הבניה עצמן באופן מפורש.

ראה המשך התנגדות מפורטת בא.א.

הבקשה נעשתה מאחורי גבם של הדיירים, ללא שיתוף וכו'.

הפיכת הגג לשטח פרטי תשלול לחלוטין את הגישה ליתר הדיירים אליו, עלולה להביא להגדלת רעשים, תנועה ושימוש לא מבוקר ותפגע קשות בפרטיות באיכות הבניה וזכויות השכנים.

הבניה עלולה להוות מעמסה הנדסית ובטיחותית חמורה על שלד הבניין.

הפרעה קשה במהלך הבניה ללא הסכמה / הודעה מוקדמת לדיירים

הבקשה אינה מהווה שיפור אדריכלי

חשש לפיצול יח"ד

הבקשה יכולה להוות תקדים לבקשות נוספות כמוהה

ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של התיק.

לאחר השלמת אישור שימור החסר תנתן התיחסות מפורטת להתנגדויות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0040.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בקומה הקיימת, ובקומת הגג. מרפסות שרות, מרפסות גג וחדר מחוזה.
מספר ועדה	2025/122
כתובת	הגננת 240, גילה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע תוספת בניה מכח הקלות כמותיות והשלמת דירת גג.

התקבלו התנגדויות לשימוש בשטח המשותף וכן לא הוכחו זכויות כנדרש, כעת לא נראה שניתן לאשר זאת מבחינה רישונית, ככל ויוכח אחרת תתקבל התייחסות מפורטת של ר"צ.

כעת חזותית נראה שפרטי החלונות לא תואמים החזית הקיימת.

תכנית בינוי :

עפ"י סעיף 10 בתקנון יינתן היתר בניה על בסיס תכנית בינוי מפורטת.

היות ומדובר בתוספות ייתכן וכבר הוכנה תכנית מעין זו, יש להמציא התייחסות אגף התכנון לעניין זה.

שטחי בניה :

*התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989.

*השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

שטח החלקה הינו : 5,386 מ"ר.

ישנה הפקעה לדרך בשטח של כ-609 מ"ר (עפ"י תשריט התב"ע ותיק המידע), כך שהשטח עבור חישוב שטחי הבניה הינו 4,777 מ"ר, יש לתקן את החישוב לפי שטח החלקה לאחר הורדת

ההפקעה או להוכיח כי ניתן לקבל את חישוב השטח לפי פקודת בניין ערים (סעיף 11 לטבלת הזכויות בתכנית המתאר) - חובת ההוכחה חלה על ע"ב.

החלק היחסי לא שווה בין כל תתי החלקות וע"כ יש להמציא חישוב הכולל התייחסות לחלק היחסי של המבקשים.

חישוב על פי החלק היחסי : (לשני המבקשים יש את אותו חלק יחסי) :

הקלה מכח 6% :

מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה.

חישוב : $4777 \times 6\% = 286.62$ מ"ר. (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה)

החלק היחסי : $9/712$

מותר 3.62 מ"ר לניצול לכל מבקש.

5% השלמת דירת גג :

חישוב : $4777 \times 5\% = 238.62$ מ"ר. (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה)

מס' דירות גג בחלקה : 19 יח"ד (עפ"י דברי ע"ב) יש להוסיף תכנית העמדה לדירות הגג ע"מ לוודא זאת.

מותר לניצול 12.55 מ"ר לכל דירת גג בהנחה שאכן

2.5% תוספת קומה :

חישוב : $4,777 \times 2.5\% = 119.42$ מ"ר. (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה)

מס' יח"ד בחלקה : 19 יח"ד .

מותר לניצול 6.29 מ"ר לכל יח"ד.

ראשית לא הוכח כי לא נוצלו כלל השטחים המותרים מכח התב"ע וכן כי לא נוצל שטח עיקרי מכח הקלה כמותית 6% .

לא ניתן לקבל 2.5% הקלה כמותית כאשר אין מלכתחילה גודל של חדר לפחות של 12-14 מ"ר מכוח שטחים עודפים ו- 6% רק אז ניתן לבקש את ה- 2.5% ואז את השלמת דירת הגג

לא ניתן שהחדר הבסיסי יהיה מכוח ויתורי זכויות כי אז צריך לשים לב שיידרשו להציג כבר עכשיו ויתורים בפועל עבור יתר כלל דיירי הגג לצורך תכנית הצל העתידית.

עוד כי ע"ב מחלץ שטחים מקומת הדירה התחתונה עבור בניית הקומה הנוספת, יש להציג חישוב מדויק ולוודא כי עומד במדיניות מהנדס עיר לעניין ניווד זכויות מצד המבנה אל הגג.

עוד כי מקרים מרפסות קיימות – שטח זה נהיה שטח עיקרי שיש לחשבו במניין השטחים המותרים.

לבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הרלוונטיות עבור הקלות כמותיות ועבור תוספת קומה.

בנוסף לשטחים אלו ע"ב מציעה הפיכת שטח עיקרי למרפסות שירות ולקניחת שטחים אלו לטובת הקומה מעלה, ככל הנראה לא ניתן לממש זאת היות ומרפסות אלו לא עומדות בהנחיות למרפסות שירות.

יש לציין כי לא צוין מס' היתר ולא ברור מה היה בנוי בקומה זו עפ"י ההיתר, ייתכן וזו מרפסת רגילה או בינוי לכן יש להמציא היתר ואת מסמכי ההיתר לבירור נקודה זו במידה ואכן יימצא ההיתר ניתן לקבל את שטחים אלו לטובת הבניה בקומה החדשה.

סך השטחים לניצול במידה ויוכחו הינם 10.41 מ"ר לכל יח"ד בבקשה.

לסיכום :

ע"ב מחשב את אחוזי הבניה עפ"י שטח החלקה לפני ההפקדה יש להמציא ממחלקת המידע אישור כי ניתן לחשב עפ"י שטח החלקה כך ולא לאחר הורדת ההפקעה. (עפ"י תכנית המתאר סעיף 11 לטבלת הזכויות).

שנית, יש להמציא היתר להבנת הקומה המאושרת הקיימת.

במידה ולא יוכחו אחד מאלה יש לצמצם את הבינוי למותר עפ"י זכויות נותרות לניצול וכפי שפורט לעיל.

ישנם שטחים קיימים שיש להציגם כמוצעים כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה.

ש. שירות :

מבוקש עבור חדר מחוץ ומרפסות שירות- ראה סעיפים רלוונטיים.

חדר מחוץ :

מוצע חדר מחוץ בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות, החדר מוצע מעל מרפסת , לא ברור איך זה אמור להוות חדר מחוץ.

יש לתקן את התכנית להציגה כראוי תכנונית.

מרפסות שירות :

* התכנית כפופה למתאר ומכוחה מבוקש שטחי שירות עבור מרפסת שירות כאשר יש לעמוד בתנאים הבאים :

1. עומק המרפסת 1.50 מ' ברוטו.

2. למרפסת יהיה חלון גדול.

3. עמידה בשטח המותר לפי פונקציות.

4. מותרת מרפסת שירות שגישתה היא מחדר רחצה, סלון או מטבח.

- המוצע בבקשה לא עומד בכל הסעיפים הנ"ל.

המרפסות שירות המוצעות לא עומדות בהנחות אלו, ישנן מרפסות שגישתן הינה מחדר שינה, אין אפשרות לאשר זאת, ומרפסת אחרת עומק עולה על 1.50 מ'.

מרפסות השירות אינן תקניות יש להסירן מהקשה.

אישור מנהל האגף :

במידה והבקשה תעמוד במותר הבקשה תשלח לאישור מנהל האגף ל-5% השלמת דירת גג.

חוות דעת אדריכלית :

מוצע תוספת בניה מכח הקלות כמותיות והשלמת דירת גג.

התקבלו התנגדויות לשימוש בשטח המשותף וכן לא הוכחו זכויות כנדרש, כעת לא נראה שניתן לאשר זאת מבחינה רישוית, ככל ויוכח אחרת תתקבל התייחסות מפורטת של ר"צ.

כעת חזותית נראה שפרטי החלונות לא תואמים החזית הקיימת.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות.

עיקר טענות המתנגדים :

שימוש בשטח משותף, והמתנגד השני רוצה לוודא שלא יעשה שימוש מעל דירתו בגג היות ובעתיד ייתכן והוא ירצה לממש את זכויות הבניה שלו על הגג.

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	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1992/0224.05
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים ותוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/122
כתובת	הנוטרים 14 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה הדרושים לתיקון.

להלן :

מרפסות זיז

במסגרת הבקשה מוצע מרפסת גג, כשחלקו מקורה.

על ע"ב להוסיף למניין השטחים המקורים כנדרש.

גג רעפים :

סעיף 10(ח) – כל הגגות, פרט לאלה המשמשים כמרפסת לדירה מעל כמסומן בנספחי הבינוי יהיו מכוסים ברעפי חרס קלויים ואדומים.

פורסמה הקלה מסעיף 10ח לתקנון התכנית בגין גג שטוח במקום גג רעפים לא ברורה הסיבה התכנונית לבקשה הנ"ל ולשינוי מגג רעפים, יש לציין שבבדיקה ב-gis הבניינים הצמודים ביצעו גגות רעפים כך שלא נראה נכון לאר שינוי מכך.

על ע"ב להציג גג רעפים בהתאם להוראות התכנית.

עיצוב אדריכלי :

סעיף 10(ז) קירות התוספות יהיו מאבן טבעית פראית כדוגמת הבנייה הקיימת. כל בקשה להיתר בנייה תכלול פרטי חזית כגון עיבוד חלונות, סוגי מעקות, תריסים וסורגים וכיו"ב

במסגרת הבקשה מצוין כי יבנה מאבן טבעית פראית, אך לא מפורטים חומרי גמר החלונות, סוגי מעקות בהתאם לסעיף הנ"ל.

אין התאמה בפתחים המוצעים מול הבקשה המקבילה, יש לתכנן בשתי הבקשות בצורה שתהווה קו פתחים אחיד במיקום ובגודל ושתתאים לחזית הבנין הקיים, לאישור ר"צ.

מדרגות פנימיות מוצעות במיקום אשר איננו מקובל ע"פ הנוהל האגפי בצמידות לדלת הכניסה לדירה, יש להציג תכנון שונה, כמוכן יש לבדוק עמידה בתקן היות ואין פודסט ביניים ומדובר במהלך אחד בלבד.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הפקת היתר בתיק 1992/224.06
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1992/0224.06
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים ותוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/122
כתובת	הנוטרים 14, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הושלמו התנאים לדיון.

המוצע בקומת הקרקע ונדרש להשלים תנאי איכות הסביבה טרם דיון. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון:

עיצוב אדריכלי:

סעיף 10(ז) קירות התוספות יהיו מאבן טבעית פראית כדוגמת הבנייה הקיימת. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטי חזית כגון עיבוד חלונות, סוגי מעקות, תריסים וסורגים וכיו"ב

במסגרת הבקשה מצוין כי יבנה מאבן טבעית פראית, אך לא מפורטים חומרי גמר החלונות, סוגי מעקות בהתאם לסעיף הנ"ל. על ע"ב להשלים.

שלביות ביצוע

עפ"י סעיף 10(ה) יש להציג עמודה שלמה "לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה..."

פורסמה הקלה בגין בניה שלא בעמודה שלמה, עומד במותר.

אין התאמה בפתחים המוצעים מול הבקשה המקבילה, יש לתכנן בשתי הבקשות בצורה שתהווה קו פתחים אחיד במיקום ובגודל ושתתאים לחזית הבנין הקיים, לאישור ר"צ כתנאי למשלוח לפרסום.

יש לתקן הערות הבדיקה 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
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0142.00
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	השלמת דירת גג
מספר ועדה	2025/122
כתובת	ברניקי 16 , גוננים

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקת הפניה שהוגשה טרם הוועדה וזאת לבקשת ראש הצוות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0105.02
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת.
מספר ועדה	2025/122
כתובת	מקור חיים 12 , מקור חיים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

מרפסות

יש להציג טבלה בהרמוניקה המראה את חישוב שטחי יתר מרפסות הזיז, כדי לוודא שממוצע שטחי המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר.

התנגדויות

עפ"י נתוני המערכת הוגשה התנגדות אחת.

נימוקי המתנגד כוללים שלושה תנאים לאישור הרחבת המרפסת :

שמירה על אחידות הבנייה , כך שכל פרט יהיה תואם לקיים ולא ייראה כי בוצעה תוספת.

תגובה- יירשם תנאי בהיתר ; חומרי הבניה יהיו בהתאם למצב הקיים לרבות מעקה מרפסת.

דרישה להסכמת בעל הדירה שמתחת לדירה המורחבת, בגלל פגיעה אפשרית באור והשמם.

תגובה- לא רלוונטי לדרוש בקשה כזו, נשלחו הודעות ע"פ חוק ללא התנגדות של הדייר מתחת למבקשים.

שכל אחריות לנזקי המרפסת תהיה על בעל הדירה המבצע את השינוי בלבד.

תגובה- המבקשים יהיו מחוייבים לדאוג שלא יהיו נזקים כתוצאה מהבניה המוצעת.

יש לציין שהמתנגד מתגורר בתת חלקה 6, שאינה נמצאת מתחת למרפסת המורחבת, ולכן לא תהיה פגיעה באור לדירתו.

תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0048.00
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג מתעשייה למסחר - לתקופה של כ- 5 שנים לטובת תצוגה, השכרה ומכירת רכבים.
מספר ועדה	2025/122
כתובת	האומן 26, תלפיות תעשיה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא שימוש חורג מתעשיה למסחר - לתקופה של 5 שנים לטובת תצוגה, השכרה ומכירת רכבים.

פורסם השימוש החורג והוא כולל גם התאמות לשימוש המבוקש, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד, וכולל הקלה לחריגה מקווי בנין (בגין שינוי בפתחים של קיר קיים) כאשר קיר ללא פתחים הופך להיות כקיר עם פתחים אודות לפריצת פתחים חדשים הנדרשים לצורך ייעול השימוש החורג.

הוועדה מחליטה לאשר לתקופה של 5 שנים.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

היתרים קודמים בחלקה-

לא נמצא היתר מקורי במערכת, לפיכך, על ע"ב להציג מס' היתר לבדיקה ולהעלות תחת צרופות במערכת.

קווי בניין

התקבל תיק מידע מס' 2023/7200.00 בתאריך 17/01/2024 מהמחלקה למידע תכנוני, עפ"י מפת המדידה, נראה כי קיימת חריגה מקו הבניין האחורי.

מאחר ומוצעים שינויים בפתחים בחזית האחורית, מובע להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע בגין "שימוש חורג מתוכנית", שכן פריצת הפתחים נדרשת לצורך השימוש.

*במידה והחלטת הוועדה אינה מאפשרת הכרה בהקלה שפורסמה, יש לבצע פרסום חוזר בגין חריגה מקו הבניין האחורי, קיר עם פתחים.

שימוש חורג מהיתר או מתוכנית :

בהתאם לבקשה שהוגשה, מוצע שימוש חורג מאזור תעשייה למסחר עבור אולם תצוגה, השכרה ומכירת רכבים בשטח של 579.56 מ"ר.

בהתאם לכך, פורסמה הקלה בנוסח :

"שימוש חורג מתוכנית."

נוסף על כך מוצעת בבקשה הריסת קירות פנים וביצוע שינויים בפתחים בחזיתות הצפונית והמערבית.

השינויים המבוקשים במבנה, הריסת קירות פנים וביצוע שינויים בפתחים בחזיתות, אינם משנים את מאפייני הבינוי או את השימוש הכללי במבנה וע"כ ניתן לאשרם.

המלצת האגף- לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים וזאת בכפוף להשלמת תנאי מחלקת הדרכים.

תנאים טרם דיון

מחלקת הדרכים- " לא התקבלה תשובה מהגורם ", יש להשלים כתנאי לגורמים.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1982/0156.07
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוכנית שינויים ללא תוספת שטחים
מספר ועדה	2025/122
כתובת	יפתח 8, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

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

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ח':

1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת..

2. לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב.

3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב..

4. תותר שלביות ביצוע בעמודות. שלבי הביצוע כאמור בסעי' 7 בהוראות תכנית זו הם מחייבים."

עפ"י טבלה מס' 5, מספר יח"ד מירבי יהא - 6 - עפ"י ההתנגדויות שהוגשו במערכת, בקומת מרתף קיימת יח"ד נוספת שהמבקש בנה ללא היתר. ולכן נדרש דוח פיקוח, אשר התקבל ביום 23/11/2025 ומצוי בארכיב האופטי.

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5652.00 בתאריך 28/05/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מתאר 13365 בצבע אדום. קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתי. – יש לסמן קווי בניין בתכניות בהתאם לדרישה

מספר יחידות דיור

עפ"י הוראות התכנית, טבלת זכויות 5, מס' יח"ד מירבי הינו 6.

הבקשה אינה מציעה תוספת יח"ד. בבניין 6 יח"ד. (עפ"י ההתנגדויות קיימת יח"ד נוספת, ראה סעיף סטייה ניכרת).

עצים לשימור

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 י' :

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 38 לחוק התכנון והבניה סומנים בתשריט.

ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש".

עפ"י הבקשה נראה כי קיימים עצים לשימור אך לא ניתנה להם כל התייחסות בתכנית שהוגשו- יש להציג את מיקומם של העצים לשימור על גבי מפת המדידה.

בנוסף, הגבהת מפלס החצר המוצעת בצד הדרום-מערבי גורמת לכאורה לעקירת עץ לשימור ולכן לא ניתן לאשר את ההגבהה באזור זה.

כמו כן, עפ"י מפת המדידה קיימים שני עצים נוספים בצד המערבי של המגרש אשר אינם מופיעים בתצלום האוויר יש להבהיר את הפער בין מפת המדידה לתצ"א.

תנאי אגף שפ"ע טרם נפתח ועל כן יש להמציא אישור מאגף שפ"ע כתנאי לשיבוץ הבקשה לדיון נוסף בוועדה

חניה

עפ"י הבקשה, מוצע לבטל ייעוד שטחי חניה בתחום הבניין עבור 3 תתי חלקות ולהמירם לשטח שירות, תוך העתקת החניות לשטח החיצוני המצוי מחוץ לקווי הבניין.

החניה המוצעת מצויה בשטח משותף, והשינוי במיקום החניות טעון אישור מאגף הסדרי תנועה ומחלקת דרכים.

לפיכך, יש להמציא אישורים אלו כתנאי לשיבוץ הבקשה לדיון נוסף בוועדה.

שטחי בניה

עפ"י תיאור הבקשה נכתב כי מדובר ב"תכנית שינויים ללא תוספת שטחים".

עם זאת, מעיון בבקשה עולה כי בקומת המרתף, באזור שבו מבוקשים השינויים, לא סומנו קירות מוצעים בצבעים הנדרשים ולא צוין ייעוד החללים שבהם מבוצעים השינויים.

כאשר לא ברור על איזה שטחי שירות מדובר הרי בתקנות מצוין באופן ברור איזה ייעוד נחשב לשטח שירות.

בנוסף, לא סומנו כלל האזורים המוצעים כנדרש בתכנית. (ראה הרמוניקה a)

בהיעדר סימון וייעוד ברור, ובהתחשב בכך שהשימוש בפועל אינו תואם לשטח שירות- יש לראות באזור זה כשטח עיקרי.

כמו כן, מתכנון החלל ניתן להתרשם כי לא מדובר בשטח שירות, אלא ביחידת דיור המוסווית כשטח שירות.

לפיכך נדרש דוח פיקוח.

עפ"י דברי הסבר לשטחים הרשומים בהרמוניקה, נכתב כי "קיים חניות מאושרות בבקשה מס' 82/156.3 בהיתר זה מבקשים לבטל ייעוד שטחי חניה והחזרתם לשטח שירות קיים המאושר בהיתר מקורי בתיק 1982/0156.00"-

לפי בדיקה, נראה כי בהיתר המקורי ניתנו שטחי חנייה בקומת מרתף, תחת השם "מוסך".

וכי בהיתר מס' 82/156.3 מוצעת הרחבת דירות בקומות העליונות ובקומת מרתף שינויי פנים בלבד. - לפיכך הסבר זה אינו רלוונטי.

פיתוח שטח

עפ"י הבקשה, מוצעים מעקות אבן בתחום שטח סגור ללא תקרה, הכוללים תכנון דלת ומדרגות. מבדיקת המצב הקיים, נראה כי אלמנטים אלו כבר בוצעו בפועל, ומשמשים כמרפסות עבור יחידות הדיור הקיימות, אשר ככל הנראה נבנו ללא היתר.

בנוסף, יש לציין ע"ג ההרמוניקה בתכנית קומת מרתף מפלסי פיתוח שטח.

תימוכין קניינים

בנייה/ שינויים בשטח משותף, נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה מהבניין נשוא הבקשה.

לפיכך על עורך הבקשה להמציא 4 חתימות בהתאם לנדרש.

עיצוב אדריכלי

עפ"י סעיף 4.1.2 ג': "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה חלקה שאיננה מסותתת אסורה."

יש לציין סוג אבן באזורים המוצעים.

מתנגדים

לפי נתוני המערכת, התקבלו 6 התנגדויות מתוך 6 בעלי זכויות בנכס.

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

" הבקשה להיתר מושא ההתנגדות מוצגת כביכול כבקשה צנועה, לצרכי נגישות ו"ללא תוספת שטחים", תוך הסבאת המשמעות האמיתית, והיא במהותה נועדה להוסיף שטחים נרחבים לדירות הבלתי חוקיות אשר נבנו שלא כחוק על ידי המבקש בשטחי המחסנים ובחפירות אשר בוצעו על ידי המבקש."

יובהר עוד כי בעוד המבקש יוצר ומרחיב בפועל, דירות בלתי חוקיות בקומת המחסנים, הוא מבקש, ממש באותה הבקשה, להכשיר חסימת חלונות המחסן הצמוד למתנגדים תוך יצירת אוורור מאולץ, בניגוד להסכמות המתנגדים.

" המבקש נקט בשיטה דומה במסגרת בקשה קודמת שהגיש בת.ב, 1982/156.03 במסגרתה ביקש שינויים בשטחי השירות אשר הביאו בפועל להסבתם ליחידות דיור והרחבת דירת המבקש. באותה הבקשה בוטלו מקומות החניה לטובת מחסנים (תוך הוצאת החניות בתחום החלקה מחוץ לקונטור הבניין), כאשר בפועל כאמור, שימשו שטחים אלה להרחבת יחידות הדיור בניגוד להיתר שניתן ותוך יצירת או הרחבת יחידות דיור בלתי חוקיות."

" המבקש אף מרחיק לכת ומבקש להכשיר (באמצעות דק שכבר בנה, חפירה שכבר ביצע ויציקת קירות שכבר יצק) חללים שיצר וחדרים שהקים בחצר המזרחית, באופן החוסם לחלוטין את חלונות המחסן המוצמד למתנגדים. הכשרת הדק המבוקש בבקשה (אשר נבנה כבר), למעשה חוסם את חלונות המחסן מאור ואוויר ויוצר מעין אוורור מאולץ, זאת ללא כל הסכמה של המתנגדים ואף מבלי להתייעץ עמם (יצוין כי גם חלון המחסן של תת חלקה 5 נחסם לחלוטין באותו האופן"

תנאים טרם דיון

מחלקת שימור- התקבל אישור בתאריך 26/05/2025 ע"י מרסיאנו חיה אושרת: "המבנה הנידון אינו מבנה היסטורי, ממוקם בשכונת בקעה ההיסטורית.

הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:

הנמכת גדר מוצעת בחצר המוגבהת למינימום, ותכנון מעקה ברזל. יש לרשום חמורי גמר."

יש לתכנן בהתאם לדרישת מחלקת שימור.

פיקוח- התקבל דוח פיקוח מתאריך 23/11/2025 שנערך ע"י בירן כנרת, להלן פירוט הדוח:

" בביקור שלי שבוע שעבר ראיתי כי אכן מדובר על בקשה שבאה להכשיר עבירות שאיתרתי בהירת הקודם. לגבי המצב בשטח כיום נראה כי אכן יש יחידת דיור בשטח של אחד מהמחסן

המדרגות המוצעות קיימות. חלק מהעבודות בוצעו וחלקן לא – כמו הגבהת מפלס החצר בפינת המגרש שטרם בוצעה."

בהתאם לממצאי דוח הפיקוח:

יש להגיש תכנית עדכנית המשקפת את המצב הקיים בשטח, לרבות סימון מפורט של הקיים המיועד להריסה / לביטול, תוך ציון מפורש כי הבינוי הקיים מסומן כמיועד לביטול.

יש לבצע את יתר התיקונים והערות שנכתבו בהמלצה ובהרמוניקה.

לאחר ביצוע כל התיקונים הנדרשים, יידרש דוח פיקוח נוסף כתנאי לקבלת היתר.

(דוח הפיקוח סרוק בארכיב האופטי)

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

יש לציין שהתקבלה פניה של עורכת הבקשה וכן של בא כוח המבקשים, בה הם ביקשו להסיר הבקשה סדר היום.

הוועדה לא מצאה בפנייתם טיעון תכנוני או מקצועי בו הם מסבירים אי דיוקים בהמלצת האגף המקצועי, כמו כן לא נוהגים ליידע את המבקשים בהערות תכנוניות טרם דיון ראשון כאשר זה ההליך הידוע ואין משהו מפתיע בכך.

כמובן, שיוכלו להיות בקשר מול הצוות המקצועי כתמיד לתיקון הבקשה בהתאם למפורט בהחלטה ובהערות ע"ג ההרמוניקה לאחר פרסום ההחלטה ולתאם ולהשלים הדרוש בהתאם.

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	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1986/0578.01
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה.
מספר ועדה	2025/122
כתובת	שבתאי הנגבי 41, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי

תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת, סה"כ שטחי בניה מאושרים 303 מ"ר, סה"כ 704 מ"ר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה ב' מפלס +8.05

במפלס זה מוצעות 2 מרפסות זיז בעומק של 2 מ', בוקשה הקלה לעומק זה במקום 1.5 מ' המותרים.

יש להוסיף פרוט של מידות, גבהי המעקה, ניקוזים, ע"ג ההרמוניקה.

מרפסות אלו מוצעות בתוך קווי הבניין של התוספות המיועדות עפ"י נספח למפלסים 4.20-5.50, שבשל זה לא מבקשים לממש את התוכנית.

בהתאם לנספח המרפסות הן מרפסות גג ולכן כעת הן מבוקשות כ "זיזיות" וכ "צמד"- כפי הנדרש במדיניות האגף, ניתן לאשר.

ומוצעות מהלכי מדרגות עבור גישה לתוספת הקומה החדשה, הרחבת הדירה הקיימת.

תוכנית קומה ג' מפלס +9.70

מבוקשות תוספות בניה כהרחבת הדירות הקיימות, שטח התוספת לדירה כ- 40 מ"ר- וכולל 2 חדרי שינה וחדר שירותים.

בנוסף, מוצעות מרפסות גג בשטח של כ-16 מ"ר ו 25 מ"ר לדירות, בהתאם לנספח הבינוי, יש לדייק את שרטוט המרפסת בחזית המזרחית כפי המאושר בנספח.

נדרש להוסיף סימון ניקוזים, גובה מעקה ומידות חוץ מלאות לתוספת המוצעת.

יש לתקן את הערות הבדיקה הקטנות ע"ג ההרמוניקה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אשרים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת התחייבות כי המבקשים לא יתנגדו להריסת המרפסת בעת שהדיירים מתחת יבקשו ש את זכויותיהם.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0833.03
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת חניה מיותרת ורכוש הבעלים ע"י בקשה ל-8% מחסן וסגירת מרפסת גג בדירת גג ע"י השלמת גג 5% ושטחים עודפים
מספר ועדה	2025/122
כתובת	פלק זאב 11, חומת שמואל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מציגה תוספת מכוח השלמת דירת גג במיקום שלא ניתן לאשר בהתאם למדיניות אגף הרישוי, מקור השטחים טרם הובהר דיו, ושטח האחסנה המוצע דורש פרוט והתייחסות כוללת לכלל שטחי השרות המאושרים לאחסנה בחלקה זו- יש להציג הסבר מפורט ולהוכיח עמידה בזכויות הבניה בהתאם לטבלה 5 בתוכנית 8754.

בנוסף, הבקשה כוללת שינוי במפלס חניה קיים, יש לקבל את התייחסות מחלקת הסדרי תנועה לשינויים המבוקשים.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

מבוקשת הרחבת דירה מס' 4 בחלקה התחתון של דירת דופלקס, התוספת מוצעת מכוח השלמת דירת גג, קיזוז ממ"ד וקיזוז עובי קירות- סה"כ מוצע 18.43 מ"ר תוספת שטחים עיקריים.

-שטחים מכוח קיזוז שטחי ממ"ד-

תוכנית 8754 מתייחסת למגרש זה ולפי טבלה 5 שטחי בניה מירביים (דהיינו כוללים שטחי שירות), תוכנית זו לא מוסיפה שטחים בהתאם למה שאושר רק עושה סדר בקטגוריות.

יש להציג מס' היתר בניה מקורי ע"מ שיהיה ניתן לבחון כי אכן הממ"ד חושב כשטח עיקרי, ומה השטח שאושר עבורו כדי לקזז את השטחים המבוקשים.

-שטחים מכוח הורדת עובי קירות-

הוגש חישוב הורדת עובי קיר כחלק מדברי ההסבר למקור זכויות הבניה, סך השטח הנוסף הינו 3.04 מ"ר.

בהתאם למדיניות אגף הרישוי ע"מ לאשר קיזוז עובי קירות נדרש לעמוד במס' תנאים :

*באם חישוב עובי הקירות הקודם, לגביו מבקשים קיזוז נעשה לפני 23.2.1992 (המועד בו התוקנו תקנות חישוב שטחים המורות איך לחשב עובי קירות) - לא ניתן לעשות חישוב חדש לבקשה להיתר בניה שאושרה לפני יום 23.2.1992, הוא המועד שבו הותקנו חישוב שטחים.

על ע"ב לציין מהו ההיתר המקורי של הבניין, ע"מ לבחון עמידה בתנאי זה.

*באם הבקשה להיתר בניה במסגרתה נעשה חישוב קודם של עובי קירות לגביו מבקשים קיזוז, אושרה לאחר 23.2.1992 (המועד בו הותקנו תקנות חישוב שטחים המורות איך לחשב עובי קירות) אך לפני יום 1.2.2013 (המועד בו תוקנו התקנות בנושא)

1. על בעל העניין בתיק להוכיח קיומו של היתר כזה ולהציגו בפני הבוחן ע"מ לבחון את אופן חישוב השטחים שנעשה בו במקור בפועל.

2. התב"ע החלה בחלקה כוללת קופת שטחי שרות והוכח כי יש שטחי שרות נותרים עבור החלק הנותר מעבר ל-25 ס"מ / 27 ס"מ / 29 ס"מ – לפי שיטת הבנייה ומספר הקומות.

-באם יש קופת שטחי שרות אך הם נוצלו, יש להותיר את חישוב הקירות כפי שהיה [דהיינו 35 ס"מ].

-באם אין קופת שטחי שרות והתב"ע אושרה לאחר 23.2.1992, ניתן לקזז ללא הוכחת שטחי שרות ובלבד שהתוכנית כפופה למתאר.

על ע"ב לציין מהו ההיתר המקורי של הבניין, ע"מ לבחון עמידה בתנאי זה.

*באם הבקשה להיתר בניה במסגרתה נעשה חישוב קודם של עובי קירות לגביו מבקשים קיזוז, אושרה לאחר 1.2.2013 (המועד בו התוקנו תקנות חישוב שטחים המורות איך לחשב עובי קירות)

1. על בעל העניין בתיק להוכיח קיומו של היתר כזה ולהציגו בפני הבוחן ע"מ לבחון את אופן חישוב השטחים שנעשה בו במקור בפועל.

2. ניתן לקזז עובי קירות לגבי התוספת שאושרה בלבד בהיתר הבניה לאחר 1.2.2013 ללא הוכחה של שטחי שרות.

על ע"ב להציג לבוחנת הרישוי כי הבקשה עומדת בתנאי זה.

-שטחים מכוח 5% השלמת דירת גג-

שטח המגרש הינו 1828 מ"ר, $5\% = 91.4$ מ"ר.

$91.40/6 = 15.23$ מ"ר.

בהתאם למדיניות מהנדס העיר המעודכנת מתאריך 24.07.2025 מוצגות סקיצות של אפשרויות לביצוע השלמת דירת גג, עפ"י המדיניות מצוין כי במבנים מדורגים לא ניתן לאשר השלמת דירת גג, במקרה הנוכחי מדובר בבניין מדורג והשלמת הדירה מוצעת בחלקה התחתון של הדירה, לא ניתן לאשר במקרה הנוכחי את השלמת דירת גג, ולבטל את השלמת דירת הגג.

מפלס גג תוספת הבניה לא עקבי, יש לפרט יותר ע"ג ההרמוניקה את כלל הבינוי המוצע, כולל חיבור למפלס העליון הקיים.

שטחי שירות

במפלס 0.00 , קומת הכניסה, מוצע הגדלת מחסן קיים 7.49 מ"ר, ושטח התוספת הינו 5.99 מ"ר, סך שטח האחסנה 12.18 מ"ר עבור דירה זו.

לפי המצוין ע"ג ההרמוניקה שטח הדירה הינו 161 מ"ר, 8% מגודל דירה זו הינו 12.90 מ"ר.

הבקשה לא מתייחסת לתוכנית העדכנית החלה על חלקה זו, תוכנית מס' 8754, התוכנית נתנה זכויות לשטחי שרות אשר כוללים שטח למחסנים והפרידה בינם לבין שטחים המיועדים לחניה.

ולכן, נדרש להציג טבלה של כלל ההיתרים שניתנו ולהוכיח יתרה של שטחי שירות ואז לחשב את החלק היחסי- לא ניתן להשתמש בשטחים שנועדו לחניה לצורך מחסן.

לא ניתן לבקש במקרה זה מחסן מכוח 8% שניתן לאשר מכוח תוכנית מתאר כיוון שהתוכנית החדשה טרפה את הקלפים בנושא הזכויות, ולכן במידה ואכן מעוניינים בהגדלת המחסן יש לבצע את התהליך כפי שפורט ביחס לכלל החלקה ולחלק היחסי של כל בעל זכויות.

בנוסף, הגדלת חלל האחסנה מוצעת ע"י הקטנת מקום החניה, והפתח המוצע למחסן סמוך למקום חניה, ועלול להפריע בתפקוד מערך החניה הכולל.

הבקשה לא הופנתה טרם הבחינה לקבלת אישור ממחלקת הסדרי תנועה, נדרש להשלים כתנאי לדיון נוסף.

בנוסף, לא צורף תשריט בית משותף המוכיח כי שטח זה מוצמד למבקשים, נדרש להשלים.

במידה ואכן יהיה ניתן לאשר את השינוי המוצע יש להציג מחסן לא קירות, כרגע חלל המחסן לא כ"כ יעיל לשימוש.

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

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	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0424.02
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	הרחבת בניין קיים, ותוספת קומה חדשה, אום ליסון, ירושלים
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אום ליסון 87, אום ליסון

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכפוף לחוות דעת עו"ד נויה גבע לגבי מס רכוש איו"ש

לתקן ע"פ הערות הרמוניקה b

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	רישום זיקת הנאה למעבר רכב
	אישור רישום תצ"ר
	אישור סופי של מחלקת דרכים.
	תיאום מול מחלקת נגישות.
	הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתן חניה בתקן ישראל
	יש להגיש תוכניות עבור השביל למחלקת אחזקה
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח

	הגשת כתב בתחיבות מאושר ע"י הלשכה המשפטית לפנות זכות דרך בעתיד -ע"פ חווד דרכים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0606.01
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת שטחים לבנין קיים עבור הרחבת יח"ד.
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אלעזר המודעי 3, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

שימור:

ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור.

תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת שימור.

תיק לא הופנה בפתיחת ההליך, יש להשלים תנאי.

הושלם כנדרש התנאי והתקבל אישור בתאריך 20/11/2025 ע"י יהונתן צחור.

היות וקיימת תקלה טכנית בסזימון האישור במערכת ובכדי לא לעכב את הבקשה האישור נסרק לא.א.ויש לטפל באישור הטכני במערכת כתנאי לקבלת היתר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש להסדיר טכנית אישור שימור מתאריך 20/11/2025 במערכת

	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0166.00
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנייה חדשה מ 2 קמות מגורים קומת קרקע יחדת דיור 1 ,קומה א 2 יחידות דיור סך הכל 3 יחידות דיור
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אום ליסון 1 , אום ליסון

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

עפ"י מחלקת הסדרי תנועה- " אין התנגדות לתכנית אין פתרון חניה עבור 3 יח"ד חדשות אין גישה מוטורית למגרש "-

לפיכך, הוועדה ממליצה למחוזית לפטור מחניה.

בנוסף, יש לקבל חו"ד עו"ד נויה גבע לעניין מס רכוש מאיו"ש.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6040.00 בתאריך 25/09/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבנין סומנו עפ"י תכנית מספר 2683א ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 6.

ע"פ הבקשה המוצעת נראה כי ישנה חריגה מזערית מקווי הבניין המאושרים, לפיכך יש לצמצם למותר.

שטחי בניה

שטח שירות-

ע"פ סעיף 8א': "זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, ומרחב מוגן לפי התקן" ..

ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע: 35.95 מ"ר.

הוראות בניה

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 8ג': "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת הבניה באבן נסורה חלקה אסורה"

לפי ההדמיה המוצגת בהרמוניקה, נראה כי מתוכננים סוגים שונים של חיפוי.
לפיכך, יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית ולציין סוג אבן ע"ג חזיתות המבנה.

מספר יחידות דיור

יש למספר את הדירות בתכניות.

מרפסות

עפ"י הבקשה, מוצעות שתי מרפסות גג בחזית הצפונית, בשטח כולל של 60.37 מ"ר.
עפ"י תכנית קומה א', מתוכננת בין שתי המרפסות גדר הפרדה.
יש לציין את גובה גדר ההפרדה, ולהוסיף בחזית הצפונית את סימון הגדר לרבות גובהה.

קולטי שמש על הגג

עפ"י סעיף 17א': "בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה" -יש להציג בתכנית גגות קולטי שמש בהתאם למספר הדירות המוצעות.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - " ממתין לקבלת מסמכים - יש לתקן נתוני פסולת "
הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 08/07/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית
אין פתרון חניה עבור 3 יח"ד חדשות אין גישה מוטורית למגרש "- מובא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה.
מחלקת מאור- " לא התקבלה תשובה מהגורם "
יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1996/0428.03
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסת.
מספר ועדה	2025/122
כתובת	חננאל 29 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון ואושר בועדת משנה מתאריך 17/07/2024.

כחלק מהשלמת תנאים לקבלת היתר נדרש המבקש להרוס סגירה וקירוי מרפסת זיז קיימת במפלס +0.00.

המרפסת הנ"ל מאושרת כמרפסת סוכה בהיתר מס' 50400 בתיק רישוי מס' 1996/428.02

כאשר בפועל נבנתה כמרפסת מקורה ולא סוכה.

מפניה של המבקש לדרג המקצועי ומפגישה שהתקיימה עם מנהל האגף בנושא, נמצא כי ניתן להכשיר את

הקירוי הקיים ע"ג המרפסת בהתאם לתקנות מרפסת זיז מקורה עד 14/12 מ"ר.

עבור הכשרת המרפסת יש לחשב בקוד הרלוונטי -מרפסת מקורה ולסמן בפוליון אדום.

כמו כן בהתיעצות מול מנהל האגף מתקבל כי נושא הפרסום די מתייטר לאור זאת שהסגירה קיימת ואין בה

כדי להשפיע שהוא זה על בעלי הזכויות במגרש או הגובלים.

יצוין כי בבחינה מול האפשרויות להכשיר את המרפסת המקורה נמצא כי האופציה היחידה האפשרית הינה כמרפסת זיז מקורה וסגירה באלומניום וזכוכית.

לענין הסגירה באלומניום וזכוכית אזי ע"פ סעיף 8 י"א: "תותר סגירתן של מרפסות אך ורק בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית"

הסגירה קיימת ע"ג מעקה בנוי באבן מסותתת בהיתר מס' 1996/428.02.

מעבר להכשרה זו של קירוי וסגירת המרפסת באלומניום וזכוכית, יתר הבקשה נותרה כפי שאושרה בתאריך 17/07/2024

יש לבצע תיקונים בהתאם להרמוניקה c

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0095.03
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת מבנה מעלית פנימית למבנה ציבורי קיים המשמש למעונות יום- לצורך הנגשתו. היתר ע"פ ת.ב.א 1365
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אליעזר הגדול 4, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצעת מעלית פנימית לנגישות וכן שינויים פנימיים במבנה ציבור המשמש למעונות יום - אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לאישור יועץ נגישות ומעליות שיושלמו בשלב אישורי גורמים.

- יש להציג תכנית מפורטת של החללים אותם מנגישה המעלית המוצעת.

חוות דעת אדריכלית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0470.00
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת 2 מבנים צמודים לצורך חיזוק הבניינים עפ"י תמ"א 38 - הריסה ובניה
מספר ועדה	2025/122
כתובת	יקים 5, שמעון הצדיק

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 באם לפרסם את הבקשה ובאם לדרוש אישור איכות סביבה חדש וזאת לאור העבודה כי הוצע פתרון חניה ע"י מתקני חניה אשר מציעים תקן חניה מלא.

בפרסום המקורי של הבקשה, לא הוצע פתרון חניה, מבקשי ההיתר ביקשו לנסות ולייצר מקומות חניה מאחר ודובר בבקשה של תמ"א 38/2. הצליחו המבקשים לייצר מתקן חניה העונה לדרישות התקן וקיבלו את אישור מחלקת הסדרי תנועה לבקשה הנ"ל.

הועדה החליטה כי לא נדרש לפרסם את פתרון החניה המוצע מאחר והינו מכיוון הרחוב הראשי ישירות למרכז הבינוי משם יורד למתקן אוטומטי ואינו מפריע ואינו נצפה לחלקות גובלות.

הועדה מורה כי תנאי להיתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות סביבה לאור החפירה הנוספת הדרשת בעבור מתקני החניה ופינוי עודפי עפר.

להלן התיקונים לבקשה :

חישוב שטחים

השטחים העיקריים המותרים נבחנו ע"פ טבלה 5 בתכנית 66019 וכמפורט להלן : באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 185.18 מ"ר.

באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 246.7 מ"ר ושטח עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת הינו 70.86 מ"ר.

באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 67.2 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 66.12 מ"ר.

באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 51.1 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 25.8 מ"ר.

סה"כ שטחים עיקריים מותרים ל2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 431.88 מ"ר.

סה"כ שטחי שירות מותרים ל2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 210.22 מ"ר.

סל הזכויות הניתן מתכנון עיר הינו כדלקמן:

עבור תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 386.5 מ"ר.

עבור תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 263.25 מ"ר.

סך השטחים המוצעים בבקשה עבור 2 תאי השטח עומדים על 484.01 מ"ר. מוצע כמותר.

יש לבצע הפרדה בטבלת השטחים בטופס 1, שטחים עיקריים ושירות עבור כל תא שטח.

שטחי השירות המוצעים בבקשה חורגים מהמותר לפי טבלה 5. יש לציין כי השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם סטייה ניכרת על כן יש לצמצם את החריגות. סך שטחי שירות מותרים עבור 2 תאי השטח הינו 210.22 מ"ר. סך שטחי שירות המוצעים בבקשה הינם 280.34 מ"ר. חריגה של 70.12 מ"ר. יש לצמצם.

מחסנים

מוצעים 9 מחסנים חדשים עבור 2 תאי השטח. 4 עבור תא שטח 3(חלקה 98) ו5 עבור תא שטח 2(חלקה 99). מספר המחסנים אינו עולה על מספר יחיד עבור כל בניין בחלקה שלו.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות א', ב', ג'. המרפסות הנ"ל אינן תואמות לנספח הבינוי אך הינן בתחום קווי בניין תכנית 66019. אין מניעה לאשר.

תברואה

לא מוצע פתרון תברואה. יש להציע פתרון התואם את ההנחיות המרחביות ולתאם מול מחלקת תכנון עיר לעניין מיקומו ועם מחלקת תברואה לעניין הקיבולת הנדרשת.

ע"פ חו"ד אגף תברואה, בשלב קבלת תעודת גמר יש צורך בהשתתפות 2 עגלות בנפח 1000 ליטר.

עצים

קיימים 2 עצים בחלקה. ע"פ תב"ע 66019 עץ אחד בחית אחורית מוצע לעיקרה והבני בחזית קדמית מוצע לשימור. התכנית המוצעת מסמנת את לשימור את העץ בחזית הקדמית. התכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה הישן ובניית מבנה חדש תחתיו ובשל כך לא נשמר מרחק של 3 מטרים בין הבינוי לעץ לשימור. יש לשמר את העץ בחזית הקדמית ולתאם את הבניה הסמוכה לו עם מחלקת גננות כתנאי להיתר.

תשתיות

מיוזג אוויר, 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. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.

מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

סימונים גרפיים

עפ"י 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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.

	הגשת ערבות בנקאית בסך 27,621.95 ש"ח בעבור שימור העצים
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בתקן ישראי
	אישור איכות סביבה לחפירת מתקן החניה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0433.01
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר שינויים לתמ"א 38 - סגירת קומת עמודים. בקשת המשך לתיק 2020/433
מספר ועדה	2025/122
כתובת	יפה נוף 25, בית הכרם

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

מפלס 2. 37 - : הרחבת יחיד מס' 1 ע"י סיפוח קומת העמודים הקיימת – ניתן לאחר שטחים אלו מכח התכנית סעיף 4.1.2.1 - "סגירה ומלוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יחיד במבנה או לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות". - לא ניתן לאחר את תוספת השטחים מאחר והבניין חוזק ולא קיימת תכנית שמכוחה ניתן לאחר שטחים אלו.

בנוסף למבנה הנ"ל הופקה תעודת גמר בתאריך 27/02/25 ותיק הרישוי לשינויים המוצעים נפתח ב- 10/04/25 על כן לא ניתן לאחר תוספת שטחים מכח תמ"א 38 מאחר וכאמור בניית הבניין הושלמה.

מפלס 2.00 - : פריצת חלון מחסן מס' 1 והפיכתו לדלת על מנת ליצר כניסה חיצונית למחסן ואטימת הפתח מקומת המחסנים המשותפת – עפ"י הנחיות מרחביות גישה למחסנים תינתן מגרם המדרגות המשותף – לא ניתן לאחר כניסה חיצונית למחסן יש להשאיר את הכניסה כפי שקיים.

התנגדויות

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. התקבלו התנגדויות 5 להלן עיקרן :

"לא קיימת גישה לשטח המשותף הכולל מערכות גז וכד', כל עוד לא יתוקן הם מתנגדים לבקשה".

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית a

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

	תשלום אגרת בניה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0008.00
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תמ"א 38- בנית מרפסות וממדים תוספת יח"ד
מספר ועדה	2025/122
כתובת	הרב חיים מיכל מיכלין 3 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 03/04/25 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

קעת עולה הבקשה לדיון נוסף עקב תוספת חדר משאבות ומאגר מים עפ"י דרישת רשות מוסמכת במהלך מלוי תנאים לסגירת התיק.

מפלס 6.35- קומה 1- : מוצע חדר משאבות ומאגר מים בחלקו הצפוני של הבניין כאשר הגישה אליו הינה באמצעות סולם היורד מקומת הקרקע.

הנ"ל מוצע בתחום קווי הבניין.

שטח חדר המשאבות הינו 7.63 מ"ר – אין מניעה מלאשר את המוצע מאחר והנ"ל מוצע עפ"י דרישת רשות מוסמכת.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"י
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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
	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
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
	אישור סופי של חח"י כי לא נדרש חדר טרפו
	יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם.
	אישור הוועדה המחוזית להפחתת תקן מקומות חניה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0669.01
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת פיר מעלית פנימית לבי"ס עירוני קיים - הנרייטה סאלד" לצורך הנגשתו
מספר ועדה	2025/122
כתובת	הגדוד העברי 24 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תכנית קומת הקרקע : +0.00 : מוצע כבש הנגשה ממפלס החצר התחתונה לעליונה עבור הנגשת הכניסה לבית הספר. בנוסף מוצעת מעלית פנימית - אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לאישור כבאות ויועץ נגישות.

תכנית קומה א': +3.36 : מוצע פרגולה קיימת לפירוק ותוספת כבש הנגשה ממבואת הכניסה התחתונה לעליונה ופריצת פתח עבור כניסה עליונה חדשה לבניין לכניסה זו מוצע גגון קל, בנוסף

מוצע שרותי נכים ושינויים בחלוקה פינימית.

אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לאישור יועץ נגישות ובטיחות שיושלמו בשלב אישורי גורמים.

חוות דעת אדריכלית :

תיקונים עפ"י תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור שירותי הכבאות
	אישור יועץ בטיחות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה

	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0539.01
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים לתמ"א 38 (לתיק מס"ס 2017/0539.00)
מספר ועדה	2025/122
כתובת	משמר הגבול 10, רמת אשכול

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תיק זה נידון בוועדה בתאריך 12/03/25 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת עולה הבקשה לדיון חוזר בשל שינויים קלים לתכנית.

שינויים בפתחים ובפתחי חזיתות – אין מניעה מלאשר

שינויים בחלוקת המחסנים – אין מניעה מלאשר מאחר וסך המחסנים אינו עולה על סך יחיד.

לעניין שטחי המחסנים העולים על 8% המותרים עפ"י תכנית – פורסמה הקלה על בניית מחסנים בשטח העולה על 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר.

שינוי מיקום מעלית וגרמי מדרגות – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבאות

תוספת קורות הקפיות למרפסות זיו עפ"י דרישת מהנדס – אין מניעה מלאשר.

יתר החלטת הוועדה מיום 12/03/25 עומדת בעינה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2011/1043.07
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר as made לחניון שז"ר
מספר ועדה	2025/122
כתובת	שד זלמן שזר 1, קרית האומה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

אין מניעה לאשר את הבקשה בהתאם למפורט מטה :

מוצעים שינויים בכל המבנה הכוללים : שינוי במערך החניה, שינוי בגבהי מפלסי הקומות, שינויים בחלוקה פנימית, הזזת חללים וחדרי מדרגות, שינויים בכניסה ויציאה לחניון –

השינויים המוצעים הינם הזזת גרעיני חדרי מדרגות, הסטת חדרי מערכות ומעליות באזור פיר b, הרחבת חדר חשמל באזור פיר c, שינוי רמפת ירידת רכבים לקומות בפיר a, הזזה והרחבת פיר חדר המדרגות e.

השינויים המוצעים בבקשה בוקשו במסגרת תכנית שינויים ללא תוספת שטחים. על עורך הבקשה להציג על גבי תכנית a טבלה המציגה קיזוזי שטחים מהשינויים מהיתר מקורי מאחר ונראה כי עקב הזזת השטחים ושינוי מיקומי פירי חדרי המדרגות, גדלו השטחים בבקשה. יש להראות כי אין תוספת שטחים בבקשה.

כמו כן, מוצעים שינויים במיקומי כלונסאות קיימים ומוצעות כלונסאות חדשות – אין מניעה לאשר בכפוף להצהרת מהנדס לנושא זה כתנאי למתן היתר.

מוצע שינוי במערך החניות מההיתר המקורי. כאמור התקבל אישור מחגי ליפשיץ לתכנית הנ"ל כמפורט לעיל.

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 טרים
	אישור משרד הבריאות
	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מהנדס על שינוי מיקום כלונסאות.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0164.00
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית בית קפה, משרדי שפ"ע ושירותים ציבוריים בשטח ציבורי פתוח
מספר ועדה	2025/122
כתובת	בר כוכבא , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא פארק החורשה - גן גבעת שפירא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצעת בקשה להקמת מבנה לשימוש בית קפה, שירותים ציבוריים משרדי שפ"ע ותברואה בשצ"פ בפארק החורשה בגבעה הצרפתית. אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ביום 12/08/2025 מאת הלשכה המשפטית, אשר פורטה לעיל. הושלמו אישורים נדרשים לבקרה מרחבית.

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	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 חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור אדריכל העיר לתכנון המפורט
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2004/0362.04
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת
מספר ועדה	2025/122
כתובת	מח"ל 24 , מעלות דפנה

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מוצעות מרפסות זיז לדירות קיימות לכל אורך החזית בקומה ראשונה בחזית דרומית.

עפ"י הנחיות מהנדס העיר – לא ניתן לקבל מרפסות לכל אורך החזית,

ומאחר וגם השכנים בכניסה הצמודה יכולים לקבל היתר לבניית מרפסות- הרי שכל החזית תכוסה במרפסות, וע"כ נדרש לצמצם את המרפסות.

יש להציג מרפסות בגודל סביר ובלא השתלטות על כל החזית.

תכנון כאמור ידרש לאישור עיצובי של ראש צוות

מרפסות אלו תכלולנה תכנית צל לכל החזית שתובא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0732.03
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח עיקרי וממד תואם נספח בינוי
מספר ועדה	2025/122
כתובת	מבוא לבנה 1, סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת בניה בקומה קיימת ובניית קומה תחתונה חדשה לדירה הכוללת תוספת בניה וממ"ד המוצע עבור דירה מספר 3.

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

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

בהתנגדויות נטען לחסימת אור ואויר החשכה ועוד וכן לעניין השתלטות על הגינה הקיימת ומיקום הבניה – מדובר בבקשה לתוספת בניה התואמת לנספח בינוי בתכנית 744888 למעט מספר שינויים, אותם יידרשו לתקן כתנאי להפצה לגורמים, בכך הוועדה מקבלת את הטענה לעניין שימוש בשטח משותף. יובהר כי טענות לעניין החשכה ועוד, מקומם היה בעת הגשת התב"ע.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית, ומאשרת את הבקשה.

טרם הפצה לגורמים נדרש לתקן את התכנית בהתאם מלאה לנספח בינוי, יש להצמיד את התוספת לקיר הקיים ולצמצם את החריגה מעבר למותר בנספח, כמו כן יש להוסיף לחישוב השטחים את מרפסת גג מעל התוספת ולתקן את כל ההערות המסומנות ע"ג תכנית a

התקבל נוהל בקרה הנדסית טרם דיון.

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1965/0568.03
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסנים + תוספת בניה על הגג
מספר ועדה	2025/122
כתובת	הרב עוזיאל 3, בית וגן

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נבדק ונמצא שבמרץ 2025 נפתח תיק תמ"א לא הושלמו חו"ד ולכן הבקשה לא קודמה וועדת ערר אמרה לשקול טענה זו לאור הנסיבות - הנסיבות מצביעות שלא קודם תיק תמ"א - כך שכנראה אין כוונה אמיתית להתקדם במסגרת תמ"א

לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

התיק שבנדון הדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה.

לאחר מכן עתרו המתנגדים לוועדת ערר, ובתאריך 01/10/2024 נדון התיק בוועדת הערר והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לכך : סעיף 8 : "רשמנו לפנינו את הודעת הוועדה המקומית כי ככל ויפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות.

בתאריך 10/03/2025 אכן נפתח תיק תמ"א 38 וע"כ בתאריך 11/03/2025 בוחנת התיק עצרה את המשך הטיפול בתיק.

כעת, בהתאם להנחיית המחלקה המשפטית, התיק עולה לוועדה לבחינת עיכוב ההיתר.

השלב בו נמצא התיק : התיק עבר לגורמים טרם שנפתח תיק תמ"א, וכשנפתח התיק הנ"ל בוטלה ההעברה לגורמים.

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

כ	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כ	תשלום אגרת בניה
כ	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
כ	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כ	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כ	הבינוי מכוח התב"ע לא כלל פתרון מיגוני, ועדת ערר קבעה כי נושא זה יבחן בחוזר ע"י מהנדס

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1992/0515.04
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד.
מספר ועדה	2025/122
כתובת	שטרן אברהם 22, קרית היובל

החלטת הועדה

לסגור את תיק הבנין

לסגור את תיק הבניין :

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.05.2024 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש לתקן את התוכנית, לצמצם את חריגות הבניה ולהציע ממ"ד בהתאם למדיניות מהנדס עיר, התוכנית יצאה למשלוח הודעות לפי תקנה 36 ואושרה בוועדה,

כעת, התקבלה פניה מאת המבקשים כי מעוניינים לסגור את הבקשה להיתר, התקבל מכתב באמצעות עורכת הבקשה הכולל את בקשת המבקשים : ניר לוי, מ.ז. 039882857 ו-אדי חי, מ.ז. 051142453.

יצויין כי פרץ משה חיים אינו מהמבקשים היות ובהחלטת וועדה מתאריך 8.5.24 נדרש להסיר את הבינוי המוצע למבקש זה במסגרת ניוד זכויות לגג.

על כן, התיק מובא לסגירה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0463.03
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת מרפסת זיז לדירה קיימת
מספר ועדה	2025/122
כתובת	החרצית 7, קרית מנחם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, הוצגה תוכנית צל, פורסמה הקלה כנדרש, יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת למותר.

מרפסת זיז :

קומה ד', מפלס +11.20, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.90 מ' ובשטח של 13.23 מ"ר בחריגה מקו בניין כתום, קו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 40% עד 2 מ', המרווח כ-4.47 מ', $40\% = 1.78$ מ' - יש לצמצם את עומק המרפסת ל-1.78 מ'.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות 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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0088.00
מספר סידורי	75

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומרפסות
מספר ועדה	2025/122
כתובת	בית וגן 111 , בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בבית וגן , רח' בית וגן 111

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת חנייה , עבור 6 יח"ד

מבוקשת

תוספת ממ"דים ומרפסות ל 2 יח"ד קיימות.

תב"ע

אין נספח בינוי מפורט

כפופה למתאר. בתוקף מ 1979

אזור מגורים 1

ס.ס.נ אין

הקלות

תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקו בנין

בניית ממ"ד ומבואה בחריגה מקו בנין

תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי עבור בניית ממ"ד

המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת

ממ"דים :

הממ"ד מבוקש ברוחב של כ-6 מ' + מבואה המהווה פגיעה חזותית לא ניתן לאשר כמוצע. יש לתכנן בפרופורציות נכונות ביחס למגרש ולקבל אישור ר"צ לכך.

בנוסף המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לחריגה למרווח צידי – בהתאם למדיניות מהנדס העיר החריגה למרווח צידי לא תעלה על שני שליש מהמרווח, יצוין כי רוחב הממ"ד והמבואה העולה על 7 מ' מהווה פגיעה תכנונית ופגיעה בדיירי החלקה הצמודה (חלקה 455)

לא ניתן לאפשר יתרת ממ"ד בהקלה, דבר שימנע בעתיד מימוש מרפסות זהות ליתר הדיירים.

מרפסות

מרפסת בחזית דרומית צידית: מוצעת בחריגה מקווי בחזית צדית. 31% - לא ניתן לאשר יותר מ 10% מרווח צדי או 1 מ. – סטייה ניכרת יש לבטל את המרפסת בחזית זו.

קצה תחתון המרפסות המוצעות בקומת קרקע נמוך מ 2,5 מ. ממפלס פיתוח החצר.

מרפסת זו מהווה תוספת שטח עיקרי לשינוי מרפסת שירות לשטח עיקרי.

יש לבטל מרפסת בחזית דרומית.

מרפסות בחזית מזרחית (אחורית): אי התאמה ברוחב המרפסות בין חזית לקומות

בהתאם למדיניות המחלקה לעניין מרפסות- לא ניתן לתכנן מרפסת ברוחב כל החזית

בנוסף, הגדלת המרפסת הקטנה מהווה שינוי לשטח מרפסת שירות משירות לעיקרי ע"כ נדרש להוכיח שטחים. כל שינוי במרפסת זו יחייב הוכחת שטחים לשטח מרפסת שירות. בשינוי זה על ע"כ יהא להוכיח את כל היתרי הבניה שניתנו בחלקה ו/או שימוש בהקלות, ובחינת יתרת זכויות אם נותרה יתרה כזאת.

לסיכום: יש להגיש תכנון למרפסות לכל העמודה ובפרופורציות נכונות, יש להציג מרפסות סוכה לעל העמודה בתכנון או בתכנית צל שתובא לידי בעלי העמודה, זאת לאחר אישור ראש צוות לתכנון.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2004/0239.02
מספר סידורי	76

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דירה לפי תב"ע + מרפסת זיז, מחסן ומעטפת לקומה מתחת
מספר ועדה	2025/122
כתובת	איסלנד 20, קרית מנחם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה / הרחבה לבניין קיים .

לאחר שהוועדה בחנה את טענות המתנגד ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכובה מבלי לזמן את הצדדים

הבקשה תואמת תב"ע. ראויה תכנונית, הועדה דוחה את התנגדות מאשרת את הבקשה .

בקריית מנחם, רח' איסלנד 20

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים עבור 16 יח"ד

מוצעת הרחבת דירה אחת קיימת בקומה 2 כולל מרפסת ומחסן.

תב"ע

נקודתית מפורטת

כפופה למתאר. בתוקף מ 2005

אזור מגורים מיוחד.

ס.ס.ג. אין

נספח בינוי

מפורט שותק.

הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי, למעט השינוי המוצע במרפסת.

המלצת האגף: לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה עיקרונית לאשר בכפוף לתיאום עיצובי.

הקלות

חריגה מקו בניין עבור מרפסת זיז בעומק 1.5 מטר בחזית דרומית בשונה מנספח הבינוי

הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד

לא התקבלו התנגדויות

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0244.01
מספר סידורי	77

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	התקנת מעלית פנימית לבניין
מספר ועדה	2025/122
כתובת	בית וגן 70 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בבית וגן רח' בית וגן 70

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 8 יח"ד קיימות מוצעת מעלית פנימית בתוך פיר חדר מדרגות משותף.

פורסמה הקלה מנספח הבינוי בתוכנית מספר 8244 בדבר הגבהת פיר מעלית מעל הגובה המאושר בתוכנית

לא התקבלו התנגדויות.

התקבלה הסכמת בעלי 5 מתוך 8 דירות קיימות.

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בתנאים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

	הצהרת עורך הבקשה
	להוסיף פרטי מעלית 1:25
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0441.06
מספר סידורי	78

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה + בניית מרפסת + מחסן מוצע
מספר ועדה	2025/122
כתובת	הרב צבי יהודה 1, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קריית משה רח. צבי יהודה 1 לפי נספח 115ב בניין

- מס' כניסות 3

- מס' קומות 4

- מס' יחיד בבניין 18

כפופה למתאר, אזור מגורים 2

מוצעות תוספות בניה ל 5 דירות קיימות, כולל מחסנים.

הקלות:

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב" בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח

הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים

הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים.

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי.

התנגדויות : אין

הסכמות ותימוכין קנייניים :

אין מתנגדים. הבקשה חתומה ע"י 5/6 בעלי דירות בכניסה הנדונה.

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בתאנים הבאים :

לשמור על אחידות הפתחים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	להציג מחסנים / אפשרות למחסן לשלושת הדיירים בכל עמודה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0277.01
מספר סידורי	79

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד והרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2025/122
כתובת	שדרות המאירי 16, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת בקשה דומה לבקשה שאושרה לדירה הצמודה.

הבקשה מציעה שטח עיקרי עבור דירה קיימת ב-2 קומות. וכן חלל גג רעפים.

המוצע עומד במותר ותואם ברובו את נספח הבינוי כאשר פורסמו הקלות למה שלא תואם נספח.

אין מניעה לאשר את המוצע.

יש לסמן את קווי הבינוי ע"ג התכנית.

טרם הוצאת ההיתר נדרש דו"ח פיקוח מאחר ובבקשה קודמת ע"ב עצמו הציג את מה שהוא מכנה כעת כחדר הסקה ומחסה כחלק מדירה זו. יש לבדוק כי אכן מדובר בייעודים אלו בלבד.

קיים בינוי בחזית צפונית שע"ב לא מציג כבינוי, כאשר בתכנית המדידה כתוב שמדובר במרפסת סגורה, ע"כ יש לסמן להריסה מאחר ולא ניתן יהיה לאשר זאת, וכן יש להכליל את הבינוי הזה בדו"ח הפיקוח המאשר מה קיים שם כעת.

תיקון 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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0063.00
מספר סידורי	80

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה, ממ"ד ומרפסות
מספר ועדה	2025/122
כתובת	הרב בלוי 4 , סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה כוללת בקשה לתוספת בניה, ממ"ד ומרפסות ,

בתיק המידע נדרש אישור ממחלקת השימור מאחר ומדובר בחלקה שצמודה לחלקות לשימור.

בעיון ב-gis עולה כי החלקה המדוברת צמודה לבית העלמין שהוא מיועד לשימור, אולם מעבר לכך אין במקום שימור כלשהו כולל לא בחלקה הנדונה, הוועדה פוטרת את הבקשה מהצורך בקבלת אישור שימור.

מוצעות תוספות בניה ל-3 דיירים.

אין מניעה לאשר את המוצע, למעט צמצום מרפסת הזיז המוצעת בחזית דרומית שעומק החריגה יהיה עד 1.00 מ', מאחר ומדובר בחזית צידית.

כמו"כ יש להגדיל את הפתח ביסודות הממ"ד עד למקסימום 70% ירידת קירות, בכדי לוודא שלא יהיה שימוש במקום.

עבור המרפסות יש לתת טבלה מפורטת וחישוב גרפי שהמרפסות המקורות לא עולות על 14 מ"ר לדייר וממוצע 12 מ"ר לדייר.

ממ"ד

לאחר בחינת הבקשה המבקשת פנתה וביקשה ממ"ד מכח התקנות האחרונות שיצאו לפיהן ניתן לקבל ממ"ד בסיסי של 9 מ"ר נטו, ולהוסיף לו עוד 6 מ"ר בכפוף לביצוע של שרותים ומקלחת בממ"ד.

בבקשה המוצעת נראה כי ניתן להגדיל את הממ"ד הבסיסי המוצע כעת בעוד 6 מ"ר נטו כפי שנכתב בחוק, ללא שינויים גדולים- ליד הממ"ד הוצעה מרפסת שניתן לבטל אותה בבקשה ולהציע שם המשך לממ"ד.

הממ"ד פורסם במיקומו, התקבלו הסכמות שכנים לבניה ע"ג שטח משותף, וכן פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין.

אין מניעה לאשר את הבקשה עם ממ"ד מוגדל עד ל-15 מ"ר נטו + קירות, כך שהמבקשים יקבלו את הממ"ד המותר להם ע"פ חוק.

יש לקבל חתימות של השכנים בעמודה ע"כ שהם מודעים לשינוי המוצע.

מאחר והבקשה מוצעת עבור כלל הדיירים בעמודה, והיא נעשית על דעתם- אין מניעה לאשר.

יש לשרטט ע"ג הבקשה את הממ"ד המוגדל המוצע.

תיקון תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכנ
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0152.03
מספר סידורי	81

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסת ותוספת מרפסות
מספר ועדה	2025/122
כתובת	ים סוף 32 , סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית a וכן יש להסיר את המרפסת זיז אשר הוצגה בפתיחת תיק בחזית מערבית לתת חלקה 7 וכן יש להסיר את החלקה מטבלת ההקלות שפורסמה בגין כך בדבר " הקלה מקו בנין "

וכן לדירה זו מבקשים מעקה דמה בחזית צפונית שיש להסירו .

וכמובן עבור תת חלקה 9 יש להציג את הבינוי המבוקש מכוח הקלה כמותית כנדרש וחשוב נכון בשטחי הבניה

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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1984/0779.01
מספר סידורי	82

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים ממ"ד
מספר ועדה	2025/122
כתובת	מבוא פל"ים 30, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

אישורים מקדים טרם דיון – חסר אישור איכות סביבה .

שטחי בניה – מבקשים שטח העולה על השטח הנותר לכל דירה בחלקה .

מענה מיגוני – לא הציגו מענה מיגוני לכלל העמודה והפתרון המוצע מונע מהקומות העליונות שיפור מיגון ולכן יש לתכנן את הממ"ד כעמודת ממ"דים אשר נותנים מענה מיגוני לכל העמודה כאשר השינוי יובא לפרסום חוזר .

קו בנין - הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר בתיק מידע זה כלל לא סומן קוי בנין ולכן לא היה ניתן לבחון האם הבניה מבוקשת בחריגה מקו בנין אך ניתן לראות כי הבינוי מבוקש מתחת לבינוי קיים - ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי .

כאשר על מנת לאפשר בינוי יש להגיש קו בנין מסודר

יש להציג תוכנית צל ברת מימוש לשכן הצמוד היות ומדובר בבנין סימטרי .

טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת פרוט ייתרת השטחים בגבעת שפירא בו נמצאת החלקה כאשר השטח העיקרי המבוקש לא יעלה על שטח זה

.

וכן יש להעביר חתך דרך המחסן המאושר לראות שגובה המחסן הוא 220 מר כמאושר בהיתר קודם שניתן בת.ב. 1984.779 .

עוד יצוין כי ההקלה בדבר " זכויות בגין 2.5% תוספת קומה ירידה לחלל קיים "מתייגרת וזאת כי הקומה הנוספת לדירה לא מהווה תוספת קומה לבניין אלא שימוש בשטח עיקרי בקומה קיימת לצורכי שרות ולכן יש להסיר הקלה זו מטבלת ההקלות .

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	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0360.01
מספר סידורי	83

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מעלית, מרפסת, פיצול יח"ד לפי תיקון 155 ופיתוח שטח, פרגולה
מספר ועדה	2025/122
כתובת	רמת הגולן 13, רמת אשכול

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

קיימת חריגה בשטחי בניה

וזאת כאשר עורכת הבקשה לא חישה את כל המוצע בבקשה זו בשטחי הבניה (ניתן לראות בקומה ב' כי שטח בהיקף של כ-62 מ"ר לא חושב כלל .

וכן בחזית צפונית קימות מרפסות אשר נסגרו והנושא כלל לא הוצג בתוכנית ולכן לא חושב באופן נכון בשטחי הבניה כאשר מדובר על כ-30 מ"ר .

וכן בקומה ב' עורכת הבקשה ביקשה להרוס שטח עיקרי מאושר על חשבון ניצול שטחו כתוספת לדירה הקימת והינו בהיקף של כ-20 מ"ר

כך שניתן לראות כי קיים שטח של 112 מ"ר אשר לא נקלח בחשבון שטחי הבניה העיקריים המבוקשים וזאת כאשר שטח הדירה הקיים עומד על 120 מ"ר והשטח המותר לכל דירה הוא כ-2000 מ"ר כך שיש חריגה בשטח המבוקש .

תכנון שלא עומד במדיניות המחלקה לעניין גובה חלל כפול המבוקש לסלון הדירה המהווה גובה של 2 קומות ועולה על גובה של 5 מטר המותרים במדיניות המחלקה לעניין גובה חלל כפול

וכן הבקשה כוללת גובה של 5 מטר לקומת מגורים בקומה ב' ע"י הריסת הגג הקיים ובנית גג חדש הדבר גורם ליצירת גלריה בדירת המגורים בלי לתת על כך את הדעת .

קוי בנין –

הבינוי המבוקש חורג בקו בנין צידי כאשר לפי תקנות החוק ניתן לחרוג עד 10% - וזאת כי מבקשים בינוי על מבנה קיים כך שההקלה אשר פורסמה בגין תעודתן ל"חריגה מקו בנין צידי בשיעור שלא עולה על 10% " והבינוי יצומצם

מספר קומות - בבקשה הנוכחית קיים מבנה בן 2 קומות מעל קומה לצורכי שרות .

בבקשה הנוכחית מבקשים להפוך את קומת השרות ליחידת דיור מכוח תקנה 155

ובכך קומה זו הופכת לשטח עיקרי ומהווה קומה שלישית פורסמה הקלה כנדרש יש לשים לב כי

מעל שטח זה מבקשים קומת מגורים העולה על הגובה המותר בחוק ובכך גורמת לאפשרות של תכנון גלריה והדבר מהווה תקדים לתוספת קומה אשר תגרום לחריגה במספר הקומות ולכן נדרשו להתאים את הגובה למותר ולקבל אישור לתכנון ע"י ר"צ .

לסיכום יש לתכנן את התוספות ולעמוד בשטח המותר לכל דירה בחלקה זו רק לאחר מכן תובא הבקשה לדיון חוזר

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

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0253.00
מספר סידורי	84

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2025/122
כתובת	קדיש לוז 21, רמת שרת

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

ברמת שרת. רח' קדיש לוז 21

בבניין מגורים קיים בן 5 קומות עבור 10 יח"ד בכניסה הנדונה.

מבוקשת

תוספת מרפסות זיז ל 2 יח"ד קיימות.

תב"ע

אין נספח בינוי מפורט

כפופה למתאר. בתוקף מ 1979

אזור מגורים 2

ס.ס.נ.אין

הקלות

הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בניין בעומק של 2 מטר.

-הקלה למרפסת זיז מעל 12 מ"ר

-הקלה ל6% משטח המגרש לתב"ע שהופקדו עד 31/8/98

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת.

טענות המתנגד : מוצעות מרפסות בודדות חריגות בחזית, מטרד עתידי , רוב הדיירים לא מעוניינים במרפסות.

תנאים לדיון – בקרה מרחבית :

בוצעו

המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת

מוצעות מרפסות זיז בהקלות כאמור לעיל

עומק המרפסות המוצע 2 מ. בהקלה מעל 1,5 מ. לפי תכנית מתאר.

שטח המרפסות גדול מ 12/14 מ"ר מרבי/ ממוצע לפי תכנית מתאר. עו"ב הציגה כתב ויתור על זכויות בנייה לטובת המרפסות המבוקשות. לא בריר על אילו זכויות מתבסס ויתור , כי הבקשה לא כוללת תוספת שטח עיקרי.

לציין כי מוצע פתרון נקודתי עבור 2 דירות בלבד , המהווה פגיעה בסימטריית חזיתות אחידות. לכן לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת הנוכחית. היה ותוגש הבקשה שתכלול פתרון סימטרי עבור חזיתות שלמות, תובא היא לדיון בפני הועדה בהתאם לאחר פרסום הקלות רלוונטיות.

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

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

תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0645.03
מספר סידורי	85

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע + ממדים
מספר ועדה	2025/122
כתובת	מרקו ברוך 26, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

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

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

נדרש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים,

להסיר את הבינוי המוצע בקומה א' ואת המרפסות המוצעות בקומת הגג.

שטח בניה :

עפ"י הוראות תוכנית 4658 : שטחי הבניה יהיו פועל יוצא של מס' בקומות וקוי הבניין, שטחי הבניה כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות ומרחבים מוגנים.

מוצע בבקשה : תוספת בינוי בסך כולל של : 22.41 וממ"ד ל- 2 יח"ד בסך של 25.62 מ"ר.

היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין והתוכנית קבעה כי שטחים למרחבים מוגנים כלולים בתוכנית, והממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין הבקשה מהווה חריגה בשטחי הבניה המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים מכח התב"ע.

ממ"ד :

חזית דרומית : מוצעת עמודת ממ"ד ל-2 יח"ד, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין והיות ותוכנית 3658 קבעה כי השטחים כוללים שטח למרחב מוגן, ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין

ומס' קומות חובה להציע את הממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תב"ע - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים.

מרפסות גג :

קומה ב', מפלס +5.90 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל גג הבינוי המוצע בקומה א', היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*מבוצעות עבודות טרם היתר,

*פגיעה בזכויות בניה,

*בניה מחוץ לקווי בניין,

*פגיעה בחצר משותפת,

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	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1968/0952.11
מספר סידורי	86

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מחסן, סגירת מרפסת קיימת ובניית מרפסת חדש
מספר ועדה	2025/122
כתובת	הרב עוזיאל 52, בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה לתוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז לדירה אחת בקומה ד', מחסן בקומת מרתף.

בחלקה חלה תכנית 10174 שקבעה בין היתר סעיף סטייה נכרת לעניין שלביות ביצוע.

המרפסת מוצעת בחזית המיועדת לתוספת בניה ומרפסות זיז, התב"ע לא הציע את המרפסת המוצעת אלא קבעה חזית אחידה ומדורגת.

למבקש אפשרות לבניית מרפסת זיז במפלס +9.00 כאשר נדרשת בנייה בעמודה מלאה.

הבקשה נבחנה ונמצא כי היא נוגדת את הוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע, כאשר הוראות התכנית כאמור קבעו סעיף זה כסטייה נכרת זאת כדי לשמור על אחידות ודירוג. על כן המרפסת המוצעת נוגדת את האמור, פוגעת עיצובית ובמרפסות שתחתיה ולא ניתן לאשר את בנייתה.

זאת ועוד, במפלס +12.00 מבוקשת תוספת בניה מחומר קל. הנחיות המחלקה היא שלא ניתן לאשר בינוי מחומר קל, בייחוד כאשר התב"ע נתנה את האפשרות למימוש תוספת זו וקבעה כי הבינוי יהא בהתאם לחומרי גמר הקיימים בבניין. יש להסיר את התוספת מהבקשה או להציע בהתאם לנספח בינוי ולחומרי הגמר המותרים. בעניין זה יודגש כי סעיף 5.4 בהוראות התכנית קבע כי הבניה על הגג תותר בנפרד.

לעניין המחסן, מבוקש בהתאם לתב"ע וע"כ אין מניעה מלאשרו.

התקבלו 4 התנגדויות. להלן עיקר טענות המתנגדים :

פגיעה בזכות לבנות מרפסת סוכה

פגיעה בנוף

פגיעה עיצובית ובאחידות החזיתות

שימוש בלתי שוויוני בזכויות בנייה

חוסר שיתוך פעולת המבקש עם שאר השכנים

חשש לאי עמידת המבקש בהתחייבויות לשכנים

מפגעים רבים שנשארו לאחר ביצוע תוספת קודמת.

מדובר בהתנגדויות מוצדקות ברובן, אך מאחר ולא ניתן לאשר את בניית מרפסת הזיז ובנייה מחומר קל, לא נדרש לזמן את המתנגדים בשלב זה.

לעניין המחסן, מאחר שתואם תב"ע ניתן לאשר.

לאחר הגשת תכנית כאמור, תנאי להמשך טיפול בבקשה יהא השלמת תנאי המחלקה לאיכות סביבה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0077.01
מספר סידורי	87

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג לצורך הרחבת דיור כולל חדר מחוזק+ מרפסת זיז וגג
מספר ועדה	2025/122
כתובת	קוסטה ריקה 11, עיר גנים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בעיר גנים רח' קוסטה ריקה 11

הבניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף, בן 16 יח"ד קיימות ב 2 כניסות .

במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת 2 דירות בקומה עליונה ע"י ניווד זכויות לפי תב"ע מהצד לגג + 5% להרחבת דירות גג + חדר מחוזק + מרפסת גג.

כ"כ לכל דירה מבוקשת מרפסת זיז במידות 2 x 4,8 מ. בחזית אחורית במפלס הדירה הקיימת

תב"ע:

כפופה למתאר . אזור מגורים מיוחד

בתוקף מ 1985

נספח בינוי מפורט שותק.

ס.ס.ג. : אין

הקלות :

ניוד שטח מאושר בתבע מקומה אחרונה לגג

תוספת גובה לבניין מעל הגובה המאושר בתבע

הקלה כמותית 6% חלק יחסי

הקלה 2.5% עבור תוספת קומה

תוספת קומה מעל לקומות המאושרות בתבע

5% השלמת גג חלק יחסי

תוספת שטח עבור חדר מחוזק על הגג

בניית מרפסת זיז בתוך קוי בניין בעומק 2 מטר

הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד

חריגה מקו בנין בתוך קונטור מבנה קיים עבור חדר מחוזק

התנגדויות

התקבלו 7 התנגדויות השכנים. טענות המתנגדים :

-פגיעה באיכות החיים ובתנאי המגורים,

-פגיעה בפרטיות

-צימצום גישת כלל הדיירים לגג המשותף לתחזוקת המתקנים.

-שינוי אופי אדריכלי של השכונה,

-הגדלת מצוקת חנייה,

-לא התקבלה הסכמת כלל הדיירים לבנייה,

-רצון המבקשים להגדיל זכויות הבנייה לקראת התחדשות עירונית בשכונה,

-שימוש בגג משותף להרחבות פרטיות.

-נטען לשימוש חורג

תנאים לדיון – בקרה מרחבים : בוצעו

המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת מהסיבות כדלקמן :

1. הבקשה אינה עומדת במלואה במדיניות מהנדס העיר לעניין ניווד זכויות – לא הוגשה תכנית צל אחידה לניוד לכל דיירי הגג. דיירי הגג הנוספים צריכים לתת את הסכמתם המפורשת לכך שהם יעבירו את התוספת מהצד לגג.

2. בקשה לתוספת בגג מכוח ניווד זכויות והקלות תתאפשר רק במקרה בו כל דיירי הגג מבקשים את התוספת בו זמנית ולא מספיק רק בתכנית צל- המוצע אינו עומד בכך.

3. השלמת דירת גג מתאפשרת רק מנהל אגף לכך שתוספת זו מהווה שיפור אדריכלי.

4. עפ"י הוראות תכנית 3305 סעיף 9(ג) 1: "הוצא היתרי הבניה תהיה בשלבים המבטיחים בניה עבור מחצית מהדירות בבניין, היינו כל הדירות שסביב חדר מדרגות אחד (8 דירות ב-4 קומות). היתר הבניה יותנה בביצוע כל ביית התוספות הנ"ל בעת ובעונה אחת" – אמנם פורסמה הקלה לבנייה שלא בהינף אחד עבור 2 דירות בלבד, אך הקלה זו תשנה את אופי הבינוי בבניין כאשר הוראות התכנית החמירו בעניין זה – מדובר במבנה טורי הכולל 2 כניסות כאשר המבוקש הינו בכניסה אחת בלבד, וכן כאשר מדובר במתחם בעל אופי בניה אחיד הכולל 6 מבנים טוריים אחידים בעלי תוספות בניה אחידות לפי נספח 3305.

לסיכום, לא ניתן לאשר את הבקשה מהסיבות שפורטו לעיל ובנוסף מדובר במתחם הכולל 6 מבנים אחידים הכוללים 4 קומות ואפשרות לתוספות בצד המבנים עפ"י נספח 3305, תוספת קומה בניוד מהווה פגיעה חזותית חמורה באופי המבנים ובסביבה הקיימת, כאשר חלק מדירות המתחם כבר מימשו תוספות בצד לפי תב"ע.

ניתן יהיה לקדם את התיק במסגרת תוספת בניה בצד המבנה זאת בהתאם לתב"ע ובכפוף ליידוע בעלי הזכויות בחלקה.

היה וכל בעלי דירות הגג בחלקה יגישו בקשה להרחבה במתכונת דומה, תובא היא בפני הועדה בהתאם. לציין כי אין בכך הבטחה שתאושר.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0748.01
מספר סידורי	88

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על פי תבע, ממד, מרפסות וריצוף חצר, בניית מחסנים.
מספר ועדה	2025/122
כתובת	מאיר אבנר 12, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 8.11.23 והוחלט "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת", בתאריך 2.7.25 התיק הופנה למשלוח הודעות בהתאם לתוכנית מתוקנת שנשלחה, תום מועד להתנגדויות בתאריך 24.7.25.

התקבלו לתיק 16 התנגדויות, בנוסף, בעת בדיקת התיק בשנית נמצא כי תוכנית 924480, המהווה תוכנית פינוי בינוי הופקה בתאריך 23.09.2025 ואף נידונה למתן תוקף במקומית בתאריך 12.11.25.

בשל כל הסיבות לעיל,

והיות והתוכנית לא אושרה לא ניתן לקדם את הליך הטיפול בתיק והתיק מובא כעת לסגירה.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
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	

	אישור מח' שפ"ע
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1987/0169.02
מספר סידורי	89

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחי מסחר ומגורים
מספר ועדה	2025/122
כתובת	ואדי אלגוז 21 , ואדי גוז

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

טרם דיון נבדק נושא הבעלויות בשנית מול אני ואין מניעה לקדם את הבקשה ולכן

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית ב כולל התייחסות להיתר הבניה שניתן בקשה 1987/169.1 וכן לסדר את טבלת השטחים

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
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	רישום תצ"ר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0102.01
מספר סידורי	90

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ליח"ד
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אולסבנגר 114 , קרית היובל

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

,הבקשה נדונה ברשות רישוי ב- 16.11.2025 החליטה להעביר לאישור הוועדה המחוזית .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0543.15
מספר סידורי	91

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה כולל שימוש בחלל גג רעפים + בניית מרפסת
מספר ועדה	2025/122
כתובת	גת 14, קרית משה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת בניה עבור 2 דירות כדלהלן:

1. צירוף חלל בעליית גג בהתאמה ל 2 דירות קימות בקומה עליונה

2. תוספת מרפסת זיז לדירה אחת בחזית צפונית במפלס +9,00

לאחר שהוועדה בחנה את טענות המתנגד מחליטה לדון על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

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

לטענת המתנגד לפגיעה בזכויות הקניין שלו בשטח משותף בעליית הגג, דירת המתנגד אינה מצויה בעמודות בהן נמצאות דירות המבקשים. המבקש ממש שטח יחסי בחלל קיים בעליית הגג, לציין כי התקבלה הסכמת 4/6 בעלי הדירות בכל כניסה בהתאמה ע"כ הבקשה עומדת ברוב הקנייני הנדרש עבור בינוי בשטח משותף.

כתנאי להפצה לגורמים, על עו"ב לסמן מיקום דירת המתנגד, ולהציג תחשיב סך שטח הדירה (קיים + מוצע) להוכחת עמידה בסך זכויות המבקש בהתאם לחלקו המבקש בשטח משותף.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת את הבקשה.

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0512.01
מספר סידורי	92

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2025/122
כתובת	דובדבני ברוך 19, בית וגן

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

בבית וגן, רח' דובדבני 19

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בבנייה מדורגת, עבור 6 יח"ד

מבוקשת הרחבת הרחבת דירה 3

תב"ע

נקודתית מפורטת,

מבטלת מתאר. בתוקף מ 2021

אזור מגורים 'ב

נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין גובה וקוי בניין.

ס.ס.ג. גובה ומס' קימות מרבי, קוי בניין, מס' יח"ד מרבי.

הבקשה תואמת לנספח הבינוי למעט שינוי קל בקומה 'ב במבנה מדרגות פנים בתוך הדירה וצימצום תוספת בקומה 'א לעומת זכויות להרחבה לפי התכנית.

התנגדויות

התקבלו 3 התנגדויות

טענות המתנגדים :

חוסר תימוכין קנייניים לבקשה בתחום רכוש משותף.

פרסום הקלה לקוי , שלא מסביר מהות הבקשה לבעלי עניין.

התנגדות לפריצת כניסה נוספת לדירת המבקש בחזית צפונית כפוגעת בפרטיות ועיצובית.

תנאים לדיון – בקרה מרחבית :

אישור איכות הסביבה - ממתין לקבלת מסמכים . יש להשלים תנאי לדיון.

נוהל בקרה הנדסי – לא בוצע.

הצגת הסכמת השכנים בשיעור הרוב הקנייני המספיק לקידום הבקשה לשינויים ברכוש משותף
67%

המלצת האגף : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לאחר השלמת כאמור תנאים לדיון בבקשה, בהיותה תואמת לנספח הבינוי למעט שינוי קל בקומה
'ב לא תהיה מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לדיון בהתנגדויות , ועמידתה ברוב הקנייני.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0530.00
מספר סידורי	93

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , תוספת מחסן , תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/122
כתובת	מבוא אבא ברדיצב 53-55 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק , בדיעבד

מובא להכרעת הוועדה

האם להכיר בפרסום שבוצע גם להקלה – "חריגה מקווי הבניין בחזית קדמית לקו בו רוב הבניינים מצומת לצומת".

כמו"כ יש לתקן את הבקשה כדלהלן :

קווי בניין

ע"ב לא שרטטה את קווי הבניין בתכניות הבקשה.

מדובר בהכשרת עבירה קיימת, כאשר בנויה עד לגבול המגרש.

מדובר בחזית קדמית, והבניין מעל בנוי עד לגבול המגרש, וכן שאר הבניינים הסמוכים, ע"כ אין מניעה לאשר חריגה מקו הבניין הקדמי עד לגבול רוב הבניינים מצומת לצומת- נדרש להציע הקלה זו, וכן להציג שרטוט של חתך גרפי של מיקום רוב הבניינים מצומת לצומת.

לא פורסמה הקלה לבינוי בחריגה בחזית קדמית בהתאמה לבינוי מצומת לצומת

אך פורסמו ההקלות כדלקמן :

תוספת שטח הקלה 6% מכוח מיתאר 62

תוספת הקלה 2.5% מכוח מיתאר 62

תוספת קומה

תוספת מחסן 20 מ"ר

מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בפרסום שבוצע גם עבור הקלה זו

שטחי בניה

שטחים עיקריים :

מוצע שטח עיקרי בתת הקרקע מכח הקלות

לאחר התייעצות עם מנהל האגף- ניתן לאשר שטח רק מכח הקלות מאחר ומדובר בתת הקרקע.

השטח המוצע : 20.24 מ"ר.

השטח המותר :

הקלה 6% משטח המגרש : 1386 מ"ר * 6% = 83.16 מ"ר / לחלק ל- 16 דיירים = 5.19 מ"ר.

הקלה 2.5% לתוספת קומה = 1386 מ"ר * 2.5% = 34.65 מ"ר / לחלק ל- 2 הדיירים בקומה זו = 17.32 מ"ר.

סה"כ השטח המותר- 22.51 מ"ר השטח המוצע עומד במותר.

גם לאחר הפיכת המעבר לעיקרי עד לתוספת- עומד במותר.

שטחי שרות :

מוצע שטח עבור ממ"ד וכן עבור מחסן- ראה ממ"ד ומחסן.

כמו"כ מוצע שטח עבור מעבר.

לא ניתן לאשר מעבר לשטח עיקרי כשרות, ע"כ רוב המעבר נדרש להיות מחושב כשטח עיקרי.

מאחר וישנו חלל אטום ללא סיבה, לא ניתן לאשר זאת, ניתן להציע מבואה כשטח שרות של עד 5 מ"ר לפי תקנות מכח "חרבות ברזל".

תכנון שונה במעט יכול לפתור את הבעיות הנ"ל- דלת השטח העיקרי תהיה בצמוד למדרגות, ובכך רק הפודסט יהיה עיקרי, מהממ"ד תהיה מבואה של 5 מ"ר שרות, המחסן יוצמד למבואה ללא חלל אטום ביניהם, ושאר המסדרון עד המחסן יהיה שטח שרות מחסן.

יש לתקן את התכנון לפי תכנית a.

ממדים

מוצע מרחב מוגן בתת הקרקע, מאחר ומדובר בבניה מדורגת בכל מקרה לא ניתן יהיה לעשות עמודת ממ"דים, ולכל אחד יש קרקע משלו, כך שהבקשה לא פוגעת בשאר השכנים מעל.

מנגד- גם בתב"ע וגם בהיתרים קודמים מוכח שיש לדירה מרחב מוגן צמוד אליה המכונה "מקלט" בשטח של 9 מ"ר ברוטו.

לא ניתן לתת יותר ממרחב מוגן אחד לדירה, המרחב מוגן הקיים קטן מדי בטח כיום לאחר אישור התקנות החדשות להגדלת המרחבים המוגנים, כך שניתן לקבל מרחב מוגן בתת הקרקע בתנאי להוכחת זכויות על הממ"ד בקומה מעל- ולחשבו כעיקרי מוצע.

מוצע ממ"ד בתת הקרקע עם חלון לרחוב, שטח הממ"ד המוצע: 8.93 מ"ר + קירות = 11.49 מ"ר.

אין מניעה לאשר את הממ"ד בכפוף לנכתב לעיל.

מחסן

מחסן

מוצע מחסן בשטח של 19.95 מ"ר, פורסמה הקלה, יש להוסיף אותה לבקשה.

המחסן מוצע מתחת לדירה בגובה של התוספת- בגובה של שטח עיקרי, יש לתת מספר מדרגות למחסן כדי שיהיה מקסימום בגובה של 2.20 מ' בלבד.

תימוכין קניינים בשטח משותף

התקבלו חתימות של 8 דיירים מתוך 16 מדובר ב-50% בלבד מהדיירים, יש להציג חתימות של 2/3 מהדיירים, דהיינו 11 חתימות, נדרשות 3 חתימות נוספות.

לאחר בדיקה נוספת מול ע"ב, הוסבר כי מדובר במבנה מיוחד- מדורג באופן שלדירות העליונות יש כניסה נפרדת, לדירות האמצעיות כניסות פרטיות, ולדירות למטה כניסה נוספת, כך שלפי ההנחיות מאחר ומדובר במבנה עם יותר מ-3 כניסות ניתן לקבל 2/3 מהכניסה בלבד.

הוגשו 8 חתימות – מהווה מעל 2/3 מהכניסה, אין מניעה לאשר.

תנאים טרם דיון

התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 21/10/2025 ע"י כהנה ענבל

המערכת סימנה את אישור איכות הסביבה כ"לא נדרש", אולם מאחר ומדובר בבניה בתת הקרקע יש להציג אישור איכות הסביבה לאחר הוועדה.

ניתן לקבל את האישור לאחר הוועדה מאחר ומדובר בהכשרת עבירת בניה, וכן מאחר והמערכת השמיטה את התנאי קודם לכן, התקבל אישור מנהל האגף.

תנאי להוצאת היתר יהיה אישור איכות הסביבה.

תיקון תכנית a

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
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1998/0651.04
מספר סידורי	94

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה/הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2025/122
כתובת	האדמור מרוזין 33, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה עבור דירה קיימת.

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

עיקר ההתנגדות היא שתוספת הבניה תפגע באפשרות לממ"דים עבור הבניין.

מדובר בבקשה תואמת תב"ע ונספח 9550 ומבוקשת בתוך הנישה הקיימת. עבור בקשה לממ"דים נדרש תכנון כולל לבניין. כאמור, בקשה זו אינה מהווה פגיעה במיקום הממ"דים שכן מבוקש בהתאם לתב"ע.

הועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית, דוחה את ההתנגדות מאשרת את הבקשה.

יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0641.03
מספר סידורי	95

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה ובניה מחדש של בית מגורים
מספר ועדה	2025/122
כתובת	מוצקין אריה 5 , קרית היוכל

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה הריסת בית קיים ובנית בית חדש, התוכנית תוקנה כנדרש, אין מניעה לאשר.

חזית צפונית - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין קדמי של כ-14 ס"מ, המוצע עומד בחריגה המותרת מכח תקנות סטיה ניכרת מצומת לצומת, לא פורסמה הקלה בנידון, פורסמה הקלה בגין חריגה למרווח האחורי - הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד.

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03.09.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את עומק המרפסת, לצמצם את הבינוי בקומת המרתף ולהנמיך לגובה 2.20 מ' בלבד ולהציע שיפוע גג רעפים בהתאם למאושר לשכנים, כעת, התקבלה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר.

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

	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור מח' דרכים
	חישוב שטחים קיימים בהיתר מקורי כעיקרי מוצע שהיה עיקרי
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0678.01
מספר סידורי	96

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות ליחידת דיור אחת, תוספת 2 קומות על בניין קיים
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אמרו אל קיס 5, ואדי גוז

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית לפטור מחניות

זאת לאור חו"ד הסדרי תנועה מיום 5.11.2024 כדלהלן:

"אין גישה מוטורית לחלקה, לא ניתן לאשר מקומות חניה. מוצע 3 יח"ד קיימות 2 יח"ד".

מדובר ב2 בנינים הכוללים 5 יחידות דיור (קיים ומוצע).

לאחר מתן החלטה במחוזית לעניין החניות, יש להגיש תוכנית בהתאם להערות הנדרשות בתוכנית b.

בתכנית המתוקנת, יש לחשב את גרם המדרגות בבנין 1 לפי היתר בניה קודם שניתן למבנה ת.ב. 2011.236 דבר הגורם לצמצום הבינוי בכ36 מ"ר.

יודגש כי הבינוי של בנין 1 יהיה זהה ב2 הכיוונים של חדר המדרגות וידבר באותה שפה של הנספח באופן סימטרי וכמוצג בהרמוניקה b.

יש להציג להריסה את הבינוי החורג מקו בניין בבנין 1,

תנאי להיתר יהא אישור פיקוח להריסה זו.

לעניין הריסת המבנה הנמצא בשטח של הקמת בנין 2 הכולל דירה אחת - ההריסה מהווה תנאי להיתר ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת.

על כן, טרם קבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח האומר שהמבנה המסומן להריסה אכן נהרס, ובמקומו יוקם בנין 2.

לבנין 1 ניתן היתר בניה בת.ב. 2011.236 הכולל 4 יחידות דיור בבקשה הנוכחית מבטלים 2 יחידות דיור ומבקשים עוד 2 כך שהמבנה כולל 4 יחידות דיור.

תנאי לתעודת גמר, יידרש דוח פיקוח לביטול היחידות הקיימות ע"י אטימת הפתח הקיים.

יודגש כי טבלת ההקלות אינה כוללת את הקלות שפורסמו, זאת לבקשת עורך הבקשה, כיוון שבתיק קודם הגישו 2016/678 נדחתה הבקשה לגשר ומעלית המחברים בין 2 המבנים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0137.00
מספר סידורי	97

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת שלוחת מתנ"ס ב 4 מפלסים, הכוללת: אולם רב תכליתי וח.פעילות. בניית מ.מים וח.משאבות. הריסת מנ"ד קיים וקירות פיתוח. פיתוח שצ"פ.
מספר ועדה	2025/122
כתובת	אסטורה , נוה יעקב רח' אסטורה, נוה יעקב.

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הוועדה מאשרת להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית לעניין סעיף 4.5.2(ה)(16)-(13) בתכנית 314369 עבור בקשה זו.

מאחר ומדובר בהיתר ראשון שהשטח היחסי שהוקצה עבורו לטובת מבנה למתנ"ס בתא שטח 23 ששטחו כ-470 מ"ר ושטח המבנה המוצע הינו 811.78 מ"ר.

שטח החלקה הינו קטן משמעותית ביחס לשאר החלקות שהוקצו למבני ציבור בשטח התכנית. חשוב לציין כי, שטח החלקה במ"ר הינו קטן יחסית לשטחי הפיתוח הסביבתי עבור דרכים, שבילים ושצ"פ.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0049.01
מספר סידורי	98

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר בניה מס' 116404 - ת.ב. 2020/49
מספר ועדה	2025/122
כתובת	מנחת יצחק 14, גבעת קומונה

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

בתאריך 21/10/2021 יצא היתר בניה מס' 116404 בתיק בניין 2019/534 עבור מבנה חדש לבי"ס ת"ת 16 + 6 כיתות גנ"י

כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך המשך עבודות הבניה

כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך המשך עבודות הבניה עד לתאריך 21/10/2027 להשלמת 6 שנים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1977/0361.08
מספר סידורי	99

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחים ושיפוץ בריכת שחיה במתנ"ס גילה בת.ב. 6.361/1977, מאגר מים וחדר משאבות
מספר ועדה	2025/122
כתובת	ורדינון 14, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה החליטה לאשר את הבקשה בתנאים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור רשות העתיקות
	אישור חברת חשמל
	אישור חוזר של המחלקה להסדרי תנועה, על נספח מתוקן
	עדכון הרמוניקה לפי הערות שנשלחו ב-10-11-25, עדכון שטח קיים ונספח התנועה
	אישור משרד הבריאות
	אישור שירותי הכבאות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר