

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0158.01
מספר סידורי	0

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חפירה, דיפון וקירות תומכים למבנה ביי"ס תיכון בן 16 כיתות - בקשת המשך לתיק 2023/158.
מספר ועדה	2025/124
כתובת	ד'ו אלנוריין 5, ואדי גוז

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	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
	התאמת מפלסי קירות תמך (ופיתוח) בהתאם לתיק המבנה (2023/158) המוגש במקביל ה.ז.
	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים.
	תנאי להיתר- אישור שפ"ע לחדירת עוגנים בשצ"פ.
	תנאי להיתר- אישור מח' דרכים לחדירת עוגנים בדרכים.
	אישור חח"י.
	אישור רשות העתיקות.
	הוספת כלל התכניות החלות במקום, ע"ג טופס 1 בהרמוניקה.
	ע"פ חו"ד מח' איכות הסביבה- כלל התנאים וההנחיות שניתנו בהתיר 2023/0158.00 לפי

	ההתייחסות של הרשות לאיכות סביבה יהוו תנאי גם להיתר הנוכחי.
	בהתאם לחוו"ד מח' דרכים: הגשת 2 המכתבים (ללא כתב ההתחייבות והערבות כי מדובר על טעיונות): 1. מכתב של יועץ הקרקע לעניין הוראות החפירה בסמוך לכביש ו יציבות הקרקע כה לכביש בזמן החפירה והדיפון
	בהתאם לחוו"ד מח' דרכים:- המשך- 2. מכתב של קונסטרוקטור לעניין תכנון דיפון הכביש רי הכולל תשתית.
	אישור שפ"ע לפיתוח השצ"פ בגו"ח: 30513/6 (בהתאם לבקשת ענבל כהנה במייל מתאריך 26/1).
	תיקון מס' תכניות חלות במקום ע"ג טופס 1 בהרמוניקה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1972/1276.06
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2025/124
כתובת	אבן עזרא 13 , רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת מרפסות זיז לא מקורות בחזית מזרחית, דרומית ומערבית.

הבקשה תואמת תכנית 9988 החלה בחלקה ולבקשה זו הוצגה תכנית צל.

הוגש אישור שימור מעודכן.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים באריכות מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענה להגשה שלא ע"י אדריכל במבנה שאינו פשוט (אלא הנדסאי) - יש החלטת וועדה ערר שגם הנדסאי רשאי להגיש בקשה למרפסות במבנה שאינו פשוט.

לטענות כי המרפסות פוגעות בעיצוב הבניין וכך גם תכנית הצל – המרפסות המוצעות תואמות תכנית 9988 החלה בחלקה ולבקשה זו התקבל אישור מחלקת השימור.

לטענות למיקום המזגנים – בבקשה אין נגיעה במזגנים, אך המבקש התחייב בפני הוועדה כי יעביר את המזגנים לקומת הקרקע ומיקום יהיה בתיאום עם ראש הצוות.

לטענה לחניה – מדובר בבקשה לתוספת מרפסות כאשר לא מציעים חניות בכלל.

לטענה לתשתיות - כתנאי להיתר יומצא אישור גיחון - על המבקש למלא תנאי חברת גיחון.

לטענה לפרסום לקוי שבוצע בתיק הנ"ל – בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 באופן תקין ואף המתנגדים הגיעו לוועדה והעלו טענותיהם.

לטענה לפגיעה בעצים – בבדיקת תכנית מדידה נראה כי המפרסות המוצעות יהיו במרחק של כ-80 ס"מ מהעצים הקיימים (ענפים).

לטענה למימוש זכויות בניה שלא כדין – מדובר במרפסות זיז פתוחות לשמים שאינם באים במניין שטחי הבניה.

לטענה לפיצול הדירות – קומה זו אושרה בהיתר המקורי של הבניין (1972/1276.00) עבור 2 יח"ד. לאחר מכן הופק היתר נוסף לשימוש חורג (1972/1276.02 - 5856) אשר תוקפו היה לזמן מוגבל ופג. בבדיקה משפטית שנעשתה בפתיחת התיק הובהר כי ההיתר לשימוש חורג אינו בתוקף ולכן קומה זו משמשת ל-2 יח"ד.

לטענה להגדלת הפתחים ופגיעה עיצובית בבניין – מדובר בהגדלה מינורית של פתחים קיימים

בחזית הצפונית ללא שינוי בנפחם, בפריצת פתח לוויטרינה בחזית המזרחית בהתאמה לוויטרינות שמעל הכולל תכנית צל, הפיכת וויטרינה לנפתחת עבור יציאה למרפסת בחזית המערבית והוספת 2 חלונות בחזית הדרומית מתחת לפתחים קיימים הכולל הפיכת חלון לדלת יציאה למרפסת המוצעות. פתחים אלו קיבלו את אישור מחלקת השימור.

לטענה לעומסים שייצרו המרפסות – במעמד פתיחת התיק התקבל הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים המאשרים בינוי זה מה גם שלא הומצא בוועדה חישובים סטטיים מנוגדים.

מרפסות זיז :

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

אישור שימור :

על עורך הבקשה לוודא כי מחלקת השימור תסמן אישור במערכת.

הערות גרפיות :

על עורך הבקשה :

- להראות ע"ג ההרמוניקה את הסגירות ללא היתר ולסמנם בצהוב.

- לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	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
	שימור - יש לסמן עצים בוגרים הנטועים בתחום החלקה באדום לשימור
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0469.02
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים + תוספת מרפסת
מספר ועדה	2025/124
כתובת	הרב ש"י זווין 44, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה תואמת תב"ע ותוספת מרפסת שאינה תואמת תב"ע.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כדלהלן:

ההרחבה תואמת תכנית בסמכות מחוזית, הוועדה המקומית קבעה ואישרה את הזכויות לדירה זו והוועדה לא ראה סיבה המצדיקה התערבותה וע"כ הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין הבינוי התואם תכנית.

לטענה לניצול אחוזי בניה של המתנגדים המקום לטענה זו היתה במסגרת ההתנגדויות לתכנית כיום הדרך פתוחה למתנגדים להתדיין בפני הערכאות המוסמכות בעניינים הכספיים.

למעלה מן הצורך יצויין כי נטען במעמד הדיון שהמתנגדים בנו בניה דומה ואינם זכאים להתנגד לאור הוראת סעיף 71ב' לחוק התכנון והבניה.

לעניין המרפסת הובהר כי רב המתנגדים אינם בכניסה הרלוונטית ואינם יכולים להיפגע מהמרפסת.

לא הועלו טענות תכנוניות מהותיות בגין המרפסת המוצעת

המרפסת עומדת בתקנות ובמדיניות ומקובלת מבחינה תכנונית ע"כ הוועדה מאשרת את המרפסת המוצעת.

כאמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה חוזרת ומבהירה כי החלטתה אינה קובעת זכויות קנייניות והדרך פתוחה למתנגדים לפנות לערכאות המוסמכות בעניין זה

תיקון ליקויים 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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המדרגות בתשריט ובנספח הבינוי.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2002/0015.14
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, מרפסת וריצוף חצר.
מספר ועדה	2025/124
כתובת	פליקס פרנקפורטר 9, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד מרפסת וריצוף חצר.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כדלהלן:

ריצוף חצר – הוועדה מורה לצמצם את רוחב המעבר המרוצף לחצר לרוחב של 1 מטר וזאת בכדי בכדי למזער את הפגיעה בדירת המתנגד.

תוספת בניה תואמת תב"ע וממ"ד – הוועדה מאשרת הבינוי המוצע מאחר והוועדה רואה חשיבות גדולה בנית ממ"ד, הבניה תואמת התב"ע מתקרבת למתנגדים רק לכיוון חלון שירותים קטן והוועדה לא צופה פגיעה בדירת המתנגדים בגין הבינוי המוצע.

הוועדה סבורה שהבניה ראויה תכנונית וכי איזון אינטרסים בין הצדדים הוא בצמצום רוחב המרפסת ל 1 מ' וע"כ דוחה את ההתנגדות לעניין זה ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינוי הנכתב לעיל.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, 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
	תנאי להיתר שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 13,075 ש"ח עבור העץ להעתקה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0127.02
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסנים ופתח גישה נוסף לבנין.
מספר ועדה	2025/124
כתובת	לאה גולדברג 10, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת 4 מחסנים ופריצת פתח גישה מהבניין למחסנים.

התב"ע מאפשרת בניית מחסנים במפלס הכניסה הקיים בתוך המקלט הקיים אך בכדי שלא לפגוע במקלט כעת מאחר ואין פיתרון מיגוני אחר לדירות הקיימות מבוקשים בניית מחסנים מתחת לחלל הקיים בשונה מהתב"ע

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

לטענה וחשש ליציבות הבניין - הבניה תבוצע ותלווה באנשי מקצוע וקונסטרוקטור ויקבל את כל האישורים הנדרשים בכדי לשמור על יציבות המבנה הקיים.

להתנגדות לפתח גישה המוצע למחסנים – הפתח ראוי מבחינה תכנונית ומאפשר גישה נוח וראויה למחסנים, קיימים מעברים נוספים וגישה בין הרחובות כך שלא צפויה גישה דווקא דרך הבניין הקיים והפתח החדשה למבנים הציבוריים הקיימים בסביבה.

לעניין השינוי המוצע מנספח הבינוי – הנספח מחייב חלקית, לא מוצעת חריגה מההוראות המחייבות בנספח ובכדי שלא לפגוע בפיתרון המיגוני הקיים

הוועדה מאשרת את השינוי המוצע מנספח הבינוי.

ע"כ הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת 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	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0455.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק וחיידוש הבניין ע"פ תמ"א 38 ותכנית 10038
מספר ועדה	2025/124
כתובת	מרטון יחזקאל 3, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הועדה האזינה בקשב רב להתנגדויות ולהלן התייחסותה:

התנגדות משפחת לוי - ההתנגדות שהושמעה הינה לעניין תמורות וקניינית. אין בסמכות הועדה המקומית לדון בהתנגדויות אלו ויש להתנהל עימן ולפתור את המחלוקות בין הדיירים, המבקשים ומחלקת נכסים בערכאות המתאימות. בנוסף להתנגדות זו הושמעה התנגדות כי ישנה חסימה של חלון במחסני המתנגדים. הועדה בחנה את התכנית וראתה כי בנוסף לחלון שנחסם, ישנם 3 פתחים נוספים, דלת ומעבר וסבורה כי מדובר באוורור הולם. בנוסף מבהירה הועדה, כי במסגרת בקשה לתמ"א 38, אין תמורות עבור מחסנים.

התנגדות אדון בן אלול – התנגד טוען לפגיעה בפרטיות, חריגה מקו בניין ופגיעה במימוש זכויות עתידיות. הועדה בחנה את המרחק בין הבניינים וסבורה כי מדובר על מרחק סביר וראוי לבינוי בסביבה אורבנית. לעניין החריגה מקווי בניין, מדובר על חריגה בעבור ממ"דים אשר המיקום שלהם הינו אופטימלי וראוי תכנונית מיתר החזיתות. הועדה סבורה כי אין בבקשה הנ"ל פגיעה במרקם העירוני לאור העובדה כי הבקשה הינה עבור תוספת של 1.5 קומות חדשות עם נסיגות. כמו כן, הבקשה מציעה עקירה של 4 עצים ושתילה של 15 עצים ושומרת על המרקם הירוק. הועדה מבהירה כי הבקשה הנ"ל אינה פוגעת בזכויות עתידיות של המגרש הסמוך, ואם בעתיד תתבקש בקשה, היא יבחן לגופו של עניין בהתאם. הועדה רואה בערך החיזוק והמיגון ערך עליון.

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

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד 1.50 מ" מגבול מגרש מזרחי וממ"דים מחוץ לקווי בניין ובמרחק של עד 1.30 מ' מגבול מגרש מערבי פורסמה על כך הקלה אין מניעה מלאשר.

- מפלס 3.00- מוצע מאגר מים בחריגה מחוץ לקו בניין- אין מניעה מלאשר.
- מוצע מרפסות גג בקומה ד' מפלס 13.00+ עגל גגות הממ"דים החורגים מקווי הבניין, יש לצמצם לתחום המותר.

שטחים :

שטחים עיקריים :

שטח עיקרי מותר לבינוי 353 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 394 מ"ר.

חריגה של 41 מ"ר – יש לצמצם למותר

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר. פורסמה על כך הקלה. אין מניעה לאשר.

- מוצע מרפסות גג בקומה ד' מפלס +13.00 עגל גגות הממ"דים החורגים מקווי הבניין, יש לצמצם לתחום המותר.

עצים :

העצים המסומנים לכריתה הינם בערכיות נמוכה ובמצב לא טוב. על כל עץ הנעקר, יש לסמן עץ חדש לשתילה, בדגש לחזית רחוב. יש לבחון שימור עצים 9 ו-121. יש להציע שתילת עצים נוספים בחזית ראשית.

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.

מי נגר :

חוו"ד תכנון : 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 סכימה וחישוב של חלחול מי נגר

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

נדרש לתקן ליקויים גרפים כמסומן על גבי תכנית a.

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

	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	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 42,469 ש"ח עבור שימור העצים ופיצוי נופי (שימור - 27,469 ש"ח, נופי - 15,000 ש"ח)
	הגשת התחייבות לפיצוי נופי בסך 280 ש"ח (במקום ערבות שבמקום היטל כספי)
	אישור מחלקת נכסים בעניין המחסנים אשר בבעלותם.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0479.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 5 קומות ע"פ תמ"א 38 תכנית 10038.
מספר ועדה	2025/124
כתובת	צפניה 60, כרם אברהם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הועדה האזינה בקשב רב להתנגדויות ולהלן התייחסותה :

התנגדות בנימין לוי מבניין צפניה 58 ע"י מנחם גרוס – ישנה טענה כי הבקשה חורגת מקו בניין תב"ע וכי מוצע קו בניין במרחק של 2 מטרים. מבקש אדריכל גרוס להסיט את קו הבניין במטר למרחק של 3 מטרים ולעמוד בקו בניין של תכנית המתאר. כמו כן, הושמעה טענה על מצג שווא וכי על הגדר המערבית להיות מסומנת לשימור.

הועדה דוחה טענות אלו. המרחק מגבול המגרש של 2 מטרים הינו סביר ובהתאם להוראות תכנית 10038. כמו כן, התקבלה חוות דעת מחלקת השימור ולפיה אין עניין שימורי בבקשה כולל הגדר.

התנגדות יוסי גלנץ מצפניה 62 – טענה להתקרבות למבנה שלהם וחשש ליציבות הבניין שלהם לאור העבודות הצפויות. הועדה מבהירה כי העבודות בנייה מתבצעות בליווי מהנדסים ואנשי מקצוע מוסמכים אשר יבטיחו את יציבות המבנה. כמו כן לעניין ההתקרבות, במעמד הועדה הוצג בפני חברי הועדה כי ההתקרבות נעשתה ע"י דיירי צפניה 62 ע"י בינוי שנעשה בעבירות בנייה. הועדה מבהירה כי הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א ובמרחק של 2 מטרים מגבול המגרש בהתאם להוראות תכנית 10038.

בהתאם לאמור, הועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה. לבקשה נדרש ע"פ תקן 10 מקומות חניה, לא מוצעות חניות בתחום המגרש. בהתאם לאמור, הועדה מחליטה לפטור מהתקנת מקומות חניה ולשלם עבורם קרן חניה בחניון שנלר.

להלן התיקונים לבקשה :

קווי בניין

מוצע מרפסות בחזית קדמית מזרחית בחריגה מקו הבניין – יש לצמצם לתחום קווי בניין המותרים

מחסנים בחריגה מקו בניין תב"ע – יש לצמצם למותר.

חצרות אנגליות בעומק 85 ס"מ – עפ"י תקנות אין מניעה מלאשר עד 1.5 מ'.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בחזית קדמית מזרחית מחוץ לקו הבניין – יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים.

חצר מוצמדת :

יש להציע את שטחי החצרות המוצמדות ל4 מ"ר.

גדרות :

לא מופיע בהרמוניקה פריסת גדרות. יש להשלים פריסת גדרות קיים ומוצע + התחברות לגדרות בחלקות סמוכות. מוצעות גדרות כלפי רחוב בגובה 1.5 מ', לא ניתן לאשר גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מ' מפני הרחוב יש להציע גדרות בהתאם להנחיות מרחביות.

גג המבנה :

יש להסיג את המערכות טכניות כ3 מ' ביחס לחזית קדמית.

תברואה

היות שברחוב הספציפי הזה הוחלפו עגלות במכולות אין צורך בבניית מתרן לעגלות.

היזם ישלם חצי מעלות המכולה כתנאי לקבלת תעודת גמר.

היזם מתחייב להודיע לתושבי הדירות שזו שיטת פינוי האשפה.

עצים

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

נגישות

הבקשה מציעה כניסה נגישה למבנה דרך החזית המזרחית. מפלס ה0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כל הדירות בבניין נגישות.

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

נדרש תיקונים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

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

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	הגשת ערבות בנקאית בסך 13,185 ₪ עבור שימור העצים.
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 17,329 ₪ עבור פיצוי נופי.
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל עבור פיצוי נופי.
	מחלקת דרכים - יש להעביר אלינו אישורי יועץ קרקע (1) ומהנדס (2) לכך שאין חשש לקריסה ועה בזכות הדרך (במדרכה ובכב
	מתן הוראות לעניין סווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0238.01
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד, הוספת ממד ומרפסת
מספר ועדה	2025/124
כתובת	שאל המלך 57, סנהדריה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים והוקראו מכתבי ההתנגדות של המתנגדים שלא התייצבו לדיון

הועדה דוחה את ההכרעה ב 60 לאפשר לצדדים לנסות ולגיע להסכמות ביניהם

לאחר פרק זמן זה הבקשה תושב לדיון פנימי לקבלת דיון פנימי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2007/0805.06
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חלוקת חללי מגורים קיימים בבניין מגורים קיים בקריית הלאום ותוספת 6 יח"ד . סה"כ כ- 56 יח"ד.
מספר ועדה	2025/124
כתובת	אבא אבן 1 , קריית הממשלה - קריית בגין

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ע"ג תכנית a בהתאם לתיאור הבקשה –

בתיאום עם בוחן רישוי.

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
	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	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0538.01
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר שינויים לתיק 18/538.00 בבנינים 4-5, ביטול יח"ד בקומה 8 מעל הקרקע, תוספת מרפסות, פתחים ושינויי פנים
מספר ועדה	2025/124
כתובת	מלכי ישראל 0, כרם אברהם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכללותה הבקשה תואמות להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בהתאם למאושר בתיק 2018/537.1

בבנינים החופפים ובכפוף לשינויים ובתנאים

נדרשים תיקונים 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 אחרים

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0568.01
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת שני מגדלי מגורים בני 30 קומות, 287 יח"ד, מעל קומות מסחריות, מבנה ציבור וחניונים במסגרת פינוי בינוי
מספר ועדה	2025/124
כתובת	בר יוחאי 3, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים בתיאום עם בוחן רישוי

נדרשים תיקונים בהתאם להרמוניקה a

דוח חלקי

יושלם לקראת הדיון

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
	אישור משרד הבריאות
	תנאי להוצאת ההיתר לבינוי הינו קבלת אישור הרשות להתחדשות עירונית (מתיק החפירה)
	שפ"ע- הגשת תוכנית נטיות עבור פיצוי נופי לשלמה דניאל.
כ	1. יש להגיש ערבות בנראית בסך 75,040 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים 0שימור - 45,059 (העתקה - 13,311 ש"ח) 2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 32,222 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	רישום תצ"ר
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	תנאי למתן היתר בניה לחלק המותנה יהיה הצגת הסכם נאמנות הכולל תנאי יסוד להבטחת
	100% חתימת בעלים
	אישור כלכלה אורבנית לעניין זכויות מותנות בהפקדת קרן תחזוקה בהתאם לסעיף 6.2 בתקנון.
	אישור סופי אגף שפ"ע
	אישור אדריכל העיר לתוכנית פיתוח נופי ועיצוב אדריכלי בהתאם להערות התכנוניות שלהלן.
	אישור מחלקת דרכים - אישור בקרה סופי
	תנאי להיתר יהיה אישור אגף מבנה ציבור-תאום תכנון פנים סופי וחתימה על כתב התחייבות
	אישור יועץ המעליות למספר המעליות וגודלן בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0181.00
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 4 קומות ו 20 יח"ד בבניין לשימור מכוח סעיף 13 לתמ"א 38.
מספר ועדה	2025/124
כתובת	הרב זוננפלד 31 , בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים

הוועדה מכירה בסעיף 13 לתמ"א 38

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
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור משרד הבריאות
כן	יישום סעיף 8 בחוות דעת ההנדסית ואישורם החוזר כתנאי לקבלת ההיתר
	אישור סופי מטעם מחלקת שימור בהתאם לחוות דעת שהתקבלה
	אישור מחלקת דרכים -יש להגיש אישורי מהנדס ויועץ קרקע לכך שאין חשש לפגיעת/ קריסת הדרך (מדרכה וכביש סמוכים) או תשתיות סמוכות.
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תנאי לקבלת היתר יהיה אישור מטעם משרד שמעוני שחם ליישום הערות סעיף 8.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0349.00
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת שני מבני מגורים חדשים מעל קומות מסחריות ומבנה ציבור וחניונים במסגרת פינוי בינוי
מספר ועדה	2025/124
כתובת	חוסה דה סן מרטין 28, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר הבקשה בכפוף לתיקונים והערות 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
	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	חתימת כתב התחייבות מול מח נכסים לגבי עוגנים
	שפ"ע- 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 51,918 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים (שימור - 26 ש"ח, העתקה - 24,932 ש"ח) 2. תשלום היטל כספי בסך 25,966 ש"ח 3. יש לאשר תכניות ת לשצ"פ יש לאשר תוכניות סופיות לשביל למחלקתנו ולמחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.

	מבני ציבור- יש להציג נספח תנועה חתום תנאי להיתר יהיה תאום תכנון פנים סופי וחתימה על התחייבות מול נכסים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0358.00
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	5 בניני מגורים בני 7-18 קומות מעל 3 קומות מרכז מסחרי.סה"כ 247 יח"ד. פיתוח שצ"פים
מספר ועדה	2025/124
כתובת	שד משה דיין , פסגת זאב שטח בין רחובות שד משה דיין וארזי ראובן

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

בבקשה זו ניתן היתר בניה בתאריך 6.8.2024

היזם פנה לוועדה המחוזית בבקשה לבטל תנאי בהיתר שנקבע בתכנית - חניון "חנה וסע" זמני כתנאי לתעודת גמר.

להלן עמדת מר עמי חממי מלשכת תכנון מיום 25.11.25: "אם הוועדה המקומית סבורה שאין צורך בחניון "חנה וסע" רגיל ביכולתם להנחות כי הפעלת החניון תהיה במתכונת של חניון ציבורי".

עמדת מהנדס העיר היא כי ניתן בהתאם להמליץ לוועדה המקומית לקבל את הבקשה.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה,

מחליטה כי יש צורך בחניון "חנה וסע" רגיל והיא דוחה את הבקשה.

הוועדה מציינת כי בהעדר חניוני "חנה וסע" אחרים בסביבה הצורך בחניון זה מתגבר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	אישור משרד הבריאות
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות

כן	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	אשור מחלקת המאור באגף שפ"ע
כן	אישור תוכנית פיתוח לשצ"פ ע"י מחלקת שפ"ע וגננות
כן	יש לחזור לקבל אישור סופי אד' העיר
כן	יש לקבל אישור סופי מח' דרכים
כן	יש לקבל אישור סופי מח' שפ"ע
כן	אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2016/1302.02
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2016/1302.01
מספר ועדה	2025/124
כתובת	גדוד חרמש , פסגת זאב גדוד חרמש 18-22

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 29/11/2028

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0919.14
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים מכוח 5% השלמת גג ותוספת מרפסת גג.
מספר ועדה	2025/124
כתובת	הרב מאיר בר אילן 25, בוכרים

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה היא לתוספת מרפסת גג לא מקורה בקומה ג' חזית צפונית מערבית ובינוי מכח 5% השלמת דירת גג בקומה ד' חזית צפונית מזרחית (פנימית).

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה וההתנגדות עוסקת במרפסת הגג ומאחר שהוועדה מקבלת את המלצת הצוות המקצועי ודוחה את הבינוי מכח 5% השלמת דירת גג בקומה ד' חזית צפונית מזרחית (פנימית) התוצאה היא קבלת ההתנגדות ואין צורך לזמן את המתנגדת.

הוועדה מאשרת את תוספת מרפסת גג לא מקורה בקומה ג' חזית צפונית מערבית..

הוועדה דוחה את הבקשה לתוספת בינוי ע"ג מרפסת גג מכח 5% השלמת דירת גג בקומה ד' חזית צפונית מזרחית (פנימית) מאחר שאינה מהווה שיפור אדריכלי כלל.

קווי בניין :

קומה ג', מפלס +9.00 :

חזית צפונית מערבית - מוצעת מרפסת גג החורגת מקווי הבניין המאושרים עד גבול החלקה בסך של 35 ס"מ, לנדון פורסמה הקלה שאינה נכונה – על עורך הבקשה לצמצם את בינוי מרפסת הגג לתוך קווי הבניין או להמציא הבהרה ממחלקת המידע כי קו הבניין הוא 0.

5% השלמת דירת גג :

* 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה ובכפוף לאישור מנהל אגף – הבינוי המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי כלל מאחר וקיים בינוי מלא של מרפסת הגג שאינה מוצגת כלל בבקשה דבר המהווה מצג שווא חמור.

בנוסף, גם אם לא היה בינוי מלא קיים בעבירה, השלמת דירת הגג אינה מהווה שיפור אדריכלי כלל היות ומוצעת בחזית אחורית פנימית עם נסיגה וגם נראית כמו בינוי "שן" ומה גם שלא התקבל אישור מנהל אגף, מכל המפורט הבינוי המוצע אינו עומד בהנחיה זו – לא ניתן לאשר.

* דרישה של בינוי בדירה הסמוכה ותכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – עורך

הבקשה מראה תכנית צל ולא בינוי או מעטפת, כך שהבינוי המוצע אינו עומד בהנחיה זו – לא ניתן לאשר.

מרפסת גג :

קומה ג', מפלס +9.00, חזית צפונית מערבית - על עורך הבקשה לצמצם את בינוי מרפסת הגג לתוך קווי הבניין או להמציא הבהרה ממחלקת המידע כי קו הבניין הוא 0.

מצג שווה :

בבחינת הבקשה את מיקום הבינוי המוצע נמצאו מצגי שווה כמפורט :

קומה ד', מפלס +12.00 :

- חזית צפונית מזרחית (פנימית) :

עפ"י צילומי ה-gis ועל פי טענות המתנגדת בבקשה נמצא כי קיים בינוי שלא נמצא לגביו היתר, של כל מרפסת הגג של המבקשים במלואה כאשר אינה מוצגת כלל ע"י ההרמוניקה.

שטח מרפסת הגג בסך של כ-34 מ"ר כאשר מוצע בינוי בשטח של 7 מ"ר, מכאן כי ישנו בינוי של שטח עיקרי בסך של 27 מ"ר.

- מפלס +12.00, חזית צפונית מערבית - מבדיקת צילומי ה-gis נמצא כי קיימת מרפסת זיז שלא נמצא לגביה היתר בדירת המבקשים ומה גם שאינה סומנה כלל ע"י ההרמוניקה.

מהמפורט לעיל עולה כי הבקשה כפי שהוגשה כוללת מצגי שווה חמורים – על עורך הבקשה לסמן ע"י ההרמוניקה את הבינויים הקיימים בצורה להריסה ותנאי זה יהיה להוצאת היתר בניה מאחר ומדובר בבקשה של הכשרת עבירה (למרפסת גג בקומה ג') כך שלאחר הוצאת היתר הבניה לא יהיה תחילת בינוי.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

	הריסה של הבינוי הקיים ע"ג מרפסת גג בקומה ד' בחזית הצפונית מזרחית
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הריסת מרפסת זיז בקומה ד' בחזית הצפונית מערבית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1984/0576.02
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממדים לדירות קיימות, תוספת מבואה לממד, מרפסת זיז ומעטפות מוצעות
מספר ועדה	2025/124
כתובת	חיל האוויר 31, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

אין מניעה מלהסיר את 2 המחסנים התת-קרקעיים ומבואת כניסה ושטח חדר מדרגות משותף בשטח של 21.60 מ"ר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0081.06
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניה מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/124
כתובת	אלקנה 7 , רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

בבקשה מוצעת מרפסת בשונה מנספח הבינוי ומחוץ לקווי הבניין אך עומדת במרווח המותר.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0514.00
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	עמודת ממ"דים, מבואה לממ"ד ומרפסות
מספר ועדה	2025/124
כתובת	גדוד חרמש 4 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15/05/2024, בבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"דים ומרפסות זיז (ראה סעיף ממ"דים ומרפסות זיז).

ממ"דים :

מוצע בבקשה :

קומה ב' מפלס +5.40 חזית מזרחית (צידית) : מוצע מבואה לממ"ד כאשר יש פתח יציאה למרפסת הגג - על עורך הבקשה להציע כניסה מצד המרפסת או לחילופין להמציא אישור הג"א בעניין זה.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה נדרש :

- להציג ע"ג ההרמוניקה טבלת חישוב לשטח מרפסות מקורות לכלל יח"ד.

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

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

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

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	איכות הסביבה - בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות
	ההיתר
	איכות הסביבה - הצגת תוצאות בדיקות ראדון קצרות טווח בקומת קרקע+הצהרת החברה למתן
	בדיקות לגבי אופן ביצוע הבדיקות
	איכות הסביבה - חתימת יזם על מסמך המידע לטיפול גז ראדון
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0513.00
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה על הגג + בניית מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/124
כתובת	מרדכי זר 2 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בבחינה נמצא כי תוספת חדר על הגג ומרפסת הגג עומדים במותר אך את מרפסת הזיז לא ניתן לאשר היות ובודדת בחזית.

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה או לחילופין להציע מרפסת דמה הכוללת חתימה פוזיטיבית של המבקש.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0460.00
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה למבנה קיים לפי תב"ע 101-0941732 וחיזוק הנדסי מלא לפי תמ"א 38/1
מספר ועדה	2025/124
כתובת	הלל 7, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

:

שלביות ביצוע:

המוצע בבקשה מממש את כל הבינוי המותר לנספח הבינוי, מאחר ושלביות ביצוע מעוגן בסטייה ניכרת לא יהיה אפשרי להוסיף בינוי בהיתרים אחרים ע"כ תנאי שיירשם ע"ג ההיתר יהא - ככל ויישארו זכויות בניה שלא ימומשו בהיתר זה לא יהא ניתן להציעם או לממשם בהיתר נוסף מאחר וסעיף לשלביות הביצוע מעוגן בסטייה ניכרת.

נספח בינוי:

קומת גג, מפלס +26.60:

כללי:

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף וכן מוצעת מעלית עבור גישה לגג מערכות טכניות.

חלק צפוני:

עבור יח"ד מס' 25 מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג.

עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי.

חלק דרומי:

עבור יח"ד מס' 26 מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג.

עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי.

חלק מזרחי:

מוצע גג למערכות טכניות.

המוצע בבקשה אינו תואם כלל לספח הבינוי כאשר תוכנו עבור 2 יח"ד חדרי מדרגות פרטיים העולים למרפסות גג, וכן בריכות פרטיות ופיר מעלית היוצא אל הגג כאשר מפלס הגג בנספח הבינוי 25.60 + ובמוצע בבקשה מפלס קומת הגג הינו 26.60 +, יצוין כי נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניה המירבי, המעוגן בסטייה נכרת.

קומת גג עליון :

מוצע תוספת גגות שטחים עבור חדרי מדרגות ופיר מעלית.

הגגות אינם תואמים לנספח הבינוי, כאשר מוצעים גגות לחדרי מדרגות פרטיים ולפיר מעלית היוצאים אל הגג במפלסים החורגים מהמותר בהוראות התוכנית.

המוצע בכללו אינו תואם את נספח הבינוי, צורת הבניין ותכנונו שונה באופן מהותי מהמצוין בנספח הבינוי שהינו מנחה לעניין זה, שינויים תכנוניים רבים חורגים מהמותר בהוראות התוכנית ופורסמו על כך הקלות.

בשל שימוש ברצפות קיימות מפלסי התוכניות אינם תואמים לנספח ובשל כך קיימת חריגה בגובה הבניה המהווה סטייה נכרת. (ראה סעיף גובה בניה).

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה המפרטת את שטחי בניה של המסחר (פירוט הפונקציות ושטחם) ופירוט שטחי המגורים כולל דירת הרווחה (הכלולה בשטח למגורים).

ש. שרות :

על עורך הבקשה לחשב שטח את החדר ליד המעלית במניין שטח שירות פעם אחת.

מס' קומות :

על עורך הבקשה להנמיך את תקרת ח. יציאה לגג בכדי שלא יחשב במניין שטח עיקרי וימנה במס' הקומות.

מס' יח"ד :

התקבל אישור מחלקת מדיניות תכנון למיקום וגודל דירת רווחה וקהילה המוצע בבקשה בתאריך 09.09.2025 ע"י אדריכלית ענת קליינמן.

תנאי העברה לגורמים בהתאם לסיכום עם ענת יהיה :

שינוי דירת הרווחה לדירה מספר 17 כפי שמופיע בתכנית המצורפת לאישור + מחסן בשטח 6.2 מ"ר עבור הדירה.

תנאי להיתר יהיה חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים.

גובה בניה :

"מבדיקה שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי, יועמ"ש מחלקת השימור עו"ד דני ליבמן וראש הצוות נמצא כי הוראות התכנית הם ברורות ואין סתירה בין הוראות התכנית (טבלה 5) לבין נספח הבינוי.

הגובה המרבי המותר עבור הקופינג הוא $+26.70$ ויש סטיה ניכרת לכל חריגה מגובה זה.

הגובה המרבי המותר עבור חדר יציאה לגג הוא $+28.50$ ויש סטיה ניכרת לכל חריגה מגובה זה.

יחד עם זאת, לאור דרישת מחלקת השימור התכנית מגביהה את המבנה בכ-1 מ' מעל הגובה המותר - הפתרון המומלץ על ידינו הוא כי לאור הוראות התכנית המחייבות והמעוגנות בסטייה ניכרת מצד אחד ולאור דרישת מחלקת השימור מצד שני, המלצת הצוות המקצועי היא לקבל חלקית את חוות דעת מחלקת השימור.

כך שיהיה שימור של החזיתות ומס' רצפות פנימיות (תחתונות), אך לא לשמר את הרצפות המגביהות את המבנה ועל ידי כך יהא ניתן לעמוד בגובה המותר שהתב"ע דורשת".

על עורך הבקשה :

- להנמיך את בינוי הגובה לכדי המותר עפ"י הוראות התוכנית ונספח הבינוי, גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת $+26.70 = 827.00$ מעל גובה זה יותר חדר מדרגות לגג עליון כמפורט בנספח הבינוי $(+28.50)$.

-להנמיך את תקרת חדר המדרגות המשותף לכדי גובה נטו של 2.20 מ' על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות כפי שמצוין בנספח הבינוי.

ח. יציאה לגג :

על עורך הבקשה להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הצעה של גוש חדר מדרגות אחד כאשר 2 חדרי מדרגות מהדירות בבינוי אחיד עם חדר מדרגות המשותף.

ברכיכה/ג'קוזי :

קומה גג , מפלס $+26.60$:

הג'קוזי המוצע אינו תואם לנספח הבינוי, בנוי מבטון ובשטח של כ-9 מ"ר המהווה גודל שאינו לגיטימי לג'קוזי, נראה כבריכה פרטית לכל דבר ועניין ומעורר ספק לגבי ייעודו, המעקה ההיקפי בגובה 1.44 מ' הגישה מתוך חדרי מדרגות פרטיים ולא מתוך חדר מדרגות משותף ואין שמירת מרחק 2.00 מ' מקונטור המבנה. בבחינה נמצא כי גם אם יוצעו כבריכות אינן עומדות במותר עפ"י מסמך המדיניות.

בנוסף, הגבהת מעקה ההיקפי הנדרש עבור הבריכות אינו ניתן למימוש מאחר וכבר כעת בבקשה הגובה חורג מהמותר וכל תוספת גובה נוספת מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, במתכונת זו לא ניתן לאשר את הג'קוזי המוצע בבקשה – על עורך הבקשה להסיר את הג'קוזי המוצע או לחילופין להראות עמידה במדיניות מהנדס העיר ובגובה המותר בהוראות התכנית.

מעלית :

על עורך הבקשה להנמיך את פיר המעלית המוצע לכדי שיעמוד בגובה המותר.

הנחיות מיוחדות/שימושים :

מותר עפ"י הוראות התוכנית סעיף 4.2.2 (ב) :

"ב. 2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום תכנית זו יירשמו לבעלות הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל גדר ואבן" - תנאי זה ייעשה בהערת אזהרה כתנאי להוצאת היתר.

"3. לא נרשמו השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית רשאית הוועדה המקומית להפקיע שטחים אלו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה" - תנאי שיירשם בהיתר.

נוהל בקרה הנדסית :

עפ"י התב"ע סעיף 4.2 (ט) : "היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413", התקבל אישור ניהול בקרה הנדסית בתאריך 19/03/2025 ע"י איתי שרעבי שאינו תואם במדויק למוצע בבקשה- על עורך הבקשה להמציא אישור ניהול בקרה הנדסית מעודכן התואם למוצע במדויק.

אישור שימור :

ישנם שינויים בין התוכנית שאושרה ע"י מחלקת השימור לבין ההרמוניקה שנבחנה יצוין כי הבניין ממוקם במתחם לשימור - על עורך הבקשה להמציא אישור שימור נוסף לתוכנית סופית שתאושר לאחר ביצוע כל התיקונים הנדרשים.

חוות דעת אדריכלית :

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שלביות ביצוע :

המוצע בבקשה מממש את כל הבינוי המותר לנספח הבינוי, מאחר ושלביות ביצוע מעוגן בסטייה ניכרת לא יהיה אפשרי להוסיף בינוי בהיתרים אחרים ע"כ תנאי שיירשם ע"ג ההיתר יהא - ככל ויישארו זכויות בניה שלא ימומשו בהיתר זה לא יהא ניתן להציעם או לממשם בהיתר נוסף מאחר וסעיף לשלבויות הביצוע מעוגן בסטייה ניכרת.

נספח בינוי :

קומת גג , מפלס +26.60 :

כללי :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף וכן מוצעת מעלית עבור גישה לגג מערכות טכניות.

חלק צפוני :

עבור יח"ד מס' 25 מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג.

עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי.

חלק דרומי :

עבור יח"ד מס' 26 מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג.

עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי.

חלק מזרחי :

מוצע גג למערכות טכניות.

המוצע בבקשה אינו תואם כלל לספח הבינוי כאשר תוכננו עבור 2 יח"ד חדרי מדרגות פרטיים העולים למרפסות גג, וכן בריכות פרטיות ופיר מעלית היוצא אל הגג כאשר מפלס הגג בנספח הבינוי +25.60 ובמוצע בבקשה מפלס קומת הגג הינו +26.60, יצוין כי נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניה המירבי, המעוגן בסטייה נכרת.

קומת גג עליון :

מוצע תוספת גגות שטוחים עבור חדרי מדרגות ופיר מעלית.

הגגות אינם תואמים לנספח הבינוי, כאשר מוצעים גגות לחדרי מדרגות פרטיים ולפיר מעלית היוצאים אל הגג במפלסים החורגים מהמותר בהוראות התוכנית.

המוצע בכללו אינו תואם את נספח הבינוי, צורת הבניין ותכנונו שונה באופן מהותי מהמצוין בנספח הבינוי שהינו מנחה לעניין זה, שינויים תכנוניים רבים חורגים מהמותר בהוראות התוכנית ופורסמו על כך הקלות.

בשל שימוש ברצפות קיימות מפלסי התוכניות אינם תואמים לנספח ובשל כך קיימת חריגה בגובה הבניה המהווה סטייה נכרת. (ראה סעיף גובה בניה).

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה המפרטת את שטחי בניה של המסחר (פירוט הפונקציות ושטחם) ופירוט שטחי המגורים כולל דירת הרווחה (הכלולה בשטח למגורים).

ש. שרות :

על עורך הבקשה לחשב שטח את החדר ליד המעלית במניין שטח שירות פעם אחת.

מס' קומות :

על עורך הבקשה להנמיך את תקרת ח. יציאה לגג בכדי שלא יחשב במניין שטח עיקרי וימנה במס' הקומות.

מס' יח"ד :

התקבל אישור מחלקת מדיניות תכנון למיקום וגודל דירת רווחה וקהילה המוצע בבקשה בתאריך 09.09.2025 ע"י אדריכלית ענת קליינמן.

תנאי העברה לגורמים בהתאם לסיכום עם ענת יהיה :

שינוי דירת הרווחה לדירה מספר 17 כפי שמופיע בתכנית המצורפת לאישור + מחסן בשטח 6.2 מ"ר עבור הדירה.

תנאי להיתר יהיה חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים.

גובה בניה :

"מבדיקה שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי, יועמ"ש מחלקת השימור עו"ד דני ליבמן וראש הצוות נמצא כי הוראות התכנית הם ברורות ואין סתירה בין הוראות התכנית (טבלה 5) לבין נספח הבינוי.

הגובה המרבי המותר עבור הקופינג הוא 26.70+ ויש סטיה ניכרת לכל חריגה מגובה זה.

הגובה המרבי המותר עבור חדר יציאה לגג הוא 28.50+ ויש סטיה ניכרת לכל חריגה מגובה זה.

יחד עם זאת, לאור דרישת מחלקת השימור התכנית מגביהה את המבנה בכ-1 מ' מעל הגובה המותר - הפתרון המומלץ על ידינו הוא כי לאור הוראות התכנית המחייבות והמעוגנות בסטייה ניכרת מצד אחד ולאור דרישת מחלקת השימור מצד שני, המלצת הצוות המקצועי היא לקבל חלקית את חוות דעת מחלקת השימור.

כך שיהיה שימור של החזיתות ומס' רצפות פנימיות (תחתונות), אך לא לשמר את הרצפות המגביהות את המבנה ועל ידי כך יהא ניתן לעמוד בגובה המותר שהתב"ע דורשת".

על עורך הבקשה :

- להנמיך את בינוי הגובה לכדי המותר עפ"י הוראות התוכנית ונספח הבינוי, גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת $26.70 + = 827.00$ מעל גובה זה יותר חדר מדרגות לגג עליון כמפורט בנספח הבינוי (+28.50).

-להנמיך את תקרת חדר המדרגות המשותף לכדי גובה נטו של 2.20 מ' על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות כפי שמצוין בנספח הבינוי.

ח. יציאה לגג :

על עורך הבקשה להגיש תכנית מתקנת הכוללת הצעה של גוש חדר מדרגות אחד כאשר 2 חדרי מדרגות מהדירות בבינוי אחיד עם חדר מדרגות המשותף.

ברכיכה/ג'קוזי :

קומה גג , מפלס +26.60 :

הג'קוזי המוצע אינו תואם לנספח הבינוי, בנוי מבטון ובשטח של כ-9 מ"ר המהווה גודל שאינו לגיטימי לג'קוזי, נראה כבריכה פרטית לכל דבר ועניין ומעורר ספק לגבי ייעודו, המעקה ההיקפי בגובה 1.44 מ' הגישה מתוך חדרי מדרגות פרטיים ולא מתוך חדר מדרגות משותף ואין שמירת מרחק 2.00 מ' מקונטור המבנה. בבחינה נמצא כי גם אם יוצעו כבריכות אינן עומדות במותר עפ"י מסמך המדיניות.

בנוסף, הגבהת מעקה ההיקפי הנדרש עבור הבריכות אינו ניתן למימוש מאחר וכבר כעת בבקשה הגובה חורג מהמותר וכל תוספת גובה נוספת מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, במתכונת זו לא ניתן לאשר את הג'קוזי המוצע בבקשה – על עורך הבקשה להסיר את הג'קוזי המוצע או לחילופין להראות עמידה במדיניות מהנדס העיר ובגובה המותר בהוראות התכנית.

מעלית :

על עורך הבקשה להנמיך את פיר המעלית המוצע לכדי שיעמוד בגובה המותר.

הנחיות מיוחדות/שימושים :

מותר עפ"י הוראות התוכנית סעיף 4.2.2 (ב) :

"ב. 2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום תכנית זו יירשמו לבעלות הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל גדר ואבן" – תנאי זה ייעשה בהערת אזהרה כתנאי להוצאת היתר.

"3. לא נרשמו השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית רשאית הוועדה המקומית להפקיע שטחים אלו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה" – תנאי שיירשם בהיתר.

נוהל בקרה הנדסית :

עפ"י התב"ע סעיף 4.2 (ט) : "היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413", התקבל אישור ניהול בקרה הנדסית בתאריך 19/03/2025 ע"י איתי שרעבי שאינו תואם במדויק למוצע בבקשה- על עורך הבקשה להמציא אישור ניהול בקרה הנדסית מעודכן התואם למוצע במדויק.

אישור שימור :

ישנם שינויים בין התוכנית שאושרה ע"י מחלקת השימור לבין ההרמוניקה שנבחנה יצוין כי הבניין ממוקם במתחם לשימור - על עורך הבקשה להמציא אישור שימור נוסף לתוכנית סופית שתאושר לאחר ביצוע כל התיקונים הנדרשים.

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור משרד הבריאות
	אישור שפ"ע-הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים בסך 11,310 ₪
	אישור שפ"ע-הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 5,204 ₪ בעבור פיצוי נופי (במקום תשלום נכסי)
	אישור שפ"ע- הגשת תוכנית פיצוי נופי לשלמה דניאל
כן	אישור מחלקת מדיניות תכנון- תנאי העברה לגורמים בהתאם לסיכום עם ענת יהיה: שינוי דירת ה לדירה מספר 17 כפי שמופיע בתכנית המצור
	אגף מבנה ציבור - חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	ב. 2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום תכנית זו יירשמו לבעלות הרשות המקומית כאשר נזיים מכל גדר ואבן"- תנאי זה ייעשה בהערת אזהרה כתנאי להוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0950.06
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית חיצונית שינויים בפיתוח (לנגישות) ותוספת בניה
מספר ועדה	2025/124
כתובת	משה רחמילביץ 160 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בתנאים בכפוף לשינויים ובתנאים :

בבחינה נמצא כי ניתן לאשר את המעלית ותוספת בניה בחזית הצפונית.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

	אישור מכון התקנים
	הערת אזהרה - יש לרשום עבור ניוד זה סעיף נוסף בהערת אזהרה.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0930.01
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת בניה לבית כנסת קיים
מספר ועדה	2025/124
כתובת	משה גבירצמן 5, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בבחינה נמצא כי המוצע תואם את נספח הבינוי.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב שטח פודסט במפלס +3.06 כשטח עיקרי קיים.

חוות דעת אדריכלית :

לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b.

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

	אישור משרד הבריאות
	איכות הסביבה - חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה.
	תברואה - יש להוסיף מוטמן נוסף- מוטמן על חשבון אגף התברואה שאר הדברים ע"י בית ת
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0415.04
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה תואמת תב"ע וכן מרפסת
מספר ועדה	2025/124
כתובת	תכלת מרדכי 19 , רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את הרחבת המרפסת המוצעת בקומה א' לתחום קווי הבניין המאושרים.

- להסיר את הקורות העיצוביות מהבקשה לאלתר.

- לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק ולוודא כי המרפסות המוצעות בכל הקומות הינן בתחום קווי הבניין המאושרים.

מרפסות זיז :

קומת קרקע , מפלס +0.00, חזית דרום מערבית :

על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה בסך שטח עיקרי למרפסות המותר עפ"י תב"ע.

קומה א' , מפלס +3.00, חזית מערבית :

על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה בסך שטח עיקרי למרפסות המותר עפ"י תב"ע.

קומה ב' , מפלס +6.00, חזית מערבית :

על עורך הבקשה לרשום על כך הערת אזהרה שלא ימוקם פתח מתוך מרפסת שירות כתנאי לקבלת היתר.

זיקת הנאה :

על עורך הבקשה לסמן על גבי ההרמוניקה שטח לזיקת הנאה עפ"י תיק המידע והתשריט.

ניהול מי נגר :

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

חוות דעת אדריכלית :

ההרמוניקה שנבחנה אינה ברורה בלשון המעטה ואף כוללת הערות גרפיות וטכניות רבות כאשר לא מוצגים פתחי כמניסה לדירות, מצורפים מסמכם שאינם רלוונטיים כלל - 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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0326.08
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת ממ"ד לדירה+מבואה לממ"ד, הכשרת אטימת פתחים והכשרת פתיחת חלון.
מספר ועדה	2025/124
כתובת	משה גבירצמן 7, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בנייה :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את שטח עובי הקירות ב-3.13 מ"ר על מנת שיעמוד במותר.

- לחשב את השטח העיקרי במניין שטח שירות ולהסיר חישוב עיקרי.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0027.01
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
מספר ועדה	2025/124
כתובת	רמבן 49, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את הבניין כולו, עפ"י תוכנית 9988 זכויות הבניה הינן מרביות וכוללות את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה שטחים עיקריים ושטחי שירות.

עורך הבקשה נדרש לעיין בתיק רישוי 1994/667.08 שאושר לאחרונה בוועדה ופו יש פירוט שנעשה עם הצוות המקצועי כמפורט :

חישוב :

$1,704.58$ (מותר) – $48.963,1$ (קיים ומאושר בתיק 1994/667.08) = 10.308 מ"ר נותר לניצול.

10.308 (נותר לניצול) / 15 (מס' דיירים כאש 2 הוסרו וניצלו) = 20.52 מ"ר מותרים לניצול עבור כל בעל יחיד - על עורך הבקשה להראות חישוב תקין ע"ג ההרמוניקה בהתייחסות לחישוב שבוצע בתיק 1994/667.08 ולצמצם את הבינוי לכדי המותר בסך של 20.52 .

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות לעומק של 1.60 מ' עפ"י המותר בתב"ע.

גגות :

בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה אינו מציע להריסה את המעקה הישן ובכך אין גישה לגג התוספת המוצעת כמו כן לא סומנו מפלסים וניקוזים על גבי תוכנית הגגות - על עורך הבקשה

לסמן את המעקה הישן להריסה בכדי לאפשר גישה לכלל הדיירים לגג התוספת המוצעת ולסמן מפלסים וניקוזים בתוכנית קומת הגג ותרשם על כך הערת אזהרה.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא לידי הצוות המקצועי הרמוניקה מעודכנת התואמת במדויק לאישור שימור שהתקבל.

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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערת אזהרה הכוללת סעיף "תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג לכל צורך, כולל הגג
	"
	חוות דעת סופית מחלקת השימור
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0039.00
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח עיקרי ותוספת ממ"ד לדירה 1 מפלס 0.00
מספר ועדה	2025/124
כתובת	תמיר שמואל 32 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטח בניה :

על עורך הבקשה לחשב חלק מהמבואה במניין שטח שירות בסך של 5 מ"ר ברוטו ואת הנותר מכח שטח עיקרי יחסי המותר.

ממ"ד :

על עורך הבקשה להראות תכנית צל לשאר יח"ד.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0641.01
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2016/0641.00
מספר ועדה	2025/124
כתובת	הרב עוזי קלכהיים 14, רמת שלמה

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 117716 בתיק רישוי מס' 2016/641.00 שהופק בתאריך 17/11/2022 היות ותמו 3 שנים ולא הוחל בעבודות

תוקף ההיתר פג ביום 17/11/2025

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

אין מניעה לאשר עד ליום 17/11/2028

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0686.10
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ותוספת מחסן
מספר ועדה	2025/124
כתובת	משה סנה 3, נוה יעקב

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מדובר בבקשה לתוספת שטח ממ"ד ומחסנים,

שטח המחסנים חורג מהמותר.

מדובר בחלקה החלה עליה תכנית שכפופה למתאר שהופקדה ביום 15/05/2010

תכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאשר מחסן בשטח של 8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה.

תכנית שהופקדה לאחר יום 01/08/1989 ניתן לאשר 8% בלבד.

ולכן יש לצמצם את המחסנים המוצעים ל-8% משטח הדירות בלבד ובהתאמה גם את תכנית הצל שהוצגה ליתר הדירות ולבצע משלוח הודעות חוזר על שינוי תכנית הצל.

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0721.01
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעליות חיצוניות
מספר ועדה	2025/124
כתובת	הרב מ.נ. ולינשטין 91, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התקבל אישור שפ"ע לאחר הדיון ואין מניעה לאשר את המעליות והגשרים המוצעים בהתאם לנכתב בחו"ד.

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
	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	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0809.02
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסת קיימת ותוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/124
כתובת	ישראל בן זאב 15, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה קובעת כי ניתן לוותר על צמד מרפסות מאחר ומדובר בחזית פנימית ללא נצפות

מוצעת סגירת מרפסת תואם נספח אין מניעה לאשר

מרפסת זיז יש להציג תוכנית צל לייתר הדירות + החתמת הדירים או משלוח הודעות

יש לבצע הליך משלוח הודעות בגין תוכנית הצל לאחר ביצוע הליך משלוח הודעות, הבקשה תובא לדיון חוזר לעניין ההתנגדות.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0771.00
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן שתי קומות מעל קומת המרתף סה"כ 2 יח"ד
מספר ועדה	2025/124
כתובת	8 , בית חנינה גוש: 30611 ח': 127, בית חנינה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת של עו"ד אילנית מיכאלי , ר"צ לאה שרייבר , מיטל שניאור.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2001/0563.09
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ריצוף מרפסת גג קיים
מספר ועדה	2025/124
כתובת	חיים גרינברג 3, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית התקבל אישור מנהל האגף

מרפסת גג – מוצע ע"פ נספח בינוי ע"כ הוועדה מאשרת את התכנון המוצע

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0126.00
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממסחר לאולם אירועים
מספר ועדה	2025/124
כתובת	שדרות גולדה מאיר 255 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לשימוש חורג ממסחר לאולם אירועים, לא הוגשו התנגדויות
הוועדה מאשרת שימוש חורג לתקופה של 5 שנים .

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים טרים
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0088.04
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע 4535
מספר ועדה	2025/124
כתובת	יעקב דה - הז 7 , רמות

החלטת הועדה

לסגור את תיק הבנין

בתאריך 1.7.2024 התיק נידון בוועדת משנה ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר פגישה עם מנהל המחלקה סוכם על שינויים בבקשה ותידרש על כל פתיחת תיק מחדש

ע"כ כעת התקבלה פניה מהמבקשת עבור סגירת התיק הנוכחי ע"מ לפתוח תיק חדש.

והתיק עולה לדיון לסגירה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0385.00
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מבנה חדש לבית כנסת
מספר ועדה	2025/124
כתובת	השופט חיים כהן 42 , ארנונה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

גובה בניה / תכנון אדריכלי :

בחזית דרומית יש להתאים את הפתחים בהתאם למבנה הסמוך.

מדרגות חירום :

יש לקבל את אישור כבאות למדרגות אלו כתנאי לקבלת היתר.

חצר :

אין מניעה לאשר כחצר ויש לחשב בקוד המתאים, ראה הפניה ע"ג הרמוניקה.

תברואה :

התקבל אישור חוזר בתאריך 28/10/2025 ע"י שני מזרחי כאשר נוספה הערה :

בית הכנסת

יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר

יש להציג מיקום מתוכנן.

מי נגר :

הוגש חישוב כאשר יש להדגיש / להבליט בהרמוניקה.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה b

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	תנאי למתן היתר יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור מורשה נגישות שמצהיר שעומדים בהוראות סעיף 4.1 (8)
	אישור מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במנהל תפעול לתכנית התארגנות סעיף 4.1(10)
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0573.00
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה - הרחבת יח"ד, מחסנים, ממ"ד, מעלית פנימית, מרפסת.
מספר ועדה	2025/124
כתובת	יורדי הסירה 5, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

דברי הסבר :

התיק נידון ואושר בועדת משנה בתאריך 22/05/2024 .

במהלך השלמת תנאים להיתר התקבלה בקשה לשינוי מבקש בהתאם לנסח טאבו עדכני שהתקבל.

בהליך פתיחת הבקשה המבקש הינו : עו"ד רו' משה שמעון ת.ז. 34705541 אשר קיבל יפוי כח מהבעלים הקודמים להגיש באמצעותו. טופס יפוי הכח סרוק בא.א , נבחן ואושר ע"י דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת הבקשה.

כיום, בהתאם לנסח רישום הטאבו המעודכן (מצורף בצרופות / א.א) הבעלים הינם מר דוד ששון ת.ז. 340846591 וגב' שרה ששון ת.ז. 330395849

טופס בקשה להחלפת מבקשים מהמבקש הראשון, מבקשים חדשים וע"ב סרוק בא.א / צרופות של הבקשה.

כאמור שינוי מבקש מצריך וועדה נוספת וכן הודעה על החלפת מבקש (מהמבקש הנוכחי + החדש) וכן לצרף נסח טאבו עדכני וצילומי ת.ז.

התקבל נסח טאבו עדכני, התקבלה הרמוניקה הכוללת שם מבקש עדכני וכן התקבל טופס החלפת מבקש כנדרש.

לא התקבלו צילומי ת.ז של המבקשים החדשים, ע"מ שלא לעכב את הבקשה תנאי למעבר לגורמים הינו הגשת תעודת זהות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0490.05
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת
מספר ועדה	2025/124
כתובת	רשב"ג 20, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כנדרש, כל השטחים שהיו מוצעים עבור משפחת בן חמו הוסרו, דהיינו קומות א'-ב'.

-הוסר המבקש מבעלי עניין.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	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	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0917.03
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה על בניין קיים סה"כ 4 קומות . 8 יח"ד
מספר ועדה	2025/124
כתובת	הדרך האמריקאית סמטה 20 7 , ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה לראשונה ביום 09/06/2024 על יד רשות רישוי, ונדחתה במתכונתה.

לאחר ביצוע ההתאמות והתיקונים הנדרשים, הבקשה הוגשה בשנית להחלטת הוועדה לצורך אישור לפרסום בהתאם לסעיף 149 לא התקבלו התנגדויות.

נכון לעכשיו, הבקשה מוגשת בפעם השלישית לאישור הוועדה.

היתר זה מותנה בהוצאת היתר בנייה יחד עם בקשה מספר 02/46.2 , וזאת לאור העובדה במקומות החניה המוקצים בהתאם לבקשה מספר 02/46.2 משמשים גם את היתר זה.

התנגדויות - לא התקבלו

תנאי להיתר אישור מס רכוש

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

	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	יהיה רישום התצ"ר
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	חוות דעת אגף שפ"ע
	אישור חברת חשמל.
	חוות דעת אגף תברואה.
	אישור הסדרי תנועה על ידי אגף תשי"ה...
	יהיה אטימת הבניה המסומנת לאטימה לפי המסומן בנספח הבינוי.
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	הגשת תוכנית מאושר על דרך גישה סטטרי לבניין כמקובל לבניה חדשה והסכמתם של הסדרי האגף תושיה ע"כ.
	מח' הסדרי תנועה יהיה הגשת מכתב התחייבות להקנת ותחזוקת מעלית רכב בתקן ישראל.
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני
	יהיה הפקת היתר בתיק 02/46.2
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0750.08
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	הריסת תוספת בניה ישנה ובניית תוספת חדשה להרחבת יחידת הדיור, שינוי פנים ותוספת ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2025/124
כתובת	אלכסנדריון 12, גונן ג

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטח עיקרי:

יש לתקן ע"פ הערות בהרמוניקה לנושא חישוב שטחים, מבחינה גסה קיימת יתרה מספקת עבור תיקונים אלו.

תיקונים בהתאם להרמוניקה b

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0508.00
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים + ממ"ד, מחסן, מעלית, חצר
מספר ועדה	2025/124
כתובת	מרוה 30, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0103.02
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג מתעשייה לאולם אירועים בתיק עסק מס 8040610
מספר ועדה	2025/124
כתובת	גנרל פייר קניג 37, תלפיות תעשיה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לשימוש חורג לתעשייה לאולם אירועים בתיק עסק מספר 8040610, לא הוגשו התנגדויות לבקשה

הוועדה מאשרת את הפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד

הוועדה מאשרת שימוש חורג לתקופה של 5 שנים או אישור תב"ע לפי המוקדם.

באם להכיר בהקלה שפורסמה בגין: "הקלה בדבר שימוש חורג מתעשייה לאולם אירועים." כאשר, ההקלה המדויקת והרלוונטית היא למעשה:

הקלה משצ"פ, מגורים, מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור לאולם אירועים - יש לתקן

ע"ג ההרמוניקה בטבלת ההקלות את נוסח ההקלה כפי שאושרה ע"י הוועדה.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

קווי בניין

לא נמצא היתר מקורי במערכת. לפיכך, ולצורך בחינה סופית, יש להעלות במערכת תצ"א מלפני שנת 1967/ לחלופין היתר מקורי למבנה ככל וקיים.

שימוש חורג מהיתר או מתוכנית:

בהתאם לבקשה שהוגשה, מוצע שימוש חורג למטרת אולם אירועים בקרקע אשר ייעודה עפ"י תכנית מס' 1002625 הוא מגורים, מסחר, תעסוקה, ובחלקו אף מיועד לשטח ציבורי פתוח ולמוסדות ציבור.

אישור מהנדס העיר

התקבל אישור מהנדס העיר ביום 18/08/2025, כתב האישור מצוי בארכיב האופטי.

להלן התייחסות מנהל האגף, יואל שבת:

"לא תהיה מניעה בהליך של השימוש החורג המבוקש ולהמליץ לוועדה לאשר את הבקשה לשימוש חורג וזאת לתקופה של 5 שנים או עד למימוש התכנית שחלה במקום – המוקדם מביניהם."

תנאים טרם דיון

אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 18/11/2025 ע"י מזרחי שני: " כפוף למכתב התחייבות

עמדה לדחסנית . מצב התחייבות בארכיב האופטי "

המחלקה להסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 18/11/2025 ע"י שעיו גאולה : " אין התנגדות לתכנית. עבור אולם אירועים דרוש 166 מ"ח עפ"י תקן חניה מופחת רק"ל על פי היתר בניה 2008/0632.08 של בניין אשטרום הסמוך לאולם האירועים דרוש 615 מ"ח על פי תקן רק"ל וקיימים בפועל 809 מ"ח סה"כ 194 חניות עודפות אולם האירועים משכיר חניות אלו עבור הציבור ע"י תשלום חודשי לבניין אשטרום. "

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 10/12/2025 ע"י קורז'בסקי שילת - " התיק משוחרר להיתר שימוש חורג בכפוף לאישור מח' הסדרי תנועה .

מהות התיק : שימוש חורג עבור אולם אירועים .

תנאי לטופס 4 - יש לפנות את רצועת השטח מס' 4 כפי שמופיעה בתכנית התנועה המאושרת, ברח' פייר קניג, עבור הרק"ל. בתיאום עם עבודות הרק"ל .

לפי התקנון של התב"ע 100-2625, קיימת רצועת שטח מס' 3 מצד המזרחי של המגרש ביעוד קרקע של זכות הדרך .

היה והעירייה תצטרך להפקיע את הרצועת שטח מס' 3 ולבצע עליה עבודות, תהיה חובה על בעל הקרקע לפנות את השטח הזה .

להוצאת היתר בעתיד לפי התב"ע המאושרת (לא במקרה הנוכחי) – 100-2625, יש להגיש לאגף תוש"ה תכנית תנועה ופיזי עבור הרחבת הכבישים בזכות הדרך. יהיה צריך לפנות את זכות הדרך "

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a .

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

כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413
	אישור צוות אב לתחבורה
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0332.08
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2025/124
כתובת	דרך חברון 94 , תלפיות מזרח

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תוקנה עפ"י החלטת הוועדה למעט יצירת מעבר לתכנית צל למחסנים עתידיים, בוצע משלוח הודעות ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.

התקבל אישור שימור עבור מיקום הממ"ד ותכנית צל עתידית.

יש לתקן את שטח המחסן כך שישמר מעבר לתכנית צל עתידית כמסומן ע"ג ההרמוניקה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0068.00
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסת
מספר ועדה	2025/124
כתובת	אריה בן אליעזר 29 , גילה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקה מקצועית בהשתתפות עו"ד מיכאלי אילנית , ר"צ חאנן למציאת פיתרון ראוי ונכון לאור הנסיבות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1984/0838.11
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ושינויים פנימיים מ-2 יח"ד ל-3 בשונה מהיתר מקורי מס"ס 153 תיק רישוי 75/542
מספר ועדה	2025/124
כתובת	אלמוג 211, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא תוספת בניה ושינויים פנימיים מ-2 יח"ד ל-3 בשונה מהיתר מקורי מספרו 153 תיק רישוי 75/542.

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

תמצית ההתנגדות:

מצבו הקשה של הבניין מבחינה קונסטרוקטיבית, הזנחה, ניקיון וכו'.

הבעלים מבקש להגדיל את הדירה עבור תכנית פינוי בינוי עתידית...

חשש לפגיעה בנכס, מדובר בבניין ישן מאוד ויש סכנה לרעידות אדמה

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף.

לעניין ההתנגדויות, המחלוקת ביניהם הינן נזיקיות וקנייניות הוועדה אינה נכנסת לטענו מסוג זה, הוועדה קובעת כי על המבקש להבטיח תקינות מערכות במידה והבקשה נוגעת להם, יצוין כי הבניה תלווה ע"י מהנדס שיבטיח יציבות הבניין.

מרפסת זיז:

עבור דירה מס' 7 מוצעת מרפסת זיז הפונה לחזית אחורית פנימית - חצר הבניין.

גישה למרפסת מוצע מחלל חדר המגורים.

יצוין כי המרפסת הינה במקום תוספת עתידית המאושרת בתב"ע.

עומק: 1.99 מ' – ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ'. מעל עומק זה יש לפרסם הקלה.

בכפוף לעמידה בשטח ומרווח, פורסמה הקלה כנדרש, אין מניעה לאשר.

תכנית צל: היות והמרפסת הינה במקום בינוי עתידי אין להציג תכנית צל לכלל הדיירים.

כמו כן כתנאי לקבלת היתר יש לקבל חתימה של המבקשים + עמידר על התחייבות לפירוק המרפסת/מרפסת דמה ככל והדיירים מתחת יבקשו לממש את התוספת.

התנאי נוסף לרשימת התנאים.

תיקון טכני ע"ג הרמוניקה:

יש לתקן את חישוב הרובוט בכניסה לדירה, השטח "גלש" מחוץ לקונטור הבניין.

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
	חתימה של המבקשים + עמידר על התחייבות לפירוק המרפסת/מרפסת דמה ככל והדיירים יבקשו לממש את התוספת.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0622.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38/2 לבניין קיים. הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש. כולל חפירה של קומת מרתף אחת. סה"כ 8 יח"ד + חנות אחת
מספר ועדה	2025/124
כתובת	אוישישקין 41, נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה ולעניין החריגה ממדיניות.

הועדה מחליטה לפטור מהתקנה של 3 מקומות חניה ולשלם בעבורם קרן חניה.

הועדה מחליטה לאשר את החריגה מהמדיניות לאור העובדה כי מדובר בחריגה מינורית באחוזי הבנייה אשר רובה הינה בינוי בתת הקרקע.

להלן התיקונים לבקשה :

שטחי בניה :

שטחים עיקריים :

עיקרי מותר לבינוי: 767.5 מ"ר.

עיקרי מוצע בבקשה : 723.16 מ"ר – עומד במותר.

שטחי שירות :

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

מחסנים :

שטחי האחסנה נבחנים ע"פ תכנית דרום נחלאות מאחר וזו מבטלת את תכנית המתאר. ע"פ דרום נחלאות, באזור מגורים 2 חדש 2, שטחי שירות בכללותם מותרים מתחת לכניסה הקובעת הינם 25% משטח החלקה. מאחר וע"פ תכנית 10038 נכתב כי שטחי שירות יצורפו לשטחים העיקריים הנדרשים ע"פ כל דין, שטחי השירות היחידים שיחושבו במסגרת ה-25% הינם שטחי האחסנה.

שטח שירות מותר ע"פ תכנית דרום נחלות הינו 87.75 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים הינם 56.63 מ"ר. מוצע כמותר.

יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ')

יש להציג מידות מלאות של מחסנים.

מרפסות :

בבקשה זו מוצעות מרפסות זיז מקומות בחזית מזרחית ומערבית בקומות 1-3, למעט מרפסת בקומה 4 שאינה מקורה, וכן מרפסת גג.

המרפסת בקומה א' הינה מרפסת מחוץ לקו בניין תמ"א אך הינה מרפסת הנשארת מטעמי שימור, על כן,

אין מניעה לאשר.

תברואה :

מוצע בתכנית פתרון אשפה, יש לציין על גבי עגלת אשפה נפח 1000 ל' לפי דרישת מח' תברואה.

מסחר / חנויות :

מוצעת חנות בשטח 22 מ"ר , כניסה מרחוב אוסישקין.

ע"פ תכנית מס' 184523 החלה המייעדת את המגרש לאזור מגורים חדש 2 ניתן לאפשר מסחר וזאת בהתאם להוראות תכנית 10038 המאפשרת שימושים ע"פ התכניות החלות במגרש. שטח המסחר הינו במסגרת סל הזכויות הניתן מכוח תכנית 10038 ועומד במותר. אין מניעה לאשר.

עצים – חו"ד תכנון עיר :

עצים מוצעים יסומנו בהתאם לנוהל מב"את.

פיתוח שטח :

מוצע גמל מים ועגלת אשפה.

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

לא מוצגים בתכנית. יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח). ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה.

ניקוז מי נגר :

לא מוצגת בתכנית. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19, במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום מח' איכות סביבה כתנאי להיתר בניה.

סימונים גרפיים :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	הגשת ערבות בנקאית בסך 94,988 ₪ עבור שימור העצים.
	אישור מחלקת השימור
	ביצוע דרישת מח' הסדרי תנועה תשלום קרן חנייה
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0121.03
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חפירה עבור מתקן טיפול בשפכים במט"ש שורק, עבודה במפלס הקרקע.
מספר ועדה	2025/124
כתובת	עין כרם 0, עין כרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה מחליטה לאשר את הבקשה וזאת בכפוף לקבלת חוות דעת של עו"ד דני ליבמן ביחס להוראות ת/מ/מ/19 והאם נדרש להשלים במסגרת בקשה להיתר חפירה זה.

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :

תכנית ת/מ/מ/19 תחילת תוקף 08/03/1994 - מכון טיהור שפכים וקווי הולכה מהאגנים המערביים של ירושלים וסביבותיה.

תקנות התכנון והבניה.

עומק החפירה/ דיפון :

בבקשה מוצעת חפירה ודיפון בעומק מפלס אבסולוטי של +435.80 עבור קו הטיפול החדש במט"ש וכן חפירה לטובת שינוי והסטת תוואי נחל שורק – תואם את הוראות תכנית ת/מ/מ/19 סעיף 8.3 ב (2).

מיקום חפירה/ גבול מגרש וקווי בניין :

התקבל תיק מידע תכנוני שמספרו 2024/5454.00 הכולל סימון קווי בניין ע"פ תב"ע 2277. הביסוס והדיפון מוצעים בתחום תכנית ת/מ/מ/19.

ארגון אתר החפירה :

במסגרת הבקשה מוצעים 3 מבנים ניידים, 2 מבני שירותים ניידים ו-9 חניות בעבור פועלי האתר לטובת החפירה - מבנים אלו הינם זמניים ואינם נדרשים בשטחי בניה, מוצעים בהתאם להנחיות שטחי התארגנות ובאחריות הקבלן המבצע.

הריסה :

במסגרת הבקשה לא מוצעת הריסה.

פרטים :

יש להציג פרטי דיפון, עוגנים וכלונסאות(במידה וישנם).

עצים :

מוצעים עצים לעקירה במתחם החפירה - התקבל אישור מח' שפ"ע לבקשה.

יש להציג את העצים לשימור בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע.

חוו"ד אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	שפ"ע - יש להגיש התחייבות לשימור העצים בסך 41,663 ש"ח
	שפ"ע - יש להגיש התחייבות נוספת עבור פיצוי נופי בסך 105,413 ש"ח.
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0528.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים והקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים
מספר ועדה	2025/124
כתובת	רחל אמנו 41, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תיק זה נידון בוועדה בתאריך 03/04/25 ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים.

במסגרת התיקונים לבקשה נדרשו מבקשי ההיתר לתקן את שטח מחסן מספר 1 ולצמצמו ל-8% בהתאם למותר.

הובא בפני הצוות המקצועי תשריטי בית משותף והיתר מקורי של המבנה ובו נראה כי לאחת מדיירי הבניין היו 2 יחיד 21 מחסנים מוצמדים בהתאמה. במסגרת הבקשה מאחדים לדיירת את היחיד מההיתר המקורי ומאחר ולא ניתן להצמיד 2 מחסנים ליחיד אחת, אוחדו גם 2 המחסנים של הדיירת. שטחו של המחסן המאוחד עולה על 8% ועל כן פנו המבקשים לאשר את שטחו של המחסן המאוחד ללא פרסום הקלה.

הועדה מחליטה לאשר את המחסן הנ"ל ואת איחודו ללא פרסום נוסף ובלבד ששטחו לא יעלה על השטח של 2 המחסנים שהוצמדו לדיירת בהיתר המקורי.

יתר החלטת ועדה מיום 3.4.2025 עומדת בעינה.

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
כן	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נמ, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	שפ"ע - 1. הגשת ערבות בנקאית ע"ס 99,810 ₪ לשימור ופיצוי נופי (שימור- 73,310 ₪, פיצוי 26,500 ₪) 2. תשלום היטל כספי ע"ס 11,335 ₪.
	תנאי לקבלת היתר הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0164.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת תחנת טרנספורמציה תת קרקעית
מספר ועדה	2025/124
כתובת	רבן יוחנן בן זכאי 38 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת :

תנאים שהתקבלו :

איכות הסביבה : לאשר את הבקשה.

אגף שפע : לאשר את הבקשה.

תברואה : לאשר את הבקשה

חוות דעת אדריכל העיר : לאשר את הבקשה.

הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.

מחלקת דרכים : לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

חוו"ד מחלקת המאור באג שפ"ע- לאשר ולהוסיף תנאים בתיק.

חדר מיישרים מוצע בתא שטח : 828 (גליון 5 במסמכי התוכנית)

הכולל חדר מדרגות ירידה לתת הקרקע מקורה בגובה 2.78 מ'

תא השטח ביעוד דרך מוצעת ומסומן כתחנת השנאה

בשטח של 73.75 מ"ר.

התב"ע החלה במקום : 800771 הקו הסגול .

קווי בנין :

התכנית המוצעת חורגת מאט מתוך קווי הבניין המסומנים בתשריט (גליון 5 במסמכי התוכנית)

8. מהנדס הועדה המקומית, לאחר תאום עם הגורם המוסמך, רשאי לאשר שינוי במיקום מתקן הנדסי לאחר קבלת חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה כי אין בשינוי המבוקש משום פגיעה בשימושים סמוכים (לרבות שצ"פ), ובלבד שההסטה לא תעלה על 10 מ' מגבולות תא השטח בו מסומן המתקן ההנדסי בתשריט, ובלבד שלא תהיה חריגה מגבולות התכנית.

התקבל אישור אדריכל העיר כתנאי לדיון אין מניעה לאשר.

יש לסמן קווי בנין על ההרמוניקה.

שימושים :

תא השטח מוגדר כדרך מאושרת ומסומן בתשריט כתחנת השנאה. (תשריט מוצע גליון 5 מתוך 5)

שימושים המותרים בדרך קיימת :

4.1.1. ג. מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"ן הכוללים : חדרי מנהל, חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישום זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת קרקעיים, מערכות ומתקני תקשורת, איתות, שליטה, בקרה, מתקני אוורור, מיזוג אויר, מאגרי מים, מבני אנרגיה וכל מתקן הנועד לתפעול המתע"ן.

שטחים :

שטחים המותרים עפ"י טבלה 5 לתכנית עיקרי מעל הקרקע: 0. מוצע: 0

שטחים המותרים עפ"י טבלה 5 לתכנית עיקרי מתחת הקרקע: 350 מ"ר מוצע: 73.75 מ"ר.

שטח חדר מדרגות ירידה לחדר שנאים : לחשב שטח ולהוסיף לטבלת השטחים.

יש לשנות בחישוב שטחים לעיקרי.

הערות לטבלה 5 :

(4) תותר הקמת מתקן הנדסי במפלס הקרקע בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2.ב.ד :

4. במפלס הקרקע של תא השטח למתקן הנדסי יותרו פתחי אוורור, פתחים לצורך גישה והכנסת ציוד.

5. תותר הקמת "חצר אנגלית" לשימוש המתקן ההנדסי ולגישה אליו

(5) אם תותר הקמת מתקן הנדסי מעל מפלס הקרקע גובהו לא יעלה על 4 מ' בקומה אחת.

גובה קירוי חדר המדרגות גישה : 2.70 מ' מעל הקרקע.

מספר קומות :

מספר קומות המותרים מעל הקרקע: 1 מוצע: 1 (לחדר מדרגות)

מספר קומות המותרים מתחת לקרקע: 1 מוצע: 1

טכני :

יש לסמן קווי בניו בהרמוניקה

יש לשנות את החישוב שטחים לעיקרי.

יש להוסיף חישוב חדר המדרגות.

יש לתקן עפ"י תכנית a

חדר מיישרים מוצע בתא שטח: 828 (גליון 5 במסמכי התוכנית)

הכולל חדר מדרגות ירידה לתת הקרקע מקורה בגובה 2.78 מ'

תא השטח ביעוד דרך מוצעת ומסומן כתחנת השנאה

בשטח של 73.75 מ"ר.

התב"ע החלה במקום: 800771 הקו הסגול.

קווי בנין :

התכנית המוצעת חורגת מאט מתוך קווי הבניין המסומנים בתשריט (גליון 5 במסמכי התוכנית)

8מהנדס הועדה המקומית, לאחר תאום עם הגורם המוסמך, רשאי לאשר שינוי במיקום מתקן הנדסי לאחר קבלת חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה כי אין בשינוי המבוקש משום פגיעה בשימושים סמוכים (לרבות שצ"פ), ובלבד שההסטה לא תעלה על 10 מ' מגבולות תא השטח בו מסומן המתקן ההנדסי בתשריט, ובלבד שלא תהיה חריגה מגבולות התכנית.

התקבל אישור אדריכל העיר כתנאי לדיון אין מניעה לאשר.

אין מניעה לאשר.

יש לסמן קווי בנין על ההרמוניקה.

שימושים :

תא השטח מוגדר כדרך מאושרת ומסומן בתשריט כתחנת השנאה. (תשריט מוצע גליון 5 מתוך 5)

שימושים המותרים בדרך קיימת :

4.1.1. ג. מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"ן הכוללים : חדרי מנהל, חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישום זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת קרקעיים, מערכות ומתקני תקשורת, איתות, שליטה, בקרה, מתקני אוורור, מיזוג אויר, מאגרי מים, מבני אנרגיה וכל מתקן הנועד לתפעול המתע"ן.

אין מניעה לאשר

שטחים :

שטחים המותרים עיקרי מעל הקרקע : 0 . מוצע : 0

שטחים המותרים עיקרי מתחת הקרקע : 350 מ"ר מוצע : 73.75 מ"ר.

שטח חדר מדרגות ירידה לחדר שנאים- יש לחשב את השטח .

יש לשנות בחישוב שטחים לעיקרי.

(4) תותר הקמת מתקן הנדסי במפלס הקרקע בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2.ב.ד :

4. במפלס הקרקע של תא השטח למתקן הנדסי יותרו פתחי אוורור, פתחים לצורך גישה והכנסת ציוד.

5. תותר הקמת "חצר אנגלית" לשימוש המתקן ההנדסי ולגישה אליו

(5) אם תותר הקמת מתקן הנדסי מעל מפלס הקרקע גובהו לא יעלה על 4 מ' בקומה אחת.

גובה קירוי חדר המדרגות גישה : 2.70 מ' מעל הקרקע.

מספר קומות :

מספר קומות המותרים מעל הקרקע : 1 מוצע : 1 (לחדר מדרגות)

מספר קומות המותרים מתחת לקרקע : 1 מוצע : 1

התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית.

טכני :

יש לסמן קוי בנין בהרמוניקה.

יש לשנות את החישוב שטחים לעיקרי.

יש להוסיף חישוב חדר המדרגות.

יש לתקן עפ"י תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0165.00
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת תחנת טרנספורמציה תת קרקעית
מספר ועדה	2025/124
כתובת	רבן יוחנן בן זכאי 45 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאים שהתקבלו :

איכות הבסיבה : : לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר

אגף שפע : לאשר את הבקשה

תברואה : לאשר את הבקשה

חוות דעת אדריכל העיר : לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר

הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת המאור באג שפ"ע- לאשר ולהוסיף תנאים .

חוות דעת :

בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר טרנספורמציה תת קרקעי ברחוב יוחנן בן זכאי , עם חדר מדרגות היורד ממפלס הקרקע. ונישת אשפה חדשה במפלס הקרקע.

חדר מיישרים מוצע בגוש 30143 חלקות: 100 ו 93

תא שטח : 824

תא השטח ביעוד דרך מאושרת ודרך מוצעת ומסומן כתחנת השנאה.

בשטח של 80.44 מ"ר.

התב"ע החלה במקום : 800771 הקו הסגול .

קווי בנין :

התכנית מוצעת בתוך קווי הבניין המסומנים בתשריט (גליון 4 במסמכי התוכנית)

יש לסמן קווי בנין על ההרמוניקה.

שימושים :

תא השטח מוגדר כדרך מאושרת ומסומן בתשריט כתחנת השנאה. (תשריט מוצע גליון 4 מתוך 5)

שימושים המותרים בדרך קיימת :

4.1.1. ג. מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"ן הכוללים : חדרי מנהל, חדרי טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישום זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת קרקעיים, מערכות ומתקני תקשורת, איתות, שליטה, בקרה, מתקני אוורור, מיזוג אויר, מאגרי מים, מבני אנרגיה וכל מתקן הנועד לתפעול המתע"ן.

שטחים :

שטחים המותרים עפ"י טבלה 5 לתכנית עיקרי מעל הקרקע: 0. מוצע: 0

שטחים המותרים עפ"י טבלה 5 לתכנית עיקרי מתחת הקרקע: 350 מ"ר מוצע: 80.44 מ"ר.

יש לשנות בחישוב שטחים לעיקרי.

יש לחשב את חדר המדרגות בחישובי השטחים.

מספר קומות :

מספר קומות המותרים מעל הקרקע: 0 מוצע: 0

מספר קומות המותרים מתחת לקרקע: 1 מוצע: 1

טכני :

יש לסמן קווי בנין בהרמוניקה.

יש לשנות את החישוב שטחים לעיקרי.

יש להוסיף חישוב חדר המדרגות.

יש לתקן עפ"י תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 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 שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי להיתר לבקשת הסדרי תנועה-הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה.
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0520.00
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים בן 2 קומות עם 2 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות עם 6 יח"ד
מספר ועדה	2025/124
כתובת	פטריה 23, מנחת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ביום 29.6.2025, לאחר הליך ערר שהתקיים בעניין הבקשה, דנה הוועדה בבקשה המתוקנת, המציעה 117% בנייה והקמת בניין חדש בן 4 קומות (מעל קומת קרקע) עם 6 יח"ד, הועדה החליטה לאשר את הבקשה.

(ניצוין, כי הבקשה המקורית הוגשה בהיקף 220% לחמש קומות ועשר יחידות וצומצמה ל-180% 4 קומות ו-8 יח"ד, הוועדה המקומית אישרה את הבקשה בכפוף לצמצום ל-130%. לאחר דיון בוועדת הערר הבקשה הושבה לדיון בועדה המקומית בהחלטה מיום 1.1.2024).

לאחר אישור הבקשה המתוקנת הוגשו עררים. בתאריך 7.12.2025 נידונה בוועדת הערר בקשת הוועדה המקומית להחזיר את הבקשה לדיון נוסף, לאור העובדה שבהמלצת הצוות המקצועי נשמטו מספר נושאים שדרשו התייחסות לפי החלטת ועדת הערר, ומשכך לא באו לידי ביטוי בהחלטת הוועדה. בהתאם לכך הושבה הבקשה לדיון.

בפני חברי הוועדה הוצגו עובר לדיון המסמכים הבאים: עמדת מתכנת המחוז, עמדת אגף התכנון (בשם מהנדס העיר); עמדת מחלקת השימור; עמדת הצוות המקצועי ברישוי; תמליל דיון ועדת הערר מיום 7.12.2025; החלטת ועדת הערר מיום 1.1.2024; כתבי השלמות מטעם מבקשי ההיתר; וכן מטעם המועצה לשימור אתרי מורשת ותושבי השכונה.

כמו כן, הוצג בפני הוועדה חישוב של שטחי הבנייה בשתי חלופות: אחת הכוללת את מבנה ב', ואחת ללא מבנה ב'.

לדיון התייצבו עו"ד הדס יצחקי ועו"ד חרות הלוי.

במסגרת הדיון הובהרה השתלשלות העניינים ונשמעו עמדותיהם המנומקות של הצוות המקצועי, לרבות אמי ארבל מאגף התכנון ועורכי הדין. לאחר עיון בכלל החומרים שהונחו בפני הוועדה ובשים לב להמלצת מתכנת המחוז אשר תמכה באישור הבקשה, הוועדה מחליטה לקבל את עמדתם המקצועית ונימוקיהם של הגורמים המקצועיים ומאשרת בזאת את הבקשה המתוקנת, תוך התייחסות להערות ועדת הערר כמפורט להלן.

מדיניות השימור

באשר למדיניות השימור ביישום תוכניות החיזוק בכפר מנחת ולאיון הראוי בין שימור לפיתוח, יצוין כי מדיניות מהנדס העיר המפורסמת, כפי שבאה לידי ביטוי במסמך "מדיניות מהנדס העיר הנוגעת לבנייה מכוח 10038 בעין כרם ומלחה-מנחת ההיסטורית", מיום 17.12.2023, אינה ממליצה לקדם בקשות לביצוע תמ"א 38 בכפר מנחת.

יחד עם זאת, מתוך התייחסות להערות ועדת הערר בהליך הקודם, נערכה בחינה מחודשת של

שכונת מלחה על-ידי מחלקת השימור, בתיאום עם אגף התכנון. הוצגה בפני הוועדה המדיניות המתגבשת, המבחינה בין אזורי ההשתמרות של הגרעין ההיסטורי. במסגרת מדיניות זו, הוצגה חלופה המשמרת גרעין מינימלי ומאפשרת פיתוח מידתי באגן הסובב אותו (עמוד למצגת השימור).

בהתאם למדיניות המתגבשת, ובשים לב לעמדות הצוות המקצועי ועמדת מתכנת המחוז, וכן בשים לב למיקומו של המבנה בתחום הגלעין המגובב ובשולי הכפר, הוועדה סבורה, כי הבקשה המוצעת תואמת את המדיניות המתגבשת, תוך שהיא מותאמת להנחיות מחלקת שימור ולמאפייניו הייחודיים של הכפר ולפיכך ניתן לאשרה.

מיקומו של המבנה

לשאלת מיקומו של המבנה בגרעין הכפר ובהתייחס להערות וועדת הערר בהחלטה מיום 1.1.2024, שניתנה במסגרת ההליך הקודם, הוועדה מקבלת את עמדת הגורמים המקצועיים כי בהתאם למדיניות המתגבשת, המבנה אינו מצוי בגרעין ההיסטורי השמור ביותר, אלא בתחום הגלעין המגובב, ואינו מהווה חלק מליבת הכפר.

צמודי קרקע

באשר לשאלה האם כפר מנחת מהווה מרקם צמודי קרקע, לצורך החלת תכנית 10038 על מבנה קטן (הוראות סעיף 1.1.2.2 (3)), הוועדה מקבלת את עמדת הגורמים המקצועיים כי הגדרת מרקם מבני צמודי קרקע בתכנית 10038, מתייחסת לאזורי וילות חד ודו-משפחתי.

הבניה בכפר מנחת מאופיינת במבני מגורים ותיקים ובבנייה ערבית מסורתית הכוללת קומות גבוהות. הבינוי הקיים והמאושר מתאפיין ככפר מתפתח במרקם עירוני.

יצוין, כי הגדרת "צמודי קרקע" השאובה מתיקון 117 לחוק התכנון ובניה, הינה הוראה שנקבעה לאחר פרסום תכנית 10038, כאשר גם אם בהנחה שהגדרת צמודי קרקע מתייחסת למבנים שהכניסה אליהם אינה נעשית מחדר מדרגות, הרי, שבחינה של האזור, הן בסיורים בשטח והן בצילומי אוויר, מלמדת כי לא בכל הבתים הכניסה אליהם היא מקומת הקרקע בלבד, ולא לכולם יש גינות. חלק מהמבנים הם בניינים בני שתיים ולעיתים אף שלוש קומות.

בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי יש לקבל את עמדת הצוות המקצועי, וכי כפר מנחת אינו תואם את ההגדרה המקובלת של בינוי צמוד קרקע, כפי שנקבעה בתכנית 10038.

יובהר, כי גם תכנית המתאר 2000 לא הגדירה את האזור כאזור שאינו מיועד לציפוף.

באשר לתחולת תמ"א ביחס לשלבי הבנייה של המבנה – שלבים ב' וג' על פי תיק התיעוד

ביחס לשלב ב' - קיימת מחלוקת באשר למועד בניית המבנה (יובהר, כי מועד הבניה נדרש לצורך החלת סעיף 6.1.4 להוראות תכנית 10038 על המבנה). מבקש ההיתר צירף תצהיר של מר יעקב אהרון, מי שהתגורר בנכס, ולפיו המבנה נבנה לפני 1966. העוררים הציגו תצ"א ממנה עולה לכאורה כי שלב ב' לא היה קיים לפני 1967. הוועדה סבורה, כי שאלת מועד הבינוי של שלב ב', אינה רלוונטית שעה שעל פי חישובי השטחים שהוצגו בפניה הוועדה, גם ללא הכללת מבנה ב' מבקשי ההיתר אינם מבקשי לנצל את מלוא הזכויות.

ביחס לשלב ג' - הבניה בשלב ג' בוצעה במסגרת היתר בנייה משנת 1983, כיחידת מגורים נפרדת. עם זאת, המבנה נבנה עם קיר משותף למבנה א' ההיסטורי ותלוי בו מבחינה קונסטרוקטיבית באופן בו לא ניתן להפריד בין שני האגפים. הריסת שלב א' מחייבת את הריסת שלב ג'. לפיכך הוועדה סבורה, כי יש לראות בשלב ג' תוספת בנייה למבנה הקיים.

כמו כן, על פי אישור מהנדס תמ"א, הבניין הקיים כולו טעון חיזוק מכוח תקן 413. בהתאם לכך הוועדה סבורה כי ניתן להחיל את הוראות סעיף 4.2 לתמ"א על שלב ג'.

להלן התיקונים לבקשה :

יש לתקן לפי הנחיות מתכנן המחוז :

יש להשלים חתכי רחוב לאורך ורוחב קווי הטופוגרפיה המציגים את הבינוי המוצע בהתאם למאפיינים הנופיים של המתחם ולבינוי המיצרני הקיים ובהתייחס להוראות התכנית בדבר גובה רום מירבי בכל מגרש ובדבר גובה קירות תמך ושינויי מפלס קרקע טבעית. מפלסי הבינוי יותאמו למפלסי הפיתוח המיצרניים ובהתאם להוראות תכנית 3718 והבינוי המוצע בכללותו יצומצם ככל שידרש.

יש להציע דירוג נוסף או שינוי במסות הבניה כלפי החזית הצפון-מזרחית, באופן שיכול שיכלול צמצום מסויים נוסף בבינוי המוצע ובשטחי הבניה בהתאם וזאת בהתאם לעקרון שהותווה בתכנית 3718 לעניין צמצום תכסית הבינוי בכל קומה.

יש לבחון את עיצוב החזיתות המוצע וכן פרטי האבן ולהתאימם להוראות תכנית מס' 3718 ולמאפייני השכונה.

חישוב שטחים

סך שטחים עיקריים המותרים לשימוש הינו 681.3 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה עומד על 673.73 מ"ר.

באשר לבקשת ועדת הערר להציג חישוב שטחים ללא מבנה ב' :

על פי מפת המדידה שצורפה לתיק בנין 1982/0067.00 היקף שלב א' הינו 63 מ"ר, כאשר שטח התוספת שאושרה בשלב ג' - 180.04 מ"ר.

בהתאם לכך, קומת הקרקע הינה בשטח של 160.31 מ"ר (97.3 מ"ר תוספת שלב ג' + 63 מ"ר שלב א').

שטח הבינוי המאושר בקומה א' הינו 82.75 מ"ר.

בהתאם לכך, שטח קומה טיפוסית מחושבת כקומה ממוצעת בין שתי הקומות - 121.5 מ"ר, לפי החישוב הבא : $121.5 = 2 : (160.31 + 82.75)$

יש לציין כי בתכנית השינויים להיתר, שטח קומה א' השתנה ועומד על 78.63 מ"ר במקום 82.75 מ"ר. לפיכך, שטח הקומה הטיפוסית הממוצעת בין שתי הקומות לפי תכנית השינויים הוא 119.47 מ"ר, לפי החישוב הבא : $119.47 = 2 : (160.31 + 78.63)$

סל הזכויות חושב על הצד המחמיר, ומסתכם ב 681.3 מ"ר שטחים עיקריים.

חישוב שטחים כולל מבנה ב'

שטח קומת הקרקע : שטח שלב א' 63 מ"ר, שטח שלב ב' - 57 מ"ר, שטח שלב ג' - 97.31 מ"ר.

סה"כ שטח קומת קרקע - 217.31 מ"ר = $63 + 57 + 97.31$

שטח קומה א' (לפי תכנית שינויים) 78.63 מ"ר.

חישוב קומה טיפוסית כממוצע בין שתי הקומות : 147.97 מ"ר = $2 : (217.31 + 78.63)$

בהתאם לחלופה זו סל זכויות עומד על 747.97 מ"ר שטח עיקרי.

יתר החלטת הועדה המקומית מיום 29.6.2025 עומדת בעינה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור 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
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור תכנית הסדרי תנועה של רחוב פטריה/ולוס ע"י אגף תוש"יה.
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה ע"פ ת"י.
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן תאדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תיקונים ע"פ תכנית A
	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור
	אישור חברת גז על מיקום צובר הגז
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0070.01
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול יח"ד, תוספת שטח וממ"ד לפי תיקון 155. חניה מקורה ופיתוח שטח
מספר ועדה	2025/124
כתובת	רמת הגולן 26, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מוצעת תוספת יחידת דיור להשכרה לדו משפחתי קיים מכוח תיקון 155

מוצע מחסן ושינוי מיקום עד 20 מ"ר

מוצע חדר הסקה במיקום חדש.

מוצעות חניות חיצוניות להן מוצע קירוי המהווה מרפסת גג מוצעת לקומה מעל עד לגבול המגרש.

לעניין יחידת הדיור- אין מניעה לאשר תוספת יחידת דיור מכוח תיקון 155 בכפוף להסרת המחסן ליח"ד זו ותיקון השטח הכולל ל-45 מ"ר.

יש להוסיף הקלה בהרמוניקה תוספת שטח ליחידת דיור.

תרשם הערת אזהרה: יחידת הדיור שנוספת תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים.

לעניין החניות המוצעות- מוצעת חניה מקורה החורגת עד לגבול חלקה ומהווה סטייה נכרת מהתקנות. יש לבטל את הקירוי המוצע לחניה ולבטל את המרפסת המוצעת מעל בקומת קרקע.

לעניין חדר ההסקה אין מניעה לאשר מבוקש 1% חלק יחסי.

יודגש כי תנאי להפצה לגורמים יהא הסרת הקירוי המוצע לחניה וביטול מרפסת זו.

תיקון תכנית a

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

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים 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	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0424.01
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/124
כתובת	שמואל הנביא 65 , בוכרים

החלטת הועדה

לסגור את תיק הבנין

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", הבקשה הינה לתוספת מרפסות זיז, המבקשים בבקשה זו התנגדו לתוכנית בתיק מס' 23/424, כעת, לאחר הסכמות בין השכנים לעניין המרפסות, המבקשים הצטרפו לתיק 23/424 וכעת התיק מובא לסגירה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0272.02
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יחידות דיור+ ממד ומרפסות
מספר ועדה	2025/124
כתובת	משה קליינמן 10, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

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

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש לצמצם את הבינוי המוצע,

להכניס את הממ"ד לקונטור הבניה המותרת מכח התב"ע,

להציג תוכנית צל כנדרש ולבצע משלוח הודעות על כך,

ולהשלים תנאים טרם דיון.

קווי בניין :

חזית מזרחית : מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת, ניתן לאשר חריגה למרווח הקדמי מצומת לצומת בכפוף לפרסום הקלה, המוצע עומד במותר, פורסמו הקלות לחריגה מקו בניין אחורי וצידי, לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין קדמי - מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום הקלה מקו בניין קדמי.

שטח בניה :

בחזית צפונית מוצג שטח קיים של כ-21 מ"ר בקומת הקרקע ובקומה א', הכלול מתוך שטחי הבניה המותרים עפ"י תב"ע, ע"ב לא ציינה מס' היתר ע"ג התוספת - יש לציין מס' היתר או

להכשיר במסגרת הבקשה המוצעת.

6% הקלה - שטח החלקה 2859 מ"ר, $6\% = 171.54$ מ"ר, קיימים 24 תתי חלקות, סה"כ 7.15 מ"ר לכל יחיד, השטח המוצע מכח ההקלה הוא 13.73 מ"ר, המוצע חורג מ-7.15 מ"ר המותרים - יש לצמצם את השטח המוצע בחזית זו ל-7.15 מ"ר המותרים.

ממ"ד :

חזית צפונית - מוצעת עמודת ממ"ד הכוללת 2 מבקשים מתוך 3, תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, פורסמה הקלה בגין החריגה המוצעת, הממ"ד מוצע עד למרחק של 90 ס"מ מגבול החלקה בחזית קדמית, הממ"ד אינו שומר על מרחק מינימלי של 1 מ' ואינו מקובל חזותי - יש להכניס את הממ"ד למסגרת קווי הבניין המותרים.

תוכנית צל - לא הוצגה כלל תוכנית צל לממ"דים עתידיים - יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות על כך.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +2.88, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 14.28 מ"ר, מעל הבינוי המוצע בקומה א' בחריגה מקו בניין קדמי, היות ולא ניתן לאשר את כל הבינוי המוצע לא ניתן לאשר את כל המרפסת המוצעת - יש לצמצם את שטח המרפסת בהתאם לצמצום השטח בקומת הקרקע.

מרפסת זיז :

קומת א', מפלס +2.88, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.70 מ' ובשטח של 10.39 מ"ר בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה עבור מרפסת למרווח הצידי בשיעור של 10%, המרווח הוא כ-23.20 מ', המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בגין חריגה למרפסת זיז, לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' - מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ'.

צמד מרפסות - מוצעת מרפסת דמי לשכן בקומה ב' - יש להגיש חתימת בעל מעטפת למרפסת דמי המוצעת.

תוכנית צל - לא הוגש תוכנית צל לדיירי העמודה הצמודה - יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות למוצע.

אישו רי גורמים :

שפי"ע - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

*מוצעת חריגה מעבר לקו בניין מעבר למותר מכח תקנות,

*החריגה נעשית על חשבון שטח גינה צר ביותר ובסמוך לשביל המשמש את הדיירים

*מתנגדת להסתרת אור ושמש בדירתה בעקבות הממ"ד המוצע.

*טוענת לחוסר בתימוכין קניינים.

*בניה שאינה בהינף אחד

*השטח המוצע אינו מצדיק חריגה מקו בניין.

*המוצע מהווה סטיה ניכרת מבחינה חזותית

תגובת האגף :

לעניין חריגות מקו הבניין, המוצע עומד בחריגות המותרות מכח תקנות,

לעניין תימוכין קניינים - הוגשו 4/6 חתימות שכנים מבנין נשוא הבקשה, המתנגדת הינה מהבניין השכן בחלקה (החלקה כוללת 3 מבנים)

בניה שאינה בהינף אחד, המוצע עומד בהוראות התוכנית לעניין שלביות ביצוע.

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	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0390.04
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	השלמת 5% קומת גג
מספר ועדה	2025/124
כתובת	ישראל זנגויל 9, קרית היוכל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 3.4.25 והוחלט "לאשר את הבקשה בכופף לשינויים", מוצע בבקשה 5% השלמת קומת גג ויציאה לגג עליון.

פורסמו הקלות לעניין 5% השלמת קומת גג וחריגה מקו בניין, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0392.00
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בנייה בית כנסת + ממ"מ + מעלית
מספר ועדה	2025/124
כתובת	עץ הדר 44 , שמואל הנביא

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

מדובר בבקשה עבור בניית 2 קומות עבור בית כנסת.

עפ"י תקן דרושים 8 מקומות חניה.

הוועדה, בהתאם לסמכותה, פוטרת מ- 50% ממקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן.

עבור 50% מ"ח הנוספים, הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית לפטור ממחצית ממספר מקומות החניה הנוספים הדרושים לפי תקן.

לאחר מתן החלטה בועדה המחוזית לעניין החניות, יש להגיש תכנית בהתאם להערות הנדרשות בתכנית a.

בתכנית המתוקנת, יש לבצע תיקונים נוספים הכוללים הצגת מספר היתר למבנה המקורי או להכשירו כחלק מהבקשה וכן לצין את מספר היתר הבניה לגן הנוסף שניתן היתר בת.ב 15.705 .

יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלות אשר פורסמו כחריגה מקו בנין להקלה בדבר "חריגה מקו בנין קדמי מצומת לצומת "

יש לשנות את חלון הממ"מ שיפנה לחזית הצפונית על מנת לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מיקום הפתחים.

יש לבטל את הממ"מ המבוקש בקומה ב' וזאת כי אין כפל מרחבים מוגנים

יש לתכנן את הבינוי המבוקש באופן שיכלול נסיגה עבור מרפסת הזיז , הממ"מ וגרם המדרגות מהמבנה המרכזי וכמוצג על גבי תוכנית a. כמו כן המרחק שנשמר לממ"מ יהא זהה ובקו אחיד עם גרם המדרגות וזאת בכפוף לאישור ראש צוות על מנת להשוות מראה אחיד לתוספת הבניה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0408.01
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	5% השלמת דירת גג ותוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/124
כתובת	אופירה 8, סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת בניה מכוח 5% השלמת דירת גג ובניית מרפסת זיז בחזית קדמית. קיים נספח בינוי מפורט בתב"ע 4910, המוצע מעבר לספח מאחר והבינוי עפ"י נספח מומש. כעת מוצעת תוספת בניה מכוח השלמת דירת גג, תוספת זו חורגת מקווי בניין בחזית קדמית. פורסמו הקלות לחריגה מקו בניין לצורך תוספת מרפסת זיז וכן הקלה ל-5% השלמת קומת גג. אך לא פורסמו הקלות לעניין בנייה שלא עפ"י נספח ובנייה בחריגה בחזית קדמית כבינוי הקיים מצומת לצומת. הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד. תנאי להפצה לגורמים אישר מנהל אגף עבור השלמת דירת גג.

יש לבצע תיקונים בתכנית :

קווי בניין- יש להוסיף את כלל קווי הבניין בהתאם לתיק המידע ע"ג התכנית. מרפסת זיז – חורגת בחזית קדמית, פורסמה הקלה ע"כ. עם זאת, המרפסת מוצעת מעל מרפסת של דיירים בקומות מתחת ובכך הופכת אותה למרפסת מקורה. שטח המרפסת הינו 10.51 מ"ר, ניתן יהא לאשר בכפוף להוספת הדייר בקומה שמתחת לבקשה לעניין מרפסת שמקרים לו כעת, והוספת שטח זה בטבלת השטחים כשטח מרפסת מקורה, ובכפוף לכך ששך שטח מרפסות מקורות בדירה זו לא יחרוג מ-12 מ"ר. תוספת בניה מכוח 5% - חורגת במלואה מקווי בניין בחזית קדמית, ללא פרסום הקלה וללא התייחסות למותר לפי תקנות סטיה נכרת. מדובר בסגירה של מרפסת גג, לכאורה דייר אחד כבר סגר, יש לציין מספר היתר או לסמן להריסה.

תיקון תכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0399.01
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש
מספר ועדה	2025/124
כתובת	אל מונתזה סמטה 18, אבו תור - גבעת חנניה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להפצה לגורמים להשלמת הוכחת בעלות לאור העובדה כי מדובר בבניין חדש – זאת בהתאם לנוהל חדש (הבעלויות נבחנו כתוספת ע"כ נדרש אישור חדש).

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח, התוכנית תוקנה, פורסמה הקלה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 9.2.22 והוחלט "לדחות במתכונת", היות והוגשה תוכנית הנדרשת בתיקונים ונדרשו תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית יצאה לפרסום לשם נידוד שטחי בניה, תום מועד להתנגדויות בתאריך 18.6.24, לא התקבלו התנגדויות.

הריסה :

עפ"י סעיף 4.1.2(ח): הגדות וחלק המבנה הצפוני המסומנים להריסה יורשו כתנאי להוצאת היתר בניה - יש להציג דו"ח פיקוח כתנאי להיתר.

-יש לסמן את המרפסת בחזית המזרחית להריסה כפי המסומן בנספח הבינוי.

תנאי לקבלת היתר : יש להגיש הוכחת בעלות מלאה ומעודכנת הכוללת מס רכוש ירדני /ישראלי

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

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר, תברואה
	דרכים: מפלס כניסה לחניון מכביש קיים וסטטוטורי - רח' אל מונתזה - בכפוף לאישור תכנון.
	הריסת המסומן בצהוב, המצאת דוח פיקוח
	רישום תצ"ר (עפ"י תיק מידע)
	הוכחת בעלות מלאה ועדכנית כולל מס רכוש ירדני/ישראלי בנוסף יש לוודא כי תועבר הודעת ת לאפוטרופוס הכללי ולאנ"ן
	יש להגיש הוכחת בעלות מלאה ומעודכנת הכוללת מס רכוש ירדני /ישראלי
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0424.00
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז בעומק 2.1 מ"מ.
מספר ועדה	2025/124
כתובת	שמואל הנביא 65 , בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת מרפסות זיז מקורות בחלקן, המרפסות מוצעות בצורה מקובלת בחזית, ההתנגדות הוסרה מהבקשה, הוגשה תוכנית מתוקנת לשביעות רצונם של כל בעלי העניין, הצטרפו מבקשים נוספים לבקשה זו, ע"כ אין מניעה לאשר.

בוצע משלוח הודעות לתוכנית הצל החדשה, לא התקבלו התנגדויות חדשות.

מחלקת שימור דרשה כי יצרו נסיגה בין קו קצה המרפסות לקצה הבניין, הועדה מבטלת את הדרישה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0155.00
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים מעלית מרפסות זיזיות ושינויים בחזיתות הבניין.
מספר ועדה	2025/124
כתובת	הרב חיים הלר 16 , גבעת מרדכי

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה שובצה בטעות הוועדה דנה בבקשה ביום 05.11.2025

החלטת הוועה נשארת בעינה .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1982/0329.01
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, תוספת ממ"ד, תוספת למחסן קיים, תוספת לחדר הסקה קיים, תוספת חניה, תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/124
כתובת	הנרד 11, עיר גנים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה הקיימת, בקומה מוצעת ושימוש בחלל רעפים, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון.

פורסמו הקלות לעניין בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין, אך לא פורסמו הקלות לעניין מרפסת זיז בחריגה מקו בניין ותכנית בשיעור העולה על 25% המותרים. הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק כדיעבד עבור הקלות אלו.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ', ובשטח של 14 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח הקדמי בשיעור של 40% עד 2 מ', החריגה המוצעת מהווה 23% מהמרווח ופחות, פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין וחריגה במרווח האחורי בקיר ללא פתחים - הוועדה מכירה בפרסום כמספיק כדיעבד.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 10.66 מ"ר בחריגה מקו בניין אחורי, המרפסת מוצעת מעל בינוי המוצע בקומת הקרקע, ניתן להציע מרפסת בחריגה מקו בניין של עד 0.5 מ', החריגה המירבית המוצעת היא 64 ס"מ - יש לדייק את המרפסת המוצעת לחריגה מירבית של 0.5 מ' בלבד.

גובה בניה :

מוצע בבקשה תוספת קומה עפ"י התוכנית ומכך תוספת גובה לבניין, גובה רום גג הרעפים הינו +8.80 מ'.

שיפוע הגג המוצע אינו אחיד - יש להציע שיפוע אחיד שאינו עולה על 30 מעלות.

תכסית :

מותר עפ"י תב"ע - 25%, המוצע אינו עומד בתכסית המותרת מכח התב"ע, פרסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין וקלה לבינוי בחריגה מקו בניין - הוועדה מכירה בפרסום כבוצע כמספיק בדיעבד.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0389.06
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת שטחי שרות לעיקרי, סגירת מרפסת קיימת ובניית מרפסות זיז.
מספר ועדה	2025/124
כתובת	שכ גבעת שאול 28, גבעת שאול

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

הבקשה לתוספת שטח עיקרי ל 2 דירות קיימות.

ובניית 2 מרפסות זיז בעומק 2 מ. ל 2 דירות בחזיתות בחזיתות צדדית וקדמית.

המרפסת המוצעת בחזית צידית מהווה סטייה נכרת מהתקנות, המתירות חריגה של עד 10% בחזית צידית, ע"כ לא ניתן לאשר.

המרפסות בחזית קדמית, מתוכננות באופן שאינו מאפשר בניית סוכה לכל הדירות.

לאור האמור, יש להגיש תכנית הכוללת תכנון מחדש של המרפסות בחזית קדמית תוך הצגת תכנית צל ליתר הדירות, שתכלול אפשרות לסוכה לכולם.

על המרפסות לעמוד בתקנות סטייה נכרת.

יש להציג צמד מרפסות אופקי או אנכי כבינוי בפועל.

תכנית זו תובא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה.

בנוסף, מוצעת הכשרת בינוי לשטח עיקרי מכח 6% הקלה כמותית, לצורך בחינת השטח יש להציג את כל היתרי הבנייה שאושרו בחלקה אל מול השטח המותר לפי הוראות התכנית והקלה, לא ניתן להכשיר בינוי מכוח ויתורי זכויות המונע אפשרות להכשרת שטח זהה לדייר בבוא העת.

התקבלה התנגדות אחת השכנה מתחת הטוענת על הצללת דירתה, מדובר בהתנגדות מוצדקות, אכן נדרש לתקן את התכנית לאחריה יבוצע משלוח הודעות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0581.11
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת גשרי רמפות לכניסה לקומות העליונות של הבניין, והריסת מדרגות קיימות.
מספר ועדה	2025/124
כתובת	הכלנית 14, קרית מנחם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים:

מוצע בבקשה תוספת גשרונים ומדרגות במרווח, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19.06.2024 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", כעת הושלמו התנאים לבקשה, התוכנית תוקנה כנדרש ואין מניעה לאשר.

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
	דוח פיקוח להריסת המסומן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 46,386 ₪ 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	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2002/0561.08
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסות
מספר ועדה	2025/124
כתובת	מבוא תמנע 6 , רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה 2 מרפסות זיז ליח"ד בקומה א', המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות 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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	31/12/2025 - יא טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0158.00
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בית ספר תיכון 16 כיתות + חדר טראפו + מאגר מים.
מספר ועדה	2025/124
כתובת	ד'ו אלנורין 5, ואדי גוז

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

(1) הוועדה מאשרת את השימוש חורג למבנה ציבור במקום דרך ל- 5 שנים.

(2) חניה - עפ"י תקן 5166ב' נדרש: 32 מ"ח, מוצעים 9 מ"ח

הוועדה פותרת מ-23 מ"ח, עד ל-1/4 מתקן החניה בהתאם להוראות תקן 5166ב' סעיף 14.6.3א'.

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
	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור רשות העתיקות
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי
	בחתיכים - יש להוסיף סימון אדמה
	אישור אגף הנכסים
	דרכים-תכניות תנועה ופיז מאושרות וקבלת אישור האגף הסופי
	טיפול בהערת אזהרה.

	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור שפ"ע לפיתוח השצ"פ בגו"ח: 30513/6 (בהתאם לבקשת ענבל כהנה במייל מתאריך 26/1).
	התאמת מפלסי קירות תמך (ופיתוח) בהתאם לתיק החפירה (2023/158.01) המוגש במקביל ה.ז.
	תיקונים בהרמוניקה- הוספת כלל התכניות החלות במקום, ע"ג טופס 1 בהרמוניקה וכן ציון ים בין קוי בנין לגבולות מגרש מעודכנים בתכנית העמדה.
	בהתאם לחוו"ד מח' תנועה- תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת חתומה ש"ה.
	תיקון בטופס 1 למחוק את תב"ע 2591 ולציין מס' תב"ע 8620 ו-0977694
	הוספת שטח חדר טרפו (מחוץ למניין שטחי הבנייה)
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר