

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0273.03
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן.
מספר ועדה	2025/123
כתובת	הנרי מורגנטאו 32, רמות

החלטת הועדה

לקיים סיור במקום

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לצאת לסיור בשטח כדי לראות את המצב הקיים לעניין:

- מיקום מפלסי הדירות

- תשתיות בחלל

- עבירות בניה

- אופציה להרחבה של משפחת סבח ושל משפחת צדוק

- בינוי בבניין מספר 28

הסיור יתואם עם הצדדים ללא שיח עם הצדדים בשטח

לאחר קבלת הממצאים הבקשה תובא לקבלת דיון פנימי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0288.01
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת ועדת ערר
מהות הבקשה	הקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יח"ד
מספר ועדה	2025/123
כתובת	אל קמר סמטה 8 , בית חנינה רח"מ" "אל קמר סמטה 8

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הבקשה היא להקמת בנין מגורים בן 6 קומות מעל קומת מרתף ובו 12 יח"ד

הבקשה חזרה לדיון לאחר החלטת וועדת ערר שקבעה להחזיר את הבקשה לדיון להחלטה לענין החניה.

המתנגדים לא הגיעו לדיון

הוועדה קראה את כתב ההתנגדות והחליטה לדחות את ההתנגדות בהתאם להחלטת הקודמת מיום 20/11/2024

לענין החניה – הוועדה מורה להעביר את הבקשה לוועדה המחוזית למתן פטור מהתקנת מקומות חניה נדרשות עפ"י תקן וממליצה לוועדה המחוזית לפטור לאור זאת שמדובר בחלקה כלואה ואין גישה מוטורית וסטטורית לחלקה.

לאחר קבלת חו"ד הוועדה המחוזית הבקשה תובא לדיון בוועדה לקבלת החלטה סופית

בנוסף קובעת הוועדה כי תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת מס רכוש .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0251.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה עפ"י הוראות תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבנין מפני רעידות אדמה.
מספר ועדה	2025/123
כתובת	שחראי 14, בית וגן

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 ולהלן התייחסותה :

הושמעה התנגדות של עו"ד אלמוג בשם דיירי רחוב עוזיאל לבקשה הנ"ל ולדחיית הבקשה לתמ"א 38/1 ברחוב שחראי וזאת לאור רצון לקדם תכנית פינוי בינוי ברחוב עוזיאל ולשלב את בניין נשוא הבקשה במתחם הפינוי בינוי. הושמעו טענות כי ישנה התקדמות עם תכנית הפינוי בינוי וכי היא עתידה להיות בדיון להפקדה בחודש פברואר. נטען כי תהיה בעיה להיתכנות פינוי בינוי לרחוב עוזיאל לבד ללא חיבור עם רחוב שחראי. כמו כן, נטען כי ישנן 50% חתימות של בעלי הזכויות בנכס מרחוב שחראי, מבנה נשוא הבקשה.

הועדה דוחה את הטענה והדרישה לביטול הבקשה לתמ"א 38/1 מהנימוקים הבאים :

ישנן 30 תתי חלקות בחלקה, כאשר 20 תתי חלקות הינם של יח"ד ו-80% מתתי החלקות הנ"ל חתמו על הסכמה לבקשה של תמ"א 38/1 ואף הופיעו חלק מהדיירים בועדה והביעו את עמדתם הנחרצת כי רצונם הוא לקדם את הבקשה של התמ"א ומשוועים לחזק את בניינם ולמגן את דירותיהם ללא עיכוב נוסף. 10 תתי החלקות הנוספות בנסח טאבו אשר עליהן בין היתר התקבלו החתימות לפינוי בינוי הינן תתי חלקות של מחסנים ולא של יח"ד.

לטענת המשיבים, פרוייקט התמ"א 38/1 בבניין נשוא הבקשה לא אמור לסכל את בקשתם לפינוי בינוי ברחוב עוזיאל.

הועדה רואה חשיבות רבה בחיזוק ומיגון מבנים ומתרשמת כי לאור הנתונים שהוצגו בפניה שאין אינטרס למנוע את קידום הבקשה במתכונתה הנוכחית כתמ"א 38/1 וזאת לאור העובדה כי הבקשה מתנהלת כבר מספר שנים, קיבלה חוות דעת חיובית ממחלקות העירייה, 80% מבעלי הדירות משוועים לקידום הבקשה וכי רצונם לנגישות, חיזוק ומיגון הינו נעלה וראוי ונכון להתחשב ברצונם.

בהתאם לאמור, הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה.

במעמד הדיון התקבלו 2 פניות ממבקשי ההיתר. האחת לעניין פיצול יח"ד בשטח של 140 מ"ר 25 יח"ד. אין מניעה לאשר וזאת לאור העבודה שגם לאחר הפיצול תקן החניה לא ישתנה מאחר

ומוצעות חניות עודפות.

כמו כן, התקבלה פנייה לעניין סגירת מרפסות שירות והפיכתן לעיקרי – מבקשים להשאיר את המרפסות הנ"ל כפי שהן וזאת בהתאם להוראות תכנית מתאר 62, סעיף 8א(ב) ולפיהן ניתן להתיר את שטח המרפסת ובלבד שלא תעלה על שטח של 6 מטרים.

הועדה מאשרת את הפניות הבקשות הנ"ל.

תנאי להפצה לגורמים יהיה אישור מעודכן של מהנדס תמ"א וזאת לאור העבודה כי באישורו לא נראו קומות החניה המוצעות.

כמו כן, יש להמציא אישור הסדרי תנועה מעודכן ביחס למספר יח"ד נכון מאחר והתקן חניה שניתן בשלב בקרה מרחבית היה למספר לא נכון.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין:

קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038:

חזית קדמית מזרחית - 2 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית מערבית - 3 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית דרומית - 2 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית צפונית - 2 מ' מגבול מגרש.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט עמודות ממ"דים המוצעות בחריגה של כ- 127 ס"מ מקו בניין תמ"א בחזית אחורית. פורסמה הקלה בעניין.

מוצעים ביתני אשפה בחריגה מקו הבניין – ניתן לאשר ע"פ תכנית 2300 בכפוף להצגת גובהם עד 2.20+. יש לציין גובה ע"ג התכניות.

יח"ד מוצעות בתחום קומת עמודים מפולשת:

בבקשה מוצעות 8 יח"ד בתחום קומת עמודים מפולשת ב 2 מפלסים.

סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים:

א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה.
ב. "שטחה של הקומה המפולשת במקרה שהבקשה כוללת גם הרחבות יח"ד קיימות במבנה הקיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת לרבות צירוף שטחי שירות" - המוצע עומד בדרישה.

ג. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן" - מוצעים ממ"דים לדירות. ד. "במקרה של הוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" - תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות.

בבניין אמצעי, בקומת עמודים (מפלס 3.06-) מוצע מילוי אדמה חלקי בשטח הנותר בין יח"ד החדשות למחסנים -יש לבטל את מילוי האדמה ולהציע במקומו הרחבת לובי הכניסה על מנת ליצור מעבר מרווח יותר ביציאה מהמעלית ובגישה לדירות, וכן להציע מקום לחדרי אופניים / עגלות לטובת כלל הדיירים.

חישוב שטחים :

קומות קיימות :

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

-יש לחשב את השטחים המוצעים מכוח תמ"א בקוד ובצבע המתאים בחישובי הרובוט.

הפיכת שטח שירות לעיקרי – לבקשה קיים היתר קודם בתיק רישוי 1967/666 שבו ניתן לראות כי קיימות מרפסות שירות אותן מבוקש להפוך לשטח עיקרי - ניתן לאשר.

סגירת מרפסות זיזיות והפיכתן לשטח עיקרי – לא ניתן לאשר סגירת מרפסות אלו מאחר ואין יתרת שטחים. יש להשאיר מרפסות אלו כמרפסות זיז בהתאם להיתר המקורי ולהרוס את הסגירה הקיימת הלא חוקית. בהמשך לאמור לעיל יש לבצע את ההתאמה הנ"ל בקומות החדשות. כלומר, השטחים המבוקשים עבור מרפסות אלו בקומות החדשות יהיו מוצעים כשטחי מרפסות זיז בלבד מאחר ולא ניתן לאשר בינוי בזיז.

לחילופין, ניתן להשאיר את סגירת המרפסות וזאת בתנאי שיחושבו במניין שטח עיקרי מוצע כחלק מ-25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38.

- לאחר תיקון השטחים יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלה מעודכנת בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר כנדרש.

קומות חדשות :

עבור כל אחד מ-3 מהבניינים מוצעות 2.5 קומות חדשות.

פירוט :

בניין 1 :

שטח מותר ע"פ תמ"א 38 :

שטח קומה טיפוסית מורחבת אחרונה : 245 מ"ר

שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $245 \times 2.5 = 612$ מ"ר.

שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $621 = 245 + 245 + 131$ מ"ר – שטח מוצע חורג מהמותר בכ-9 מ"ר - יש לצמצם לעמידה במותר.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

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

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

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

ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר.

בניינים 2+3 :

שטח מותר ע"פ תמ"א 38 :

שטח קומה טיפוסית מורחבת אחרונה : 480 מ"ר

שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $480 \times 2.5 = 1,200$

שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $117 + 132 + 480 + 480 = 1,209$ מ"ר – שטח מוצע חורג מהמותר בכ-9 מ"ר - יש לצמצם לעמידה במותר.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

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

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

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

ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר.

- יש לחשב שטחי מבואות בקוד המתאים בחישובי הרובוט.

קומת מסחר ומחסנים :

במפלס 6.00 - מוצעת קומת מחסנים ובה שטח עתידי למסחר, בהרמוניקה צויין כי התכנון הוא בהתאם לתכנית מפורטת – יש להציג מס' תיק תכנון לתב"ע זו.

מחסנים :

התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת :

שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 354.84$ מ"ר.

שטח מחסנים מוצע בבקשה : 214.37 מ"ר – כמותר.

בבקשה מוצעים 50 מחסנים, כמס' יח' הדיור הקיימות והמוצעות.

-שטחי מבואות שחושבו כמחסנים – יש לתקן בחישובי הרובוט ולהציג שטח מחסנים מוצע מדויק.

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

-יש להציג שטח כל מחסן במ"ר.

מעליות ומדרגות :

בכל כניסה מוצעת הריסת גרם מדרגות קיים ובניית מדרגות חדשות והרחבת מבואת הכניסה.

מעליות – נראה כי המעליות המתוכננות ב-3 הבניינים קטנות בשטחן (2 מ"ר) ואינן נותנות מענה נגישות עבור כיסא גלגלים, אלונקה וכיו"ב וכן עבור שטח תמרון - יש להמציא אישור יועץ נגישות לנושא זה.

ממ"דים :

בבקשה מוצעות 6 עמודות ממ"דים. עמודות בבניין דרומי הינן בתחום קו בניין תב"ע.

עמודות בבניינים צפוני ומרכזי מוצעות בחזית מערבית בחריגה בניין תמ"א – פורסמה הקלה.
(ראה סעיף קווי בניין).

עבור יח' הדיור בקומת עמודים מפולשת (מפלס 3.06-) – מוצעים ממ"דים במיקום שונה ולהם קירות יורדים למפלס מסחר ומחסנים למעט יח"ד מס' 50 בה לא מוצעים קירות יורדים כנדרש.

בנוסף, עבור 4 יח"ד חדשות – 2 יח"ד בבניין צפוני קומה ג' ו-2 יח"ד בבניין דרומי קומה ד' מוצעים ממ"דים ללא קירות יורדים – יש להשלים אישור הג"א עם התייחסות לממ"דים אלו.

תברואה :

מוצעים 2 חדרי אשפה בצד צפון ודרום, חזית רחוב שחראי. סה"כ 12 עגלות, בכל חדר 6 עגלות של 360 ל'.

חוי"ד מחלקת תברואה יש לתכנן 10 עגלות 1000 ליטר ב 2 מתקנים.

יש לתאם מול מחלקת תברואה.

עצים :

התייחסות תכנון העיר :

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

חדר טרפו :

בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת חניה, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק אך אינו תואם את אישור מח' איכות הסביבה – יש לבצע התאמה של חדר הטרפו המוצע מול מחלקת איכות הסביבה וחברת החשמל כתנאי למתן היתר.

סימונים גרפיים :

יש להטמיע תוכניות קומות החניה החסרות.

יש להשלים גבהי מפלסים חסרים בתוכניות, חזיתות וחתכים.

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכנון אדמה וצורף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 9,646 ש"ח עבור שימור העצים.
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 21,464 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	שפ"ע - הגשת תכנית נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל.
	שפ"ע- יש לקבל את אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	אישור מתואם של חדר הטרפו' מחברת החשמל ואיכות סביבה
	דרכים - יש להגיש תכנון פיזי מתוקן, כולל סימון מפלסים וקווי גובה מתוכננים שמראים חיבור בין שטח המדרכה הקיימת
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0049.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	בניית בית עלמין יהודי בטרסות בהר הזיתים
מספר ועדה	2025/123
כתובת	, א-טור א-טור סמוך להר הזיתים

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הבקשה היא לבנות בית עלמין יהודי.

הבקשה חזרה לדיון מוועדת ערר

עוד שרון אבני ב"כ המבקשים הבהיר כי המבקשים מצמצמים את הבקשה כך שלא תכלול קבורה בקומות רק קברות שדה, כך שלגבי הבקשה המתוקנת אין מחלוקת

שניתן לאשרה (קבורת שדרה רוויה), הבקשה המתוקנת הוצגה בפני הוועדה במהלך הדיון .

התכנית המתוקנת תוגש לצוות המקצועי ותיבחן ע"י ראש הצוות ויצחק הנאו מנהל מבני דת ותשוב לדיון פנימי בתוך 30 יום.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0884.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פרויקט מגורים "אלמסאר" למורים, בניין בן 8 ק"מ מעל 2 ק"מ שירות, 40 יח"ד.
מספר ועדה	2025/123
כתובת	צאייג מקסימום , בית חנינה .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להוצאת היתר - אישור מס רכוש ישראלי / ירדני

תיקון הבקשה בתיאום עם בוחן רישוי בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית 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
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
כן	אישור רשות העתיקות
כן	אישור בזק או חברת תקשורת אחרת בעלת רישיון מאת שר התקשורת למתן שירותי טלפון
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כן	אישור חברת החשמל
	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש
	תשלום אגרת בניה

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
כן	תנאי לדין בועדה ברור לגבי חלקה 86
	הצגת תכנית מפורטת לפיתוח השביל וקבלת אישור אגף תושי"ה.
כן	אישור אגף תושי"ה והמחלקה לאיכות הסביבה לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2 (ח)(12)
	קבלת אישור רישום התצ"ר ממחלקת המידע.
כן	אישור אד' העיר כתנאי ראשון טרם העברה לגורמים
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	מס רכוש ישראלי לפני שנת 2000 / מס רכוש ירדני
	יש להטמיע את צובר הגז בהרמוניקה וכן את חדר החשמל עפ"י האישורים שהתקבלו
	תכנון גדר /חומה קדמית למניעת נפילה כתוצאה מהבור שיווצר משינוי התכנון - אישור אדריכל
	תנאי להיתר בניה – תיאום פיתוח השצ"פ להנחת דעת מה"ע או מי מטעמו.(תנאי מהתקנון)
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0324.01
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מבנה ל-3 בתי כנסת
מספר ועדה	2025/123
כתובת	חכם שמעון אגסי 20, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא למבנה ל-3 בתי כנסת.

הבקשה תואמת את התב"ע הקיימת ואינה סותרת תב"ע שבהתהוות.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה, לאחר שהועדה בחנה את הטענות, מחליטה הועדה לדחות את ההתנגדויות לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הטענות לשיבה, אולם שמחות היו רב ההתנגדויות עוסקת בעיקרן בתב"ע שבהתהוות ידונו בעתיד בתב"ע

לטענת המתנגדים להסרת נוף- גובה בניין לא עולה על מפלס רחוב אגסי

לטענת המתנגדים לחשש לרעש – התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה

לטענת המתנגדים לעניין תנועה – התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה, הועדה פוטרת מ- 50% ממקומות החניה.

המתנגדים טוענים כי מדובר בבית כנסת שכונתי שלא יעמיס מידי על התנועה.

יצוין כי גם התב"ע הקיימת וגם התב"ע שבהתהוות צומצמו מאוד.

מובהר שבעת הפקדת התב"ע להתנגדויות - יוגשו ההתנגדויות של כל המעוניין בכך והן תדונה בלב פתוח ונפש חפצה.

יש לתקן הערות תכנית a לרבות הצפנת התכנית והצגת תכנית קומה מלאה- לכל מפלס.

אדריכל העיר: סומן כלא נדרש. כתנאי להפצה לגורמים יש להציג אישור אדריכל העיר או סימוכין לפטור.

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

	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים א"ר
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	תנאי להוצאת היתר יש לוודא כי תכנית 1307933 המקודמת איננה נוגדת את הבקשה הנ"ל לא מבטלה
	אישור סופי של מחלקת דרכים
	תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית והועדה זית- או אישור תכנית 1307933 בהתאם להנחיית מנהל האגף
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0520.13
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/123
כתובת	זכרון יעקב 7, רוממה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר והמרפסת המוצעת הינה בודדת בחזית אחורית שהיא חזית נצפית לרחוב פנים מאירות, בנוסף הבקשה בכללה אינה עומדת במדיניות מהנדס עיר במס' פרמטרים וההרמוניקה שנבחנה כוללת הערות טכניות, שרטוט לקוי וגרפיות רבות.

לאחר תיקון הבקשה עפ"י מדיניות מהנדס העיר התיק יובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה עבור "חריגה מקווי בנין לצורך תוספת מרפסת" גם לעניין תוספת מרפסת בשונה מנספח הבינוי".

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

- להגיש תוכנית צל מתוקנת על פי ההנחיות.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה המראה כי סך שטחי המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר מקורות.

- להציע מרפסת נוספת או לחילופין מרפסת דמה בחזית המזרחית - אחורית.

- להרחיק את המרפסת המוצעת מפינת הבניין לפחות ב-40 ס"מ.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד.

נספח בינוי :

לאחר המצאת צמד מרפסות או מרפסת דמה התיק יובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה על בינוי מחוץ לקו בניין גם לעניין זה.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2001/0392.08
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה על הגג + חדר מחוזק
מספר ועדה	2025/123
כתובת	עזרת תורה 29, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

האומנם הבקשה אינה עומדת בכל סעיפי מדיניות מ"ע לניוד זכויות פרט לשטחים החורגים מהמותר.

בבחינת ר"צ את המוצע וצילומי הבניין הקיים כולל הטופוגרפיה הקיימת, התכנון המוצע משתלב עם השפה האדריכלית המקורית של הבניין ובטופוגרפיה הקיימת כך שתוספת הקומה החלקית נמצאת בחלק הגבוה של הבניין עם הרחוב ועומד במבחן שיקולים תכנוניים, אדריכליים ושווינוניים.

שטחי בניה :

ש. עיקרי : בשיחה שהתקיימה עם עורכת הבקשה בה בוצע חישוב שטחים במקביל, סוכם כי השטחים החורגים יצומצמו לכדי המותר על מנת שהבקשה תאושר – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע בסך של 16.28 מ"ר (8.14 מ"ר לכל יח"ד).

ניוד זכויות :

מותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר :

2. "במסגרת הבקשה וכחלק בלתי נפרד מהתכנית הראשונית המוגשת עת פתיחת התיק, טרם משלוח הודעות ו/או ביצוע הליך פרסומי, יש להציג תכנית צל המביאה פתרון תכנוני של העברת זכויות באופן דומה ליתר הדירות שבקומה העליונה בבניין נשוא הבקשה וזאת אם הבקשה לא כללה ניוד זכויות של כל הדירות העליונות. (למעט בבקשה הכוללת בנוסף לניוד הזכויות גם השלמת דירת גג, במסגרתה לא תתקבל תכנית צל ויש לכלול בבקשה ניוד זכויות של כלל הדירות העליונות כפי במובא בהמשך המסמך".

עורך הבקשה אינו מראה תכנית צל ל-2 יח"ד עליונות נוספות בחלק המערבי מאחר ומימשו את הרחבת הבניה לצדדים כפי המותר בתב"ע.

4. "הבקשה תהיה חתומה על ידי 2/3 מכלל בעלי הזכויות בחלקה, בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן על ידי 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין".

עורך הבקשה המציא חתימות בסך של 2/3 מהחלקה כאשר אין בהם 100% מדירות הגג, יצוין כי 2 יח"ד עליונות נוספות בחלק המערבי מאחר ומימשו את הרחבת הבניה לצדדים כפי המותר בתב"ע.

7. "באחריות המבקש לוודא שניוד הזכויות אל גג המבנה לא יהווה בדרך כלשהי פגיעה במתקנים משותפים, בגישה המשותפת אל הגג וככל שיידרש יש להטמיע על גבי הבקשה פתרונות תכנוניים חלופיים אשר יהיו מקובלים על כלל הדיירים".

עורך הבקשה אינו מציג גישה משותפת לגג ואף לא מראה את ניוד המתקנים – על עורך הבקשה לעמוד בסעיף זה במלואו לצורך אישור הבקשה.

מרפסות גג/זיז :

קומה ד', מפלס +12.40, חזית מזרחית :

על עורך הבקשה לחשב רק את מרפסות הגג המוצעות כנדרש ולהציג חישוב מתוקן ע"מ לוודא עמידה במותר.

הריסות / עבירות בניה :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הבינויים שלא נמצאו לגביהם היתר בצהוב.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1990/0597.11
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ובניית פרגולה
מספר ועדה	2025/123
כתובת	תמיר שמואל 62, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בבחינה נמצא כי ניתן לאשר את תוספת הבניה אך אין לאשר כניסה משטח משותף היות ויש חשש ליח"ד נוספת, את הפרגולות יש להציע מכח תקנות הפטור.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להבהיר שתוספת הבניה בקרקע המבוקשת מוצמדת למבקש.

פרגולה :

על עורך הבקשה להסיר את הפרגולות המוצעות ולהציע מכח תקנות הפטור.

אישור איכות הסביבה :

על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי להפניה לגורמים.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה נדרש :

- להסיר פתח כניסה לתוספת הבניה משטח משותף.

- יש לחשב שטח מקורה כעיקרי מוצע.

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0164.04
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים הכוללת שיפורים אדריכלים ללא שינויים במעטפת הבניין החיצוני
מספר ועדה	2025/123
כתובת	הנביאים 19, גאולה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

חזית דרומית (אחורית) :

מוצע בינוי במרווח מעבר לקו בניין אחורי עבור מדרגות חיצוניות פתוחות לירידה לקומת המרתף כולל גדר ורחבה מרוצפת.

עפ"י סעיף 4.09.9 לתקנות בניה במרווחים ניתן לבנות מדרגות חיצוניות שאינן מקורות עבור ירידה למרתפים ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ'.

בבחינת הבקשה נמצא כי מדובר בגרם מדרגות המתחיל במפלס 3.135- ומגיע למפלס ה- 0.00+ ללא פודסט, מכאן כי גובה המדרגות הינו 3 מ' העולה על 1.5 מ' המותרים דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות ולא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מדרגות המוצעות ולעמוד במותר.

בנוסף, עפ"י סעיף 4.09.1 לתקנות בניה במרווחים תותר בניית גדר עד גובה של 1.5 מ', עורך הבקשה אינו מסמן מפלסים לגובה הגדר אך בבחינת הבקשה נראה כי בניית הגדר מתחילה מהחצר המרוצפת בקומת המרתף עד לגובה מעקה תקני למדרגות בקומת הקרקע מכאן שגובה הגדר עולה על 1.5 מ' המותרים - על עורך הבקשה להנמיך את גובה הגדר המוצעת לגובה המותר עפ"י התקנות ולסמן מפלסי גובה.

חזית מערבית (צידית) :

מוצע בינוי במרווח מעבר לקו בניין צידי עבור חלל אטום ושטח מקורה למעבי מזגנים, עורך הבקשה אינו מעביר חתך במקום כך שלא ניתן לדעת את הגובה, עפ"י סעיף 4.09.5 ניתן לאשר בינוי מעבר לקו בנין עבור מזגנים וחיפוי אקוסטי שגובהם אינו עולה על 1.5 מ' – על עורך הבקשה להעביר חתך המשקף את גובה השטח המיועד למעבי המזגנים ולוודא עמידה במותר עפ"י התקנות.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה :

- לחשב את השטח המאושר בהיתר קודם מס' 614.00/2014 במניין עיקרי קיים.

- לחשב את כל הפונקציות המוצעות כנדרש במניין שטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר.

- להסיר מהבקשה את המרפסת הכלואה ב- 4 קירות המוצעת בקומת מרתף או לחילופין ליצור אדנית במידות עומק של 60 ס"מ וגובה של 50 ס"מ.

ש. שירות :

על עורך הבקשה"

- לצמצם את שטח שירות המוצע לכדי המותר בסך של 5 מ"ר.

- לחשב את השטח המאושר בהיתר קודם מס' 614.00/2014 במניין שירות קיים.

ממ"ד :

עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות יחושב כשטח שירות,

השטח הנותר מעבר ל- 9 מ"ר ועובי הקירות יחושב כעיקרי.

מוצע בבקשה :

קומת מרתף מפלס 3.13-, חזית צפונית : מוצע ממ"ד במרווח מעבר לקו בנין קידמי בשטח של 16.31 מ"ר אשר מחושב כנדרש.

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח הממ"דים המאושרים בהיתר קודם כמוצע בבקשה זו - על עורך הבקשה לחשב את השטח המאושר בהיתר קודם מס' 2014/614 במניין שירות קיים ולשנות את הממ"ד השלישי לממ"ק.

מחסנים :

קומת מרתף מפלס 3.13- :

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח המחסנים המאושרים בהיתר קודם כמוצע בבקשה זו - על עורך הבקשה לחשב את השטח המאושר בהיתר קודם מס' 2014/614 במניין שירות קיים.

מרפסות זיז :

עבור מבנה a

קומה א' מפלס +4.78, חזית מערבית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.85 מ', ברוחב של כ- 4.30 מ' ובשטח של כ- 8 מ"ר,

המרפסת המוצעת חורגת מהעומק המותר ואף לא פורסמה הקלה בנדון.

בנוסף, עורך הבקשה מחשב את שטח המרפסת המוצעת יחד עם המרפסת הצמודה לה המאושרת בהיתר קודם – על עורך הבקשה:

- לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק המותר בסך של 1.5 מ' או לחילופין לפרסם הקלה ייעודית בנדון.

- לחשב את שטח המרפסת המאושרת בהיתר 614.00/2014 במניין שטח קיים.

קומה ב' מפלס +8.91, חזית מזרחית:

מוצעת מרפסות זיו לא מקורה בעומק של 1.54 מ', ברוחב של 5.24 מ' ובשטח של 7.97 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מהעומק המותר בסך של 35 ס"מ – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק המותר בסך של 1.5 מ' או לחילופין לפרסם הקלה ייעודית בנדון.

אישור הסדרי תנועה:

על עורך הבקשה להתאים ע"ג ההרמוניקה את החניות בהתאם לאישור מח' הסדרי תנועה במדויק.

חוות דעת אדריכלית:

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	חוות דעת סופית מחלקת השימור
	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0425.05
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת דיורית ותוספת שטחים לפי תקנה 155.
מספר ועדה	2025/123
כתובת	קוטשר יחזקאל 19, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

ממ"ד :

לא מבוקש תוספת ממ"ד בבקשה.

יש להציג פתרון מיגוני המאושר ע"י פקע"ר או לחליפין יש להגיש פטור ואישור על ממ"ד תיקני.

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 פיקוד העורף על תקינות מקלט קיים
	יצא בהחלטת וועדה - מותנה בחו"ד של מהנדס הוועדה בנוגע למרחב התכנון בהתחשב
	ות ציבור תשתיות שטחים פתוחים וכו' – יש להשלים.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0667.04
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/123
כתובת	אבא אחימאיר 13 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

תיקונים ע"פ תכנית a .

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
	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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2006/0038.07
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, ממ"ד מרפסות ומחסן.
מספר ועדה	2025/123
כתובת	סולם יעקב 7, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בנייה, ממ"ד מרפסות ומחסן המוצע בבקשה תואם תב"ע ומקובל מבחינה תכנונית. מאחר והבקשה תואמת לנספח הבינוי למעט החיזוק. לגבי החיזוק התקבלה הסכמה של 3/4 מבעלי העמודה. התקבלה התנגדות אחת, נושא ההתנגדות הובא להכרעת הוועדה האם לזמן את הצדדים. לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה - ההתנגדות אינה תכנונית והבקשה תואמת תב"ע והתקבלו הסכמות לגבי החיזוקים המוצעים ע"כ החליטה הוועדה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן התיקונים לבקשה:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

נוהל בקרה הנדסית:

תבע 75556 כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים.

תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

היתר לתוספת בניה למבנה קיים אפשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת מפני רעידות אדמה ע"פ דרישת ת"י 413.

הוגשו במערכת המסמכים הנדרשים.

יש להטמיע ע"ג הבקשה את דרישות מהנדסי בקרה הנדסית.

יש להציג מערכת של קירות ועמודים של המרפסות בתחום קווי הבניין, מערכת זו תחופה בטיח אפור כהה בתיאום מול הצוות המקצועי באגף

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
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הוגש במערכת רק הטופס ללא ההרמוניקה יש לבדוק ליפני הוועדה שההרמוניקה התקבלה ורק כך להעלות לדיון.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0324.07
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול יחידת דיור, תוספת בניה + ממ"ד ושינויים מהיתר קודם
מספר ועדה	2025/123
כתובת	הנרי מורגנטאו 30, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל תיכנוני, אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הנדרשים

אישור מח' הסדרי תנועה-התקבל אישור 3.7.2025

עפ"י אישור המחלקה מוצע 1 מקום חניה , לא קיימת הרמוניקה מאושרת ע"י הסדרי תנועה יש להשלים ולסמן את מקום החניה ע"ג ההרמוניקה בהתאם לתוכנית מאושרת עפ"י נספח חניה

שטחי בניה :

מחסן : המחסן מוצע בתב"ע כשטח עיקרי.

מחסן : המחסן מוצע כשטח שרות קיים+ שרות מוצע, יש להציע כנדרש בהתאם להיתר 15/324.1.

ולחשב בהתאם לתב"ע.

נספח בינוי :

קיים נספח בינוי המחייב רק לעניין גובה ומס' קומות ומנחה לשאר הנושאים.

במפלס +4.00 : הנספח מציע הרחבה לדירה בחזית צפונית+ פיצול יח"ד.

מוצע בבקשה : הרחבה לדירה בחזית צפונית+ פיצול יח"ד לדירה חדשה מס' 16.

המצב הקיים בבקשה אינו תואם למוצע בתיק 2015/324.1

-אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המצב הקיים בהתאם להיתר כנ"ל..

חצר אנגלית- החצר המוצעת אינה עומדת עפ"י התקנות , יש להציע כנדרש בגובה 1.5 מ'.

חוות דעת תכנונית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0335.02
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות, סגירת מרפסת, התקנת מעלית
מספר ועדה	2025/123
כתובת	חזון איש 36, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע מקובל תיכונית ועומד בהוראות התב"ע, אין מניעה לאשר.
מעלית ומרפסת זיז - אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים הנדרשים.
התקבל מייל ממחלקת איכ"ס כי לא נדרש קבלת חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה בתיק זה.
ע"כ הועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מרפסת זיז

המרפסת חורגת מקו בנין אחורי, ומשאירה 2.5 מ' בלבד, יש לצמצם את עומק במרפסת ולהשאיר 2.7 מ' כפי הנדרש בתב"ע.

תוכנית צל- עפ"י סעיף 4.1.2 א (4) : תותר הקמת מרפסות.. באופן שלכל יחידת דיור תותר מרפסת ששטחה לא יעלה על 14 מ"ר.. בכל היתר להקמת מרפסת זיז יש לוודא שבחצר או מרפסת מתחת למרפסת המוצעת נשמרת האפשרות להקמת מרפסת סוכה... יש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה לכל העמודה + חתימות שכנים/ משלוח הודעות + טבלת מרפסות (מוצע ועתידי) המציגה את השטחים.

אין מניעה לאשר אתה מרפסת המוצעת בכפוף לשינויים הנדרשים הוצגת תוכנית צל+ חתימות שכנים.

מעלית

אין מניעה לאשר את המעלית בכפוף להצגת תוכנית צל לכניסה הסמוכה.

וחתכים כנדרש : פרט חתך של כל פיר המעלית בקנ"מ 1: 50 ,

פרטי חתך טיפוסי של הפיר ומעקות הגשרים בקנ"מ 1: 25 של הבניין.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0792.04
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת הרחבות בצד ועל הגג, תוספת ממ"ד, מחסן ומרפסת גג
מספר ועדה	2025/123
כתובת	הנרי מורגנטאו 23, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע לעניין שינוי מנספח בינוי כמספיק בדיעבד גם לעניין ניווד שטחים.

ע"כ הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

להלן התיקונים לבקשה:

נספח בינוי:

תוכנית קומת מרתף, מפלס -5.60:

עפ"י נספח בינוי המחסן מוצע חדש, ע"כ יש להציג בהתאם בתוכנית המוצעת.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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
	לסמן בהרמוניקה מס' תיק נכון 81/792.5 ולא 17/792.5 - לתקן בקומה א

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0284.05
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנית מרפסת סוכה
מספר ועדה	2025/123
כתובת	הרב בנימין מינץ 5, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

המרפסות המוצעות עומדות לעניין התקנות,

התקבלו חתימות של כל העמודה על השינוי במרפסות, אין מניעה לאשר

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0023.08
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות.
מספר ועדה	2025/123
כתובת	לאה גולדברג 4, נוה יעקב

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

משלוח הודעות לפי תקנה 36 :

אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת תוכניות צל עבור הדירות הרלוונטיות המאפשרות מרפסות סוכה שוות בין כל דיירי העמודה בכפוף להליך משלוח הודעות כנדרש

בנוסף יש להציג טבלת שטחי מרפסות המוצעות ותוכניות הצל: ע"מ לעמוד בשטחי מרפסות מקורות עד 12 מ"ר

מרפסות זיז :

תוכנית קומה ג, מפלס +8.40 :

תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל, אך אינה מאפשרת כל העמוד המרפסות סוכה, יש להציג מרפסות צל לכל העמודה או לחילופין להציג שישי מרפסות סוכה בחזית השניה לדירה.

תוכנית קומה ה, מפלס +14.00 :

תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל, אך אינה מאפשרת כל העמוד המרפסות סוכה, יש להציג מרפסות צל לכל העמודה או לחילופין להציג שישי מרפסות סוכה בחזית השניה לדירה.

מרפסות מאושרות :

יש להציג מספרי תיקים ע"ג ההרמוניקה של המרפסות מאושרות ע"ג התוכנית.

חוו"ד תכנונית :

-יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0783.04
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג מגורים, בניית מרפסת, בניית ח. מחוזק
מספר ועדה	2025/123
כתובת	שירת הים 18, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות תבע ומקובל מבחינה תכנונית.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שלביות ביצוע:

תכנית 8145 סעיף (9 ז) –

1. "תוספות הבניה בחזיתות הבניין והצמודות מסביב לחדר המדרגות אחד, תיבנה בשלבים למלטה למעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה".

מוצע רק חלק ממרפסת הגג במפלס +13.50.

ההקלה שפורסמה - " בניית מרפסת זיז בחריגה מקו בניין בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים בשונה מנספח הבינוי".

ניתן להכיר בהקלה זו גם לעניין מרפסת הגג.

יש להציג מרפסת תקינה לתוספת מעל לכל ההרחבה.

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 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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0123.35
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	ריצוף חצר
מספר ועדה	2025/123
כתובת	יוסף צבי הרץ 35, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ריצוף חצר מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

הוועדה קובעת להעביר את הבקשה לדיון ברשות הרישוי לצורך דיון על גובה הערבות הנדרשת למחלקת שפ"ע בהתאם לסמכותה.

במקביל ניתן להעביר את הבקשה לגורמים.

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
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 65,508 ₪ עבור שימור העצים.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0019.00
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2025/123
כתובת	סיון שלום 18, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אישור מחלקת איכות הסביבה

בבדיקה שנעשתה במעמד הוועדה נמצא כי ע"ב לא ציינה כי הבקשה נוגעת בקרקע לכן הבקשה לא הופנתה לקבלת אישור מח' איכ"ס

הוועדה קובעת כי תנאי להעברת הבקשה לגורמים יהיה קבלת אישור מח' איכ"ס

המוצע בבקשה עומד במותר ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

חצר אנגלית :

מוצעות חצרות אנגליים ע"פ חוק התכנון והבניה גודל החצר יהיה רוחב 1.5/גובה 1.5 מהקרקע.

לא הוצג חתך בבקשה העובר דרך החצר יש להציג כנדרש חתך על מנת לראות שהחצר עומדת בחוק התכנון והבניה

מחסן :

תכנית 5503 – כפופה לתכנית מתאר.

מוצע מחסן בשטח של 8% משטח הדירה אשר הגישה אליו מקומת המרתף המוצעת.

$153.20 * 8\% = 12.25$ מ"ר.

אין מניעה לאשר את מיקום המחסן, יש לבטל גישה חיצונית למחסן ולהציג גישה מתוך התוספת.

תנאים לקבלת היתר – בקרה תכן

רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0329.02
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, שימוש במעטפת מאושרת ובנית מרפסת גג
מספר ועדה	2025/123
כתובת	הרב משה הרשור 6, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי ועומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה טכנונית, חלק מהבקשה הינו שימוש במעטפת קיימת ומאושרת.

הבקשה אינה עומדת בהוראות התב"ע לעניין שלביות, בוצע הליך פרסומי מתאים והתקבלו 4 התנגדויות

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה והוועדה החליטה לדון בבקשה ללא צורך בזימון הצדדים.

מאחר והבקשה תואמת תב"ע, המועד להגשת ההתנגדויות היו בשלב הפקדת תוכנית ולא כעת בעת הגשת בקשה להיתר בניה ע"כ החליטה וועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג התכנית

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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1984/0628.02
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה עבור 2 יחידות דיור, תוספת מעלית
מספר ועדה	2025/123
כתובת	הרכבת 23, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 3770 ומכח הקלות כמותיות.

המוצע קיבל את אישור מחלקת השימור ואופי השכונה השימורית, תואם בפרופורציה את שאר הבניינים באזור.

התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון של תברואה, דרכים והסדרי תנועה.

לעניין שטחי הבנייה- לא ניתן לאשר הקלה לתוספת קומה 2.5% היות ועומדים במס' הקומות המותר, יש לתקן חישובי השטחים ולהמציא אישור מחלקת המידע כפי שנאמר בחו"ד וכמפורט להלן:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2020/7110 שהוגש מיום 30/12/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- ראה סעיף מרפסות זיז.

אך נדרשת הבהרה לעניין זה היות ובמפת המדידה נראה כי כן ישנה חריגה באזור של הבינוי הקיים.

הבינוי הקיים בחלקו חורג מקווי הבניין.

שטחי בניה:

יצוין כי בחלקה ישנה הפקעה, החישוב כרגע נעשה ללא הורדת ההפקעה, יש לתקן את החישוב לפי שטח החלקה לאחר הורדת ההפקעה.

אלא אם כן יתקבל אישור ממחלקת מידע שניתן להתחשב בשטח הברוטו של החלקה לצורך חישובי זכויות הבניה וזאת במידה ויוכיחו שמדובר בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים.

כמו כן לא ניתן לקל הקלה לתוספת קומה 2.5% היות ועומדים במס' הקומות המותר, לפיכך יש לצמצם למותר.

כל זאת בכפוף לאישור מחלקת המידע כפי שנאמר לעיל.

במידה ולא יתקבל אישור יש לצמצם את כל השטחים לעמידה במותר עפ"י חישוב שיבוצע עפ"י השטח לאחר ההפקעה.

יש להציג תכנית נוספת ובה מוצג כל השטח הקיים רק של המבקש ע"מ לוודא עמידה במותר.

אחסנה :

ע"פ סעיף 11.4 : "...הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר".

מוצעים מחסן אחד בשטח של 16.70 מ"ר, לא חורג היות ומדובר דירה ששטחה מאפשר מחסן גדול יותר והמוצע לא חורג מה 8% המותרים.

- יש לשמור על גובה חתך למחסנים של 2.20 מ' ולא יותר.

מרפסות זיז :

קומה ב' מפלס +7.70 :

מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין קדמי כאשר עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג מקו בניין קדמי לבניית גזוזטרה בעומק של 2.00 מ' או 40% הקטן מבניהם, המוצע בבקשה עומד במותר על פי תקנות סטיה ניכרת, מוצע מרפסת בעומק של 1.70 מ' ו-40% במקרה הנידון הוא 2.00 מ' והחריגה הינה בשיעור של 1.50 מ' מקו הבניין, עומד במותר.

התקבלה התנגדות למרפסת זו - ראה סעיף התנגדויות.

צובר גז :

לא הוצג מיקום בלוני גז - יש להציג פתרון גז באם קיים יש להציגו כקיים.

קומת פיתוח :

מבוקש שינויים בפיתוח השטח, יש להציג הצמדות של האזור בו מוצע שינויים היות והתקבלה התנגדות לעניין זה שיש לכל תת חלקה שטח שמוצמד לו בקומת הפיתוח – ראה סעיף התנגדויות.

אישור הסדרי תנועה :

לא התקבל- יש להמציא.

תנאים טרם דיון :

תברואה : לא התקבל יש להמציא.

דרכים : לא התקבל יש להמציא.

על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שיתקבלו.

התנגדויות :

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

* עיקר טענות המתנגדים הם כמופרט :

פגיעה חמורה בפרטיות ובחזות המבנה, שימוש בלתי סביר בשטח משותף, פתחים הפונים לחזית ביתי, הליך תכנוני לקוי וחוסר שקיפות, התנגדות לבקשות ההקלות, הפרת התקנון של הבית המשותף, פגיעה באורח חיי ובעבודתי, התנגדות למרפסת המוצעת.

תגובת המחלקה :

עפ"י בדיקת הבקשה נראה כי לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים, כמו"כ ההקלות הכמותיות הינן מחושבות עפ"י החלק היחסי המותר בנסח הטאבו, פגיעה בחזות המבנה שנאמר אושרה ע"י מחלקת השימור, לעניין הפגיעה בפרטיות יש לשמוע את שני הצדדים במעמד הוועדה לאחר תיקון התכנית עפ"י הערות אגף הרישוי.

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

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.

"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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0068.00
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסת
מספר ועדה	2025/123
כתובת	אריה בן אליעזר 29 , גילה

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

מפאת חוסר הזמן הבקשה תשובץ לועדה הבאה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0067.03
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2025/123
כתובת	ראובן 1, גאולים - בקעה

החלטת הוועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש להציג תכנית צל לממ"דים לכלל הדירות בבנין, לאחר מכן יש לקבל חוות דעת מחלקת שימור, כאשר באם תהיה שלילית, יש להחזיר לדיון שוטף בוועדה טרם משלוח הודעות.

ככל וחוו"ד שימור כולל לתכנית הצל תהיה חיובית, יש לבצע משלוח הודעות טרם החזרה לדיון בוועדה.

הבקשה נדחתה בעבר, אף שהמבנה מוגדר לשימור. מדובר באותה בקשה שהוגשה בתיק מספר 13/67.2 כמו כן אותו מבקש.

וליקוי ההגשה שנדרשו בהחלטת הוועדה הקודמת לא תוקנו.

לפיכך הבקשה מובאת לדחייה ההעדר חוות דעת ממחלקת השימור הבקשה נדחתה. הבקשה תוכל להיות מוגשת מחדש לאחר קבלת חוות דעת מסודרת מהמחלקה בהתאם להנחיות הקודמות והסדרי התיקון שנקבע בתיקים אלה גם 13/67.1 13/67.2

לעניין הפניה שהתקבלה אצל חברי הוועדה, להלן התייחסות ;

תכנית 3770 מחייבת חוו"ד מחלקת שימור

ע"פ ההגשה לא הוצגה תכנית צל לממ"ד לכלל יחידות הדיוור.

הוצגו 3 חתימות מתוך 10 תתי חלקות בטאבו כאשר ע"פ ההרמוניקה נראה שישנם 8 יח"ד. הנושא נדרש בהסבר של ע"ב כאשר יש לציין שישנה התנגדות לעניין בניה בשטח משותף.

ההתייחסות להחלטת הוועדה משנת 2020 בתיק רישוי 2013/67.02 איננה רלוונטית בשלב זה, כל תיק נבחן לגופו בוועדה. יש לחדד שמדור בניין אופייני.

"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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0128.00
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 4 קומות סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2025/123
כתובת	אום ליסון 92 , אום ליסון

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

טרם דיון נוסף , לקבל חוות דעת עו"ד נויה גבע לנושא מס רכוש מיו"ש

הנחת קו הבנין אינה תואמת תשריט ולכן מהווה סטייה ניכרת, בנוסף נדרש להשלים גורמים טרם דיון. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה, פערים בין הקיים לבין המוצע לצורך הכשרת עבירת בנייה.

ישנה חריגה בשלביות ביצוע כיוון שלא מבצעים בהינף אחד, לא ניתן לקבל את ההקלה שפורסמה בנושא היות ומדובר בבנין חדש (הכשרה) בבקשה שנפתחה בשנת 2025 כך שלא ניתן לפרסם הקלות מעין אלו.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון :

קווי בנין

קווי הבניין הינו בהתאם למפורט בתשריט .

קו בניין עילי הנו עבור שטחי מרפסות .

במסגרת הבקשה אין אבחנה בין קווי הבניין המפורטים לעיל ולא מוצע מרפסות. על ע"ב לציין במלל מהו קו המרפסות ומהו קו הבנין ולוודא עמידה בהוראות התכנית.

ככל הנראה לא עומד במותר ומהווה סטייה ניכרת, סעיף זה ייבחן ב שנית לאחר תיקון הבקשה .

תכניות קומות :

היות והמבנה הקיים בן 2 קומות מלאות וכן תוספת חלקית בקומה השלישית. יש להתייחס לקיים ולהציע אלמנטים להריסה או לחילופין לכלול במסגרת הבקשה. יש להביא לידי ביטוי בתכניות, החתכים וחזיתות.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 הבניה תבוצע בהינף אחד

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה לענין שלביות, לא ניתן לאשר היות ומדובר בבנין חדש (בנין קיים להכשרה) והבקשה נפתחה בשנת 2025 כך שלא ניתן לאשר הקלה כזו ומהווה סטיה ניכרת.

יש לבקש את כלל הבינוי שבתכנית בהינף אחד.

מספר יחידות דיור

עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 8 יח"ד

ככל הנראה מוצע 4 יח"ד. על ע"ב לציין מספור יח"ד.

סעיף זה ייבחן בשנית.

שטחי בניה

שטח עיקרי

עפ"י טבלה מס' 5

מותר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 1,467 מ"ר

מוצע שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 642.14 מ"ר.

מותר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 156 מ"ר

מוצע שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 89.10 מ"ר

ראה הערות ע"ג ההרמוניקה, יש לדייק ולהוסיף למניין השטחים פודסט מהלך אחרון עלייה לגג וכן פיר המעלית.

במסגרת הבקשה מוצע בינוי עבור האגף הצפוני, היות והמבנה קיים גם באגף הדרומי, יש לכלול במסגרת הבקשה את חלוקת השטחים הקיימים.

ככל הנראה עומד במותר, ייבחן לאחר הצגת הנתונים.

תכנית פיתוח

במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח כנדרש, על ע"ב לציין באמצעות הפניות : תכולת אשפה ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה.

סעיף זה ייבחן בשנית.

חניה

הוצג פתרון חניה בשונה מנספח, כאשר בנספח החניות פתוחות באגף הדרומי ואילו במסגרת הבקשה מוצע חניות מקורות בקומת הקרקע. השינוי הינו מהותי ואינו נדרש, טרם התקבל אישור הגורם המאשר. על ע"ב לאשר תחילה מול הסדרי תנועה.

ייבחן בשנית לאחר אישור הגורם.

גדר

סעיף 4.1.2 א (ד) - גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

במסגרת הבקשה לא הוצג פריסת גדרות, יש להוכיח עמידה בהוראות התכנית.

עיצוב אדריכלי

סעיף 4.1(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים. מהו חומר הגמר הקיים והאם עומד בהוראות התכנית.

קולטי שמש על הגג

סעיף 4.1 (י) – בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להוסיף קולטי שמש בהתאם ליח"ד.

מי נגר

סעיף 4.1 (יג) – יותרו לפחות 25% שטחים חדירים למים.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג תרשים +חישוב ולהוכיח עמידה בסעיף זה.

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

חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 23/03/2025

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

(ישנו מסמך של רשות המיסים).

תנאים טרם דיון

תברואה – התקבל אישור מתאריך 12/08/2025 ע"י מזרחי שני.

הערה: 3 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר

הסדרי תנועה – נדחה מתאריך 30/09/2025 ע"י המערכת.

מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 30/09/2025 ע"י המערכת.

מחלקת מאור - נדחה אישור מתאריך 30/09/2025 ע"י המערכת.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a כאשר יש לעדכן כלל התנאים המושפעים לפתיחת תיק ולדיון מחדש וככל ומוסיפים בעלי זכות בנכס או מבקשים אזי יש לחזור לדסק לבדיקת בעלויות.

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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1997/0191.03
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז ותוספת בניה על הגג להרחבת בניה כולל חדר מחוזק
מספר ועדה	2025/123
כתובת	הנופך 242, גילה

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מס דברי הסבר התכנית שהוגשה לוועדה לא ניתנת לבחינה גבול החלקה וקו הבניין הכתום בכל קומה במיקום שונה לא הוצג מס היתר ע"ג הקומות, תכנית הצל ללא מרפסות הצל לא ברור איפה תכניות הצל.

להלן הליקויים הנדרשים לתיקון:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 15/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 2073

קו המסומן בכתום הינו קו הבניין בבקשה.

בבקשה המוצעים מרפסות במפלסים +4.55, +5.60, +7.35 ו- +8.40 שהינם חורגים מקו הבניין הכתום ראה המשך בחינה בסעיף מרפסות.

מספר קומות:

עפ"י סעיף 8' גובה הבניינים בכל המגרשים לא יעלה על 4 קומות- בבקשה מוצעת קומה נוספת בגג פורסמו ההקלות הבאות

"הוספת גובה לבניין מעל הגובה המאושר בתבע"

"תוספת קומה מעל הקומות המאושרות בתבע"

עפ"י התקנות תחת סעיף סטייה ניכרת בניין קיים בין 3-4 קומות קיימות יש אפשרות להוסיף 2 קומות נוספות על הקיים בפרסום הקלה- ההקלות שפורסמו כנדרש אך יש לעמוד בכלל הסעיפים כגון סעיף שטחים וכו'.

שטחי בניה :

עפ"י התכנית החלה קיים סעיף 8ט" " לא תורשה בניה באזור המגורים אלא בהתאם לתכנית בינוי ובניה מפורטות באישור הוועדה במקומית"-לא הוצגה תכנית בינוי מאושרת- יש להשלים כתנאי להיתר ולוודות התאמה במיוחד שמבקשים לבנות על הגג.

בתכנית שהופקדה עד יום כ"ט בתמוז תשמ"ט (1 באוגוסט 1989) ניתן לקבל בהקלה כמותית 6% מסך השטח הקיים והמאושר בהיתר.

2.5% - לכל קומה נוסף על מספר הקומות המותר לפי התכנית, ולא יותר מ-5% - כלומר יש אפשרות להוסיף 2.5% לתוספת קומה לקומות הגג והקרקע-

פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה כמותית 6% חלק יחסי"- פורסמה הקלה כנדרש, התכנית החלה הופקדה לפני 1/8/89 .

להלן החישוב- 10,314 מ"ר x 6% = 618.84 מ"ר עורך הבקשה הציג חישוב ע"ג ההרמוניקה אך לא הציג חישוב של החלק היחסי לכל מבקש ראה בנסח טאבו. בנוסף יש להציג את כל ההיתרים החלים בחלקה ולהוכיח כי לא נוצלו הזכויות מכוח 6%.

"הקלה 2.5% עבור תוספת קומה"- 10,314 מ"ר x 2.5% = 257.85 מ"ר- עורך הבקשה הציג חישוב ע"ג ההרמוניקה אך לא הציג חישוב של החלק היחסי לכל מבקש ראה בנסח טאבו. בנוסף יש להציג את כל ההיתרים החלים בחלקה ולהוכיח כי לא נוצלו הזכויות מכוח 2.5%.

"הקלה עבור תוספת שטחים במגרש צדדי 4% משטח המגרש חלק יחסי"- בוצע בירור מול מזערו מגד ממחלקת המידע (מייל מיום 6/11/2025) לגבי סוג החזית וסוכם שהחזית לחלקה 6 הינה ציד, החזית לכיוון חלקה 8 קדמי והחזית לכיוון חלקה 41 קדמי לכן עפ"י האמור אין זכויות מכוח מגרש פינתי יש להוריד הקלה זו בטבלת ההקלות.

הצגת תכנית צל ליתר הדירות בגג לרבות הוכחה שקיימים הזכויות הרלוונטיות לכל דייר עבורם ללא צורך בויתור כלשהו.

לכל האמור לעיל :

באם יעמדו בכל התנאים הנ"ל יש לפרסם הקלה לניוד זכויות מהצד לגג התיק ישלח לפרסום רק לאחר השלמת כלל הליקויים המוצגים במסמך זה- תיבחן האופציה להביא להכרעת הוועדה ככל יעמדו בכלל התיקונים הנדרשים ולצמצם לתקנה 36 לתכנית הצל.

יש להציג סך של 14 מ"ר שטח עיקרי לתוספת קומת הגג (ללא ממ"ד ח.מחוזק וללא 2.5%) כדי לעלות לגג, רק לאחר הוכחת השטחים ועמידה בתכנית צל לכלל הדיירי הגג יבחן ע"י ראש האגף תוספת 5% לשיפור אדריכלי.

מרפסות זיז :

בוצע בירור מול מזערו מגד ממחלקת המידע (מייל מיום 6/11/2025) לגבי סוג החזית ונראה כי החזית לכיוון חלקה 6 הינה צידי, החזית לכיוון חלקה 8 קדמי והחזית לכיוון חלקה 41 קדמי-עפ"י זה ייבחנו המרפסות.

פורסמה הקלה לחריגת המרפסות המוצעות מטה להלן ההקלה שפורסמה "הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40% מעבר לקו הבניין"-

מוצע במפלס +4.55 מרפסת זיז מקורה a בעומק כ- 1.26 מ' בגודל של כ- 4.31 מ"ר יש לעמוד בדברים הבאים :

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש.

2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית מערבית יש להראות כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן וכן- בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין).

3 . לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות עבור כלל הבניין (יש לתכנן את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות .

4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת וייס הינו 10.59 מ"ר לכן עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר.

הערה נוספת: אין אישור לסגור מסתור כביסה עם מרפסת זיז יש לצמצם בכך שלא יבנה על קיר השכן ולא יסגור את מסתור הכביסה

לא ניתן לקזז עובי קירות בחלק דלת היציאה למרפסת

מוצע במפלס +4.55 מרפסת זיז מקורה b בעומק כ- 1.96 מ' בגודל של כ- 6.28 מ"ר

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש.

2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין).

3 . לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות (יש לתאם את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות .

4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת וייס הינו 10.59 מ"ר לכן עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר.

מוצע במפלס +5.60 מרפסת זיז מקורה c בעומק כ- 1.60 מ' בגודל של כ- 6.52 מ"ר

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש.

2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות

בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין).

3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות (יש לתאם את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות .

4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת מחפוד הינו 15.36 מ"ר לא עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר.

מוצע במפלס +5.60 מרפסת זיז מקורה d בעומק כ- 1.60 מ' בגודל של כ- 8.84 מ"ר

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש.

2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין).

3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות (יש לתאם את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות .

4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת מחפוד הינו 15.36 מ"ר לא עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר יש לצמצם למותר.

הערה נוספת: אין אישור לסגור מסתור כביסה עם מרפסת זיז יש לצמצם בכך שלא יבנה על קיר השכן ולא יסגור את מסתור הכביסה

מוצע במפלס +7.35 מרפסת זיז מקורה e בעומק כ- 1.74 מ' בגודל של כ- 4.61 מ"ר

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש.

2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין).

3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות .

מוצע במפלס +7.35 מרפסת זיז מקורה f בעומק כ- 2.00 מ' בגודל של כ- 6.24 מ"ר

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש.

2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות

בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין).

3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות .

4. שטח- סך המרפסות המוצעות לדירה 10 הינו 10.85 מ"ר.

מוצע במפלס +8.40 מרפסת זיז מקורה g בעומק כ- 1.00 מ' בגודל של כ- 4.14 מ"ר

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש.

2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין).

3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות, על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות .

מוצע במפלס +8.40 מרפסת זיז מקורה h בעומק כ- 2.00 מ' בגודל של כ- 7.07 מ"ר

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש.

2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין).

3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות (יש לתאם את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות .

4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת לדירה 11 הינו 11.21 מ"ר - עומד במותר

הערה נוספת: אין אישור לסגור מסתור כביסה עם מרפסת זיז יש לצמצם בכך שלא יבנה על קיר השכן ולא יסגור את מסתור הכביסה

ח. מחוזק:

מוצע בבקשה בקומת הגג תוספת 2 חדרים מחוזקים- כיוון שאין אפשרות להוסיף קומה בגלל חוסר שטחים לכן אין אישור להוספת ח.מחוזק בקומת הגג.

רק לאחר השלמת סעיף שטחים כנדרש יבחן האפשרות של הוספת ח.מחוזק בגג הבניין.

תיקונים ע"ג ההרמוניקה :

לאחר עמידה בכלל הסעיפים כנדרש יש לציין את סוג האבן (כדוג' הקיים) עפ"י בתכנית החלה " קירות החוץ של כל הבניינים שיוקמו באזור המגורים יצופו באבן טבעית"

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 ופרסום .

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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0403.04
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול יח"ד קיימת, תוספת 2 ממד"ים ומרפסת
מספר ועדה	2025/123
כתובת	אדם 14, תלפיות מזרח

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

ירד מסדר היום לבדיקת עורך הבקשה מול ר"צ, באחריות ע"ב לקבוע פגישה מסודרת.

וזאת בעכבות פניית העורך לחברי הוועדה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0415.00
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן שתי קומות מעל מרתף סכ"ה 2 יח"ד
מספר ועדה	2025/123
כתובת	אל ברא' סמטה 11, אום טובא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכפוף לבדיקת אני פירו לבעלויות ע"פ הנוהל החדש כתנאי לגורמים

ישנם ליקויים קלים ע"ג ההרמוניקה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון :

מרפסות זיז

לפי סעיף 13(12) תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית.

c – מרפסת זיז מקורה ומחושבת כשטח עיקרי בהתאם להוראות התכנית.

עומק – 1.5 חורג במותר מהוראת התכנית, ע"ב מבקש לצמצם למותר, לא נדרש פרסום.

פיתוח :

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

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

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

עיצוב אדריכלי

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

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

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

חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 09/09/2024

ללא עדות למסמך נלווה, ישנה הרמוניקה חתומה ע"י חברת חשמל – סה"כ 2 יח"ד בהתאמה למוצע.

על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש (ישנו מסמך הצהרת בעלות וההרמוניקה נמצאת תחת אישור רשות העתיקות).

רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 23/03/2025

ללא עדות למסמך נלווה. על ע"ב להזין במערכת מסמך הכולל הוראות רשות העתיקות.

(ישנה הרמוניקה חתומה ע"י חברת החשמל). - נוסף כתנאי לדיון.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת" 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	רישום תצ"ר
	היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	אישור 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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1981/1066.12
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת בנייה
מספר ועדה	2025/123
כתובת	יוסי בן יועזר 51, גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות וע"פ חו"ד מנהל האגף, לא מדובר בשיפור אדריכלי.

היתרים קודמים :

קומת מרתף – לא נמצא היתר לקומה זו. עפ"י נתוני ה-gis קיומה של הקומה המלאה אינו מתבטא כנדרש במסגרת הבקשה הנדונה וגם לא בהיתרים שהונפקו. על ע"ב להציגה כנדרש במסגרת בקשה זו באם להריסה שאינה כלולה במסגרת הבקשה או באם להכשרתה.

בהתאם לפנייה שהתקבלה בוועדה, מציינים שמדובר בקומה קיימת השייכת לדייר קומת הקרקע ואשר איננה בהיתר, באם כך פני הדברים, אזי יש לסמן בצהוב להריסה לא בהיתר זה.

תכניות קומות – נדרשת התאמה להיתרים קודמים, ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.

בחינת הבקשה עפ"י מדיניות מהנדס :

אופן החישוב, שטח המגרש הרשום (עפ"י נסח טאבו) : $46.60 \text{ מ"ר} = 0.05 \times 932$

עומד במותר בשטחים, לא עומד בהוראות.

שיפור אדריכלי -

ע"פ תגובת מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי ;

" מאחר ומדובר למעשה בבניין סימטרי של 2 בעלי דירות גג

אני רואה שכבר כיום מימשו חלק מזכויותיהם ויצרו חוסר סימטריה, ע"כ תוספת זו המבוקשת רק תעצים זאת כך שאינני מוצא בה כל שיפור אדריכלי כלשהוא אלא ההפך.

ע"כ לא ניתן לאשר את המבוקש, יתאפשר רק במידה והשכן יצטרף לבקשה זו."

שטחי בניה

שטח עיקרי – להלן חישוב 5% תוספת גג

שטח המגרש הרשום (עפ"י נסח טאבו) : $46.60 \text{ מ"ר} = 0.05 \times 932$

מוצע תוספת חדר במפלס +5.80 עבור דירה מס' 4, סה"כ שטח עיקרי מוצע 23.07 מ"ר.

עומד במותר בשטחים, לא עומד בהוראות.

לעניין זכויות הבניה שמומשו, וע"מ להבטיח שלא חרגו מהיתרים קודמים, הנושא ייבדק ביתר דיוק ע"י עורך הבקשה מול בוחנת הרישוי.

מרפסות זיז

במסגרת הבקשה לא מוצע מרפסות. אך קיימת מרפסת שסומנה בצהוב בהיתר קודם ולא נהרסה, הריסתה תהווה תנאי להיתר או שיבדקו אפשרות ההכשרה כולל שינוי במידות של המרפסת המערבית.

קולטי שמש על הגג

מוצע העתקת כל קולטי שמש לגג השכן דירה מס' 3, סה"כ 4 קולטי שמש.

על ע"ב להציע 2 קולטי שמש בשטחו וכן תכנית צל עבור דירה מס' 3.

לא עומד במותר.

עיצוב אדריכלי :

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג חומרי גמר בהתאם לקיים.

חיזוק מבנה

על ע"ב להציג תצהיר מהנדס בהתאם לתקן חיזוק מבנים.

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.

היות וע"פ חו"ד מנהל האגף, לא מדובר בשיפור אדריכלי.

היתרים קודמים :

קומת מרתף – לא נמצא היתר לקומה זו. עפ"י נתוני ה-gis קיומה של הקומה המלאה אינו מתבטא כנדרש במסגרת הבקשה הנדונה וגם לא בהיתרים שהונפקו. על ע"ב להציג כנדרש במסגרת בקשה זו באם להריסה שאינה כלולה במסגרת הבקשה או באם להכשרתה.

בהתאם לפניה שהתקבלה בוועדה, מציינים שמדובר בקומה קיימת השייכת לדייר קומת הקרקע

ואשר איננה בהיתר, באם כך פני הדברים, אזי יש לסמן בצהוב להריסה לא בהיתר זה.

תכניות קומות – נדרשת התאמה להיתרים קודמים, ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.

בחינת הבקשה עפ"י מדיניות מהנדס:

אופן החישוב, שטח המגרש הרשום (עפ"י נסח טאבו): $46.60 \text{ מ"ר} = 932 \times 0.05$

עומד במותר בשטחים, לא עומד בהוראות.

שיפור אדריכלי -

ע"פ תגובת מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי;

" מאחר ומדובר למעשה בבניין סימטרי של 2 בעלי דירות גג

אני רואה שכבר כיום מימשו חלק מזכויותיהם ויצרו חוסר סימטריה, ע"כ תוספת זו המבוקשת רק תעצים זאת כך שאינני מוצא בה כל שיפור אדריכלי כלשהוא אלא ההפך.

ע"כ לא ניתן לאשר את המבוקש, יתאפשר רק במידה והשכן יצטרף לבקשה זו.

שטחי בניה

שטח עיקרי – להלן חישוב 5% תוספת גג

שטח המגרש הרשום (עפ"י נסח טאבו): $46.60 \text{ מ"ר} = 932 \times 0.05$

מוצע תוספת חדר במפלס +5.80 עבור דירה מס' 4, סה"כ שטח עיקרי מוצע 23.07 מ"ר.

עומד במותר בשטחים, לא עומד בהוראות.

לעניין זכויות הבניה שמומשו, וע"מ להבטיח שלא חרגו מהיתרים קודמים, הנושא ייבדק ביתר דיוק ע"י עורך הבקשה מול בוחנת הרישוי.

מרפסות זיז

במסגרת הבקשה לא מוצע מרפסות. אך קיימת מרפסת שסומנה בצהוב בהיתר קודם ולא נהרסה, הריסתה תהווה תנאי להיתר או שיבדקו אפשרות ההכשרה כולל שינוי במידות של המרפסת המערבית.

קולטי שמש על הגג

מוצע העתקת כל קולטי שמש לגג השכן דירה מס' 3, סה"כ 4 קולטי שמש.

על ע"ב להציע 2 קולטי שמש בשטחו וכן תכנית צל עבור דירה מס' 3.

לא עומד במותר.

עיצוב אדריכלי:

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג חומרי גמר בהתאם לקיים.

חיזוק מבנה

על ע"ב להציג תצהיר מהנדס בהתאם לתקן חיזוק מבנים.

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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0403.03
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2025/123
כתובת	אדם 14, תלפיות

החלטת הוועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

ירד מסדר היום לבדיקת עורך הבקשה מול ר"צ, באחריות ע"ב לקבוע פגישה מסודרת.

וזאת בעכבות פניית העורך לחברי הוועדה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1991/1090.08
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד יחידת דיור, מרפסת זיז ופיצול דירה לשתי יחידות דיור,
מספר ועדה	2025/123
כתובת	דב הוז 9, גוננים

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

כאשר ניתן לאשר תוספת יחידת דיור אחת בלבד ולא שתיים, היות וע"פ תקנות סטיה ניכרת תותר תוספת של 20% ממס' יחידות הדיור המותרות בתכנית.

$2.40 = 20\% * 12$ ואשר מקרבים ע"פ התקנות ל- 2 יח"ד נוספות מותרות (תקנות סטיה ניכרת, סעיף 9(ג)).

היות ובתיק מקביל קודם, 1991/1090.10, כבר ניתנה החלטה חיובית לתוספת יח"ד אחת אזי נותר להוסיף יחידה נוספת אחת בלבד בבקשה הנוכחית.

למרות זאת, וע"פ תקנות סטיה ניכרת, תקנה 9 (ב) במס' מגרשים הגובלים זה בזה תוספת הדירות תהיה 20% או פחות ממס' דירות המגורים המותרות לבניה על המגרשים הגובלים בתנאי התקנה.

כך שכל ותוגש הסכמת כלל בעלי הזכויות במגרש הגובל (חלקה 22) ויבוצע הליך פרסומי מתאים לתוספת יח"ד על חשבון מגרש גובל ע"פ התקנה לעיל יתאפשר לבחון בחיוב תוספת יח"ד נוספת בחלקה 21 המבקשת, כמובן בתנאי שטרם נוצלה האופציה של תוספת 20% מיח"ד בחלקה 22 הגובלת.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים - ראה סעיף מרפסות זיז.

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

שטחי בניה :

קומת מרתף :

מוצע תוספת קומה הכוללת יח"ד חדשה, כאשר עפ"י חישוב חלקי בניין לדירה בתקנות המוצע עומד במותר אבל היות ולא נותרו שטחים למימוש מכח תב"ע 4092.

מבדיקה ע"ג ההרמוניקה עולה כי ניתן לממש זכויות שמוצעים כהורדה במסגרת הבקשה הנידונה (של משפחת טימברגר) ושטח זה הינו מהבניין המקורי ולא מכח הנספח וע"כ ניתן להמציא לשטח

זה ויתור זכויות למימוש עבור משפחת ניסים.

המינימום הדרוש עבור יח"ד קטנה הינו 20.30 מ"ר עפ"י תקנות, השטח המוצע בדירה זו הינו 20.20 מ"ר + ממ"ד בשטח של 13.71 מ"ר.

תנאי להעברה לגורמים – קבלת ויתור זכויות בפועל ושיוטמע ע"ג ההרמוניקה.

מרפסות זיז :

מוצעות שתי מרפסות זיז בשטח של 11.41 מ"ר כל מרפסת, זהות בשטחן ומוצעות אחת מעל השניה בדירוג, לכן שתיהן לא מקורות.

המרפסות עומדות בצמד מרפסות וכן מוצעת תכנית צל ליתר הדירות בחזית.

למרות האמור לעיל, יצוין כי ע"ב סימן את המרפסת רק בחזיתות ובחתיכים ולא בתכניות.

יש להציג את המרפסת הזו גם בתכניות, אין צורך במשלוח הודעות היות והמוצע הינו בחזית הפונה לדרך ציבורית- דרך, ואין עניין ציבורי לכך שלא הוצגה המרפסת בתכניות, כמו"כ פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין והמוצע עומד במותר עפ"י תקנות לחריגה מקו בניין קדמי (מוצעת חריגה העומדת ב40% מהמרווח או 2 מ' לפי הקטן מבניהם).

נקודה נוספת – ישנה סגירת מרפסת בעבירה, המוצגת כלא כלולה בהיתר זה, היות ומדובר בסגירה של המבקש (טימברגר) יש לבצע הריסה כתנאי לתחילת עבודות היות והריסה זו הינה פועל יוצא של מימוש המבוקש במסגרת ההיתר.

ממ"ד :

מוצע עמודת ממ"דים בשטח של 9.00 +עובי קירות.

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

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

- 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
	א"ר

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0272.00
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה ובניה של בניין מכוח תמ"א 38 תוך שימור חזיתות.
מספר ועדה	2025/123
כתובת	רש"י 46, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה וכן בעניין חריגה מקו בניין בחזית מערבית לכיוון רחוב רשב"ם.

בהתאם לחוות דעת הסדרי תנועה, הועדה מאשרת פטור מהתקנת 5 מקומות חניה ותשלום קרן חניה בעבורם.

כמו כן, הבקשה הובאה להכרעה לעניין החריגה מקווי בניין בחזית מערבית לכיוון רחוב רשב"ם, וכן ביתר החזיתות לאור העבודה כי נסיגה מחזיתות אלו תייצר מראה חזותי לא ראוי. פורסמה הקלה לבינוי בקו 0 בהתאם לבינוי ע"פ רוב הבניינים ברחוב. בהתאם לחוות דעתה של עו"ד אילנית מיכאלי, מאשרת הועדה את החריגה מקו הבניין וזאת בכפוף להצגה והוכחה כי הבינוי בחזיתות הוא אכן בהתאם לרוב הבניינים ברחוב.

כמו כן, התקבלה פנייה מאת מבקשי ההיתר אשר מבקשים להסיר את דרישת הצוות המקצועי להצגת המוטמן הנדרש ברחוב רש"י 38. הועדה מורה כי יש לציין ולהציג את המוטמן הנ"ל בהתאם לדרישת הצוות המקצועי.

פנייה לעניין חדר החשמל – דרישת הצוות המקצועי הינה לקבל את אישור חברת החשמל לחדר השנאים המוצע ואף דרישה זו הינה כתנאי למתן היתר.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין:

קווי הבניין ע"פ תמ"א 38 לא סומנו בצורה ברורה ע"ג התכנית.

בחזית קדמית לכיוון רחוב רש"י ורמב"ם - על קווי הבניין להיות במרחק של 3 מ' מגבול מגרש.

בחזיתות צידיות - על קווי הבניין להיות במרחק של 2 מ'. יש לסמן קו בניין אחד רציף בהתאם למרחקים הנ"ל ולא במקטעים כפי שסומן.

שטחי בניה :

שטחים עיקריים :

עיקרי מותר לבינוי: 638.71 מ"ר.

עיקרי מוצע בבקשה : 525.29 מ"ר – עומד במותר ע"פ תמ"א 38.

שטחי שירות :

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

- יש לחשב שטח מעלית כמתקני שירות מוצע במפלס אחד.

מחסנים :

במגרש חלה תכנית מתאר 62, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים :

בבקשה מוצע ים 10 מחסנים ב קומת המרתף כמס' יח' הדיור.

שטח מותר למחסנים : 51.43 מ"ר.

מוצע בבקשה : 89.51 מ"ר – חורג מהמותר – יש לצמצם את שטחי המחסנים כך שיעמוד במותר או לחילופין לפרסם הקלה למחסנים עד 20 מ"ר, או לחשב את שטחם כעיקרי מותר שטח עיקרי והצגת חישוב שטחים בהתאם.

יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 + מ')

יש לציין שטח של כל מחסן במ"ר.

מרפסות :

חזית קדמית דרומית (רחוב רש"י) – מוצעות 3 מרפסות זיז בחרירה מקו בניין תמ"א בהתאם למרפסות קיימת לשימור בחזית זו. פורסמה הקלה בעניין- אין מניעה לאשר, למעט מרפסת מערבית קיצונית שאותה יש לבטל.

שטח כל מרפסת אינו עולה 14 מ"ר, כמותר ע"פ תקנות – אין מניעה לאשר.

תברואה :

לא מוצע פתרון אשפה בתחום החלקה. התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש להוסיף מוטמן ליד רש"י 38 – יש להציג תכנית הכוללת את המוטמן הנדרש.

נגישות :

בבקשה מוצעות 10 יח"ד - יש להשלים אישור יועץ נגישות בשלב השלמת אישורי גורמים.

עצים :

התייחסות תכנון עיר : לא קיימים עצים בוגרים בתחום החלקה, אך קיימים עצים בצמידות לחלקה עפי ה-gis יש להוסיף אותם במדידה ולהוסיף תצלומים שלהם להרמוניקה עם מספור העצים בהתאמה.

חדר שנאים :

בבקשה מוצע חדר שנאים במפלס 6.15-. בבדיקת הרמוניקה מאושרת ע"י חברת החשמל חדר השנאים אינו מופיע. בנוסף יש להתאים לאישור מחלקת איכות סביבה – יש להציג אישור חח"י על התכנית שהוגשה לרישוי הכוללת את חדר השנאים במיקומו המוצע.

תנאי להוצאת היתר יהא אישור חברת החשמל על מיקום חדר שנאים המוצע.

ניקוז מי נגר :

הוצגה סכמת חישוב אך הנתונים אינם מדויקים. יש לתקן ולהציג סכמה המותירה 20% משטח הפנוי מבינוי עבור חלחול.

סימונים גרפיים :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן 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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך 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
	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 מחלקת השימור
	1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלמש את המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם רעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0595.00
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת 2 בניינים קיימים במסגרת תמ"א 38 ושימור חזיתות
מספר ועדה	2025/123
כתובת	הרב יוסף קאפח 14 , נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה להכרעת ועדה לעניין חריגה מקו הבניין מעל החזית לשימור.

בהתאם לחוות דעת שהתקבלה מהיועצת המשפטית של הועדה, עו"ד אילנית מיכאלי ולאחר שבחנה את החלטת ועדת ערר 444/17, מתרשמת הועדה כי ניתן לאשר את החריגה מקו הבניינים וזאת לאור המפגע החזותי שייגרם בחזית המבנה באם תידרש הנסיגה בחזית זו.

בהתאם לאמור, הועדה מאשרת את החריגה בהתאם להקלה שפורסמה וזאת בכפוף להצגה כי אכן הבינוי עומד בהקלה שבוצעה וכי הבינוי הוא אכן בהתאם לרוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת.

יתר החלטת ועדה מיום 19.11.2025 עומדת על כנה.

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

	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	רישום התצ"ר באם יאושר
	אישור בית המודל
	הגשת ערבות בנקאית בסך 21,633 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	הגשת תוכנית נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל.
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0160.00
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י הוראות תמ"א ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה
מספר ועדה	2025/123
כתובת	הרב עוזיאל 89 , בית וגן

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה לצדדים כנדרש .

תנאי להפצה לגורמים יהיה אישור מחלקת שפ"ע.

הועדה מבהירה כבר בשלב זה כי העצים המוצגים לשימור בבקשה יישארו בהתאם.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0225.00
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת קיר תמך ופיתוח שטח עבור עבודות מקדימות של הרכבת הקלה - קו כחול/סגול
מספר ועדה	2025/123
כתובת	דרך חברון 160 , תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאים שהתקבלו :

איכות הסביבה- לאשר את הבקשה.

אגף שפ"ע- לאשר את הבקשה.

אגף תברואה- לאשר את הבקשה.

מחלקת מאור באגף שפ"ע- לאשר את הבקשה.

אדריכל העיר- לאשר את הבקשה.

הצהרת מודד כי כל השטחים הופקעו לטובת עיריית ירושלים- התקבל הצהרה כי פורסמו סעיפים 5,7, מתויקת בארכיב האופטי.

התאמת התוכנית המבוקשת לתוכנית המותרת ע"פ התוכניות הבאות :

תב"ע : 771600 דרך חברון-בית לחם תחילת תוקף : 15/01/25

התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 של פינת דרך חברון ומשה ברעם.

המקטע עצמו אושר בתיק מספר 2022/311

בתיק הנדון עכשיו מבקשים השלמה של קיר תמך ו בגובה של כ 2.7 מטר וגרמי מדרגות בגלל

הפרשי גבהים שנוצרו בין פיתוח עבודות הרכבת למבני המגורים הסמוכים (אשר נמצאים בהליכי פינוי בינוי, והתכנון הוא לייצר למבנים את מפלס 0.00 זהה למפלס הרכבת).

גבול תוכנית :

התוכנית מבוקשת בגוש 30092 חלקה 12

בייעוד דרך מוצעת .

התקבל הצהרת מודד כי פורסמו סעיפים 5,7, מתוייקת בארכיב האופטי.

התוכנית מבוקשת בגוש 30092 חלקה 12

בייעוד דרך מוצעת .

התקבל הצהרת מודד כי פורסמו סעיפים 5,7, מתוייקת בארכיב האופטי.

התוכנית המוצעת תואמת לייעוד השטח.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0432.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק מבנה קיים והרחבות, תוספת קומה וחצי ע"פ תמ"א 38,
מספר ועדה	2025/123
כתובת	שד בן מימון (הרמב"ם) 16, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בניין החריגה ממדיניות. ע"פ תכנית רחביה אחוזי בנייה מותרים לבינוי הינם 161%, אחוזי הבניה בבקשה הנ"ל הינם 198%, חריגה של 37%.

הועדה מתרשמת כי הבינוי המוצע בבקשה הינו בינוי ראוי תכנונית ומידתי וערך חיזוק ומיגון המבנים גובר. כמו כן, החריגה הינה חריגה מינורית באחוזי הבניה בלבד, ובהתאמה במספר הקומות, גובה ונסיגה בהתאם לתכנית 9988, על כן, הועדה מאשרת את החריגה באחוזי הבניה.

התקבלה פנייה ממבקשי ההיתר למספר נושאים בהמלצת הצוות המקצועי:

לעניין הדרישה לצמצום שטחי האחסנה – טוענים מבקשי ההיתר כי פורסמה הקלה לחריגה מ8% אז לא ברורה להם דרישת הצוות המקצועי לצמצום שטחי האחסנה. יובהר כי מדובר על בקשה באזור בו חלה תכנית 9988 ועל כן, שטחי השירות נבחנים ומאושרים מכוחה. על כן, יש לעמוד בשטחי שירות המותרים מכוח תכנית זו ובהתאם לדרישת הצוות המקצועי.

לעניין דרישת הצוות לצמצום היחידה מעל 160 מ"ר – התכנית אמנם מוצעת מכוח תכנית 10038 אך מה שתכנית 10038 לא נותנת הוראות לגביה, יש לחזור להוראות התכנית החלה על המגרש. הוראה זו הינה הוראה מכוח תכנית 9988 וניתן יהיה לאשר דירות מעל 160 מ"ר וזאת בכפוף לפרסום הקלה בנושא בלבד.

לעניין ניווד שטחים בקומות החדשות – החלטת ועדת ערר קבעה בצורה חד משמעית כי אם סוטים מהוראות תכנית 10038 בעניין זה, יש לפרסם הקלה על נסיגה וניוד שטחים בקומות החדשות. ניתן לפרסם הקלה ולאפשר את הניוד שטחים או לבטל את הנסיגות והניוד שטחים.

לעניין הבקשה להותיר את מרפסות ה'ר' – הועדה מקבלת את פניית מבקשי ההיתר ומאשרת את המרפסות הנ"ל.

לעניין הגבלת הגובה ודרישת הצוות המקצועי להנמכת הקומה העליונה ל3.5 מ' – הוראות תכנית 9988 מגבילות גובה קומה ל3.5 מ'. כמו כן, ע"פ תכנית 9988, גובה קומה מירבי הינו סעיף סטייה ניכרת ועל כן, גם לא ניתן לבקש הקלה בעניין זה.

להלן התיקונים הבקשה :

פיתוח שטח :

חוו"ד תכנון עיר : הבקשה מציגה שטחי "ריצוף מחלחל" בחזית אחורית ובחזית צידית. למעט שטחי גינון בחזית קדמית ורצועה צרה ולא משמעותית בחזית צידית מזרחית, שאר הפיתוח הינו שטחים מרוצפים. לא מקובל. יש לצמצם כמה שניתן שטחי ריצוף ולהציע יותר אדמה גננית (בדגש לחזיתות צידיות) שתשמש בין היתר לשטחי חילחול טבעיים. בהתאם לכך, יש להסיר שטחי "ריצוף גינה מוצע" מחישובי הרובוט. אין מדובר בשטח בינוי.

שטחי שירות :

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.

מוצעות מרפסות שרות אשר יש להסב את שטחן לשטח עיקרי, מעבר לכך מוצעות מרפסות זיו היוצאות ממרפסות שרות אלו – לא ניתן לאשר מרפסת זיו היוצאת ממרפסת שרות.

על פי תשריט בית משותף. ישנם ריבוי מרפסות שחלקן בתוך מסת הבינוי וחלקן זיזיות. יש לסמן במפלסי הקומות ולציין שטחי מרפסות שהפכו משירות לעיקרי. מרפסות המיועדות להריסה יש לסמן בצהוב.

שטחי אחסנה :

מוצעים שטחי אחסנה העולים על 10 מ"ר ועל 8% המותרים עפ"י הוראות תכנית 9988 – יש לצמצם למותר.

קומות חדשות :

קומה ד' : מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיו.

קומה ה' : מוצע יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת גג.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה

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

מוצעת דירה מעבר ל-160 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון – יש לצמצם למותר.

מספר יח"ד קטנות נדרשות בקומה החלקית (לפי סעיף 4.1.2.1.6 ז'): 2 יח"ד - מוצעת דירה אחת קטנה עד 80 מ"ר בקומה המלאה ומוצע דופלקס בקומה מעל ע"כ המוצע עומד בדרישה.

נסיגה : מוצעת נסיגה בקומה החדשה בצד הדרומי כמצוין בתוכנית 9988 לשכונת רחביה - התוכנית מייצגת את המגרש לאזור מגורים ב', נסיגה של 2.5 מטר בקומה חמישית לחזית קדמית כנדרש.

כמו כן מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד' דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניווד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה, יש להציע

קומה וחצי כמצוין בהוראות התכנית.

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 :

עומק מרפסות מוצעות עפ"י 615880 אשר עומקן עד 2 מ' כנדרש.

מרפסות מקורות יחושבו כשטח עיקרי ויכללו בסל השטחים הניתנים מכח תכנית 10038.

גובה קומה

עפ"י תכנית 9988 והנחיות מרחביות גובה קומה מרצפה לרצפה לא יעלה על 3.50 מ' יש לצמצם למותר

קומת גג :

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג – יש להציע כנדרש.

שימור :

יש לקבוע לשימור שטח חצר קדמית משותפת במתכנת הקיימת של גדר אבן נמוכה תומכת שטח קרקע לנטיעות חדשות ללא גדרות. פרטי אבן טובזה גדר קדמית יסומנו לפירוק והרכבה מחדש .

מרפסת קומת קרקע דירות גן קיימות יתוכננו עם מעקות התואמים בקירוב את המרפסות בקומות מעליהם תוך כדי שמירה על קרקע גננית ונטיעות עצים בוגרים בהתאם

גדרות בגבול מגרש ייבנו בהתאם להוראות התכנית עד 0.9 מ' ממפלס הקרקע גדר אבן וגדר-חיה .

חיפוי חיזוק חיצוני יהא גמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב בהתאם להוראות 9988 .

כתנאי למתן היתר יש לקבל אישור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית, פיתוח מדרגות וריצופים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירתי, מרפסת קדמית ומרפסות צד

יש להוסיף בהרמוניקה שרטוט הבנין מצב קיים הכולל חתך צפון-דרום מגבול מגרש לגדר קדמית, וכן תכנית חפירה ודיפון בצהוב. יש לסמן מפלס קרקע, גדרות ובינוי קיים בחלקות מגורים סמוכות .

עצים :

חוו"ד תכנון עיר : על פי סקר עצים שהוגש, רוב העצים בחלקה אינם בוגרים או לא קיימים ואין צורך לסורקם. למעט עץ אחד לעקירה בערכיות נמוכה לממ"ד. אין לסמן עצים מחוץ לגבולות התכנית. יש לתקן. הבקשה מציעה שתילת 3 עצים חדשים לחזית רחוב. מקובל.

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

התקבל אישור שפ"ע

מי נגר :

חוו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19.

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

בתכנית המוצעת הוצגה סכימת חלחול בשטח פחות מ-50% כמצוין בהוראות התכנית – יש הציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר בשטח של 50% מהשטח הפנוי מבנוי.

הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19.

נגישות

הבניין הינו נגיש, הגישה אליו הינה דרך מדרגות חיצוניות מוצעת רמפת נגישות.

מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

תברואה :

חוו"ד תכנון עיר : בשטח ההמתנה לרכב, הבקשה מציע בנגישות פנימית נישא לגמל מים ונישה לפחי אשפה. יש להצריח בין הנישואות. נישא פתרון התברואה יהיה בצמוד יותר לפתח חזית הרחוב, זאת על מנת למנוע חסימת פינוי האשפה במקרה של חסימת רכב בשטח ההמתנה. הנגישות הפנימית מקובלת בהתאם להנחיות מרחביות.

המוצע עומד בהנחיות המרחביות בניצב לרח' ואף התקבל אישור מחלקת תברואה.

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

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

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
	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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הגשת ערבות בנקאית בסך 26,741.496 ש"ח עבור שימור העצים.
	מפרט שימור פרטני לאופן שימור עץ מס' 4 מלווה בפרט הנדסי לבינוי באזור של רדיוס שורשים
	יש לקבל אישור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית, פיתוח מדרגות ים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירתי, מרפסת קדמית ומרפסות צד
	אישור בית המודל
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0235.01
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניה חדשה
מספר ועדה	2025/123
כתובת	יובב 19,21 , מנחת

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

במנחת רח' יובב 19,21 בשטח 2 חלקות מוצע בניין חדש בן 3 קומות עבור יח"ד אחת, חנייה מקורה ל 2 רכבים, מחסן, בריכה.

אין עדיין אישור לאיחוד של החלקות ע"כ לא ניתן להתייחס אליהן כחלקה אחת.

תבע 1998ב

עפ"י סעיף 8 בתקנון התכנית ישנו סעיף סטיה נכרת לסעיפים הבאים :

תוספת במספר יח"ד המותר

תוספת קומות

תוספת גובה

שינוי בקווי בניין

הקלות

1- הקלה מהוראות תב"ע 1998ב 310 בדבר יצירת צמחיה בגג קומת הקרקע.

2- בניית בריכה פרטית חורגת מקו בניין.

3- הקלה מהוראות תב"ע 1998ב בדבר חומרי גמר, פתחים, חזיתות וקירות תמך.

אין התנגדויות.

המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת

מספר קומות - מס' קומות מותר 2 , מוצעת בניית 3 קומות.

נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר המהווה סטייה נכרת מהמותר. נדרש לבטל את הקומה העולה על המותר.

גבהים - הגובה המותר הסופי על פי התכנית : 8 מ. מותרת סטייה ממנו עד 1 מ.

הגובה עולה על 11 מ'. יש לבטל קומה כדי לא לחרוג מהמותר.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

שטח עיקרי מוצע בבקשה : 279,06 מ"ר.

שטח עיקרי מותר לכל חלקה מכוח התכנית : 190 מ"ר עבור יח"ד.

בחלקה קיימת בנייה היסטורית בסך 68,32 מ"ר . יש לחשבו בסך זכויות הבנייה.

כעת סך השטח העיקרי (קיים + מוצע) מגיע ל 347,38 מ"ר עבור יח"ד אחת, השטח עולה על המותר נדרש לצמצם בהתאם למותר.

מחסן

מחסן מוצע 57,31 מ"ר - עפ"י הוראות התכנית שטח מחסן מותר עד 30 מ"ר, נדרש לצמצם.

עפ"י הוראות התכנית סעיף 10ג :

"גובהם נטו של לרבות מחסנים לא יעלה על 2.20 מ' ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקום על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים".

מוצע מחסן עילי בגובה פנימי של 2.75 מ' ובשטח העולה על 30 מ"ר. מהווה סטייה נכרת נדרש לתקן בהתאם להוראות תכנית.

ממ"ד - הממ"ד מוצע כמבנה עצמאי המחובר למבנה הראשי באמצעות מעבר, המוצע אינו מאושר מבחינה תכנונית בכך שמופרד מהמבנה העיקרי. יש לתכנן את הממ"ד בתוך קונטור הדירה וכחלק מהתכנון.

5. מרפסות :

לפי עקרונות תכנון האזור תב"ע מתירה מרפסות גג בעומק 2 מ. לפחות. במפלס 818,83 סומנה מרפסות גג ללא מעקה תקני וללא פתרון גישה. יש להשלים תכנון.

חניות :

תכנית הבקשה כוללת 2 מקומות חנייה מקורה בתחום החורגות מקווי בניין. לא ניתן לאשר את המוצע :

מהווה סטייה נכרת מקווי בניין לשטח מקורה.

מוצעת חניה בשטח גדול זאת ללא הוכחת שטחים וחורגת מקווי בניין.

בריכה – מוצעת עד לגבול החלקה בניגוד למדיניות מהנדס עיר. יש להציע בריכה בהתאם למדיניות מהנדס העיר לעניין בריכות.

בנוסף יש לתקן את ההערות בהתאם להערות המסומנות בתכנית a

3. תנאים לדיון - בקרה מרחבית :

אגף תברואה - נדחה

לאיכות הסביבה - לא התקבלה

שפ"ע - לא התקבל

המחלקה להסדרי תנועה - לא התקבל

שימור – ידרש בתכנית המתקנת

"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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1987/0341.04
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד + מרפסת
מספר ועדה	2025/123
כתובת	גלבר 20, רמת דניה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת תוספת ממ"ד ומרפסת זיז לדירה אחת בקומה עליונה.

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

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

בבקשה לממ"ד ומרפסת המאושר בתכנית צל בתיק רישוי 2019/251.

כל בעלי עמודה, ביניהם מתנגדים, קבלו תוספת זהה ומימשו אותה. המבקש הינו הבעלים האחרון בעמודה זו שטרם מימש את תכנית הצל. המבוקש בתיק זה אושר בהיתר קודם כתכנית צל, כאשר בעלי ההיתרים בעמודה ידעו על כך בהיתרים קודמים, ע"כ לא ניתן למנוע את מימושו כיתר בעלי העמודות, לאור זאת ההתנגדויות נדחות.

הוועדה מאשרת את הבקשה לממ"ד ומרפסת המאושרים בתכנית צל בהיתר 2019/251.

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
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הצהרת עורך הבקשה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1975/0710.08
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חדר מחוזק ומבואה
מספר ועדה	2025/123
כתובת	בית הכרם 13 , בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בבית הכרם , רח' בית הכרם 13

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בבנייה מדורגת , עבור 10 יח"ד

מבוקשת תוספת חדר מחוזק לדירה אחת קיימת בקומת קרקע בתוך מעטפת הבניין בשטח משותף.

תב"ע

כפופה למתאר. בתוקף מ 1961

אזור מגורים 5

אין נספח בינוי מפורט

הקלות

תוספת חדר מחוזק ומבואה כניסה - תוספת חדר מחוזק ומבואה כניסה עבור חיבור בין הדירה לחדר מחוזק.

לא התקבלו התנגדויות

הסכמות ותימוכין קנייניים

הבנייה מוצעת בשטח משותף קיים. התקבלה הסכמת 7/10 שכנים. אין התנגדויות.

אין מניעה לאשר

המלצת האגף : לאשר בתנאים

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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	יש להציג בבקשה בקו מרוסק את כל הממ"דים המוצעים בתיקים המקבילים.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1975/0710.07
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומבואה
מספר ועדה	2025/123
כתובת	בית הכרם 13 , בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בבית הכרם , רח' בית הכרם 13

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בבנייה מדורגת , עבור 10 יח"ד

מבוקש ממ"ד לדירה אחת קיימת בקומת קרקע תחתונה בחזית אחורית.

תב"ע

כפופה למתאר. בתוקף מ 1961

אזור מגורים 5

אין נספח בינוי מפורט

הקלות

תוספת שטחים עבור ממ"ד ומבואה -תוספת שטחים עבור ממ"ד ומבואה לפי תקן התגוננות אזרחית

חריגה מקו בנין עבור ממ"ד ומבואה- ממ"ד ומבואה לפי תקן התגוננות אזרחית מחוץ לקו בנין

לא התקבלו התנגדויות

הסכמות ותימוכין קנייניים

הבנייה מוצעת בשטח חצר משותפת. התקבלה הסכמת 8/10 שכנים. אין התנגדויות.

אין מניעה לאשר.

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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש להציג בבקשה בקו מרוסק את כל הממ"דים המוצעים בתיקים המקבילים.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0284.00
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות לדירות
מספר ועדה	2025/123
כתובת	שחל 64 , גבעת מרדכי

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

בגבעת מרדכי רח' שחל 64

בבניין מגורים קיים בן 9 קומות מעל קומת חנייה , עבור 32 יח"ד

מבוקשת

תוספת 3 מרפסות זיז בעומק 2 מ. ל 3 דירות בחזיתות בחזיתות צדדית ואחורית.

תב"ע

אין נספח בינוי מפורט

כפופה למתאר. בתוקף מ 1985

אזור מגורים רב קומות

ס.ס.נ.אין

הקלות

בניית מרפסת קונוולית בעומק של 2 מ במקום 1.5 מ

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות של השכנים. טענות המתנגדים :

- תפסול מרפסת סוכה בקומת קרקע

- הצללת יתר של דירה

- פגיעה עיצובית ובאחידות החזיתות

- ירידת ערך הנכס

המלצת האגף : משלוח הודעות לפי תקנה 36

עיקרונית ניתן לאשר 2 מרפסות בחזית אחורית , בכפוף לדיון בהתנגדויות.

יש להציג תכנית צל עבור חזית שלמה ולבצע משלוח הודעות על כך לבעלי הדירות בכניסה

לא ניתן לאשר מרפסת בחזית צדדית כי מוצעת בחריגה מגבול חלקה – סטייה ניכרת.

הערה :

יש לסמן כיוון צפון, קונטור הבניין הצמוד וגבולות החלקה בתכנית הקומה בה מבוקשות המרפסות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0176.00
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	התקנת מעלית פנימית בבניין קיים
מספר ועדה	2025/123
כתובת	הרב עוזיאל 31, בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בבית וגן רח' עוזיאל 31 בבניין מגורים קיים בן 7 קומות בבנייה מדורגת, עבור 7 יח"ד.

מוצעת מעלית פנימית בתוך פיר חדר מדרגות קיים.

התקבלו התנגדויות בעלי 3/7 ת"ח בבניין. ת"ח 4, 5, 6 (המערכת מופיעות 7 התנגדויות אך חלקן מאותה תת חלקה)

יש הסכמות מ-4 תתי חלקות : 1, 2, 3, 7 – מתוך 7 דיירים ע"כ חסרה חתימה אחת כדי להשלים לרוב הקנייני הנדרש.

בנוסף, רוחב המדרגות צומצם ל0.80 מ', עפ"י התקן רוחב מהלך מדרגות נדרש הינו 0.90 מ' – המוצע אינו עומד בתקן.

בהתחשב בצורך שיפורי נגישות הסביבה עיקרונית יהא ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לבחינת התנגדויות ולאחר השלמת התנאים כדלקמן:

- הצגת רוב קנייני לבקשה לשינוי ברכוש משותף.

- עדכון רוחב מהלך מדרגות לפי תקן

- מילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה.

- אישור מורשה נגישות מתו"ס ואישור שירותי הכבאות.

התקבלה התנגדויות מ3 תתי חלקות, להלן עיקר טענות המתנגדים:

-לא מעוניינים במעלית.

-מטרד רעש עקב קרבת פיר המעלית לדירה.

-הצרת רוחב מדרגות בחדר מדרגות משותף.

-פיר המעלית מתוכנן בשטח מחסן פרטי.

ההתנגדויות תיבחנה לאחר השלמת הנדרש.

"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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0243.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מוצע מרפסת גג עם גישה למרפסת.
מספר ועדה	2025/123
כתובת	החיד"א 19 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מוצעת מרפסת זיז ופריצת יציאה וריצוף גג ליחיד קיימת בקומה יג.

לעניין מרפסת זיז בחזית צפונית צידית, מרפסת זו מקרה את מרפסת דירת השכן שמתחת.

זאת על אף שבדירת המבקש מרפסות רבות, וכעת מוצע גם שימוש במרפסת גג.

יש להסיר את המרפסת מהבקשה.

לעניין ריצוף גג קיים ויציאה מדירת המבקש לגג זה, הנחיות המחלקה הן שלא לאשר שימוש בגג משותף ויציאה מדירת אחת עבור מבקש אחד בלבד. אולם בבניין זה אושר בינוי זהה בתיק רישוי 1980/202.4 ע"כ כדי לא ליצור אפה ואפה ולפנים משורת הדין ניתן לאשר את המוצע.

בעניין זה יובהר כי תישמר גישה מלאה לגג לבעלי כל הדירות בחלקה, ע"כ תירשם הערת אזהרה.

התנגדויות : אין.

הסכמות ותימוכין קנייניים :

הבקשה חתומה ע"י 4/6 בעלים.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תישמר גישה מלאה לגג לבעלי כל הדירות בחלקה, ע"כ תירשם הערת אזהרה.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0146.01
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומות עבור בית תפילה הכולל מעלית וחדרים מחוזקים
מספר ועדה	2025/123
כתובת	ארץ חפץ 19, שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 11.6.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

עוד צוין כי לאחר הוועדה ניתן לקדם את הבקשה לגורמים אך כחלק מאישורי הגורמים נדרשו להגיש אישור כיבוי אש.

כיבוי אש דרשו להציג יציאת מילוט למבנה ולכן הוגשה תוכנית אשר מובאת לדיון חוזר הכוללת מדרגות חרות בחזית הצפונית.

לפי תקנות החוק בדבר הגדלת סטיה בקו בנין ניתן לבקש מדרגות לא מקורות כיציאת חרום ובלבד שהמגרש הגובל אינו מיועד למגורים.

וכן ניתן לראות כי מדרגות אלו גובלות עם שטח ציבורי כך שאין צורך להחזיר את הבקשה לפרסום בנושא וזאת כי מדובר בדרישת רשות מוסמכת וכן הדבר לא מהווה הקלה לחריגה מקו בנין וזאת כי לפי מתאר 62 ניתן לאפשר מדרגות צמודות לבניין.

וכן מבקשים יציאה של גרם המדרגות לגג עבור מתקנים טכניים בגובה המותר לפי חוק של עלית גג שאינו עולה על 220 מטר והדבר לא מהווה תוספת קומה אלא לצורכי שרות כך שהשטח העיקרי המוצע עומד במותר.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0227.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד, תוספות בניה, ממ"דים, מחסנים, מרפסות וחניה
מספר ועדה	2025/123
כתובת	ששת הימים 26, גבעת המבחר

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מוצע בבקשה תוספת בינוי, קומות ויח"ד.

לאחר שהוועדה בחנה את המוצע, התרשמה כי ניתן לאשר חלק ממנה כדלהלן:

מוצעת חניה בחריגה מקו בניין קדמי, תוכנית 1424 לא הגדירה שטחי שרות וקבעה כי החניות יבוצעו בתחום החלקה לפי תקן לעת מתן היתר בניה, מוצעת חניה כמוסך בחזית קדמית, גובה החניה המוצעת הוא 3.79 מ' - יש להנמיך את החניה המוצעת לגובה 2.20 מ' בלבד, תינתן אפשרות להנמכת התקרה בבטון בדומה למאוסר בהיתר מקורי, כך שגובה החניה לא יעלה על המותר.

בעניין זה יובהר כי התקבל אישור מנהל האגף לכניסה לחניה מהצד כאשר החניה מתוכננת בחזית קדמית.

הסדרי תנועה - אושר, יש להתאים את תוכנית ההגשה לתוכנית שאושרה ע"י מח' הסדרי תנועה.

חזית דרומית: מוצעת מרפסת שרות בחריגה מקו בניין אחורי בקומת הקרקע ומרפסת גג בקומה א', עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע בינוי בחריגה מקו בניין אחורי בחריגה של 30% בקיר עם פתחים, הבינוי המוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות ומהווה סטיה ניכרת.

יובהר כי בהיתר המקורי, אושרה מרפסת מקורה פתוחה ובינוי בחריגה מקו בניין, אמנם בחישוב השטחים הוצג כעיקרי, אך המרפסת אושרה ללא סגירה, כעת מוצעת סגירה למרפסת הקיימת ושינוי בבינוי הקיים, לא ניתן לאשר שינויים בחריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת - יש להתאים את הבינוי בקומת הקרקע בחזית הדרומית להיתר המקורי במדויק.

מרפסת גג: בקומה א', מפלס +4.51, מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות ניתן להציע מרפסת בחריגה של עד 10%, החריגה המוצעת מהווה 38% וחורגת מהמותר לכדי סטיה ניכרת - יש להסיר את מרפסת הגג מהבקשה.

מחסן - מוצעים 2 מחסנים בשטח של 20 מ"ר כל אחד, פורסמה הקלה בגין המחסנים המוצעים אך לא ניתן להציע מחסן ליח"ד מכוח תיקון 155 - יש להסיר מחסן אחד מהבקשה.

יש להגביה את הרצפה כך ששטח המחסן לא יעלה על 2.20 מ'.

מרפסות שרות - מוצע מרפסת שרות 6.83 מ"ר, בעומק של 1.5 מ', המרפסת מוצעת ליח"ד מכח תיקון 155 לחוק, לא ניתן להציע מרפסת שרות ליח"ד המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת עבור יח"ד החדשה, מהבקשה.

טרם הפצה לגורמים, יש להשלים תנאים שטרם הושלמו ולתקן את כל האמור, וכן תיקון ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	להטמיע תוכנית מדידה עדכנית בהתאם לדרישת 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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0197.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית ממדי"ם ומרפסות
מספר ועדה	2025/123
כתובת	נטרונאי גאון 4 , גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת עמודת ממ"דים מלאה ומרפסות זיז עבור ארבעה מבקשים.

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 לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

מדובר במתנגד אחד שהגיש את התנגדותו בשם 15 מבקשים זאת ללא הגשת ייפוי כוח ו/או חתימות של אותם דיירים, ע"כ מדובר בהתנגדות אחת.

לטענה לפגיעה בהליך של תמ"א 38, בבדיקה מול הגורמים במחלקות הרלוונטיות, לא נראה כי קיים הליך כשלהו באשר לקידום תכנית זו, יודגש כי ההתנגדות בעניין זה הוגשה באוקטובר 2024 כאשר גם בפרק זמן זה לא נראתה קידומה של תכנית מעין זו מול מחלקת תכנון, ע"כ ההתנגדות בעניין זה נדחית.

באשר לטענה לעניין יידוע בעלי הדירות לבקשה, המבקשים פעלו להגשת בקשה עבור עמודה מלאה לממ"דים ומרפסות על כך בוצע הליך פרסומי לפי חוק התקבלו ההסכמות הנדרשות עבור רוב קנייני, הדרך להגשת בקשה מסוג זה פתוחה עבור יתר בעלי הזכויות בחלקה.

הוועדה התרשמה כי מיקום הממ"ד הוא המיטבי ביותר בחלקה זו, הוועדה רואה חשיבות גדולה וערך עליון בבניית ממ"דים, וסבורה כי הבקשה ראויה תכנונית.

ע"כ הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה.

טרם הפצה לגורמים נדרש לתקן הערות בתכנית כדלהלן :

יש לחשב את הממ"ד בצורה נכונה, מעבר לממ"ד יחושב כ5 מ"ר ברוטו מכוח שטחי שירות ולא כשטח ממ"ד.

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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0062.02
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת שטחים, תוספת מרפסות, תוספת חדר מחוזק, תוספת מדרגות פנימיות ושינויים בפתחים.
מספר ועדה	2025/123
כתובת	בר כוכבא 10, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת התנגדויות ביום 16.7.2025 והוחלט לדחות את ההכרעה לצורך בחינת שטחי הבניה המוצעות.

הבקשה לתוספת קומה לדירה מכוח הקלות כמותיות, השלמת קומת גג לכך וחדר מחוזק.

הובהר כי מבוקש חלק יחסי עבור המבקש.

ההתנגדויות בוועדה דאו נשמעו באופן מפורט, והוקראו מכתבי ההתנגדות של המתנגדים שלא התייצבו לדיון, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים ואת ההתנגדויות מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

לטענה לעניין החשש ליציבות המבנה - התקבלה חו"ד מהנדס מטעם המבקשים לכך שהבינוי עומד במותר ואינו מהווה סכנה למבנה, יובהר כי הבינוי ילווה ע"י קונסטרוקטור שיבטיח את יציבות המבנה.

באשר לטענה לעניין תשתיות, מדובר בהרחבת דירה קיימת ולא בתוספת יח"ד המעבה את הצורך בתשתיות חדשות, ע"כ טענה זו אינה רלוונטית.

באשר לטענה לפגם בפרסום ובצורך בהחתמת דיירים - מדובר בגג של המבקשים המוצמד להם בטאבו, ע"כ טענה זו נדחית.

לטענה לעניין שימוש בזכויות הבניה - מדובר בתוספת המבוקש מכוח החלק היחסי ואינה פוגעת בזכויות בעלי הדירות האחרות ו/או המתנגדים.

באשר לטענה לעניין פינוי בינוי, המבקשים ציינו כי הכנס הראשון בנושא התקיים בשנת 2023, ומאז לא התקדם דבר מלבד איסוף חתימות. מדובר בפרויקט שאף אם יצא לפעול יקרה בעוד שנים רבות ולא הוגן למנוע מדייר שרכש גג ממיטב כספו לממש את זכויותיו.

בנוסף, התוספת המוצעת לא תסכל את הליך פינוי בינוי בעתיד.

לטענה לעניין אבק רעש לכלוך – מדובר במטרד זמני בעת הבנייה בלבד, המבקש הבהיר במעמד הדיון שיעשה כל שביכולתו כדי למזער את הרעש והמטרד למתנגדים.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראוי תכנונית דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

טרם הפצה לגורמים יש לתקן את שטחי הבניה כפי שסוכם עם ע"ב בכך שיצומצמו ל-46.13 מ"ר וחדר מחוץ.

יש לתכנן את קונטור המבנה כך שיותאם לאישור מנהל האגף שהתקבל טרם דיון.

יש לשמור על פתח היציאה הקיים לגג, לעדכן את מפלסי הקומות בתוכניות חזיתות וחתכים ולהציג את מפלסי המבנה בהתאם להיתר.

וכן יש להציג סימון קווי בניין בהתאם לתיק מידע.

יש לתקן את ההערות כמסומן ע"ג תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0449.00
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנית מתנ"ס
מספר ועדה	2025/123
כתובת	השופט חיים כהן , ארנונה רחוב השופט חיים כהן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 5303 משנת 2007 הקובעת:

כפיפות: בסעיף 7 כפיפות ל תכנית המתאר המקומית לירושלים.

ייעוד: בסעיף 12 שטח למבנים ומוסדות ציבור.

שימוש: בסעיף 12(ב)- השימושים במגרש 21 יהיו ביי"ס ו-2 כיתות גנ"י.

הערה (2): ניתן יהיה לשנות את השימושים במבני הציבור ע"י הליך של הקלה הכולל פרסום. לעניין השימושים המותרים במגרש, פורסמה הקלה לשינוי השימוש מבי"ס ו-2 כיתות גנ"י לבי"ס ומתנ"ס.

הוראות: בסעיף 12(ב)-

שטחי הבנייה המרביים: שטח עיקרי: 6,000 מ"ר, שטחי שירות: 2,000 מ"ר, סה"כ: 8,000 מ"ר.

הערה (1): השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

מס' קומות: 4 קומות.

תנאים למתן היתר בניה: בסעיף 16(יא) – לא יינתן היתר בניה בשטח אלא לאחר ליווי תאום התכנון והעיצוב של הבניין עם מהנדס העיר טרם הגשת היתר בניה.

חניה: בסעיף 18(ד) - פתרון החניה לכל המגרשים כולל המגרשים הציבוריים יינתן בתחומי המגרשים עפ"י התקן לעת הוצאת היתרי הבניה.

שטחים: סה"כ שטח מוצע- 588.76 מ"ר

שטח מותר לפי תכנית 5303: שטח עיקרי- 6,000 מ"ר, שטח שירות- 2,000 מ"ר סה"כ: 8,000 מ"ר.

שטח קיים:

מעל הכניסה הקובעת- עיקרי: 2,207.24 מ"ר שירות: 443.02 מ"ר, סה"כ: 2,650.26 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 760.57 מ"ר שירות : 195.37 מ"ר, סה"כ : 955.94 מ"ר

סה"כ שטח קיים : 3,606.20 מ"ר

שטח מוצע :

מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 570.62 מ"ר שירות : 18.14 מ"ר, סה"כ : 588.76 מ"ר

סה"כ שטח מוצע : 588.76 מ"ר

סה"כ קיים + מוצע : 4,194.96 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה

חניה : מוצג פתרון חניה

נדרשים עבור ב"ס קיים בת.ב. 2018/399 : 20 מ"ר ועבור מתנ"ס מוצע בהיתר זה : 10 מ"ר, הוצגה טבלת חפיפת שימושים לפונקציות במגרש ולפיה סה"כ נדרשים 23 מ"ר.

קיימים 21 מ"ר מתוכם 2 חניות נכים, מצידה הדרומי של החלקה ובגבולותיה ובנוסף קיימים 5 מפרצי הורדה + 1 חניית נכה מצידה המזרחי של החלקה ובגבולותיה.

טבלת מאזן חניה כפי שהתקבלה מיועץ התנועה :

שימוש : כיתות יסודי ממ"ד קיים כיתות : 20 כיתות תקן : 1 : 1+ מפרץ דרוש : 20 מ"ר + מפרץ תוכנן : 21 מ"ר

בת.ב. 2018/399

שימוש : כיתות יסודי כיתות : 6 כיתות תקן : 1 : 1+ מפרץ דרוש : 6 מ"ר תוכנן : אושר

תוספת 6 כיתות בת.ב. 2018/399.3 אך לא בוצע

שימוש : תוספת קומה ללא כיתות כיתות : 6- כיתות תוכנן : היתר זה ביטל את ההיתר הקודם.

בת.ב. 2018/399.4

שימוש : מתנ"ס שטח : 500 מ"ר תקן : 1 : 50 דרוש : 10 מ"ר תוכנן : -

חפיפת שימושים :

שימוש : דרישה מלאה : דרישת בוקר : דרישת צהרים : דרישת ערב : תוכנן :

ב"ס יסודי קיים : 20 20 10 6

+ מפרץ הורדה 100% 50% 30%

מתנ"ס : 10 6 3 10

100% 60% 30%

סה"כ : 27 16 16 23 מ"ר

+מפרץ הורדה +מפרץ הורדה +מפרץ הורדה +מפרץ הורדה

הערה : מצב קיים לאחר אישור היתר 2018/399
להלן חו"ד מח' התנועה מיום 11/02/2025 : "אין התנגדות לתכנית. עבור מתנ"ס שכונתי במגרש
ציבורי קיים לא נדרש תוספת חניות מעבר לקיים בחלקה על פי חפיפת שימושים שנעשתה
לפונקציות הקיימות והמוצעות בחלקה סה"כ דרוש עבור כלל השימושים : 23 מ"ח מוצע 21 מ"ח
בגבול החלקה + 5 מפרצי הורדה והעלאה מוגבל בשעות."

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח :

-הקלה מתכנית מס' 5303 מסעיף 12 הערה 2 בדבר שינוי שימוש מבי"ס ושתי כיתות גנ"י לבי"ס
ומתנ"ס.

תום מועד להגשת התנגדויות : 21/01/2025.

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	אישור רשות העתיקות
	אישור חברת החשמל
	דרכים- נדרשים אישורי יועץ קרקע ומהנדס לעניין יציבות ואי פגיעה בקרקע ובתשתיות סמוכות הדרך. עבור קירות מעל 1.5 מ' שסמוכים לזכות הדרך - יש להגיש קונסטרוקציה.
	אישור בזק
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

	עדכון נספח תנועה בהתאם לנספח המאושר מיום 11/2/25
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0715.01
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים למוסד חינוך
מספר ועדה	2025/123
כתובת	שכ כפר עקב 13 , כפר עקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה מחליטה:

1. לפתור מ-12 מ"ח ומאשרת 4 מ"ח הכוללים חניית נכה + מפרץ העלאה.

2. לא הוגשו התנגדויות לאחר פרסום, הוועדה מאשרת שימוש חורג -5 שנים .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור מהנדס
כן	רישיון מטעם משרד החינוך
	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	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0136.00
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בית הכנסת + 3 כיתות גנ"י + 3 כיתות מעון יום
מספר ועדה	2025/123
כתובת	טרומן הארי 1, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מאושרת ללא השימוש חורג בשצ"פ עבור חצרות גנ"י.

מאחר שהחצרות מתוכננת על השצ"פ הוועדה קובעת כי, כמות הילדים תותאם לחצרות ללא שימוש בשצ"פ, וככל שתאושר תכנית לשינוי ייעוד השצ"פ לטובת חצרות לגנ"י, ניתן יהיה לעדכן את הבקשה בהתאם לתכנית לכשתאושר ולהחזיר את הבקשה לדיון להגדלת שטח החצר ובכך ניתן יהיה להגדיל את מס' הילדים בגנ"י.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	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
	אישור חברת החשמל
	אישור רשות העתיקות
	חוות דעת נכסי העיריה
	ע"פ סעיף 7.1.2(1) בתכנית 192815- תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים ריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
	בהתאם לחו"ד מח' דרכים- "תיק אושר לדיון בלבד. בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה , מ"ת תכניות מאושרות באגף ועל סמך מייל אישור סרוק בארכיב אופטי מ15.08.2024"
	בהתאם לחו"ד מח' דרכים- תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקה סופי וקביעת ל טופס 4.
	ע"פ חו"ד מח' המאור- יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.
	עדכון בהרמוניקה בתכנית גגות- סימון אזור מערכות ואופן גישה לגג.
	תיקון מראה תכנית תנועה בהרמוניקה (שצ"פ וצמחיה דרומית שאינו מפותח במסגרת בקשה התאמה למבוקש ע"פ תכנית הפיתוח.
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור אדריכל העיר/מי מטעמו לפיתוח השצ"פ (בהתאם להחלטת הוועדה להטמעת השצ"פ וניקה).
	אישור שפ"ע לפיתוח השצ"פ (בהתאם להחלטת הוועדה להטמעת השצ"פ בהרמוניקה).
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תיקון ההרמוניקה בהתאם להחלטת הוועדה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0763.02
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים
מספר ועדה	2025/123
כתובת	אפרסמון 19, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה שמעה ומאשרת כי ניתן מענה ראוי ממנח"ח וממפעילי רשת הגנים "בית יעקב" לטיעוני המתנגדים אשר נשמעו בוועדה מיום 12/03/2025, ולאור זאת דוחה את טענות המתנגדים. הוועדה מאשרת את השימוש החורג ל- 3 שנים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור בטיחות למוסד מטעם משרד החינוך
כן	הצהרת הרשת
	מצבת תלמידים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0299.00
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנים קיימים והקמת מבנה עבור מעונות יום, מרכז לגיל הרך, טיפת חלב וספרייה.
מספר ועדה	2025/123
כתובת	רקנטי אברהם 62, רמות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאחר פרסום הוגשו 4 התנגדויות, 3 מהן הוסרו למעט התנגדות אחת של הגב' מלכא חנה. ההתנגדות הוקראה בפני חברי הוועדה. באשר באם לזמן את המתנגדת, הוועדה מחליטה: לדחות את התנגדותה מאחר והמתנגדת מתגוררת במרחק סביר של כ-27 מ' מהמבנה המבוקש ואין צורך לזמן את המתנגדת.

כיום קיים מבנה לשירותים המוצעים להריסה במסגרת בקשה זו. יש לתת מענה לבניית שירותים חלופיים ולהסדיר את מבנה שירותי בית הכנסת של הרב וינר (אשר הסיר את התנגדותו כתנאי לפתרון לשירותים) כתנאי להיתר בניה.

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
	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
	צו מבית משפט להריסה (אגף נכסים)
	אישור רשות העתיקות
	אישור חברת החשמל
	תיקון בהרמוניקה-טופס 1, יש לשנות לחלקה 20 (ולא 18, כבר חלקה שאינה קיימת)
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	תיקון תכנית פיתוח שטח בהרמוניקה, בתיאום העמותה מול ענת- הוסכמו על תכנון כניסות ת לבי"כ ולטיפת חלב, יש לעדכן.
	יש להטמיע בהרמוניקה את נספח התנועה המעודכן מתאריך 24/4/25 ואושר ע"י גילי
	להוריד את שטח מאגר המים ולהוסיפו בטבלה חיצונית
	תנאי להיתר בניה יהא, פתרון חלופי להריסת השירותים של ביהכ"נ של הרב וינר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר