

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0078.01
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוכנית שינויים הכוללת תוספת קומה חלקית למגורים במסד, וניוד שטחים עיקריים לתת הקרקע(מידטאון תא שטח 2).
מספר ועדה	2026/2
כתובת	, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוכנית שינויים במתחם המידטאון הכוללת:

תוספת קומה חלקית למגורים במסד,

ניוד שטחים עיקריים לתת הקרקע בתא שטח 2 לשני מגדלי מגורים בבניה,

המבוקשים בתיק 2024/78.1

המגדלים בני 40 קומות סה"כ 692 יח"ד.

מוצעת בקשה נוספת לשינויים מהיתר בתא שטח 3 בתיק 2024/79.

(מתחם ב"ח שערי צדק הישן, במגרשים התחומים בין רחוב יפו מצפון, רחוב שערי צדק ממזרח, רחוב שמואל ברוך מדרום, ומתחם בליליוס ממערב, דרומית לקו הרכבת הקלה במסגרת תכנית 958025).

במסגרת פתיחת התיק פורסמו הקלות:

תוספת קומה חלקית בדופלקסים למגורים

ניוד שטחים עיקריים לתת הקרקע עבור משרדי ניהול המתחם, מטבח המלון ושירותים לאורחים.

הפחתת מספר עצים לשתילה

לאחר שהוועדה שמעה את המבקשים והוקראו בפניה ההתנגדויות של המתנגדים אשר לא התייצבו לדיון, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הוגשו 2 התנגדויות בנוסח זהה

העוסקות בהקלה לעניין העצים.

הקלה זו אינה נכללת בבקשה המתוקנת לאור התנגדות אדריכל העיר.

לאחר שהקלה זו בוטלה בבקשה, ממילא מתייתרות ההתנגדויות ואין צורך לדון בהן.

על עורך הבקשה להציג סקירה מסודרת של השטחים המוצעים בבקשה ולהוכיח כי השטחים אינם חורגים מהשטחים המותרים בתכנית.

ככל שיתווספו שטחים למבני הציבור, שטחים אלו יירשמו על שם עיריית ירושלים ויחולו עליהם תנאיי כתב ההתחייבות שנחתם מול עיריית ירושלים.

לאור הטענה שהועלתה בדיון לפיה השימושים במבנה לשימור אינם על פי דין,

הוועדה דורשת מהיזם לדאוג כי השימושים יהיו על פי הדין.

תנאי לאכלוס :

הקצאה עפ"י הדין (בוועדת הקצאות).

הוועדה מבהירה כי לכשתוגש בקשה להיתר למבנה בית החולים-

ביצוע עבודות השימור בפועל ייקבעו כתנאי לאכלוס.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0079.01
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תכנית שינויים הכוללת, תוספת קומות במסד למבנ"צ וקומות טכניות, למבנ"צ ולמגדל 3 משרדים. (מידטאון תא שטח 3).
מספר ועדה	2026/2
כתובת	יפו 8, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוכנית שינויים במתחם המידטאון הכוללת:

תוספת קומה חלקית למגורים במסד,

ניוד שטחים עיקריים לתת הקרקע בתא שטח 2 לשני מגדלי מגורים בבניה,

המבוקשים בתיק 2024/78.1

המגדלים בני 40 קומות סה"כ 692 יח"ד.

מוצעת בקשה נוספת לשינויים מהיתר בתא שטח 3 בתיק 2024/79.

(מתחם ב"ח שערי צדק הישן, במגרשים התחומים בין רחוב יפו מצפון, רחוב שערי צדק ממזרח, רחוב שמואל ברוך מדרום, ומתחם בליליוס ממערב, דרומית לקו הרכבת הקלה במסגרת תכנית 958025).

במסגרת פתיחת התיק פורסמו הקלות:

תוספת קומה חלקית בדופלקסים למגורים

ניוד שטחים עיקריים לתת הקרקע עבור משרדי ניהול המתחם, מטבח המלון ושירותים לאורחים.

הפחתת מספר עצים לשתילה

לאחר שהוועדה שמעה את המבקשים והוקראו בפניה ההתנגדויות של המתנגדים אשר לא התייצבו לדיון, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הוגשו 2 התנגדויות בנוסח זהה

העוסקות בהקלה לעניין העצים.

הקלה זו אינה נכללת בבקשה המתוקנת לאור התנגדות אדריכל העיר.

לאחר שהקלה זו בוטלה בבקשה, ממילא מתייתרות ההתנגדויות ואין צורך לדון בהן.

על עורך הבקשה להציג סקירה מסודרת של השטחים המוצעים בבקשה ולהוכיח כי השטחים אינם חורגים מהשטחים המותרים בתכנית.

ככל שיתווספו שטחים למבני הציבור, שטחים אלו יירשמו על שם עיריית ירושלים ויחולו עליהם תנאיי כתב ההתחייבות שנחתם מול עיריית ירושלים.

לאור הטענה שהועלתה בדיון לפיה השימושים במבנה לשימור אינם על פי דין,

הוועדה דורשת מהיזם לדאוג כי השימושים יהיו על פי הדין.

תנאי לאכלוס :

הקצאה עפ"י הדין (בוועדת הקצאות).

הוועדה מבהירה כי לכשתוגש בקשה להיתר למבנה בית החולים-

ביצוע עבודות השימור בפועל ייקבעו כתנאי לאכלוס.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0400.01
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ע"פ תב"ע, מחסן, מרפסת וממדי"ם.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	צפרירים 17, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בינוי על הגג, עמודת ממ"דים עבור 3 דירות ומחסן.

ברחוב צפרירים 17 ברמות

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה כדלהלן:

לענין המחסנים - יש להציג את המחסנים בהתאם למצב הקיים כיום בפועל.

לענין הממ"דים - לאור החשיבות הרבה והצורך הנדרש בבניית ממ"דים ולאור זאת שאין מיקום אפשרי אחר למיקום ממ"דים לדירות אלו והמרחק המוצע בין הממ"דים לבינוי הקיים הינו סביר בקני"מ עירוני הוועדה דוחה את טענות המתנגדים לעניין קרבה, החשכה וכד' ומאשרת את הממ"דים במיקום המוצע.

בנוסף לאור הנסיבות שהוצגו בפני הוועדה, הוועדה רואה לנכון לצרף את המתנגדים משפחת שמואלביץ' לבקשה זו ולהציג עבורם פיתרון מיגוני בתוך תחום קווי הבניין.

הפיתרון המיגוני יידרש תחילה לאישור פיקוד העורף, אח"כ להליך משלוח הודעות וקבלת הסכמות כמקובל ולאחר מכן תובא הבקשה לדיון חוזר בוועדה.

ככל והפיתרון המיגוני יוצע ע"ג עמודת הממ"דים המוצעת בבקשה תידרש הוכחת שטחים לכך וביצועי הליך פרסומי

במידה ויידרש הליך פרסומי תיבחן באותה עת נושא צמצום הפרסום.

הוועדה מורה להציג את חלונות דירות המתנגדים בעמודה הסמוכה ע"ג הבקשה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0530.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	בקשה להריסה ובניה לפי תמ"א 38/2
מספר ועדה	2026/2
כתובת	מסריק 4 , מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה שמעה את הצדדים בקשב רב והקריאה את ההתנגדויות של המתנגדים שלא התייצבו לדיון.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה עד לתיקון התכנית ועל מנת לאפשר למתנגדים ללמוד את התכנית.

על התכנית להיות מתוקנת בהתאם לאיכות סביבה והתכנית שפורסמה, כלומר על הבקשה להחזיר את גובה פיר שחרור העשן לגובה 1.5 מ'. כמו כן, יש להסיט חזרה את המערכות למרחק של 5.6 מ' בהתאם לתכנית שפורסמה.

יצוין כי אין צורך בפרסום נוסף או אישור וועדה מחוזית ע"פ תכנית האב.

לאחר תיקון התכנית, תידון הועדה בבקשה במעמד הצדדים.

הזימונים יישלחו לצדדים בהתאם.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0555.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוקים הרחבות ותוספת קומות, מחסנים, מרפסות ומעלית מתוקף תמ"א 38 ותוכנית 10038
מספר ועדה	2026/2
כתובת	ניקנור 43, גבעת הורדים

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 האדון גולדנברג ע"י עו"ד יוסף סוויסה – נטען כי הבקשה המוצעת והתכנון המוצע אינו מיטיב עם המתנגד וזאת לאור העבודה כי מוצעת חסימת חלון מטבח המתנגדים ע"י השלמת קומת הגג וכי הדבר יפגע בכניסת אור ואוויר טבעי לדירתם. הציע עו"ד סוויסה כי ניתן לבצע תכנון בהתאם לקומה העליונה שקומת היזם ובו נסיגה קטנה מדירת היזם לטובת הרחבת מטבח של המתנגד על מנת להציע אוורור. הובהר במעמד הועדה כי לא ניתן ליישם פתרון זה מאחר ושטחי הרחבות אשר ניתן להציע עבור כל יח"ד הינו 25 מ"ר ולא ניתן לחרוג מעבר וכי לא ניתן להחליף בין שטחי הרחבות מאחר ועליהן להיות למלוא גובה האגף.

כמו כן, הועדה סבורה כי ההרחבות והתמורות הניתנות למתנגד הינן ראויות ומאפשרות פתרון אוורור מיטבי בהתחשב במגבלות התכנון.

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

במעמד הועדה פנה עו"ד בני גונניאן בשם מבקשי ההיתר לעניין 2 נושאים בהמלצת הצוות המקצועי :

לעניין החניה – מבקש עו"ד גונניאן פטור מכופר חניה וזאת בהתאם להחלטת ועדת ערר ברחוב הרב פרנק 17. מחליטה הועדה שלא לפטור מכופר ולאמץ את המלצת הסדרי תנועה בתשלום קרן חניה כללי עבור 7 מקומות.

כמו כן פנה עו"ד גונניאן לעניין המלצת הצוות המקצועי ודרישתו לצמצם חצי קומה וזאת לאור העבודה כי לא מדובר במבנה מדורים גדול. טוען עו"ד גונניאן כי על הקומה התחתונה להיות מחושבת במניין הקומות מאחר וקיימת בה יח"ד. בחנה הועדה את הטענה הנ"ל בבדיקת התכנית, החתכים וכן gis העירוני והועדה הגיעה למסקנה כי אין חתך של 5 קומות כנדרש על מנת שהבקשה תעמוד בהוראות תכנית 10038 לעניין מבנה מגורים גדול. על כן, הועדה מורה כי יש להיצמד להמלצת הצוות המקצועי ולצמצם חצי קומה.

להלן התיקונים לבקשה :

חישוב שטחים

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

נראה כי מדובר במבנה ובו חתך של 4 קומות ולא 5 קומות, על כן, לא ניתן להתייחס למבנה זה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038. הגדרת מבנה מגורים גדול בתכנית 10038 מפנה לסעיף 12 בתמ"א 38 ובו הנחיות למניין קומות. ע"פ סעיף זה, קומת גג חלקית וקומת מרתף לא ייחשבו במניין הקומות. על כן, ע"פ הנראה בתכנית, בחתכים ובהדמיות, אין 5 קומות. אי לכך ובהתאם לזאת, יש לצמצם חצי קומה ולהציע 2 קומות בלבד. בהתאם לצמצום זה, לא נדרשות יח"ד עד 80 מ"ר מאחר ואין קומה חלקית. יש להראות חישוב כנדרש עבור 2 הקומות ולהראות כי הן עומדות במותר ע"פ שטח קומה טיפוסית מאחר וישנה השלמת קומת גג אזי אין מדובר ב-2 קומות מלאות אלא בשני חצאי קומות וקומה אחת שלמה.

מחסנים

מוצעים 8 מחסנים חדשים וקיימים 7 מחסנים להם מוצעת חלוקה מחדש.

מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד.

יש להראות גובה מחסנים עד 2.2 מטרים. במידה ונדרש, יש להציג יציקת רצפה על מנת לייצר הגבהה.

חלונות המחסנים לא יעלו על גודל של 60/80 ויוצגו בחלונות רפפה.

במידה ובעקבות צמצום הקומה הנדרשת, יצטמצמו מספר היחידות דיור, יש לוודא כי מספר המחסנים לא יעלו על מספר היח"ד.

שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים. פורסמה הקלה לחריגה, אינה רלוונטית.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות.

כלל המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ"א ובעומק שאינו עולה על 2 מטרים בהתאם למותר בתכנית 615880.

יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

עצים

הבקשה מציעה את רוב העצים הקיימים בתחום החלקה לעקירה למעט עץ מספר 4 ועץ מספר 16 מחוץ לתחום החלקה, מסוג פולשני.

עץ מספר 5 – עץ בוגר בערכיות בינונית נמצא בקרבת בינוי מוצע בכ-1.5 מ', במידה ולא ניתן לשמרו, יש להעתיקו.

עצים מספר 6, 11, 12 – מוצעים לעקירה, נמצאים בתחום הבינוי המוצע. מקובל.

מוצעים 6 עצים חדשים בתחום החלקה, במקום 6 עצים שהוצעו לעקירה. מקובל בכפוף לאישור

רשות מוסמכת.

בנוסף, יש להציע גינן על גבול החלקה הפונה לרחוב ניקנור באזור הכניסה למבנה ולהציע נטיות חדשות.

תברואה

מוצע חדר אשפה בחזית קדמית בשטח שמתחת לעמודת ממ"דים. מקובל תכנונית.

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

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

גדרות

מוצעת גדר פיתוח מדורגת בחזית צפונית, מקובל למעט גובה. יש להציע בהתאם להנחיות מרחביות, ניתן להגיע עם הגדר הבנוי לגובה מקומי של עד 2 מ' בתנאי שאורך הגדר הגבוהה מ-1.2 מ' לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מטרים, הקטן מביניהם.

יש להציג פריסת גדרות על גבי ההרמוניקה בהתאם להנחיות אלו.

ניקוז מי נגר

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

סימונים גרפיים עפ"י תכנית a

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

	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הגשת ערבות בנקאית על סך 124,326 ₪ בעבור שימור העצים.
	תשלום היטל כספי על סך 10,066 ₪
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע ו כי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	אישור מחלקת דרכים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0040.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז
מספר ועדה	2026/2
כתובת	הרב יצחק חי טייב 66, הר נוף

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

המתנגדים לא התיצבו לדיון מלבד המתנגד הרב ביתן.

לאחר שהוועדה שמעה בקש רב את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה לצורך קבלת הסרת התנגדות מלאה.

מיקום הממ"ד יתוכנן כפי שהוצע בתכנון המקורי, כלומר הרחקת הממ"ד מהחזית הקדמית, ובהתאם להצגת הדברים שהועלו מעמד הדיון ובהסכמת המבקש והמתנגד הרב ביתן.

על המבקשים כאמור, להציג הסרות התנגדות חתומות שנטען במעמד הוועדה כי הן קיימות.

מרפסת זיז תאושר בחזית צידית בכפוף לעמידה בתקנות בניה במרווחים.

לאחר שיושלם האמור, הבקשה תובא לדיון פנימי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0142.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית בניין מגורים בן 8 קומות עם 14 יח"ד וקומת חניה תת קרקעית.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	, גבעת המטוס גבעת המטוס מגרש 181.

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת את מיקום המחסנים בקומת הקרקע בכפוף לתיקון התכנית ובתנאים הבאים:

הגבהת פיתוח השטח באזור המחסנים שלהם מוצעת כניסה חיצונית כך שגובהם יהיה 2.20 מ' באמצעות הגבהת הרצפה.

הנמכת תקרה למחסנים הפנימיים כך שגובהם יהיה 2.20 מ'.

הקיר המפריד בין לובי הכניסה לבין המחסנים יהיה קיר בעובי 20 ס"מ.

יש לתכנן 14 מחסנים כמספר יח"ד המוצעות.

נדרשים תיקונים בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a בתיאום עם בוחן רישוי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"
	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
	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
	דיון בוועדה בתיק 2024/579
	אישור סופי אד' העיר
	מכתב תיאום מחברת ניהול פרויקט גבעת המטוס תיאום מיקום כניסה ואבו עליה לרחב עם גבעת המטוס

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0141.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית בניין מגורים בן 8 קומות עם 14 יח"ד וקומת חניה תת קרקעית.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	, גבעת המטוס גבעת המטוס מגרש 172.

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת את מיקום המחסנים בקומת הקרקע בכפוף לתיקון התכנית ובתנאים הבאים :

הגבהת פיתוח השטח באזור המחסנים שלהם מוצעת כניסה חיצונית כך שגובהם יהיה 2.20 מ' באמצעות הגבהת הרצפה.

הנמכת תקרה למחסנים הפנימיים כך שגובהם יהיה 2.20 מ'.

הקיר המפריד בין לובי הכניסה לבין המחסנים יהיה קיר בעובי 20 ס"מ.

יש לתכנן 14 מחסנים כמספר יח"ד המוצעות.

נדרשים תיקונים בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a בתיאום עם בוחן רישוי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	מכתב תיאום מחברת ניהול פרויקט גבעת המטוס תיאום מיקום כניסה ואבו עליה לרחב עם גבעת המטוס (דרכים)
	אישור סופי אד' העיר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	דיון בוועדה בתיק 2024/579

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0312.00
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	דהומי 8 - הקמת 2 מבנים חדשים ל-161 יחידות דיור, מסחר, תעסוקה, מרפאות, ומבני ציבור במסגרת פינוי בינוי
מספר ועדה	2026/2
כתובת	דהומי 8 , קרית מנחם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה לדיון נוסף בעקבות עדכון התוכניות והגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק.

התקבלו אישורי בקרה מרחבית מטעם אד' העיר, מחלקת תנועה והמחלקה לאיכות הסביבה לבקשה המעודכנת.

תנאים להעברת הבקשה לגורמים -

יש להציג תמהיל שטחי דירות מעודכן, לצורך הוכחת עמידה בשטחי השירות המותרים מכוח תיקון 163 לחוק.

תיקונים בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית b בתיאום עם בוחן רישוי

-תנאי לקבלת ההיתר -

אישור אגף הנכסים בדבר שטח הציבורי .

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

	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	הטמעת צובר הגז בהרמוניקה עפ"י אישור יועץ גז
	רישום הערת אזהרה עבור זיקת הנאה להולכי רגל לתא שטח 1
	הצגת הסכם נאמנות. מטרת הנאמנות תהיה "תחזוקה ארוכת טווח" של המבנה המבטיחה ת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה,
	1. הגשת ערבות בנקאית בסך 30,486 ש"ח עבור שימור העצים. 2. הגשת ערבות בנקאית בסך 231,913 ש"ח עבור פיצוי נופי (במקום היטל כספי) 3. הגשת תוכנית נטיעות לשלמה
	אישור סופי של מחלקת דרכים
כ	תנאי להעברת הבקשה לגורמים - אישור סופי של אגף מבנה ציבור לתכנון ולהליך הסכם
	אישור אגף מבנה ציבור לאישור הסכם הפיתוח לשימוש 7 מקומות החניה עבור מבנה ציבור
	אישור אגף נכסים
	אישור סופי של מחלקת דרכים ושפ"ע בהתאם לסעיף 6.1(6) בהוראות התכנית לתיאום מפלסי הגישה והשצ"פ
	אישור משרד הביטחון ורשות שדות התעופה בהתאם לסעיף 6.1(14) בהוראות התכנית
	אישור מחלקת הסדרי תנועה להבטחת מנגון המונע חניה ממושכת בחניות המסחר ומבנה
	הצגת הסכם נאמנות "תחזוקה ארוכת טווח של המבנה לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.
	הגשת ערבות בנקאית בסך 30,486 ש"ח עבור שימור העצים.
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 231,913 ש"ח עבור פיצוי נופי (במקום היטל כספי)
	הגשת תוכנית נטיעות לשלמה דניאל.
כ	אישור סופי מטעם מחלקת שפ"ע לערבוביות בהתאם לסקר עצים הנוסף שהוגש - בהתאם לחוות האחרונה
	תאום תכנון פנים סופי של המג"ר והצגת אישורי הגורמים הרלוונטיים ככל ותדרשו.
	אישור סופי של מח' שפ"ע לערבוביות - חוות דעת מצורפת בא.אופטי נשלחה במייל
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0492.08
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות גג.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	מרדכי זר 7 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

עורך הבקשה נדרש לחשב שטח המבואה במניין זכויות בניה המותרים ולעמוד בסך שטחים של 61.58 מ"ר (30 מתוכם בגג מעבר לזכויות) לצמצם את השטח העיקרי בסך של 6.06 מ"ר. בהתייחסות להתנגדויות שהועלו במעמד הוועדה כי המבואה וסגירת קירותיה תביא לפגיעה במתנגדים.

מבחינה תכנונית אין מניעה להסיר 2 קירות החיצוניים בקומת הכניסה וזאת כי עורך הבקשה נדרש לצמצם את הבינוי העיקרי בשטח של 6.06 מ"ר בכדי לעמוד במותר בתיאום עם ר"צ.

יתר סעיפי החלטת וועדה מיום 05.11.2025 נותרו בנוסף להחלטה זו.

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
	על עורך הבקשה להציג פרט מעקה למרפסת גג
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0368.04
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסן + מרפסת זיז וגג + העלאת מדרגות לטיפול בגג טכני ותוספת יח"ד עד 45 מ"ר.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	גדוד מכמש 3, פסגת זאב

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת המבקש

בהתאם לסיכום בין עורכת הבקשה לר"צ, התיק יורד מסדר היום לצורך תיקון התכנית עפ"י הנחיות הצוות המקצועי ולאחר מכן יעלה לדיון נוסף.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1972/1276.08
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2026/2
כתובת	אבן עזרא 13, רחביה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומרפסות מקורות יש לחשבון במניין שטח עיקרי מוצע מאחר והתבע היא מחוזית לאחר שנת 2010, בנוסף עורך הבקשה חורג מהמותר מקו הבניין ואך המרפסת המערבית לא ניתנת כלל לאישור מאחר וגובה אינו עומד בתקנות סטיה ניכרת, מכל הסיבות המפורטות לעיל הבקשה כעת מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ומתקנות, לאחר תיקון הבקשה התיק יובא לדיון נוסף.

שטחי בניה/מרפסות זיז:

קומה א' מפלס +3.08:

חזית מזרחית, (אחורית): מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.6 מ', רוחב של 5.9 מ' ובשטח של 10.55 מ"ר (6.05 מ"ר מקורה).

מרפסת הזיז בולטת מקו בניין אחורי ב- 1.73 מ' < 1.6 מ' המותרים.

מדובר בתכנית 9988 לאחר שנת 2010 כאשר מרפסות מקורות מחושבות במניין שטח עיקרי, בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטחים עיקריים מוצעים ואף אינו מראה חישוב שטחים וחלוקה יחסית – על עורך הבקשה:

-לצמצם את עומק המרפסת לכדי 1.60 מ' המותרים מקו הבניין.

- להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים מפורט של כל הבניין ולהציע את מרפסת זיז המקורה במניין שטח עיקרי המוצע במח שטח עיקרי נותר יחסי למימוש.

חזית מערבית, (קידמית): מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.6 מ', רוחב של 5.9 מ' ובשטח של 10.55 מ"ר (6.05 מ"ר מקורה).

מרפסת הזיז בולטת מקו בניין קדמי ב- 2.30 מ' < 1.60 מ' המותרים.

בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסות המוצעות חורגות מ-1.60 מ' מקווי בניין קדמי ואחורי.

מדובר בתכנית 9988 לאחר שנת 2010 כאשר מרפסות מקורות מחושבות במניין שטח עיקרי, בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטחים עיקריים מוצעים ואף אינו מראה

חישוב שטחים וחלוקה יחסית.

בנוסף, גובה המרפסת מקו הקרקע הינה בגובה של 1.40 מ' דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות סעיף 2.5 סטיה ניכרת ולכן לא ניתן לאשר מרפסת זו – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו המוצעת בחזית המערבית מהבקשה.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0394.01
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול יח"ד מאושרת, חלוקת דירה בשונה מנספח בינוי ושינוי מיקום מעלית.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	זכריה 6, כרם אברהם

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פרמטרים במניין שטח עיקרי המוצע, לאחר חישוב שטח עיקרי חורג בכ-10 מ"ר. בנוסף, שטחי השירות הקיימים והמוצעים חורגים מהמותר דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות, לאחר תיקון הבקשה תינתן התייחסות להתנגדות שהוגשה.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב את כלל הפונקציות הנדרשות בחישוב שטח עיקרי מוצע (מרפסות מקורות ומדרגות פנימיות) ולצמצם את שטחי המרפסות ממניין שטח עיקרי בסך של 9.08 מ"ר בכדי לעמוד במותר.

ש. שירות:

על עורך הבקשה להסיר כל שימוש עיקרי המוצע בבקשה ולעמוד בסך שטחי השירות המותרים.

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה:

- לחשב שטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי מוצע.

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

חוות דעת אדריכלית:

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0401.00
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות בחזית צפונית
מספר ועדה	2026/2
כתובת	שמחה הולצברג 2, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה :

- להציג ע"ג ההרמוניקה תכנית צל למרפסות סוכה עבור 2 יח"ד בקומה א', חזית מערבית העומדות בתקנות.

- לקבל אישור ר"צ על תכנית הצל.

- להמציא חתימות פוזיטיביות של 2 בעלי יח"ד בקומה א' או לבצע להם משלוח הודעות.

- לצמצם את רוחב המרפסות המוצעות מתחילת הבינוי הקיים ב – 40 ס"מ עפ"י מדיניות מ"ע.

- להציג טבלת חישוב ע"ג ההרמוניקה למרפסות מקורות לכל העמודה ולוודא עמידה במותר.

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

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0553.11
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה כהרחבה לדירה קיימת, שינוי מיקום מדרגות.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	גדרה 2, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

על עורך הבקשה לצמצם את תוספת הבניה המוצעת בחזית המזרחית לתחום קווי הבניין המאושרים ולהציע את המדרגות החיצוניות בצמוד לתוספת בהתאמה לנספח הבינוי במדויק.

נספח בינוי :

על עורך הבקשה להציע תכנון חדש לקומת המרתף הכולל ממ"ד ומבואה עפ"י התב"ע והתקנות לאחר פגישה עם ר"צ.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את הבינוי החורג מקו הבניין מעל הכניסה ואת חישוב עובי הקירות לכדי 27 ס"מ כך שהשטח העיקרי יצומצם למותר.

- לחשב את השטח העיקרי החורג כמבואה לממ"ד בסך 5 מ"ר ברוטו שירות.

ממ"דים :

על עורך הבקשה לתאם פגישה עם ר"צ לצורך תאום מיקום הממ"ד בקומת המרתף וחלוקתו הפנימית עפ"י התקנות.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +2.80, חזית מזרחית - על עורך הבקשה :

-לצמצם את המרפסת לתחום קווי הבניין המאושרים בהתאמה לתוספת בקומת הקרקע ולנספח הבינוי.

- לחשב את מרפסת הגג המשמשת כניסה עבור יח"ד מס' 12 כשטח מרפסת גג מוצע.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן להריסה את הגדר / מדרגות/ חריגות בניה על גבי ההרמוניקה וכן בינוי שלא יצא לגביו היתר כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי כתנאי למתן היתר בניה.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0438.09
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לדירות, ממ"ד מחסנים ומרפסות
מספר ועדה	2026/2
כתובת	דברי חיים 8, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שלביות ביצוע:

על עורך הבקשה להמציא התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן רשום.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי שטחי הבניה המוצעים חורגים מסך השטחים המותר עבור יח"ד מס' 20, עורך הבקשה נדרש בצמצום הבינוי המוצע לכדי המותר או לחילופין לחשב את השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה ע"מ לוודא יתרת שטח עיקרי - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לסך השטחים המותר עפ"י התב"ע או לחילופין להציג חישוב ע"י ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה ולוודא עמידה במותר.

ש. שירות :

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את הקומה שכעת נהיית מקורה מהבינוי המוצע מעל ואת החניה המקורה בשטח של 62.81 מ"ר – על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות המוצעות והנדרשות במניין שטחי שירות המוצעים.

מחסן :

- להמציא הוכחה כי לבעלי הדירות למחסן המוצע לא קיים מחסן.

- לציין ע"ג המחסן המוצע את מס' תתי החלקות אשר לא קיים להם מחסן.

- להראות ע"ג ההרמוניקה חלון רפפה תיקני למחסן.

קווי בניין/מרפסות זיז :

קומה ג', מפלס 6.49+ (יחיד מס' 16), חזית צפונית מזרחית - על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת לכדי העומק המותר בסך של 2 מ'.
אישור הסדרי תנועה :

הבניה המוצעת הינה ע"ג חניה פתוחה, במעמד פתיחת התיק עורך הבקשה לא הופנה להמצאת אישור הסדרי תנועה- על עורך הבקשה להמציא אישור מח' הסדרי תנועה כתנאי להפניה לגורמים.

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0136.00
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דירות קיימות, תוספת 3 דירות חדשות.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	זכרון טוביה 16, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה מהווה סטיה נכרת לעניין מס' קומות, גובה בניה ושטחי הבניה וכן חורג מנספח בינוי מחייב לעניין גובה הגג וגובה מדלפות.

בנוסף, עורך הבקשה נדרש להמציא עדכון לאישור מח' שימור וכן לפרסם הקלה על מרפסות מוצעות בחריגה מגבול מגרש (קו דרך) .

קווי בניין :

על עורך הבקשה לכנס את בינוי הגג לתוך קווי הבניין המאושרים.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את הבינוי בהתאם לזכויות הבניה המותרות עפ"י התב"ע ולהציג חישוב של כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ע"מ לוודא עמידה במותר.

- לצמצם את שטח המחסנים המוצעים עבור יח"ד מס' 1,2, בהתאם למותר.

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנית מרפסות מעל דרך בעומק של 1.20 מ'.

מס' קומות :

על עורך הבקשה להסיר את הקומה תת-קרקעית מהבקשה היות וסך הקומות המוצע חורג מהמותר עפ"י התב"ע ומהווה סטיה נכרת.

גובה בניה :

על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה המוצעת לכדי המותר עפ"י התב"ע.

גגות :

על עורך הבקשה לצמצם את גודל החלון המוצע בשיפוע הגג לכדי הגודל המותר עפ"י התב"ע.

מדלפות :

על עורך הבקשה לצמצם את גובה המדלפות לכדי המותר עפ"י התב"ע.

ממ"ד / ח. מחוזק :

על עורך הבקשה לחשב את שטח חדר מחוזק במניין שטח שירות כנדרש.

אישור מחלקת שימור :

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י תכנית המתקנת.

חוות דעת אדריכלית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0386.00
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2026/2
כתובת	שד משה דיין 13, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה היא לתוספת מרפסת זיז בחזית המזרחית ומרפסת זיז נוספת בחזית המערבית.

לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדות החליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים.

בפני הוועדה הוקראה ההתנגדות ולאחר שהוועדה בחנה את הבקשה מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות ולאשר בתנאים חלק מהבקשה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

לעניין ההתנגדויות:

לבקשה התקבלה התנגדות אחת של השכן בקומה א' מתחת לדירת המבקש.

לטענה כי בניית המרפסת עם חריגה של 2 מטר עומק, תפגע באור דירתי ובכך תפגע באיכות החיים שלי – הוועדה מקבלת חלקית טענה זו ולא מאשרת את המרפסת המוצעת ע"ג החזית המערבית שמחשיכה את הסלון ומה גם שהינה מוצעת בודדת בחזית בניגוד למדיניות מהנדס העיר.

הוועדה מאשרת את המרפסת המוצעת בחזית המזרחית בעומק 2 מטר מעל לחדרי השינה.

לטענה לרגישות לאבק, הימצאות במרחב בניה עלול לגרום להתקפים, הבניה עלולה לגרום לי לתוצאות קשות ביותר – בניה היא הליך זמני, הוועדה מורה על המבקש לבנות בשעות המותרות בחוק ולצמצם את הכלוך בתקופת הבניה למינימום האפשרי.

לטענה כי בניית המרפסת תחסום בניית סוכה כשרה – למתנגד יש בחזית המערבית גינה בה יכול להקים את סוכתו כאשר לדירת המבקש אין מרפסות כלל ומיקום המרפסת בחזית המזרחית הינה המיטבית עבור דירתו.

לטענה כי בניית המרפסת תפגע בערך דירתי – מדובר בטענה קניינית שאין הוועדה דנה ומה גם שהמתנגד אינו ממציא תימוכין מקצועיים לכך.

מרפסת זיז:

תכנית קומה ב', מפלס +2.80:

חזית מזרחית (אחורית):

המרפסת המוצעת בעומק של 2 מ', כך שישנה חריגה של 80 ס"מ דבר המהווה סטיה ניכרת

מתקנות.

בבחינת תיק 2010/377.01 בו אושרה מרפסת זיז לדירה הסמוכה בעומק של 2 מ' ע"י וועדת ערר ספציפית בהיתר זה, מאחר וקו הבניין יצא לאחר שהבניין היה בנוי.

בחזית זו קיימות עוד 2 מרפסות זיז.

במקרה זה ניתן לאשר עומק של 2 מ' בהתאם להחלטת וועדת ערר.

על עורך הבקשה :

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

- להגיש תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לא מקורות לכל דיירי הבניין ע"ג תוכניות, חתכים וחזיתות.

חזית מערבית (קידמית) :

לעניין עומק מרפסת - מאחר ומדובר בחזית קדמית לרחוב משה דיין, אשר בחזית זו אין מרפסות זיז כלל והמרפסת המוצעת הינה בודדת בחזית ואינה עומדת בהנחיות מהנדס העיר במתכונת זו לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה או לחילופין להמציא מרפסת דמה או מרפסת נוספת הכוללת תכנית צל.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

- לסמן את הבינויים הקיימים בבניין בצהוב להריסה לא בהיתר זה או להוכיח היתר בניה עבורם.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0638.02
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממדים לדירות קיימות, תוספת מבואה לממד והרחבת מרפסת זיז.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	צפניה 49, כרם אברהם

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה היות והמוצע בבקשה חורג מקווי הבניין ועומד במותר, מוצעת מבואה לממ"ד שאין בה צורך בנוסף התקבלה דחיה ממחלקת השימור כאשר הבניין ממוקם במתחם לשימור וכן לא התקבל אישור מחלקת שפ"ע כאשר ישנם עצים בשטח התוספת המוצעת, מתוך חלקה של 5 בעלי זכויות התקבלה התנגדות אחת.

קווי בניין :

עורך הבקשה מסמן על גבי התוכניות את קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע בהתאמה לתב"ע מס' 13508 אולם בבחינה נמצא כי תב"ע זו אינה נתנה תוספות עבור קומת קרקע וקומה א' ועל כן בחינת התוכנית הינה עפ"י תוכנית קודמת החלה בחלקה שמס' 1358 - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע המתוקן בהתאמה לתוכנית מס' 1358.

ממ"דים :

על עורך הבקשה :

- להנמיך את תקרת הממ"ד מתחת למרפסת הקיימת, ולציין מפלסים על גבי התוכניות.

- לציין על גבי גג הממ"ד שהינו גג לא לשימוש.

- להסיר את מבואת הממ"ד המוצעת בקומת הקרקע ובקומה א' או לחילופין להגדיל ממ"ד עבור חדר רחצה עפ"י התקנות החדשות.

הריסות :

ככל ויש עבירות בניה של המבקשים עורך הבקשה נדרש לסמנם בצהוב להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להתאים את המוצע בבקשה לאישור נוהל בקרה הנדסית במדויק.

אישור מחלקת שפ"ע :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע מעודכן כתנאי לדיון הכולל התייחסות לעצים אלו.

אישור שימור :

הבניין ממוקם במתחם לשימור אישור מחלקת השימור הינו הכרחי לבקשה זו - על עורך הבקשה להמציא אישור שימור ולהתאים את המוצע בבקשה לאישור זה.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2006/0491.02
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה, תוספת ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2026/2
כתובת	פנים מאירות 11, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה אינו עומד במותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר הבעיה המהותית בבקשה שלא הומצאה חתימת בעל המעטפת לתוספת הבניה ואף נמצא כמתנגד לבקשה בנוסף לא הומצאו תימוכין קנייניים הנדרשים לממ"ד ע"ג שטח משותף, מתוך חלקה של 24 בעלי זכויות התקבלו 12 התנגדויות, דבר המהווה רוב חוסם שלא ניתן לאשר בגינו תוספת ע"ג שטח משותף וכן ישנם ליקויים טכניים רבים בהרמוניקה.

קווי בניין :

בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין על גבי התוכניות במדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע - על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.

שלביות ביצוע :

על עורך הבקשה :

- להסיר את חלק הגג העודף מהבינוי המוצע.

- להציע מרפסת תקינה הכוללת ריצוף ומעקה תקני

- לציין על גבי הגג שאינו לשימוש.

נספח בינוי :

לא תואם נספח ומוצע בבקשה :

קומת קרקע (תת קרקעית), מפלסים 10.50 - :

חזית צפונית מזרחית :

- על עורך הבקשה להתאים את מידות העמודים המוצעים לנספח הבינוי במדויק.

המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר הממ"ד המוצע אינו מופיע בנספח הבינוי וכן המרפסת

המוצעת הינה בשונה מנספח כאשר בנספח מוצעות 2 מרפסות עבור יח"ד מס' 6 בחזית המזרחית ומוצע בבקשה מוצעת מרפסת אחת גדולה עורך הבקשה אינו פרסם הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי - על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח הבינוי".

שטחי בניה :

בבחינה נמצא כי ישנו שטח קיים כהרחבה למטבח שאינו מופיע על גבי התוכנית המהווה יציאה למרפסת שיש לחשבו עפ"י התב"ע כשטח עיקרי מוצע- על עורך הבקשה לחשב שטח שירות קיים עבור המטבח המהווה יציאה למרפסת כשטח עיקרי מוצע עפ"י התב"ע ולוודא עמידה במותר.

ש. שירות :

קומה ב' מפלס 5/6 :

לעניין מרפסת שירות התב"ע לא נתנה שטחים למרפסות שירות ועפ"י נספח הבינוי מדובר במרפסת זיז-על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה.

קומת הקרקע מפלס 1/2 :

עורך הבקשה מחשב את שטח קומת הקרקע המקורה ע"י הבינוי בקומה מעל כשטח שירות, כאשר עפ"י התב"ע מוצע לקומה זו שטח עיקרי בנוסף שטח מעטפת קירות הממ"ד אינו תואם נספח בינוי ולא ניתן בעבורו שטחים מכח התב"ע- על עורך הבקשה לחשב שטח קומת עמודים כשטח שירות מוצע מתוך סך השטח העיקרי הניתן מכח התב"ע ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב שטח מעטפת קירות לממ"ד במידה ולא יימצא שטח יידרש עורך הבקשה לאטום שטח זה.

ממ"דים :

בבחינת הבקשה את המוצע נמצאו הליקויים הבאים :

* תכנית צל – עורך הבקשה אינו מראה תכנית צל לכלל יח"ד הקיימות בבניין.

* הממ"ד המוצע עבור יח"ד מס' 6 בקומה ב' מציע מעטפת עבור יח"ד מס' 2 כאשר התקבלה התנגדות של בעלי הדירה לתוספת הבניה.

במצב כפי שהוגש לאגף לא ניתן לאשר את תוספת הממ"ד - על עורך הבקשה לעמוד ברב הקנייני הנדרש לממ"ד בשטח משותף להמציא חתימות של בעלי המעטפת כנדרש, ולהגיש תוכנית צל המראה ממ"דים לכלל יח"ד בבניין.

תימוכין קנייניים :

"עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות של העמודה".

בחלקה הנדונה יש 24 תתי חלקות, כך שנדרש המצאת 8 חתימות פוזיטיביות כאשר 3 מתוכם מבעלי העמודה.

בבחינה נמצא כי התקבלו חתימות כנדרש אולם התקבלו התנגדויות של בעלי הדירות כשמתוכם 9 חתמו, ההתנגדות מהווה הסרת חתימה כך שאינם עומדים ברב הקנייני הנדרש לבניית ממ"ד בשטח משותף

בנוסף, עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מעטפת לתוספת הבניה ולממ"ד כאשר לא התקבלה חתימת בעל המעטפת ואף נמצא כמתנגד לבקשה עם עוד 11 מתנגדים נוספים.

מתוך חלקה של 24 בעלי זכויות התקבלו 12 התנגדויות, דבר המהווה רוב חוסם שלא ניתן לאשר בגינו תוספת ע"ג שטח משותף, מכל המפורט לעיל - לא ניתן לאשר את תוספת הבניה ללא חתימת

בעל המעטפת וכן לא ניתן לאשר את הממ"ד בשטח המשותף מאחר ואינו עומד ברוב קנייני הנדרש.

מרפסות זיז :

בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את המרפסת כמרפסת שירות מקורה כאשר נדרש להסיר מהבקשה את חלק הגג המקרה את המרפסת, בנוסף עורך הבקשה אינו מציג תוכנית צל למרפסות על גבי ההרמוניקה על פי מדיניות מהנדס עיר.

על עורך הבקשה :

- לחשב את המרפסת כמרפסת זיז לא מקורה.

- לפרסם הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי".

- להגיש תוכנית צל מתוקנת על פי ההנחיות.

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

- לקבל אישור ר"צ לתכנון המרפסת ומיקומה.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן את המיועד להריסה על גבי ההרמוניקה עפ"י התשריט ונספח הבינוי.

אישור הסדרי תנועה :

על עורך הבקשה להמציא הבהרה לצוות המקצועי האם העמודים היורדים לקומת הקרקע הינם בשטח חניה במידה ויש נגיעה בשטח חניה יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה.

חוות דעת אדריכלית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1979/0619.05
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת קומה חדשה, תוספת יח"ד ותוספת מעלית.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	הושע 5, גאולה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

טרם דיון התקבלו אישורים שפ"ע - הסדרי תנועה.

שטחי בניה :

ש. שירות :

על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטחי שירות הקיימים והמוצעים ולהראות עמידה במותר, ככל ויהיה חוסר בשטחי שירות המותרים יש לקחת שטחים אלו מהשטח העיקרי הנותר.

ממדים/ח. מחוזק :

עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1.2(ה) (4) וסעיף 4.1.2(ה) (9) "תנאי להיתר יהיה פתרון המיגון ע"י פקע"ר".

בבחינת הבקשה נמצא כי עבור 2 יח"ד המוצעות אין פתרון מיגוני כלל – על עורך הבקשה להראות פתרון מיגוני לכל אחת מהדירות.

הריסות ובינויים :

עפ"י סעיף 4.1 ו' : "תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין של מגיש הבקשה להיתר" - על עורך הבקשה לסמן הריסות כפי נספח בינוי במדויק.

גגות רעפים :

עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1.2(ה) (8) "לא יותר גג הרעפים בשימוש".

בהרמוניקה שנבחנה ביח"ד מס' 11 מוצעות מדרגות לגג כאשר עורך הבקשה לא מראה כלל את קומת הרעפים – על עורך הבקשה :

להסיר את המדרגות המוצעות לקומת גג הרעפים.

להראות תכנית גגות רעפים עם הוספת מלל גג לא לשימוש.

להראות בתכנית גג הרעפים ובחתכים סימוני דוודים.

אישור בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור הקרה הנדסית לאחר הוספת הפתרון המיגונוני ל-2 יח"ד המוצעות.

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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תברואה - כתנאי לקבלת תעודת גמר יש לשלם השתתפות בעגלה 1 בנפח 1000 ליטר
	מחלקת דרכים - תנאי לתעודת גמר ביצוע דרישות מחלקת הסדרי תנועה.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0310.06
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה מכח תב"ע 8297 וממ"ד
מספר ועדה	2026/2
כתובת	ראובן מס 136, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות תבע ומקובל מבחינה תכנונית.

ניתן לאשר את הממ"ד המוצע מכיוון שהוא ממשיך את הקונטור המאושר ע"י התב"ע.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שלביות ביצוע:

תכנית 8297 סעיף (9 ח') –

1. "תוספת הבניה המוצעות בחזיתות בכל בנין תיבנה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהיה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדירה שמעליה.

יש להציג את המרפסת במפלס +3.00 מעל התוספת כמרפסת תקינה ע"פ התב"ע.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש להגיש ערבות בסך 7,754.54 ש"ח עבור פיצוי נופי
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0420.00
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנין ציבורי חדשה לגן ילדים 5 קומות
מספר ועדה	2026/2
כתובת	דרך ענתות , ענאתא - ענתות .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית.

נושא החניה הובא להכרעת הוועדה והוועדה החליטה בהתאם לסמכותה לפטור מ 6 מקומות חניה נדרשים עפ"י התקן.

יש להתאים את החניה המוצעת בבקשה לאישור מח' הסדרי תנועה שהתקבל.

ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 922641סעיף 4.1 ז - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "

יש להציג חישוב.

רישום תצ"ר :

תנאי למתן היתר יהיה השלמת רישום התצ"ר וקבלת אישור מחלקת מידע ע"כ.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

	שרים
	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 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	יש לקבל אישור מחלקת דרכים סופי
	עפ"י הוראות התב"ע נדרש אישור מנח"י לתקנים של משרד החינוך להקצאת שטחים לצרכי
	השלמת רישום תצ"ר ואישור מח' המידע ע"כ
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0145.01
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית חיצונית בלבד
מספר ועדה	2026/2
כתובת	המעש 9, אזור תעשייה עטרות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מבוקשת מעלית חיצונית בצד המבנה באזור התעשייה עטרות.

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0427.00
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה סה"כ 11 יח"ד וקומת מסחר
מספר ועדה	2026/2
כתובת	בית חנינה רחוב אל מאמון

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

ניחול מי נגר :

ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "

יש להציג חישוב.

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 ל"ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	אישור משרד הבריאות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	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	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2004/0232.10
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבנין קיים, בניית מרפסת
מספר ועדה	2026/2
כתובת	גליק נלסון 27, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה ומרפסת זיז תואמת לנספח הבינוי במדויק.

התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה

לאחר שהועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות החליטה הועדה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים.

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה.

עיקרי טענות המתנגד הינם טענות קנייניות ואין תכנוניות, ע"כ מחליטה הועדה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הועדה מורה למבקשים כי הבקשה תיבנה בהתאם להוראות החוק והתקנות ללא גרימת נזק לשכנים.

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	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0718.04
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג מגורים, בניית מרפסת, תוספת ממ"ד, ח. מחוזק
מספר ועדה	2026/2
כתובת	משה סנה 31, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה על הגג, מרפסות וממ"דים.

התקבלה ההתנגדות אחת לבקשה.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות החליטה הוועדה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

ההתנגדות אינה תכנונית

עיקרי טענות המתנגד אינם תכנוניות והבינוי המוצע על הגג הינו בדיוק מעל קונטור דירת המבקשים ולא מוצע מעל דירת המתנגד, ע"כ מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הוועדה מורה למבקשים כי הבקשה תיבנה בהתאם להוראות החוק והתקנות ללא גרימת נזק לשכנים.

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	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0336.01
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת עבירה עבור תוספות בניה ומחסן
מספר ועדה	2026/2
כתובת	הרב קלונימוס 22, רמת שלמה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון :

הבקשה המוצעת שונה מנספח בינוי ומקובלת תיכנונית, נדחה לצורך השלמת תנאי טרם דיון : איכות סביבה.

התוכנית אינה תואמת תב"ע ומובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים טרם דיון ע"כ נושא ההתנגדויות יובא לדיון לאחר מכן.

התנגדות :

התקבלה התנגדות ממר מתתיהו סטאר ועיקרי התנגדות :

מהבניה תגביה את גובה הגג הקיים והגדר- יסתיר נוף ואויר

תוספת חדר הנוסף יצמצם את המרחק בין הבתים וחוסר פרטיות.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0926.18
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דיור מכח תב"ע 5062
מספר ועדה	2026/2
כתובת	סולם יעקב 12, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בתוספת שטחים עיקריים ומרפסת גג.

מרפסת הזיז שהוצעה בתחילה והתקבלה אליה התנגדות הוסרה מהבקשה ובכך יוצא שההתנגדות התקבלה ולמרפסת הגג התקבלו ההסכמות הנדרשות ע"כ הוועדה מאשרת את הבקשה כפי שהוצגה כעת – תוספת בניה ומרפסת גג ללא מרפסת זיז.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0420.04
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג. מרפסות זיז וגג. חדר מחוזק.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	יגאל 8, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה על הגג ומרפסת זיז.

התקבל התנגדות אחת לבקשה ,

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות החליטה הוועדה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה דנה בטענות המתנגד הוועדה החליטה לצמצם את מרפסת הזיז המוצעת בהתאם למרפסת הקיימת בקומה זו בחזית ובכך לייצר סימטריה וחזית ראויה מבחינה תכנונית , ולהציג תוכנית צל לפיתרון סוכה עתידית לדירות הקיימות מתחת דירת המבקש , עבור תוכנית צל זו לא נדרש הליך משלוח הודעות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג התכנית.

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
	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	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0006.00
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והכשרת מצב קיים.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	העברה 20, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי ,

הבינוי המוצע הינו קטן במעט מהמאושר עפ"י התב"ע.

התקבלו 4 התנגדויות לבקשה.

לאחר שהבקשה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות שהתקבלו החליטה הוועדה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים.

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה ולהלן החלטתה בנידון :

התנגדות משפ' פוס – דירתם ממוקמת מתחת לדירת המבקשים : המתנגדים מבקשים לא לאשר כל חלון הפונה את מרפסת הפטיו הפרטים שלהם או שהיה חלון גבוה, נראה כי השטח המוצע מעל דירתו וסוגר לי את מרפסת הפטיו מקור האור והאוויר של הבית –

הבינוי המוצע קטן מהמאושר עפ"י התב"ע בכדי שלא לחסום את הפטיו הקיים , החלון המוצע לכיוון הפטיו הינו בגובה של 1.80 מ' מהרצפה – ע"כ התנגדות זו התקבלה.

התנגדות משפ' שמטוב, גולדברג, סיונוב : הבקשה כוללת הכשרת עבירות ואינה משקפת את המצב בפועל, אישור בקשה זו במתכונתה הנוכחית מהווה תקדים מסוכן להשתלטות על שטחים שלא כחוק, תוך פגיעה קשה בזכויות השכנים, ובניגוד לעקרונות של תכנון תקין והוגן : כאמור הבקשה תואמת נספח בינוי , לא צפויה פגיעה במתנגדים ונראה כי הגישה לגג נותרת כפי הקיים כיום

בנוסף מורה הוועדה כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה הקיימות סביב המדרגות.

ע"כ הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג הבקשה.

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים 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	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2004/0243.04
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסות, מחסן
מספר ועדה	2026/2
כתובת	יצחק מירסקי 41, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים, מרפסות ומחסן,

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0023.10
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות
מספר ועדה	2026/2
כתובת	לאה גולדברג 4, 6, נוה יעקב

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מרפסות זיז :

קומה ה, מפלס +14.00 :

לדירה מס' 25 בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ'

תוכנית צל-, יש להציג מרפסות צל הכולל פתרון סוכה שוויוני לכל העמודה ככל הניתן ולוודא כי אין פגיעה באף אחד מדיירי העמודה וזאת בכפוף לביצוע הליך פרסומי של משלוח הודעות

חו"ד תכנונית :

-יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0029.00
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 5 יח"ד חדשות לבניין קיים
מספר ועדה	2026/2
כתובת	דרך ענתות 10, שועפט

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה דנה בבקשה הקריאה את טענות המתנגדים, טענות המתנגדים הינן טענות הן קנייניות

הוועדה מחליטה להפנות את הצדדים לעו"ד נויה גבע על מנת לבדוק את טענותיהם

לאחר מכן הבקשה תובא לדיון נוסף למתן החלטה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0890.01
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים ותוספת מרפסות לפי המאושר בתב"ע 14000 ב"מ"מ"מ" ותב"ע 108-4862.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	הרב בצלאל זולטי 7, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה ומרפסות גג התואמת לנספח הבינוי התקבלו 2 התנגדויות לבקשה.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה .

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

הבקשה תואמת במדויק את נספח בינוי .

מקומן של הטענות להיזק ראייה, פגיעה בדירות קיימות וכו', היה במסגרת ההתנגדויות בתב"ע הבקשה הינה להרחבת יח"ד קיימות לא לתוספת יח"ד .

הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בכפוף לשינויים ובתנאים כדלהלן :

משפ' ולס דירה מס' 6 קומה ב' במפלס +6.00 :

מעטפת תואמת נספח התקבלה חתימת בעל המעטפת המוצעת אין מניעה לאשר יש להסיר ריצוף ואת דרכי הגישה למעטפת.

ניהול מי נגר :

סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2004/0243.05
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, חדר מחוזק ומרפסות
מספר ועדה	2026/2
כתובת	יצחק מירסקי 41, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בוועדה בתאריך 30/07/2025 ונידון לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים לאחר הדיון התקבלה בקשה מאת המבקש להסיר את מרפסות הזיז המוצעות בחזית הצפונית לפיכך, ולמען הסדר הטוב הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך הבהרת עניין זה- הריסת מרפסות הזיז שהיו מבוקשות בחזית הצפונית.

יתר החלטות הוועדה בתאריך 30/07/2025 נותרות בעינם.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת התחייבות מהמבקשים על פירוק מרפסת הזיז בעת מימוש התב"ע
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0100.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן שתי קומות מעל קומת מרתף חלקית סה"כ 4 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2026/2
כתובת	אל סביל 1, צור באהר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין שלא ניתן לאשר.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5504.00 בתאריך 18/03/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

ע"פ מחלקת מידע תכנוני: "לא סומנו קווי בניין כיוון שאין דרך סטטוטורית הגובלת לחלקה/גישה מוטורית לחלקה, קווי הבניין יהיו:

קו בניין קדמי- 6 מטר, קו בניין צידי - 4 מטר, קו בניין אחורי- 5 מטר.

חזית הבניין תיקבע בעת מתן היתר הבניה."

יש לקבל תיק מידע הכולל סימון קווי בניין רלוונטיים. באחריות עורך הבקשה לפנות למחלקת מידע תכנוני ולהגיש מפת מדידה מעודכנת הקובעת את המרווחים המדויקים.

עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בקווי בניין צדדים ואחורים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים".

עם זאת, בהתאם לתקנות החדשות, בקשות מכוח תכנית שהופקדה לפני 01/01/2023, כאשר הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025- לא ניתן יהיה לבקש הקלות מכוח תקנות סטיה ניכרת עבור בניה חדשה.

מאחר שההגשה המקוונת הושלמה ביום 527/02/202, לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.

לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר, ללא חריגות מקווי הבניין.

שטחי בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף א':

"אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים" ..

שטח עיקרי-

שטח החלקה: 698 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $50\% \times 698 = 349$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות.

ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע: 346.06 מ"ר.

** אין לקזז שטחים ביציאה למרפסת ובממ"ד.

שטח שירות-

מחסן-

ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי" ..

הבקשה מציעה 4 מחסנים בשטח כולל של כ- 28.34 מ"ר.

סה"כ שטח הבניה המירבי- 346.06 מ"ר.

חישוב ע"פ 8% - $8\% \times 346.06 = 27.68$ מ"ר.

לפיכך, על עורך הבקשה לצמצם את השטחים למותר.

*יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%.

חניה-

עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"-

ע"פ מחלקת הסדרי תנועה: "אין התנגדות לתכנית אין גישה סטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה מוצע 4 יח"ד"

עפ"י סעיף 23 : " למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים"

לפיכך, לא ניתן לאשר חניה בתחום המגרש, ופתרון החניה יינתן בתחום הכבישים הציבוריים בהתאם להוראות התכנית.

קיר תמך

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט':

-גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע". יש להציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית.

מרפסות

עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג".

מפלס +01.3, קומה א' מוצעות המרפסות כדלקמן :

חזית צפונית ומערבית- שתי מרפסות זיז לכל דירה, בשטחים של כ- 4.11 מ"ר ו- 4.08 מ"ר.

עומק המרפסות- 1.20 מ'.

אורך כל מרפסת- 3.40 מ'. $(3.40 + 3.40 = 6.80 \text{ מ'})$

אורך החזית- 9.50 מ'.

ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $9.50 / 2 = 4.75$ מ' בלבד ל2 המרפסות יחד.

$4.75 - 6.80 = 2.05$ מ' בחריגה.

לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר.

*יש לציין כי המרפסות החורגות מקווי הבניין אינן מאושרת ויש להסירן מהבקשה. (כפי שסומן בהרמוניקה).

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

כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות.

הוראות בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8- "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת... יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0701.01
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, ממ"ד, מרפסת זיז והכשרת מצב קיים
מספר ועדה	2026/2
כתובת	הנוטרים 22, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 04/09/2024 בוועדת משנה. החלטת הוועדה - "לדחות במתכונת המוצעת"

לאחר דיון, עורך הבקשה הגיש כתב ערר, כאשר החלטת הוועדה נותרה "לדחות במתכונת המוצעת".

לאח"כ הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36.

לפי נתוני המערכת, לא הוגשו התנגדויות.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2001/0621.04
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2026/2
כתובת	יצחק בן דור 9, ארנונה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נדון בוועדת משנה בתאריך 01/07/2024 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת כאשר נתבקשה תוכנית צל זהה למוצע עבור יתר הדירות מעל דירת המבקש, בכפוף להוכחת זכויות בשלב אישור הבקשה במעמד הדיון בה.

המבקשים פנו לוועדת ערר בעקבות החלטה זו- התקבלה החלטה בתאריך 13/10/2024, אשר צמצמה את הדרישה לתוכנית צל ולגבי חתימות עבור ויתורי זכויות התגלו חילוקי דעות בין החלטת הוועדה המקומית להחלטת ועדת ערר, נשלחה בקשה להבהרה מצד ע"ב בתאריך 15/12/2024 אשר עיקרי טענותיו:

וועדת ערר עסקה בשני נושאים עיקריים-

1. זכויות בניה- נושא זה בא לידי ביטוי בהחלטה בצורה ברורה.

2. תוכנית צל- לנושא זה הוקדש חלק נכבד בדיון ועליו נבקש את התייחסות הוועדה בתיקון החלטה או ע"י הבהרה.

לטענת ע"ב מצוין בפרוטוקול הדיון כי כב' היו"ר הוועדה הביעה כמיהה על דרישת החתימות- "הדרישה להחתים כעת על ויתורי זכויות לטובת תוכנית צל עתידית היא דרישה לא הגיונית".

וועדת ערר החליטה בעקבות מכתב הבהרה זה, כי -

-תגובת הוועדה המקומית תתקבל בתוך 7 ימים.

- "תוכנית צל" נדרשת לפרסום ו/ או משלוח הודעות אישיות.

- הוועדה המקומית תבהיר את התייחסותה באשר לדרישה לחתימה פוזיטיבית.

כתגובה להחלטת ועדת ערר לעיל, נשלחה ע"י הוועדה המקומית בתאריך 11.2.2025 בקשת הבהרה בנוגע להחלטתה בערר שבכותרת מיום 13.10.2024, ואכן התקבלה הבהרה מצד ועדת ערר לתיקונים הנדרשים מיום 16.12.2025-

שעיקרה הן:

-הצגת תוכנית צל לכל העמודה הרלוונטית.

-ויתורי הזכויות עבור ההרחבה הספציפית של העורר- הוצגו ואושרו.

וועדת ערר לא מצאה כי יש מקום לדרוש מהעורר ויתורי זכויות מכל הבניין עבור תוכנית הצל כתנאי להבאת הדיון בחוזר לבחינה בפני הוועדה המקומית. בנוסף, לא נמצא תקדים לדרישה זו במקרים דומים שנדונו לפני כן בוועדות ערר, בפרט שתוכנית הצל דורשת פרסום בתהליך אישורה- דרישה זו נוגדת את החלטת וועדת ערר.

לאור החלטת וועדת ערר מיום 16.12.2025 להחזיר את הבקשה לדיון בוועדה לאור השתלשלות העניינים שפורטו בחו"ד.

ובציטוט מהחלטת הערר: "באשר להרחבה המבוקשת, הרי שמדובר בהרחבה המוצעת בחזית מזרחית הפונה לשטח פתוח פרטי ולא לרחוב ראשי, כך שאין לה נצפות משמעותית מהמרחב הציבורי.

יתרה מכך, ההרחבה מתיישרת עם בליטה אדריכלית קיימת בבניין ואינה יוצרת אלמנט זר או פוגע במופע האדריכלי הכללי, שכן היא מוסתרת באופן טבעי ע"י המבנה הקיים ולא תיצור השפעה אדריכלית שלילית משמעותית, אם בכלל, על החזית".

כעת, וועדת ערר החזירה לדיון בוועדה המקומית, ולאור כך, המלצת הצוות המקצועי כפי המפורט לעניין הסרת הדרישה ל"תוכנית צל" כוללת.

לאור כך, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה ללא שתוצג תוכנית צל עתידית כוללת לכל העמודה כיוון שלא ניתן בפועל לממש תוספת זהה לאורך כל הקומות כפי המוצע בקומת הקרקע, כיום אין ויתורים אופציונליים לביצוע תוספת בשטח הנדרש, ולכן במקרה זה ובאופן חריג ונקודתי בלבד הוועדה מקבלת המלצת הצוות המקצועי לויתור על "תוכנית צל", וככל שתוגש בקשה לתוספת בקומות מעל, היא תבחן לגופה.

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	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0701.04
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע 4092 + ממ"ד
מספר ועדה	2026/2
כתובת	הנוטרים 22, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

*יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי.

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6176.00 בתאריך 25/12/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

בבדיקה, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית הצפונית, וע"כ הוגש בקשה להקלה בנוסח הבא :

-ה"הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין". (כמפורט בסעיף ממ"ד)

**יש להציג קו מידה בין גבול המגרש לקו הבניין.

שטחי בניה

שטח עיקרי

במסגרת הבקשה, מוצעת תוספת בנייה בקומת מרתף, במפלס 3.00- בהתאם לנספח הבינוי באופן חלקי. (תכנון הממ"ד, בשונה מנספח הבינוי)

ע"פ תכנית 4092, שטחי הבניה יהיו 1772.60 מ"ר בהתאם לנספח בינוי מס' 8.

מתוך שטח זה, כ- 121.20 מ"ר מיועדים לתוספות בקומת מרתף.

מהבקשה עולה כי התוספת המבוקשת התואמת נספח, נמצאת בתוך גבולות קווי הבניין, ומציעה תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 26.81 מ"ר.

*על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים עפ"י הנספח.

הריסה

עפ"י סעיף 12 : "הגדרות והמדרגות המסומנות בקו צהוב.. מיועד להריסה ותהרסנה על ידי מגישי הבקשה.."

תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת המסומן בצהוב.

תיקים קודמים בחלקה

יש לוודא התאמה לתכנית הצל המופיעה בתיק מס' 2020/701.01 (ראה בהרמוניקה)

חדר ממ"ד

ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור ממ"ד בצד הצפוני של הבניין בשונה מנספח הבינוי.

נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח :

- "הקלה לבניית ממ"ד מעבר לקווי בניין".

ע"פ מדיניות מהנדס העיר :

"אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל" - הוצגה תכנית צל, אך היא אינה תואמת את תכנית הצל המופיעה בתיק מס' 20/701.1 - לפיכך, יש לוודא התאמה כתנאי להעברה לגורמים.

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

"הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום" -

רוחב המרווח הינו 4 מ', ולכן החריגה המותרת מקו הבניין היא עד 2.67 מ' (2/3 מ-4 מ').

הממ"ד המוצע חורג מקו הבניין ב-2.9 מ' - לפיכך, יש לצמצם את שטח הממ"ד כך שיתאים לחריגה המותרת בהתאם למדיניות מהנדס העיר.

בנוסף, הקיר הפונה לחלקה הגובלת אינו אטום - יש לשנות את מיקום החלון כך שיפנה אל המרווח הקדמי.

-שטח הממ"ד המוצע הינו 13.68, בעוד שהשטח המירבי המותר עפ"י התקנות הינו 12 מ"ר. לפיכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד למותר כך שיעמוד בדרישות התקנות.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0142.00
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	השלמת דירת גג
מספר ועדה	2026/2
כתובת	ברניקי 16, גוננים

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

כאשר הוועדה מכירה בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה בבניה שלא באבן פראית וזאת כיוון שהבניין בפועל מחופה באבן ונראה כי החיפוי המוצע הנו המתאים ביותר יהיה כדוגמת הקיים.

ההקלות שפורסמו הן:

-הקלה במס' קומות.

-חריגה מקו בניין.

-השלמת דירת גג במסגרת 5%.

יש לבצע תקנה 36 לאחר השלמת ביצוע התיקונים המפורטים להלן,

וזאת בעקבות שינוי קו החלוקה השוויונית, ותוכנית הצל של הדייר באלכסון תשתנה שנדרש לכלול בעת ביצוע תקנה 36 או לחילופין החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטיים.

כיוון שהבקשה כוללת בניה מכוח השלמת דירת גג, אשר במהותה מתבססת על תצהיר ויתור של בעלים

בבניין אשר הוגש באופן לא מדויק, ומשליך על חלקו הנוסף של הבניין- תיקון ההרמוניקה דורש תוכנית צל מסודרת ועקבית בעקבות שינויים אלו.

במידה ואכן תתקבלנה הסכמות של הבעלים הרלוונטיים, יהיה נדרש לקבל את אישור ר"צ לתוכנית הצל.

הבקשה נדונה בוועדה בישיבתה מיום 03.12.2025 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת לעניין הפניה שהתקבלה טרם הוועדה.

הפניה נבחנה ע"י הצוות המקצועי ולהלן התייחסות לפי סעיפים:

1. לטענה שתוכנית המתאר נועדה להעניק זכויות נוספות מעבר לתב"ע,

תגובת הצוות המקצועי- 5% השלמת דירת גג איננה זכות מוקנית אלה רק במידה והמוצע מהווה שיפור אדריכלי וזה

בסמכותו הבלעדית של מהנדס העיר / או מי מטעמו, במקרה הזה מנהל אגף רישוי בניה.

2. לטענה לעניין זכויות הבניה בסעיף ב.1 וכן סעיף ג.1 במכתב המבקש.

תגובת הצוות המקצועי- מקבל את הטענה ובהתאם תוקנה חוות הדעת, הבקשה שאושרה לא מכבר עבור דירה זו התייחסה לזכויות מוקנות בתב"ע ולתוספת מכוח הקלות כמותיות, כרגע הזכויות הינן מעבר למותר ונתונות לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, כך שאינן נבדקו מול זכויות הבניה.

3. לטענה לעניין תצהיר הוויתור של השכנים.

תגובת הצוות המקצועי- בעכבות ההסבר שניתן במכתבו של המבקש, התברר שהנושא הנו אף חמור יותר משחשב הצוות המקצועי וזו היתה הסיבה שבתיק קודם 1991/936.05 קיבלו תצהיר דומה כיוון שהובן לא נכון.

הצוות המקצועי התייחס לויתור כך שהדייר בקומת הקרקע הבין שלא יוכל לבנות בעתיד עבור דירתו בניה

נוספת בתת הקרקע והאפשרויות העומדות בפניו לניצול זכויותיו העודפים מצטמצמות משמעותית בעכבות

הבניה המוצעת על הגג, זאת היות והבניה הנוספת בפועל משנה את מיקום קו החלוקה השוויוני והוא לא נותר כפי שהנו מוצג בהרמוניקה שהוגשה.

הרי בבניין שמוטרים בו 2 קומות, מותר בהקלה להוסיף קומה אחת בלבד, וע"מ להתייחס באופן שוויוני כלל

הדיירים נולד הרעיון של קו החלוקה השוויוני שמאפשר פחות או יותר אפשרויות בניה זהות לכלל הדיירים

בחלקה.

ברגע שפורצים קוו זה אז הצד השני באותה עמודה נפגע מכך ובפועל המיקום הפיזי שנותר עבורו לצורך

ניצול עתידי של זכויותיו מצטמצם בעכבות כך.

בהסבר של המבקש, הוא חידד שהכוונה מהוויתור זה שהדייר בקומת קרקע מסכים לבניה של המבקשים

אך זה לא אומר שהנו מודע להשלכות של כך, וזה מה שרצה הצוות המקצועי לחדד בבקשתו לשינוי הניסוח

של המכתב שיהיה חתום עליו הדייר בקומת קרקע, כאשר הניסוח יהיה ע"י הצוות המקצועי ויתבקש להיות

מאומת ע"י עו"ד.

השלכה נוספת הנה שבעכבות תכנית הצל העתידית שהוצגה לשכן השני על הגג (שבלעדיה לא היה ניתן לאשר

תוספת 5% כיוון שכל מהות תוספת זו הינה השיפור האדריכלי מבחינה חזותית) עולה הצורך

בהחתמת שני הדיירים בקומת הקרקע על תצהיר דומה, וזאת כמובן לאחר תיקון הבקשה לרבות שינוי מיקום קו החלוקה השוויוני, שינוי תכנית הצל בקומת המרתף להצגת מיקום אפשרויות הבניה של הדיירים במרתף, אישור התיקונים ע"י הצוות

המקצועי- ורק אז יהיה ניתן לעבור לשלב ההחתמות הפוזיטיביות של שני דיירי הקרקע ע"ג תצהיר שניסוחו

יוכתב ע"י ראש הצוות.

נדגיש, הניסוח כפי שהוגש משמעותו לפי מה שהסביר המבקש שדייר הקרקע מסכים לבניה בקומה שלישית

של המבקשים, אולי הם מבינים בדיעבד שמשמעות החתימה שהבניה שלהם עצמם תצומצם יותר אך ככל

וזה לא רשום באופן ברור אזי לא ניתן להסיק זאת, וכצוות מקצועי מחובתנו לוודא את העניין לא רק בעמודת

המבקש אלה גם בעמודה שליד כיוון שכל קו החלוקה השווה משתנה.

ככל ולא תושג הסכמה זו, לא יהיה ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה, כך שזה חייב להיות תנאי להעברה לגורמים

ולא תנאי להיתר.

4.לטענה שנוסח הסכמת השכנים העתיקו מהיתר הורקניה.

תגובת הצוות המקצועי- נענה לעיל.

5.לטענה שכבר הציגו מסמך מעודכן.

תגובת הצוות המקצועי- חבל שהמבקשים פעלו ללא ששוחחו עם הצוות המקצועי, בכל אופן המסמך נראה מנוסח טוב אך חסר אימות עו"ד וכן חסרה חתימת הדייר השני בצורה דומה שמתייחסת לתוכנית הצל על הגג- אך נבקש מאוד

מהמבקשים לא להחתים על שום מסמך נוסף ללא שההרמוניקה תתוקן כדרישות הצוות ותאושר, רק לאחר

מכן מבצעים את ההחתמות הנדרשות.

6.לטענה לעניין התייחסות לבינוי עתידי בחלקו השני של הבניין ולכך שחלקה 1 בקומת קרקע שנמצאת באלכסון

לדירת המבקשים ולכך שכבר מיצו את זכויותיהם.

את הנושא הזה יש להוכיח ע"י בדיקה מקצועית של ע"ב מול בוחנת הרישוי לרבות זכויות מכוח הקלה

כמותית 6% ותוספת קומה 2.5%.

ככל ויתברר שאכן מיצו את כלל הזכויות הללו אז נושא חתימתם ייבחן בהתאם, ותתייתר החתימה.

במידה ונותרו להם זכויות שמאפשרות תוספת קומה בתת הקרקע אזי יש להציג תוכנית צל רלוונטית בכפוף לתוכנית הגג המוצעת- בכפוף לחתימת השכן על השינוי או תקנה 36.

7. התייחסות להיתר הורקניה שם לא ביקשו חתימת השכן המקביל.

תגובת הצוות המקצועי- לפי הערכת הצוות המקצועי יש שתי אופציות:

הדייר השני בק.ק. כבר ניצל את כלל זכויותיו כולל הקלות כמותיות ולכן לא היה צורך בהחתמתו.

או לחילופין, שקרתה טעות באותו היתר ולא התייחסו להשלכות עתידיות ובמקרה כזה לא נרצה

לחזור על אותה טעות. כאשר יש לציין שאף אחד לא חסין מטעויות!

לדעתנו, כלל הנושאים הללו יכולים להתברר מקצועית מול ע"ב כאשר לא ניתן לאשר בשלב זה ע"ס זאת

שיוכחו דברים מסוימים שלא הוצגו בבירור ונבחנו מול גורמי המקצוע.

שטחי בניה המותרים עפ"י תוכנית 2696

זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין, גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו הכל לפי הנמוך יותר, עפ"י סעיף 8 (ג') בהוראות התוכנית.

לא בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר - לא נדרש כיוון ש 5% המוצעים הינם מעבר למותר עפ"י הוראות התוכנית- ניתן להסיר את ההקלה בעניין זה.

בבקשה הנוכחית נדרש להציג שרטוט מדויק בו מוצג מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו, ולהציג את השטחים המאושרים בהיתר כקיימים ואת השטחים שטרם אושרו נדרש להציג בהתאם.

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע

קומת גג מפלס + 6.00

במפלס זה מבקשים להרחיב את הדירה בקומה ב', במקביל קיימת בקשה המתנהלת במערכת הרישוי לקראת היתר

בקשה שמס' 1990/355.02 הינה עבור תוספת קומה ג', בניה זו לא מאושרת בהיתר ולכן נדרש להציג בהתאם כשטח המאושר בהחלטה ולא בהיתר בניה בפועל, הבקשה הנוכחית הינה תוספת בניה להשלמת קומת הגג במסגרת 5%.

השלמת דירת גג במסגרת תוספת זכויות של 5% אינה נועדה להעניק זכויות אלא מהותה לשפר מבחינה אדריכלית את המבנה ובסמכותו של מהנדס העיר או מי מטעמו לאשר זאת.

התנאים הנדרשים לאישור בקשה במסגרת 5% הם:

*התב"ע החלה בחלקה כפופה לתוכנית המתאר- עומדים בדרישה זו.

*לא מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- עומדים בדרישה זו.

*קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר, בהתאם למדיניות מהנדס העיר המעודכנת, אושרה תוכנית שמס' 1454198 אשר קובעת כי ניתן לאשר בינוי כולל בפעימה אחת וזאת בתנאי שהבניה

הראשונית בגג מאושרת בתוכנית תקפה, לא מחייב שקיימת בפועל, במקרה זה הבינוי בקומה ג', מפלס הגג אושר ב- 29/01/2025, ולכן, עומדים בדרישה זו.

*הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי דורש אישור ממנהל האגף.

חישוב : $5\% \times 630 = 31.50$ (שטח החלקה) = 31.50 מ"ר לחלק ל- 2 דיירים = 15.75 מ"ר לכל דייר- הבקשה הנוכחית מציגה תוספת של 15.58 מ"ר, עומדים במותר.

התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השיווי המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית- נדרש להציג את הקו השיווי במקומו הנוכחי בעקבות התוספת המבוקשת.

הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, משי' ביבי, חתמו על תצהיר שמוטמע בהרמוניקה לגבי הסכמה לויתור על בניה

בעתיד , הם מודעים לכך שהבניה המוצעת תמנע מהם את האפשרות לבניית קומה שלישית לדירתם, כיוון שתוספת בינוי

עבורם תגרום ל- 4 קומות סה"כ, אשר מהוות סטיה ניכרת.

התצהיר שהוגש אינו מדויק- המטרה בתצהיר היא שהשכנים מודעים לכך שהבינוי עבורם בקומת המרתף, כהשלמה לקומה שלישית שלא חופפת עם המבקשים הנוכחית יהיה קטן יותר, הקו השיווי יזוז.

לכן ההדגשה שצריכה להופיע בתצהיר היא שהבניה המוצעת כעת תפגע בעתיד בתוספת בניה של קומה שניה עבורם, ולא שלישית- יש לתקן את ניסוח תצהיר בהתאם וכן, יש להדגיש בתצהיר המתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות+קבלת נסח טאבו מעודכן המוכיח שהם עדיין הדיירים.

בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית הצל עבור קומת המרתף, תוכנית זו בפועל אינה רלוונטית כי התצהיר מבטל בעתיד את

הבינוי במפלס זה.

כמו"כ, יש לשקול בינוי עתידי בחלקו השני של הבניין, אם הבעלים יוותר בפועל על הבינוי ויחתום על תצהיר מתוקן- לאחר אישור ההרמוניקה המתוקנת ע"י ר"צ והכנת ניסוח מדויק ומפורט ע"י יהיה ניתן להחתים את הבעלים הרלוונטים.

הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין, ולכן, יש לקבל הסכמות זהות בחלקו השני כולל תוכנית צל מושלמת ועקבית לכלל השיוויים המוצעים- מכל האמור לעיל, בשלב זה טרם ניתן לאשר את התוספת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1979/0780.11
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"דים, תוספת מרפסות, תוספת מחסנים.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	החסידה 17, גילה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

יש לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע לאי עמידה בבניית עמודות שלמות.

וכן, יש להשלים "תוכנית צל" לעניין פתרון מיגון כולל לכלל הדירות בבניין זה- לאחר הצגת הרמוניקה מתוקנת יש לקבל אישור ר"צ ולכלול את התכנון בפרסום החוזר.

שלביות ביצוע

בהתאם לסעיף י"א הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד, הבקשה הנוכחית הינה לביצוע בינוי עבור שתי הקומות הנמוכות, יש להשלים את ההקלה הנדרשת לעניין אי עמידה בשלביות ביצוע.

זכויות הבניה עפ"י תוכנית 7347

שטחי הבניה המרביים בבניין זה הינם 884.48 מ"ר בהתאם לתוכנית 5585 .

בפועל, התוספת נגזרת מנספח הבינוי אשר הבקשה מוגשת עפ"י הנספח ולכן ניתן לאשר.

בתוכנית זו קיימת הוראה כי שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים.

שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה- הבקשה לא הוסיפה שטחי שירות, ולכן מוצע ממ"דים בנוסף לשטחים שנתנה התוכנית, ניתן לאשר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומת מחסנים- מפלס 5.50-

מוצעים 2 מחסנים עבור הדירות שעבורן מוצעת תוספת בניה.

תוכנית המחסנים הינה בהתאם לנספח בינוי, אולם יש שינוי בתכנון המוצג- מדרגות בחזית מערבית אשר מאפשרים גישה חיצונית למפלס זה, יש להתאים את השרטוט לנספח הבינוי המאושר, ובהתאם להוראות תוכנית 5585 בסעיף 9 (ח') "תותר תוספת מחסנים תת קרקעיים כמפורט בנספח מס' 1-3 בהתאמה. מודגש כי לא תהיה גישה למחסנים מהדירות שמעליהם אלא מתוך חדר המדרגות המשותף של הבניין"

מוצגים הורדת קירות של הממ"ד יש להציג ללא חיפוי אבן עם אדמה מסביב.

תוכנית קומת קרקע- מפלס 2.80- תוכנית קומה א' מפלס +0.00-

בקומות אלו מוצעות תוספות של 2 חדרי שינה ומרפסת גג בחזית צפונית וחדר+ ממ"ד בחזית דרומית.

יש לדייק את שרטוט התוספות בתוך תחום קווי הבניין כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין".

לעניין הממ"ד, המיקום המוצע לא תואם מדיניות של אגף הרישוי ולא כולל "תוכנית צל" ליתר הדירות בבניין זה, יש להתאים את התכנון כפי הערות שפורטו לעיל ולהוסיף "תוכנית צל" אשר תבחן ותאושר ע"י ר"צ, לאחר מכן יהיה נדרש לקבל הסכמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטים.

בתוכנית קומה א' מוצגת "תוכנית צל" אשר אין לה כלל ביטוי בקומות התחתונות, יש להציג את התוספות המאושרות בנספח בינוי ועליהם יש להוסיף את התכנון העתידי הפוטנציאלי של מיגון עתידי, כרגע אין מסביר פרוט שיאפשר לבחון באופן ראוי את היתכנות המיגון- יש להשלים.

שרטוט גבול המגרש אינו עקבי לאורך הבקשה ולכן בקומות העליונות נראה כי הממ"ד רחוק יותר מגבול המגרש לעומת קומת הקרקע שהממ"ד ממש מוצע בסמיכות לגבול מגרש- יש לתקן בהתאם.

בנוסף, מוצעים שינויים בפתחי החלונות בחזית מערבית- השינויים המוצעים מתקבלים בצורה נאה כלפי הרחוב, ניתן לאשר.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6056.00 שהוגש מיום: 20/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי בניין- מוצע ממ"ד מעבר לתוספות הבניה שאישרה התוכנית.

בנוסף, השרטוט של קומת הקרקע והפיתוח חורג מעט מקונטור קווי הבניין, יש להציגו בתוך קווי הבניין- החריגה נראית כשגיאה טכנית, יש לתקן.

התייחסות לחריגת ממ"ד מקו בניין אחורי-

מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 2 יח"ד בחזית דרומית, אחורית, הוגשו חתימות של המבקשים ובעל המעטפות- מעליהם ממוקמות דירות בתתי חלקות 34, 36, ו-37, מבדיקת החתימות נראה כי רק תת חלקה 34 לא חתמו נדרש להציג הסבר והבהרה ע"י ההרמוניקה לגבי בעלי הזכויות שחתמו ע"מ שיהיה ברור כי התקבלה הסכמתם לתכנון תוכנית צל זו.

מדיניות האגף:

"ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו.

הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- ל"ר.

הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- ל"ר.

הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם"- התכנון המוצע הינו כלפי רחוב החסידה ואין עמידה בדרישה זו.

מבחינת התכנון האופטימלי נראה כי חזית זו הינה המתאימה ביותר, לאחר השלמת השרטוט כנדרש יהיה נדרש לקבל את אישור מנהל האגף למיקום זה.

המרחק מגבול החלקה קטנה מאד והקיר הפונה לחלקה הסמוכה מוצע עם פתח- נדרש להקטין את הבליטה המוצעת כפי שצוין לעיל, ממילא המרחק עד גבול מגרש יהיה גדול יותר ולהציע מיקום פתח בחזית הצידי, ע"מ לעמוד בהנחיות אגף הרישוי.

בנוסף, יש להציע פתרונות מיגון עבור יתר הדירות בבניין- הבקשה אינה כוללת התייחסות למיגון עתידי ליתר בעלי הזכויות באופן כולל, יש להציג תוכנית צל מלאה ומפורטת בכלל הקומות.

לאחר תאום פתרונות מיגון כוללים בבניין יש לקבל אישור ר"צ לתכנון המוצע ולבצע תקנה 36 ע"מ לידע את בעלי הזכויות בשינוי התכנוני הנדרש.

בנוסף, מצוין בסעיף ה' "לא תהא חריגה במעטפת החיצונית של הבניין, תישמר חזית הבניין מבחינה אדריכלית בהתאם להנחיות מהנדס העיר"- יש לבחון את עניין החזיתות בהתאם לכך.

יש לתקן את ההרמוניקה שהוגשה כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0261.10
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים ותוספת חדר מחוזק
מספר ועדה	2026/2
כתובת	אנטיגנוס 24 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734

זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים.

הבקשה כוללת חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה שיויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד.

הבקשה כוללת חישוב גרפי מפורט יותר של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת הינה פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול.

המרווחים שמסומנים ע"ג תוכנית המדידה הינם עפ"י מדיניות של התבעו"ת הנפחיות, ניתן לאשר.

ע"ב מציג תוכניות צל ליתר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734.

כיוון שהבינוי העיקרי לדירה זו בוצע בהיתר מס' 1981/261.00 לא ראוי לדרוש את כלל הבינוי העתידי לכל הבניין, עיקר הבקשה הינה לתוספת ע"ג הגג בהתאם לבינוי מאושר לדירה בקיר משותף, בינוי שאושר בבקשה מס'

1981/261.06, ניתן לאשר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומה א' מפלס +3.00

במפלס זה מבוקשים תוספת שטח עיקרי בשיעור של 2.98 מ"ר, שטח זה אושר בעבר כמרפסת סגורה, וכעת מוצע לסגור את חלקה השמאלי ולצרפו לשטח הבית, כחדר שירותים עבור יחידת הורים.

בנוסף, מוצע לבטל חדר ולהופכו למהלך מדרגות עבור גישה לקומה החדשה, ותוספת קיר פנימי- ניתן לאשר את השינויים הללו.

בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 7.23 מ"ר, מרפסת זו מחושבת כ"שטח

עיקרי מסל הזכויות המותרות לדירה זו- יש לתקן ולהציג את חישוב המרפסת כ"קוד" מרפסת זיז.

קיימות מס' מרפסות בחזית הדרומית, כך שהמרפסת לא פוגעת בעיצוב החזית, מה גם שהיא מופיעה בהיתר הקודם שבו אושרה בעבר תוספת לדירה, ניתן לאשר את המרפסת.

יש להוסיף חתך באזור המרפסת על מנת שניתן יהיה להבין יותר את ביצועה כולל הקירוי שמתוכנן ע"י גג הבניין.

תוכנית קומה עליונה מפלס +6.00

מבוקשת תוספת בניה בשטח של 34.58 מ"ר עבור הדירה הקיימת- מבוקש מהלך מדרגות אשר מחושב במפלס התחתון כעיקרי ובמפלס מוצג כ"הורדה"- מפלס זה כולל 3 חדרי שינה, חדר שירותים ומקלחת ומבואה לקומה החדשה.

חדר אחד מתוך החדרים המוצעים הינו חדר מחוזה, ניתן לאשר.

בנוסף, החזית המערבית של התוספת נראית סמוכה מידי לקיר דירת השכן, נראה כי המרווח קטן יותר מהקומה הקיימת, יש להציג הסבר לבוחנת הרישוי, ובמידת הצורך, יש לשקול מיקום מרוחק יותר לחלון החדש ביחס לחלון של השכן שקיים בפועל.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1976/0579.01
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש במעטפות קיימות
מספר ועדה	2026/2
כתובת	נהוראי 2, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה זו שימוש במעטפת אשר אושרה בתיק 2005/343.1 הבקשה נבדקה ומובאת לוועדה לאישור.

הבקשה תועבר לגורמים לאחר תיקון הערות ע"ג ההרמוניקה a.

הערות חשובות:

עפ"י סעיף 9ה "הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת" – יש לציין ע"ג התוספת המוצעת כדוג' הקיים

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
	חוות דעת תוכנית אב לתחבורה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0427.03
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול היתר בנייה
מספר ועדה	2026/2
כתובת	אבו רביע 27, ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

הבקשה מובאת לדחייה כיוון שההיתר אינו בתוקף וכן יש לבצע הריסות עפ"י הוראות התכנית שלא בוצעו ראה פירוט מטה.

תוקף היתר:

הופק היתר בתאריך 18/03/2018 פקיעת תוקף היתר ב- 17/03/2021 חשוב לציין לגבי תוקף ההיתר שכבר עברו 6 שנים ולא ניתן לחדש לכן אין אפשרות לבצע פיצול היתר.

סטיה ניכרת:

עפ"י תוכנית סעיף 6.14 חלה סטיה ניכרת לעניין גובה, מס יח"ד, קווי בניין, מס קומות ומהוראות בסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה.

עפ"י התכנית החלה סעיף 6.16 כל המסומן להריסה ייהרס כפי מצוין בהוראות ומסמכי התכנית- יש להרוס את כל המסומן להריסה

הוראות הריסה עפ"י התכנית החלה הינם " הקירות המסומנים בתשריטטנספח הבינוי מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה\ חפירה ראשונית\העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה".

פיקוח:

מצרפת תיעוד מאגף הפיקוח

"בפגישה עם הבן של בעלי ההיתר

הוסכם כי מדובר בהיתר ל 3 בניינים שקיימת מחלוקת בין האחים שניהם מעל גיל 70

הנ"ל התחייב לפעול להריסת חלק מהמבנים אשר סומנו להריסה בהיתר הבניה המקורי

תוך 10 ימים וכשיסיים ישלח תמונות

כמו כן הנ"ל התחייב למסור תצהיר ובו יפעל לפיצול היתר הבניה לשני מגרשים בכדי שיוכל להתקדם לתעודת גמר

כמו כן נאמר על ידי הפיקוח שבמידה ולא יעמדו בתנאים הכתובים מעלה נפעל בכל הכלים העומדים לרשותנו השיחה בהתקיימה בנוכחות גלעד"

עפ"י התמונות ושתרשומת מאגף הפיקוח, בשטח הבניין המבוקש לפיצול היתר נראה כי בניין 3 בנוי בשטח אך לא קיבל מהפיקוח טופס 4 כיוון שאינו עומד בהוראות התכנית לעניין הריסת עבירות הבניה.

חתימת הפיקוח מיותר לבקש בשלב זה היות ולא ניתן לאשר את הפיצול.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0521.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 5 יח"ד
מספר ועדה	2026/2
כתובת	מוסעב בן עומיר סמטה 3, צור באהר מוסעב בן עומיר

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לעניין שטח מירבי לבניין מעל 600 מ"ר וכן לעומק מרפסות מעל 1.20 מ' המותרים.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

שטחי בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף א':

"אחוזי הבניה יהיו 70% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים".

שטח עיקרי-

שטח החלקה: 753 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י: $527.1 = 70\% \times 753$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות.

ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע: 521.96 מ"ר.

*טרם ניתן לאשר את שטחי הבניה, לבחינה סופית יש לחשב את שטחי המרפסות המסומנות בהרמוניקה בקוד כחול (שטח עיקרי).

לאחר חישוב שטח המרפסות המקורות כשטח עיקרי, יש לוודא כי הבקשה עומדת בשטח העיקרי המותר.

כמו כן, יש לחשב את שטח היציאה למרפסת כשטח עיקרי. (כמפורט בהרמוניקה)

שטח מירבי לבנין

ע"פ סעיף 9.9 : שטח מירבי לבנין לא יעלה על 600 מ"ר- לא עומדים בדרישה לפיכך יש לפרסם הקלה מתאימה.

מחסן-

ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי"..

הבקשה מציעה 5 מחסנים בשטח כולל של כ- 27.65 מ"ר.

טרם ניתן לבחון עמידה בשטח המותר למחסנים, מאחר ולא חושבו כלל השטחים העיקריים בבקשה. (כמפורט בסעיף שטחי בניה)

כמו כן, גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ'.

חניה-

לפי סעיף 9א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"-

ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכננת חניה מקורה במפלס 3.00- עבור 5 מ"ח.

יש להציג את מיקום החניות כפי שאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה.

תכסית

לפי סעיף 9ג' : "תכסית המגרש לא תעלה על 35% משטח המגרש נטו ובלבד ששטח הבניה הכולל לא יעלה על 70% משטח המגרש נטו..."

לבחינה סופית, יש להציג חישוב תכסית בהרמוניקה.

מרפסות

עפ"י סעיף 13 12 : "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג".

מוצעות המרפסות כדלקמן :

מפלס ± 0.00 , קומת קרקע

חזית מזרחית- מרפסת זיו מקורה, בשטח של כ- 6.02 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.40 מ'.

אורך המרפסת- 4.30 מ'.

אורך החזית- 14.20 מ'.

יש לחשב את שטח המרפסת המקורה- כשטח עיקרי, בקוד כחול.

מפלס $+ 3.38$, קומה א'

חזית מזרחית- מרפסת זיו בשטח של כ- 6.02 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.40 מ'.

אורך המרפסת- 4.30 מ'.

אורך החזית- 14.20 מ'.

חזית צפונית, דירה מס' 3- מרפסת זיו בשטח של כ- 4.62 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.50 מ'.

אורך המרפסת- 3.30

אורך החזית- 25 מ'.

חזית צפונית, דירה מס' 4- מרפסת זיו מקורה בשטח של כ- 4.62 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.50 מ'.

אורך המרפסת- 3.30

אורך החזית- 25 מ'.

יש לחשב את שטח המרפסת המקורה- כשטח עיקרי, בקוד כחול.

חזית מערבית-מרפסת זיו מקורה בשטח של כ- 6.02 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.40 מ'.

אורך המרפסת- 4.30

אורך החזית- 11 מ'.

יש לחשב את שטח המרפסת המקורה- כשטח עיקרי, בקוד כחול.

מפלס +6.76, קומה א'

חזית מערבית-מרפסת זיז בשטח של כ- 6.02 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.40 מ'.

אורך המרפסת- 4.30

אורך החזית- 11 מ'.

חזית צפונית- מרפסת זיז בשטח של כ- 4.62 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.50 מ'.

אורך המרפסת- 3.30

אורך החזית- 25 מ'.

לסיכום : אורך המרפסות המוצעות אינו חורג מ- 50% מאורך החזית, אך עומק המרפסות חורג מהמותר לפי הוראות התכנית.

לפיכך, יש לצמצם את עומק המרפסות למותר : 1.20 מ' / לחלופין פרסום הקלה בגין : עומק מרפסות מעל המותר בתב"ע.

הוראות בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-

"הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת.."

"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת..

יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית ולציין סוג אבן ע"ג חזיתות המבנה וע"ג הגדרות בהרמוניקה.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 08/06/2025 ע"י אלגרבל טליה - התיק נבדק ע"י
הרמוניקה שהוגשה ברישוי מתאריך 30/10/2024.

בקומת מרתף מתוכנן חלל טכני - מדובר בחדר מונים בלבד. לא מתוכנן חדר שנאים בהיתר זה.

חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות. "

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 11/12/2025 ע"י ענבל כהנה. - " סקר העצים אושר.
הוגשה התחייבות לשימור העצים בסך 3,702.44 ₪

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 28/09/2025 ע"י שני מזרחי- 5 יח"ד

יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 11/11/2025 ע"י גוייכמן נילי - ניתנה חו"ד ע"י בתאל
04/11/2025 ב

אין התנגדות לתכנית

מוצע 5 מ"ח עבור 5 יח"ד חדשות

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור "

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 03/11/2025 ע"י חמארשה דאנא - אין מניעה
לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה על סמך תכנית סרוקה
בארכיב אופטי של התיק

תנאי להוצאת היתר -

קבלת החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך גישה .

x200f#מחלקת המאור באגף שפ"ע - x200f#x200f# התקבל אישור בתאריך x200f#x200f#
yehezkel_l . 21/04/2025#x200f ע"י

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1998/0642.07
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, תוספת מרפסות, ממ"דים וריצוף חצר
מספר ועדה	2026/2
כתובת	מרגלית 304, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

וזאת לאחר ביצוע התיקונים כמפורט להלן, כאשר הוועדה החליטה להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה להבלטת מרפסות מקוו בנין צידי, כאשר במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

"שינוי מנספח הבינוי"

"חריגה בקו בניין"

"מרפסות זיז בעומק 2 מ'

"הקלה מהוראות תב"ע 4200 לסעיף 10 (ה) המציין כי לא תותר בניית מרפסת זיז"

"בנייה שלא בהינף אחד"

"הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח"

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 29/07/2025

ולפי נתוני המערכת התקבלה התנגדות 1 :

אלונה זווין תז 011097425 מתנגדת לתכנית בטענה שהבניין נמצא בתהליך מתקדם של פינוי בינוי, בניין ישן וקיימות בעיות צנרת, רטיבויות וסדקים רבים, טענה של על כך בקומות הקרקע השתלטו על שיטחי הגינות, הוספת גינות, מרפסות וממ"דים רק תנציח את ההזנחה שבה נמצא הבניין.

קיימת התנגדות של וועדה הבניין לדברי המתנגדת.

התייחסות הוועדה :

לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדות, החליטה לדון בבקשה ע"ס ההתנגדות הכתובה ללא זימון הצדדים.

מבדיקה מול עורכת הבקשה מסתבר שמיקום דירת המתנגדת יחסית לבקשה המעודכנת הנו

בדירה 18 בקומה הרביעית כאשר בקומה מתחתיה מבקשים מרפסות בלבד

בעיות צנרת ורטיבויות הקיימות כיום, אינן קשורות לנושא התכנוני שבפני הוועדה וניתן לפנות לערכאות המתאימות.

נבדק במערכת ייעודי קרקע, ולא נמצא שנפתח תיק פינוי בינוי רלוונטי לבניין.

הממ"ד וחצר שבוקשו בפתיחת תיק, בוטלו במסגרת הבקשה המתוקנת.

לפיכך, הוועדה החליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה היות ולא מדובר בהתנגדות תכנונית ובהתאם לפירוט לעיל.

היתרים אחרונים :

קיימים היתרים בחלקה למרפסות מאושרות ואף רואים ב-gis שאכן קיימות מרפסות בנויות אך עורך הבקשה לא מציג זאת ע"ג התכניות המוצעות בבקשה יש להציג כנדרש- יש לבצע רשימת היתרים המאושרים בחלה ולהציג ע"ג התכניות את המרפסות הבנויות.

נספח בינוי :

בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250

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

קיים בנספח בינוי מס' גיליונות, הבניין המוצע בבקשה מתייחס לגיליון מס 5.

להלן פירוט התאמת המוצע לנספח הבינוי :

מוצע במפלס 2.73- מעטפת לא שימוש - המוצע בשונה מנספח בינוי ראה הסבר בסעיף ממ"דים , פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש.

מוצע במפלס 3.00+ מש' יצחק הלל מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת שירות- תואם נספח.

מוצע במפלס 3.00+ דירה 24 מוצעת מעטפת לא שימוש- המוצע בשונה מנספח בינוי ראה הסבר בסעיף ממ"דים, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש.

מוצע במפלס 0.27+ דירה 57 מוצעת מעטפת לא שימוש- המוצע בשונה מנספח בינוי ראה הסבר בסעיף ממ"דים , פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש.

מוצע במפלס 3.27+ מש' בן משה מרפסת זיז מקורה, מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת הזיז ומרפסת השירות המוצעים תואמים לנספח הבינוי לגבי הממ"ד המוצע ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים.

מוצע במפלס 6.00+ מש' בטש מרפסת זיז לא מקורה, מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיז והממ"ד המוצעים בדירה אינם תואמים לנספח ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות וממ"דים פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש.

מוצע במפלס 6.27+ מש' כהן (בר דוד) מרפסת זיז לא מקורה, הרחבת מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת הזיז ומרפסת השירות המוצעים תואמים לנספח הבינוי לגבי הממ"ד המוצע ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש.

מוצע במפלס 6.27+ מש' גילקרום מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת

השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיז המוצעת בדירה אינה תואמת לנספח ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש.

מוצע במפלס +9.00 מש' גילקורב מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיז המוצעת בדירה אינה תואמת לנספח ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש.

מוצע במפלס +9.27 מש' זאדה מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיז המוצעת בדירה אינה תואמת לנספח ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש.

קווי בניין:

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

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6197 שהוגש מיום 06/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני

להלן פירוט כל דירה לגבי עמידה בסעיף זה:

מוצע במפלס -2.73 מעטפת לא שימוש- חורג מקו בניין כתום ראה פירוט סעיף ממ"דים.

מוצע במפלס +3.00 מש' יצחק הלל מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת שירות- תואם נספח לכן ניתן לאשר

מוצע במפלס +3.00 דירה 24 מוצעת מעטפת לא שימוש- חורג מקו בניין כתום ראה פירוט סעיף ממ"דים.

מוצע במפלס +0.27 דירה 57 מוצעת מעטפת לא שימוש- חורג מקו בניין כתום ראה פירוט סעיף ממ"דים.

מוצע במפלס +3.27 מש' בן משה מרפסת זיז מקורה, מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת השירות ומרפסת הזיז תואמת נספח לכן יש לאשר. הממ"ד המוצע חורג מקו בניין ראה פירוט בסעיף ממ"דים.

מוצע במפלס +6.00 מש' בטש מרפסת זיז לא מקורה, מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת השירות תואמת נספח לכן יש לאשר. מרפסת הזיז והממ"ד המוצע חורגים מקו בניין ראה פירוט בסעיף ממ"דים ומרפסות.

מוצע במפלס +6.27 מש' כהן בר דוד מרפסת זיז לא מקורה, הרחבת מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת השירות ומרפסת הזיז תואמת נספח לכן יש לאשר. הממ"ד המוצע חורג מקו בניין ראה פירוט בסעיף ממ"דים.

מוצע במפלס +6.27 מש' גילקורב מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות תואמת נספח לכן יש לאשר. מרפסת הזיז המוצע חורגת מקו בניין ראה פירוט בסעיף מרפסות.

מוצע במפלס +9.00 מש' גילקורב מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות תואמת נספח לכן יש לאשר. מרפסת הזיז המוצע חורגת מקו בניין ראה פירוט בסעיף מרפסות.

מוצע במפלס +9.27 מש' זאדה מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות תואמת נספח לכן יש לאשר. מרפסת הזיז המוצע חורגת מקו בניין ראה פירוט בסעיף מרפסות.

הערות לתיקון :

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

עפ"י מפת המדידה קיימים מרפסות בכל חזיתות הבנין אשר לא הוצגו בהרמוניקה יש להציג מרפסות בהיתר ולציין מס היתר, המרפסות שללא היתר יש לסמן להריסה ולציין לא בהיתר זה.

במפלס 3.00 + מוצעת מרפסת שירות אשר נמצאת באוויר ראה חתך א'-א' דבר לא מקובל יש להוסיף את השכן לבקשה ולהציג מעטפת.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a .

מרפסות זיז :

להלן פירוט עפ"י קומות :

מוצע במפלס 3.00 + מש' יצחק הלל מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת שירות - המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי לכן יש לאשר.

מוצע במפלס 3.27 + מש' בן משה מרפסת זיז מקורה, מרפסת שירות - המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי לכן יש לאשר.

מוצע במפלס 6.00 + מש' בטש מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ' בגודל של כ- 11.98 מ"ר, מרפסת שירות - מרפסת השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיז מוצעת בשונה מנספח בינוי ותיבחן עפ"י עמידה במרווחים להלן פירוט הבחינה :

שטח : תכניות בסמכות מחוזית שהופקדו עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר בלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבנין אינו עולה על 12 מ"ר - מוצעת מרפסת בבקשה בגודל של כ- 11.98 מ"ר עומד במותר ניתן לאשר בכפוף לעמידה בעומק ובמרווח.

עומק : בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה ניתן לאשר מעל 1.5 מ' - מוצעת מרפסת בעומק של כ- 2 מ' פורסמה הקלה כנדרש "מרפסות זיז בעומק 2 מ' "

מרווחים : תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת, וקווי הבנין סומנו לפי תכנית נקודתית. המרפסת המוצעת נבחנת עפ"י חזית אחורית לכן ניתן לחרוג עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - פורסמה הקלה "הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין עד 40% מהמרווח" פורסמה הקלה כנדרש.

המרפסות המוצעות חורגות עד ל- 2 מ' עומדות במרווח ניתן לאשר.

מוצע במפלס 6.27 + מש' כהן (בר דוד) מרפסת זיז לא מקורה - תואם נספח יש לאשר.

מוצע במפלס 6.27 + מש' גילקורב מרפסת זיז לא מקורה בגודל של כ- 9.38 מ"ר, עומק של כ- 2.00 מ' המרפסת בשונה מנספח בינוי לכן יש לעמוד בבניה במרווחים להלן הפירוט :

שטח : תכניות בסמכות מחוזית שהופקדו עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר בלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבנין אינו עולה על 12 מ"ר - מוצעת מרפסת בבקשה בגודל של כ- 9.38 מ"ר עומד במותר יש לאשר בכפוף לעמידה בעומק ובמרווח.

עומק: בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה ניתן לאשר מעל 1.5 מ' – מוצעת מרפסת בעומק של כ- 2 מ' פורסמה הקלה כנדרש "מרפסות זיז בעומק 2 מ' "

מרווחים: תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת, וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית. המוצע הינו בחזית צידית ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- פורסמה הקלה "הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח" הקלה זו אינה התייחסת לחריגה זו כיוון שמוצעת מרפסת בחזית צידית, בנוסף לכך המרפסת אינה עומדת במרווח שהינו 1106 מ' $10\% \times 1106 = 111.11$ מ' כאשר מוצע בבקשה חריגה של 2.00 מ' לא עומד במותר יש לצמצם את המרפסות המוצעות ותוכניות הצל לעומק המותר.

בנוסף יש להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו.

מוצעת במפלס +9.00 מש' גילקרום מרפסת זיז לא מקורה בגודל של כ- 10.09 מ"ר, עומק של כ- 2.00 מ' המרפסת בשונה מנספח בינוי לכן יש לעמוד בתנאים הבאים להלן הפירוט:

שטח: תכניות בסמכות מחוזית שהופקדו עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר בלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- מוצעת מרפסת בבקשה בגודל של כ- 10.09 מ"ר עומד במותר יש לאשר בכפוף לעמידה בעומק ובמרווח

עומק: בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה ניתן לאשר מעל 1.5 מ' – מוצעת מרפסת בעומק של כ- 2 מ' פורסמה הקלה כנדרש "מרפסות זיז בעומק 2 מ' "

מרווחים: תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת, וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית. המרפסת המוצעת נבחנת עפ"י חזית אחורית לכן ניתן לחרוג עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- פורסמה הקלה "הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח" פורסמה הקלה כנדרש.

המרפסת המוצעת עומדת במרווח וחורגות עד ל- 2 מ' עומדות במרווח ניתן לאשר.

מוצע במפלס +9.27 מש' זאדה מרפסת זיז לא מקורה בגודל של כ- 10.09 מ"ר, עומק של כ- 2.00 מ' המרפסת בשונה מנספח בינוי לכן יש לעמוד בבניה במרווחים להלן הפירוט:

שטח: תכניות בסמכות מחוזית שהופקדו עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר בלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- מוצעת מרפסת בבקשה בגודל של כ- 10.09 מ"ר עומד במותר יש לאשר בכפוף לעמידה בעומק ובמרווח

עומק: בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה ניתן לאשר מעל 1.5 מ' – מוצעת מרפסת בעומק של כ- 2 מ' פורסמה הקלה כנדרש "מרפסות זיז בעומק 2 מ' "

מרווחים: תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת, וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית. המרפסת המוצעת נבחנת עפ"י חזית אחורית לכן ניתן לחרוג עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- פורסמה הקלה "הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח" פורסמה הקלה כנדרש.

המרפסת המוצעת עומדת במרווח (3.12=40% $\times 7.81$) וחורגות עד ל- 2 מ', עומדות במרווח ניתן לאשר.

מרפסות שירות:

המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי לכן יש לאשר.

ממ"ד :

מוצע במפלס 2.73 - מעטפת לא שימוש- עפ"י מדיניות המחלקה ניתן לתכנן ממ"ד עד 1.00 מ' מגבול חלקה בכפוף לאישור ראש האגף כיוון שבבקשה זו אין שמירה על מרחק זה והממ"דים מוצעים על גבול חלקה נבדק מול לראש האגף מיקום הממ"ד, לאחר התייעצות מול ראש האגף יואל שבת בתאריך 10/11/2025 נאמר כי ראש האגף יאשר זאת בכפוף לשמיעת ההתנגדות בוועדת מתנגדים.

מוצע במפלס 3.00 + דירה 24 מוצעת מעטפת לא שימוש- מיקום הממ"ד הינו במיקום אידיאלי המרחק מגבול חלקה עומד על 1.55 מ' אין מניעה לאשר.

מוצע במפלס 0.27 + דירה 57 מוצעת מעטפת לא שימוש- מיקום הממ"ד הינו במיקום אידיאלי המרחק מגבול חלקה עומד על 1.55 מ' אין מניעה לאשר.

מוצע במפלס 3.27 + מש' בן משה ממ"ד - עפ"י מדיניות המחלקה ניתן לתכנן ממ"ד עד 1.00 מ' מגבול חלקה בכפוף לאישור ראש האגף כיוון שבבקשה זו אין שמירה על מרחק זה והממ"דים מוצעים על גבול חלקה נבדק מול לראש האגף מיקום הממ"ד, לאחר התייעצות מול ראש האגף יואל שבת בתאריך 10/11/2025 נאמר כי ראש האגף יאשר זאת בכפוף לשמיעת ההתנגדות בוועדת מתנגדים.

מוצע במפלס 6.00 + מש' בטש ממ"ד - מיקום הממ"ד הינו במיקום אידיאלי המרחק מגבול חלקה עומד על 1.55 מ' אין מניעה לאשר.

מוצע במפלס 6.27 + מש' כהן בר דוד ממ"ד - עפ"י מדיניות המחלקה ניתן לתכנן ממ"ד עד 1.00 מ' מגבול חלקה בכפוף לאישור ראש האגף כיוון שבבקשה זו אין שמירה על מרחק זה והממ"דים מוצעים על גבול חלקה נבדק מול לראש האגף מיקום הממ"ד, לאחר התייעצות מול ראש האגף יואל שבת בתאריך 10/11/2025 נאמר כי ראש האגף יאשר זאת בכפוף לשמיעת ההתנגדות בוועדת מתנגדים.

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

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

	לוודות שקיימות החתימות על המעטפות.
	לרשום הערת אזהרה לזיקת הנאה לציבור.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1978/0129.08
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	מבוקש תוספות בניה על פי שטחי תב"ע לדירות 6,2 ו-7, תוספת מחסן, עמודת ממד וגגות
מספר ועדה	2026/2
כתובת	רבי מאיר 15, גוונים

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

דברי הסבר :

התיק נידון בועדת משנה וקוד החלטה היה לדחות במתכונת המוצעת.

ע"פ החלטת הוועדה התיק נדחה היות ולא הוצג מקור זכויות למוצע.

כמו כן מבחינה ראשונית התקבל כי ככל הנראה לא קיימים זכויות בניה עבור תוספת הקומה המוצעת.

מעבר לכך לא התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה.

לאחר קבלת החלטת הוועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת כנדרש והתקבל אישור איכ"ס.

כמו כן היות וכחלק מהתיקונים שנדרשו בהחלטה צורף מבקש נוסף והתבצע שינוי מהותי במוצע, התיק נדרש בהליך פרסומי נוסף כנדרש.

בשלב הכנת התיק לפרסום טרם דיון חוזר, נבדקו ההתנגדויות אשר כללו התנגדות הדיירים לעניין חוזק המבנה ועמידתו במבוקש.

המבנה קיים מלפני 1980 וזאת ע"פ נתוני המערכת כי קיימים היתרים בחלקה משנות ה-70.

כמו כן עפ"י מהנדס השלד בבקשה המבנה לא נדרש בחיזוקים, נבדק במעמד הדסק.

מעבר לכך התב"ע החלה בחלקה איננה כוללת התייחסות לסעיף חיזוק מבנים.

מברור הצורך בחוות דעת הנדסית מול מנהל האגף התקבל כי לאור זאת שמדובר במבנה שלא נבנה עפ"י תקן 413 יש להמציא חו"ד הנדסית שתיבחן ותיבדק מול יועצי ההנדסה של העירייה.

סרוק מייל בנושא בא.א של הבקשה.

כאשר פנה הדרג המקצועי בדרישה זו לע"ב לא התקבל שיתוף פעולה.

לפיכך, ולצורך הפניה לפרסום יש להמציא תנאי זה לצורך הוכחת יכולת המבנה לעמוד בעומסים .

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	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0172.00
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה סה"כ 6 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2026/2
כתובת	ביר אלעקבה 1, צור באהר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכפוף לחוות דעת עו"ד נויה גבע

יש להשלים אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה כתנאי להעברה לגורמים.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

שטחי בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף א':

"אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים".

שטח עיקרי-

שטח החלקה: 1033 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $50\% \times 1033 = 516.5$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות.

ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע: 515.65 מ"ר.

** אין לקזז שטחים ביציאה למרפסת ובממ"ד.

מחסן-

ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".

הבקשה מציעה 6 מחסנים בשטח כולל של כ- 40.39 מ"ר.

סה"כ שטח הבניה המירבי- 515.65 מ"ר.

חישוב ע"פ 8% - 8% * 515.65 = 41.25 מ"ר.

*יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים ע"פ 8%.

קיר תמך

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10ט':

"גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".

ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכננים קירות תמך גבוהים מן המותר, ולפיכך פורסמה הקלה בנוסח:

"הקלה בגובה קירות מעל המותר בתבע".

עם זאת, בהתאם לתקנות החדשות, בקשות מכוח תכנית שהופקדה לפני 01/01/2023, כאשר הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 - לא ניתן יהיה לבקש הקלות מכוח תקנות סטיה ניכרת עבור בניה חדשה.

מאחר שההגשה המקוונת הושלמה ביום 09/04/2025, לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.

לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר ניתן לבצע קירות בדירוג עם מרווחים תקינים ביניהם.

מרפסות

ע"פ סעיף 12 13: "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג".

מפלס +0.00, קומת קרקע

חזית דרומית- שתי מרפסות זיז מקורות, בשטח של כ- 5.52 מ"ר לכל מרפסת.

עומק המרפסות- 1.20 מ'.

אורך כל מרפסת- 4.60 מ'. (4.60 + 4.60 = 9.20)

אורך החזית- 16.10 מ'.

ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $16.10/2 = 8.05$ מ' בלבד ל2 המרפסות יחד.

$$9.2 - 8.05 = 1.15 \text{ מ' בחריגה.}$$

לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר.

מפלס $+3.10$, קומה א'

חזית צפונית- שתי מרפסות זיז מקורות, בשטח של כ- 5.52 מ"ר לכל מרפסת.

עומק המרפסות- 1.20 מ'.

$$\text{אורך המרפסות- } 4.60 \text{ מ'. } (9.20 = 4.60 + 4.60)$$

אורך החזית- 12.20 מ'.

ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $12.20/2 = 6.1$ מ' בלבד ל2 המרפסות יחד.

$$9.20 - 6.1 = 3.1 \text{ מ' בחריגה.}$$

לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר.

מפלס $+10.6$, קומה ב'

חזית דרומית- שתי מרפסות זיז, בשטח של כ- 5.52 מ"ר לכל מרפסת.

עומק המרפסות- 1.20 מ'.

$$\text{אורך כל מרפסת- } 4.60 \text{ מ'. } (9.20 = 4.60 + 4.60)$$

אורך החזית- 16.10 מ'.

ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $0/21.16 = 8.05$ מ' בלבד ל2 המרפסות יחד.

$$9.2 - 8.05 = 1.15 \text{ מ' בחריגה.}$$

לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר.

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

הוראות בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8"-גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת... יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 14/08/2025 ע"י כהן איתמר - " תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה. "

אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 26/11/2025 ע"י כהנה ענבל- " סקר העצים אושר.

תנאים להיתר:

הגשת ערבות בנקאית בסך 28,743 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים

(שימור - 10,927 ש"ח, העתקה - 17,816 ש"ח)

. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 1,990 ש"ח לפיצוי נופי.

. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.

את העתקת העצים יש לעשות בליווי אגרונום ולהוציא דו"ח בסוף העבודה. "

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 17/08/2025 ע"י שני מזרחי- 4 יח"ד . 6 יח"ד

יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 27/07/2025 ע"י זבריקו בת אל - " אין התנגדות לתכנית מוצע 6 מ"ח עבור 6 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור "

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 31/07/20 25 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

כניסה למקומות חניה לפי מכביש קיים

תנאי לטופס 4-

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים

ביצוע דרישות צוות בקרת תנועה "

מחלקת המאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 19/08/2025 עזרא יועז .

בניה ירוקה - הבקשה מחייבת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה כתנאי לפתיחת תיק, ואשר לא נדרש היות והנתונים הכמותיים לא הוזנו בצורה נכונה למערכת, יש להשלים כתנאי ל העברה לגורמים .

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	רישום התצ"ר
	קביעת גובה הכביש הגובל.
	1. הגשת ערבות בנקאית בסך 28,743 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים (שימור - 10,927 העתקה - 17,816 ש"ח) 2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 1,990 ש"ח לפיצוי נופי. 3. 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	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0598.00
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה עם שמירת חזיתות
מספר ועדה	2026/2
כתובת	צפת 17, נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0438.02
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חניה תת קרקעית, תוספת יח"ד חדשה בקומת מרתף, תוספות לקומות בנויות
מספר ועדה	2026/2
כתובת	הפלמח 58, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה בכללותה תואמת לתב"ע 1222645 שאושרה בתאריך 09/10/2024 נספח הבנוי בתכנית זו הינו מנחה בלבד למעט גובה בנייה מירבי ומס' קומות מירבי שהינם מחייבים.

- מפלס 11.10, -8.30, -5.50 : מוצע העמקת מתקן חניה עבור 11 מקומות חניה ב-3 מפלסים- אין מניעה מלאשר תואם לנספח ומאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה .

- מפלס 3.15,-2.53 : תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד מהיתר מקורי – תואם לנספח אין מניעה מלאשר.

-ביטול מחסנים מהיתר קודם לשם תוספת יח"ד ושטחי מעבר ותוספת מחסנים במקום אחר – אין מניעה מלאשר. שטחי האחסנה עומדים במותר ומס' המחסנים אינו עולה על מס' יח"ד.

- פרגולה וריצוף חצר – אין מניעה מלאשר

- שינויים בפיתוח - אין מניעה מלאשר

- שינויים בפתחים - אין מניעה מלאשר

- מפלס +0.00 : - שינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר

- תוספת ממ"ד עבור יח"ד החדשה. תואם לנספח - אין מניעה מלאשר

- ריצוף חצר - אין מניעה מלאשר

מפלס 3.07 + : מוצע שינויים פנימיים- אין מניעה מלאשר .

מפלס 6.14 + : מוצע שינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר .

מפלס 9.19 + : מוצע שינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר .

מפלס 12.56 + : מוצע שינויים פנימיים ושינויים בפתחים - אין מניעה מלאשר .

מפלס 15.76 + : מוצע שינויים פנימיים ושינויים בפתחים ותוספת שטח עיקרי וביטול מסתורי הכביסה - תואם לנספח ובתחום קווי הבניין אין מניעה מלאשר .

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרת בניה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0426.01
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי בקונטור הבינוי הקיים, שינוי ותוספת מרפסות.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	מעבר המיתלה 4 , רמת אשכול

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0101.01
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת יח"ד תואם תב"ע
מספר ועדה	2026/2
כתובת	יצחק דוד מן 5, גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : טרם הושלם. מוצעת נגיעה בקרקע הכוללת חפירת שטח מילוי עבור מחסנים חדשים – יש להשלים אישור איכות הסביבה כתנאי לבקרה מרחבית.

חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 06/08/2025 ע"י זבריקו בת אל.

אין התנגדות לתכנית קיימות 7 מ"ח (כולל נכה) עפ"י היתר מאושר מס' 02021/0101.0.

מוצעת חניה אחת עבור יח"ד חדשה סה"כ 8 מ"ח קיימות וחדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי יועץ תנועה -אהרון מדינה.

התייחסות אגף רישוי : בהרמוניקה מוצג מכפיל חניה קיים בהיתר הכולל 6 מקו"ח ולא 7 כפי שנרשם בחוו"ד לעיל. כמו כן נרשם כי מוצעת חניה אחת שלא ניתן לראותה בתכנית – יש להציג בתכנית כנדרש בהתאם לדרישת מחלקת הסדרי תנועה.

שטחי בניה :

שטחים מותרים ע"פ תב"ע :

עיקרי :

שטח עיקרי (מעל הכניסה) :

ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 1,518.15 מ"ר.

ע. קיים בבקשה : בסך של 1,032.36 מ"ר (חושב שטח חלקי ולא כל הקיים).

ע. מוצע בבקשה : בסך של 245.03 מ"ר.

שטח עיקרי (מתחת הכניסה) :

ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 365.17 מ"ר.

ע. קיים בבקשה : לא קיים.

ע. מוצע בבקשה : בסך של 72.04 מ"ר.

שירות :

שטח שירות מעל הכניסה :

ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 462.51 מ"ר.

ש. קיים בבקשה : בסך של 226.3 מ"ר.

ש. מוצע בבקשה : בסך של 2.15 מ"ר.

חישוב : $226.3 + 2.15 = 228.45 < 462.51$ מ"ר המותרים – כמותר.

שירות מתחת לכניסה :

ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 176.71 מ"ר.

ש. קיים בבקשה : 45.66 מ"ר (חושב שטח חלקי ולא כל הקיים).

ש. מוצע בבקשה : בסך של 91.95 מ"ר.

חישוב : $45.66 + 91.95 = 137.61 < 176.71$ מ"ר המותרים – כמותר.

השטחים המוצעים בבקשה (שירות ועיקרי) תואמים את השטחים המאושרים בנספח הבינוי מבחינת נפח הבניה.

- יש להציג חישוב מלא של הקומות הקיימות שאושרו בהיתר (הוצג חישוב חלקי בלבד) ע"מ לוודא עמידה במותר ע"פ תבע ונספח.

-מרפסות זיז מקורות מוצעות ששטחם עולה על 14 מ"ר, יש לחשב את התוספת מעבר ל-14 מ"ר מיתרת שטח עיקרי ולהציג בהתאם ברובוט בקוד ובצבע מתאים.

- מרפסות זיז מקורות שלא הוצגו כנדרש בחישובי הרובוט – יש לתקן לקוד המתאים.

עצים :

סעיף 4.1.2 ג' : עצים לשימור : 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – העצים סומנו בתכנית.

כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.

3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0010.00
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה בית קפה, כולל מטבח . עמדת מידע, שירותים ציבוריים ומרחב מוגן
מספר ועדה	2026/2
כתובת	שמואל ס. ויז 1 , גבעת רם

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0234.00
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית שני חדרי שניים תת-קרקעיים
מספר ועדה	2026/2
כתובת	רבן יוחנן בן זכאי 1, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה הנדונה מוצע בניית 2 חדרי טרנספורמציה צמודים בתת הקרקע בצומת אורנים, פינת רחוב הרכבת ובן זכאי.

חדר טרנספורמציה מוצע בגוש 30198/13

בשטח של 109.03 מ"ר הכולל חדר מדרגות ירידה לתת הקרקע מקורה בגובה 3.25 מ'.

התבי"ע החלה במקום: 800771 הקו הסגול.

חדרי הטרנספורמציה מוצעים מכח תכנית 4114 המאפשרת בניית חדרי טרנספורמציה בתת הקרקע בשטח פתוח ציבורי, בשטח לדרך ובשטח דרך לעיצוב.

הבקשה מבוקשת בשטח המסומן כדרך מאושרת.

גודל כל חדר הוא 6.37 על 3.95 מ' בגובה של כ 4.5 מ'.

הבקשה אושרה ע"י אדריכל העיר טרם דיון.

חדרי הטרנספורמציה המוצעים הינם רחוקים מגבול המגרש השכן ביותר מ 2.7 מ' בהתאם להוראות תכנית 4114 ולכן אין צורך בפרסום.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

טכני:

יש לשנות את החישוב שטחים לעיקרי.

יש להוסיף חישוב חדר המדרגות.

יש לתקן עפ"י תכנית a

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

	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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0225.00
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות עפ"י תמ"א 38/1
מספר ועדה	2026/2
כתובת	דרך עזה 66 , רחביה

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0233.00
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש במסגרת תמ"א 38/2
מספר ועדה	2026/2
כתובת	יאנוש קורצ'אק 30, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לאחר השלמת התנאים תבוא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות.

חוו"ד הנדסית : לא התקבלה חוו"ד הנדסית על פיה ניתן לאשר זכויות ע"פ תכנית 10038. יש לצרף אישור ממשרד שמעוני שחם שהמבנה נדרש לחיזוק.

חוו"ד איכות סביבה : טרם התקבל אישור המחלקה יש להשלים.

חוו"ד שפ"ע : טרם התקבל אישור המחלקה יש להשלים.

חוו"ד הסדרי תנועה : טרם התקבל אישור המחלקה יש להשלים.

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	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0370.00
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	חיוזק הבניין ותוספת קומות לפי תמ"א 38
מספר ועדה	2026/2
כתובת	הרב עוזיאל 26 , בית וגן

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0042.00
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מסוף אוטובסים
מספר ועדה	2026/2
כתובת	קדיש לוז 36 , רמת שרת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בבקשה מוצעת הקמת מסוף אוטובסים מקורה בשילוב שצ"פ ע"ג הגג. המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי. הושלמו אישורים לבקרה מרחבית.

אישור תברואה : לאשר את הבקשה, מיום 13/07/2025 ע"י מזרחי שני.

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

פיתוח שטח /עצים :

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

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

חוות דעת אדריכלית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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 שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור סופי של מחלקת דרכים.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0330.00
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות דיור ותוספת יח"ד לפי תמ"א 38, תוספת מחסנים ומרפסות.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	חקלאי זאב 15, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 27/04/2023 נידונה הוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים,

כעת הבקשה הובאה בפני הוועדה לנושאים הבאים :

מפלס 3.40 - הוספת חדר משאבות ומאגר מים ומדרגות גישה לאיזור .

הרחבת הממ"מ בחזית צפון מזרחית בעקבות דרישת הג"א להרחבה תחת כל שטחי הרחבות הממ"ד שמעל.

אין מניעה מלאשר את הנ"ל מאחר והתוספות המבוקשות הינן עפ"י דרישת רשות מוסמכת, הג"א וכבאות .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה

כ	אישור תברואה מעודכן לעניין פחים המוצעים במקום מוטמנים כנדרש בחו"ד תברואה
כ	תנאי להיתר להסדיר נושא לגבי סכום לפיצוי הנופי ולשימור העצים.
כ	אישור מהנדס תמ"א 38 סופי בהתאם לחו"ד הנדסית סעיפים 8.א.ב.ג.
	יש להציג ע"ג התכניות הסופיות: 1. מיקום צובר גז בהתאם למיקום שיתואם מול חברת גז. 2. גדרות של כל חזיתות. 3. להציג שתילת עצים בנוהל מבאת.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0435.00
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לפי תמ"א 38/1 תוך ביצוע חיזוקים כנגד רעידות אדמה לפי תכנית 10038
מספר ועדה	2026/2
כתובת	הטייסים 48 , גבעת הורדים

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0518.00
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	שימור חזית הבניין ותוספת קומות מכוח תמא 38/2
מספר ועדה	2026/2
כתובת	עמק רפאים 55 , מושבה גרמנית

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0320.00
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בנין קיים בן 3 קומות ו5 יח"ד, ובנית בנין חדש בן 5 קומות ו15 יח"ד
מספר ועדה	2026/2
כתובת	צפניה 54 , כרם אברהם

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0820.01
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לפי תכנית 115ב
מספר ועדה	2026/2
כתובת	גת 7, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתכנית בינוי 115ב', ממ"ד ומחסנים, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלם אישור מח' השימור לבקשה, אין מניעה לאשר.

שטח בניה :

- בוצע טעות בחישוב השטחים, ח.הסקה חושב כמחסן ומחסן חושב כח.הסקה, יש לתקן כתנאי להפניה לגורמים.

אישור י גורמים :

מח' שימור - אושר, יש להתאים את החזיתות בהתאם לאישור שהתקבל.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית 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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1987/0341.03
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד + מרפסת עבור 6 דירות
מספר ועדה	2026/2
כתובת	גלבר 24, רמת דניה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד ומרפסות בהתאם לתוכנית צל שאושרה בתוכנית מס' 2019/251.00, הבקשה מובאת לדחייה היות ונדרש לצמצם את עומק המרפסות המוצע, להזיז את חלון הממ"ד לחזית קדמית או אחורית, ולהתאים את הממ"ד לתוכנית הצל שאושרה, בנוסף יש להשלים תנאים טרם דיון.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 19.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין הינם מעטפת לבניין הקיים כפי שמופיע בתוכנית 1149א'. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים : מוצע עמודת ממ"דים ומרפסות בחזית צפונית בחריגה מקו בניין צידי – (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיז).

כאמור פורסמה הקלה מקווי בניין.

ממ"ד-

קומת מרתף, מפלס 10.57- : בחזית צפונית מוצע ירידת קירות לממ"ד בקומת המחסנים - יש לעדכן את ירידת הקירות בהתאם לתיקון קיר הממ"ד בחזית מזרחית.

מקומות קרקע עד קומה ה', ממפלס 7.55- עד מפלס 7.55+ : בחזית צפונית מוצע תוספת ממ"ד בגודל 13.49 מ"ר בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה של 2/3 מקו בניין והקיר הפונה לחזית יהיה אטום, מוצע חריגה של כ 1/3 ולכן עומד במותר. כמו כן פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין- בוצע כנדרש – הממ"ד מוצע בבליטה של כ 30 ס"מ מקו הבינוי הקיים ומהווה פגיעה חזותית למבנה, יש לצמצם את הממ"ד בחזית המזרחית כהמשך ישיר לבינוי הקיים.

לעניין תוכנית צל בבקשה מס' 2019/251.00 שאושרה- הוצג כנדרש בתוכנית.

מרפסות-

קומת קרקע, מפלס 7.55- : מוצע ריצוף חצר מקורה, יש להגיש 66% חתימות שכנים על שימוש בשטח משותף.

מקומה א' עד קומה ד', ממפלס 4.53- עד מפלס 4.53+ : בכל הקומות מוצע תוספת מרפסות זיזיות מקורות, ובקומה ה', מפלס 7.55+ מוצע תוספת מרפסת זיזית לא מקורה- כלל המרפסות הינן בעומק של 2 מ', ובגודל של 11 מ"ר, בחזית צפונית ובחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10%, המרווח הוא כ 1.34 מ', מוצעות מרפסות בעומק המהווה חריגה של 15%, המוצע חורג מהמותר- יש לצמצם את עומק המרפסות המוצעות ל 1.34 מ'.

אומנם המרפסות מוצעות בהתאם לתוכנית צל בהיתר 2019/251.00 בה מוצעות מרפסות עתידיות בעומק של 1.5 מ', אך היות ולא עומד בתקנות סטיה ניכרת לא ניתן לאשר לעומק של 1.5 מ'.

לעניין תוכנית צל בבקשה מס' 2019/251.00 שאושרה- הוצג כנדרש לתוכנית.

תימוכין קניינים :

לעניין הממ"ד- נדרש להגיש 1/3 חתימות מבעלי הזכות כשאר 50% מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, קיימים 28 דיירים בבניין, נדרש 9 חתימות כאשר 6 מתוכם הינם בעלי עמודת הממ"ד המוצע, הוגשו 6 חתימות של המבקשים. עורך הבקשה מציין כי השכנים בעמודה הדרומית הציעו ממ"ד ומהווים מסכימים לבקשה, סה"כ חתימות שכנים לעניין הממ"ד 12, ומתוכם 6 מתוכם 7 מעמודת הממ"ד המוצע- עומד בנדרש.

לעניין החצר- לא ניתן להכיר בעמודת השכנים המסכימים, אלא רק בשכן בקומת הקרקע שהציע חצר, ולכן נדרש להחתים 66% שכנים לבקשה, הוחתמו 6 מהמבקשים בלבד, ומבקש נוסף מהעמודה הדרומית בקומת הקרקע, נדרש 19 חתימות- יש להשלים 12 חתימות שכנים לריצוף חצר המוצע.

אישורי גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a .

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו שתי התנגדויות: הראשונה מבנין 23, דרום קומה 4, והשנייה מבנין 24, צפון קומה 8.

להלן עיקרי טענות המתנגדים:

סטיה מתוכנית צל שאושרה

הזנת שימוש עיקרי כמגורים ומסחר

חריגת עמודת הממ"דים בחזית מזרחית

התוכנית שהוגשה אינה מסתמכת על בדיקת יועץ קרקע

סיכוני קרקע, פגיעה בחוזק ויציבות המבנה ושלמות המחסנים

פגיעה בגישה למחסן- הקטנת המסדרון תפגע בתפקוד השימושי במחסן מס' 8

הבטחת ביטוח עבודות של הקבלן

תגובת המחלקה:

המלצת הוועדה שלא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

ניתנה הערה על התוכניות בנוגע לתוכנית הצל שאושרה, תיקון השימוש העיקרי למגורים בלבד, ותיקון חריגת הממ"ד בחזית מזרחית.

לעניין בדיקת יועץ קרקע ויציבות המבנה- התקבל אישור מהנדס על התוכניות.

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	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0543.17
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה+מרפסות
מספר ועדה	2026/2
כתובת	שדרות הרצל 18, קרית משה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

במתחם גת, קרית משה שד' הרצל 18

בבניין בן 4 קומות, בן 12 יח"ד קיימות. 2 כניסות.

מוצע, ריצוף גג קיים בקומה ב', תוספת מרפסות זיז והרחבת מרפסת קיימות בקומה גג.

תוספת שטח עיקרי בקומה ג' ובעליית גג.

תכנית בינוי 115ב מותירה בניית מרפסת בחזית אחת זאת כדי לשמור על אחידות בחזית.

בנוסף, קווי הבניין נקבעו עפ"י תכנית זו.

לאור האמור, המרפסות בחזית מזרחית אינן ניתנות לאישור כלל זאת מאחר ואין קווי בניין לבחון לפיהם וע"כ תוספת מרפסת תהווה סטייה נכרת בקווי בניין, עניין זה צוין באריכות במדיניות מתחם גת.

הגדלת מרפסות בחזית מערבית – מוצע ומתפרס על פני החזית כולה, המהווה שינוי מהותי מתכנית בינוי 115ב, ופגיעה חזותית בבניין ומניעת מרפסות סוכה מהדירות התחתונות.

ע"ב הציג תקדימים לכאורה, כלל תיקים אלו נבחנו אך לא נמצא היתר למרפסות זהה בתיק זה. ע"כ יש לתכנן מרפסות בשטח סביר ובלבד שלא יחסום את מרפסות הסוכה בדירות שמתחת.

לעניין פיר יציאה, ככל ויוצג כנדרש ותישמר היציאה המשותפת לגג לא תהיה מניעה לאשר זאת בתכנית המתקנת.

יצוין כי התקבלה הסכמת בעלי 4/6 דירות החמומים בכניסה הנדונה, שמהווים 100% מהעמודה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1975/0710.09
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	3 ממ"דים בעמודה, ומבואה עד 5 מ"ר לממ"ד העליון
מספר ועדה	2026/2
כתובת	בית הכרם 13, בית הכרם

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

בבית הכרם, רח' בית הכרם 13

מבוקשת בניית עמודה ל-3 ממ"דים בחזית צדית.

הממ"ד מבוקש במיקום המיטבי זאת לאור העובדה כי מדובר בחלקה צפופה הכוללת מספר עמודות, תוך שמירה על איורור כל החדרים הקיימים בדירה.

יש לתקן את הסעיפים כדלהלן:

יש לתכנן את המבואה בקומה האחרונה בשטח של עד 5 מ"ר, כשטח אחיד ובהמשך לקירות הקיימים ובהתאם למסומן ע"ג תכנית a

יש להוסיף לשטח השירות את השטח הנוצר בקרקע כתוצאה מתכנון הממ"דים, שטח זה משמש כמעבר פתוח.

להתאים גובה סופי של העמידה לגובה מעקה מבנה קיים.

הצגת כל הבקשות המקבילות לממ"דים בקו מרוסק.

יש לבצע משלוח הודעות לתכנית כאמור.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1975/0710.06
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חדר מחוזק עג"ב מרפסת גג
מספר ועדה	2026/2
כתובת	בית הכרם 13 , בית הכרם

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בבית הכרם , רח' בית הכרם 13

מבוקשת בניית חדר מחוזק במרפסת דירה קיימת.

לא ניתן לאשר את בניית חדר מחוזק כפי שיפורט להלן :

בניית חדר מחוזק במרפסת דירה מהווה פתרון מיגון נקודתי עבור דירה אח, ומניעת אפשרות לעמודת ממ"דים עבור כל בעלי הזכויות בחלקה.

פתרון זה מפר את אחידות המבנה בכך שבצד אחד מבוקשים ממ"דים בצד המבנה ואילו בצד דירת המבקש אין פתרון אחיד

מבואת ממ"ד 5 מ"ר תינתן בבניית ממ"ד.

יש להגיש פתרון ממ"ד בדומה למוצע בתיק רישוי 1975/710.9

הכולל פתרון צל ו/או מעטפת והסכמות כנדרש במסמך רוב קנייני עבור התכנית העדכנית.

לפתרון זה יבוצע הליך פרסומי.

יש להציג בבקשה בקו מרוסק את כל הממ"דים המוצעים בתיקים המקבילים.

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

תנאים מרחביים.

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

תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1969/1295.06
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לבנין קיים+תוספת קומה
מספר ועדה	2026/2
כתובת	מדבר סיני 10 , גבעת המבחר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי וקומה ליחיד בבית דו משפחתי.

לאחר שהתקבל עדכון מהוועדה המחוזית בדבר תיקון קווי בניין, המוצע תואם תכנית 1142132 למעט תיקון בשטחים ושינוי בגובה הקומות ללא שינוי בגובה הגג המותר לפי תב"ע.

הוועדה מאשרת את השינוי בגובה זאת מאחר שהגובה הסופי תואם למותר.

טרם הפצה לגורמים יש לתקן את שטחי הבניה בהתאם למותר עפ"י טבלה 5, וכן להסיר את הקירוי המוצע לחניה המהווה סטייה נכרת בקווי בניין.

יש להתאים את מידות הממ"ד בהתאם לקווי הבניין שבתשריט העדכני זאת כמסוכם בפגישה שנערכה טרם דיון מול ע"ב.

בעניין חצר אנגלית המוצעת יש לוודא כי היא מתוכננת עפ"י המותר בתקנות.

ניהול מי נגר :

עפ"י הוראות התוכנית סעיף 6.3 : "לפחות 15% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית" - יש להציג חישוב ע"ג התוכנית כי המוצע עומד במותר.

תנאי להפצה לגורמים יהא קבלת תיק מידע עדכני.

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

תנאים לקבלת היתר – בקרה תכן

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

	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
	בהתאם לחוו"ד נוהל בקרה הנדסית: - יש להוציא דו"ח קרקע מעודכן ובתוקף למגרש הנדון זה זאת
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0424.04
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תוכנית 115ב"מ + ממ"ד + מרפסות + מחסן
מספר ועדה	2026/2
כתובת	הרב צבי יהודה 9, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתוכנית 115ב' , סגירת מרפסת ומחסן, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 11.06.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להציע מחסן שאינו עילי, להסיר סגירת מרפסות ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת, התוכנית תוקנה כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0966.10
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה וממ"ד
מספר ועדה	2026/2
כתובת	ישראל זנגויל 17, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת קרקע בהתאמה מלאה למעטפת המוצעת בהיתר מס' 2013/966.07, יש להתאים את קו הבניין למפת מדידה ולתשריט, הושלמו תנאים טרם דיון.

הריסות:

בקומת הקרקע, מפלס +0.00 - בחזית מזרחית מצוי גג פנלית קיים ללא היתר, מבוקשת תוספת בניה במקום הפנלית הקיימת- יש להציג את הפנלית להריסה בתוכנית, ויהווה כתנאי לתחילת עבודות.

בנוסף בחזית צפונית מצויה סככה קיימת שלא מופיעה בתוכנית- יש להציג את הסככה להריסה בתוכנית, ויהווה כתנאי לתחילת עבודות.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע תכנוני מיום 11.09.2025, קווי הבניין סומנו עפ"י תב"ע מס' 2771 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- נדרש לתקן את קו הבניין בתוכנית בחזית צפונית בצד הממ"ד, בהתאם לתיק מידע ולתשריט.

שטח בניה:

שטחי הבניה הינם עפ"י נספח, פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות.

הנספח בינוי מציע תוספת בנישה ובחזית מזרחית. בתוספת באזור הנישה מוצג שטח של כ 10.9 מ"ר המופיע כקיים- יש להוכיח היתר קיים או להציג בבקשה הנוכחית כמוצע. יצוין כי הבינוי הקיים תואם לנספח.

בנוסף מוצע תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי במסגרת קווי הבניין, השינוי נוצר עקב תוספת

ממ"ד בקונטור הנספח, יצוין כי המוצע תואם למעטפת מאושרת בהיתר מס' 2013/966.07.

סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 27.05 מ"ר, סה"כ מוצע 21.11 מ"ר- המוצע עומד במותר.

חוות דעת תכנונית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1986/0673.03
מספר סידורי	75

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, תוספת קומת מגורים, חדר מחוץ, מרפסות גג, מחסן, מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/2
כתובת	איסלנד 15, קרית מנחם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה מחסן בקומת המסד, תוספת בינוי ומרפסת זיז בקומת הקרקע, תוספת בינוי בקומה א', ובניה על גג משותף.

הוועדה בחנה את הבקשה ומחליטה לאשר בכפוף לביצוע תיקונים כדלהלן:

לעניין תוספת בניה על הגג והשלמת 5% של קומת הגג - נדרש להציג תכנון גושני ואחיד ככל שניתן, זאת גם כמאושר בבקשות מקבילות בחלקה, במידה שיוגש תכנון כאמור הוא יובא לאישור מנהל אגף, אישור זה יהא תנאי להפצה לגורמים.

באשר לתכנון מרפסת זיז, ע"ב הציגה היתר בתיק 1986/673 לפיו אושרו מרפסות זיז בחלקה, בהתאם לאמור לא תהא מניעה לאשר מרפסת זיז למבקש בכפוף לשטח ועומק המרפסת המאושר בתיק זה ובכפוף להצגת תכנית צל לכל בעלי הזכויות בחלקה.

לעניין המחסן המוצע, מוצע מחסן בשטח העולה על 12 מ"ר זאת בהתאם להקלה שפורסמה עבור מחסן עד שטח של 20 מ"ר.

הוגשו חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק - נדרש להגיש חתימת שכן מדירה 5 על ירידת קירות המעטפת, חתימת הדייר הנ"ל תהווה תנאי לדיון בוועדה הבאה.

- 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
	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	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0220.01
מספר סידורי	76

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסות.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	משה קול 68 , בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הדיון בבקשה זו התקיים עם בקשה מספר 2025/0220.00

הבקשה עבור בניית 3 מרפסות בחזית קדמית מזרחית.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, הוועדה בחנה את טענת הצדדים ומחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

טענות המתנגדת כי בניית המרפסת תהווה מטרד, רעש אבק ולכלוך. מדובר בהתנגדות שאינה תכנונית ואינה נוגעת לעצם מהות הבקשה, עם זאת נכון וראוי כי המבקש יעשה ככל שביכולתו כדי למזער את נזקי רעש ולכלוך בעת ביצוע הבניה.

המרפסת מוצעת עבור שלושה דיירים, הוצגה תכנית צל שהובאה לידיעת בעלי הזכויות בחלקה.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה ומאשרת את הבקשה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1987/0207.06
מספר סידורי	77

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה, כוללת תוספת חדר מחוזק, מרפסת גג, הכשרת שטח מחסן,
מספר ועדה	2026/2
כתובת	קולומביה 12, קרית מנחם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג וחדר מחוזק, הגדלת מחסן קיים, הריסה ובניה של מדרגות גישה לבית.

ביום 16.07.2025 התיק נידון בוועדה והוחלט "לדחות את ההכרעה", וזאת כדי שעורך הבקשה יציג חישוב עומסים בשיעור של 2% מסה תוך התייחסות לזכויות הגג האפשריות, וכן נדרש להוסיף לפחות מבקש אחד נוסף לבקשה וקבלת הסכמה מפורשת מכל בעלי הגג לביצוע התוספת.

כעת הוגשה חו"ד מהנדס לעניין מסת הבניה והתקבל על כך אישור מנהל האגף.

בנוסף ישנו דייר נוסף בקומת הגג, המבקש בינוי זהה בתיק 1987/207.8 המצוי כעת בשלב פרסום לאחר פתיחת התיק.

היות והשכן מגיש בקשה בתיק נפרד, לא נדרש לבצע הליך פרסומי, זאת בהתאם לאישור מנהל האגף.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, לאחר בחינת הטענות מחליטה הוועדה לקבל באופן חלקי את ההתנגדות לעניין הגדלת המחסן ב שטח המתנגד עפ"י תשריט בית משותף, ומורה למבקש להסיר שטח מחסן שאינו בחלק שלו, המחסן המוצע בשטח משותף יאושר בכפוף להסכמות לתכנון החדש ככל ויהיה.

יש להסיר פתחים מהמחסן ולהותיר פתח מינימלי בלבד.

לטענה לעניין שימוש בשטח משותף, התקבלו ההסכמות הנדרשות עפ"י מסמך רוב קנייני, ע"כ התנגדות זו נדחת.

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

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

באשר לטענה לעניין בניית ממ"ד בעמודה, מוצע חדר מחוץ על הגג שאינו יטרפד בניית ממ"ד לדירה התחתונה.

מוצע בבקשה הגדלת מחסן קיים בשונה מנספח הבינוי ומחסן עילי לא פורסמו הקלות ע"כ, אך פורסמו מס' הקלות אחרות לעניין המחסן – הוועדה מכירה בפרסום שבוצע, כמספיק בדיעבד.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת את הבקשה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0467.03
מספר סידורי	78

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת יח"ד הכשרת מצב קיים
מספר ועדה	2026/2
כתובת	שמואל הנביא 44, שמעון הצדיק

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא תוספת בניה המהווה תוספת יח"ד להכשרת מצב קיים, הוועדה מורה למבקשים לתכנן נסיגה בחזית המזרחית כדי לעמוד בדרישות התקנות.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, מדובר בהתנגדות שאינה תכנונית, תוכן ההתנגדות שעל המבקש ליצור קשר עם המתנגד.

הוועדה דוחה התנגדות זו מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הוועדה בחנה את התכנית ואת אישור שימור שדרשו כי יישמרו פתחים בחזית צידית, ומורה למבקש לצמצם את הבינוי בחזית זו בהתאם למותר בתקנות סטייה נכרת עד 10% בקיר עם פתחים, הוועדה אינה מותירה תכנון המהווה סטייה נכרת בקווי בניין.

יש להכניס את שטח הממ"ד לחישוב וטבלת השטחים, לסמן להריסה חלקים ללא היתר ולתקן את התכנית כמסומן בתכנית a

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

	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	השלמת כל תנאי שימור כפי שנכתב באישור מיום 13.6.2023

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0102.02
מספר סידורי	79

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ליח"ד
מספר ועדה	2026/2
כתובת	אולסבנגר 114 , קרית היובל

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית לאשר בקשה זו בחרגה מתכנית מפקדת .

מוצע ממ"ד לדירה, כאשר במקום פורסמה להפקדה תכנית לפינוי בינוי.

מובא להכרעת הוועדה , האם ניתן להעביר את הבקשה לוועדה המחוזית להחרגה מתכנית מופקדת.

התקבלה חוו"ד של מר אמי ארבל מנהל אגף תכנון כדלקמן :

"לאור העובדה שלא ידוע מתי יבוצע הפרויקט, יהיה ניתן לבנות ממדים.

אבל לאור העובדה שהתכנית בסמכות מחוזית ויש לה מעמד של תכנית

מופקדת צריך לקבל את אישור המחוזית"

התקבלה התנגדות אחת בשם חברת "פיתוח א.א יזום תבונה וחדשנות בע"מ", חברה זו הגישה את תכנית 829440 עבור פינוי בינוי ברחוב אולסווגר 115-111 עבור פרויקט פינוי בינוי במתחם. לטענתם מאחר והתכנית הופקדה לא ניתן לקבל היתר בניה במתחם.

הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית לאשר בקשה זו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0928.06
מספר סידורי	80

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, ממ"ד, ממ"מ, מרפסות ומחסנים.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	הרב יצחק ברויאר 7, בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בבית וגן רח' ברויאר 7

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בן 11 יח"ד קיימות + בית מדרש בן 2 כניסות

מוצע:

הרחבת 3 דירות קיימות ובית מדרש השייכים ל 2 בעלים כולל תוספת שטח עיקרי, ממ"דים, מרפסות, ריצוף חצר, מחסן

תב"ע

נקודתית מפורטת כפופה למתאר.

אזור מגורים מיוחד

נספח בינוי שותק.

בתוקף מ 1999

ס.ס.ג אין

הקלות:

- חריגה מקווי הבנין עבור בנית ממ"ד וממ"מ - מרחבי מיגון

- שינויים בפתחים

-הקלה עבור תוספת 5% השלמת גג בחריגה מקו בנין

-הקלה עבור בנית מחסן בשטח של 8% משטח הדיר

-הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד

-ניוד שטח מרפסות מאושר עבור מרפסות וריצוף חצר מוצעים

הסכמות ותימוכין קנייניים :

הבקשה חתומה ע"י 11 מתוך 12 בעלים.

התקבלו 2 התנגדויות

המלצת האגף : לדחות במתכונת ולבצע משלוח הודעות לתכנית המתוקנת

-במפלס 2.85- מבוקשת תוספת שטחים בקומה חדשה עבור משי' פינק, לא ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע תחתונה לדירה הקיימת למעלה המוצעת בהקלה בשטח כמחסה ואינו מסופח לדירה זו . תקנון תב"ע מגדיר שטח התוספת כשטח שירות, כאשר במקומו מוצע שטח עיקרי בסך 45,72 מ"ר. לא הוצג מקור זכויות בשטח עיקרי עבורו מהווה סטייה נכרת בשטחי הבניה.

- מבוקש מחסן מעבר למותר בתב"ע, לא ניתן לאשר מחסן בשטח 8% משטח הדירה בהקלה מנספח הבינוי המחייב , מאחר שהוראות תכנית 5007 הגידרו במפורש זכויות בשטח עיקרי ושירות ע"כ לא ניתן לאשר שטח נוסף.

- תוספת שטח עיקרי בקומת גג לפי נספח בינוי + תוספת 5% בהקלה – התקבל אישור מה"ע.

- תיקון הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה.

יש להתאים את הבקשה לנספח הבינוי במלואו, למעט 5% השלמת קומת גג לכך ניתן אישור מנהל האגף.

לאחר התיקונים כאמור יש לבצע משלוח הודעות בחלקה.

התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות :

1. התקבלה התנגדות שכן אחד לשימוש בשטח משותף להרחבת דירה ומחסן המבקש.

2. התקבלה התנגדות גבאי בית הכנסת הקיים בשטח מקלט ציבורי בקומת קרקע תחתונה. נטען כי הבנייה המבוקשת במפלס זה בשטח משותף תפגע בתפקוד בית הכנסת ע"י פלישה לשטחו, חסימת חלונות.

כ"כ נטען על פגיעה אפשרית בקונסטרוקציות המבנה עקב התוספות המבוקשות.

ההתנגדויות תיבחנה בשנית לאחר הגשת תכנית מתוקנת ויידוע בעלי הזכויות.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0722.06
מספר סידורי	81

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד לדירה
מספר ועדה	2026/2
כתובת	עץ הדר 101, שמואל הנביא

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

את ההקלות להלן:

קווי בניין

הממ"ד מוצע מחוץ לקווי הבניין

נשאר מעבר לדיירי הבניין

לא פורסמה הקלה לחריגת הממ"ד מעבר לקווי הבניין.

כמו"כ מאחר והממ"ד אינו מופיע בנספח הבינוי לא פורסמה הקלה לבינוי בשונה מנספח הבינוי.

וכן- השטח עבור הממ"ד לא מופיע בטבלת השטחים ע"כ יש לבקש הקלה לבניית ממ"ד

על ע"ב לפרסם את כל הנ"ל.

ממדים

מוצע ממ"ד לדירה קיימת אחת מתוך בלוק, ע"ב מציינת כי בדירה הסמוכה מהכניסה הצמודה מוצע ממ"ד בתיק מקביל, לא מציינת באיזה תיק מדובר.

כמו"כ ע"ב מציעה תכנית צל לממ"דים לדירות נוספות, לא ברור לפי איזה פרמטר ההחלטה למי לתת תכנית צל ולמי לא, מה גם שלדירה הצמודה בכניסה לא מוצעת כלל תכנית צל.

ראשית- לעניין תכנית הצל יש לתת תכנית צל לכניסה הקיימת ולשתי הכניסות הצמודות, ולכן יש להציג בתכניות את הכניסה הקיימת ושתי הצמודות לה.

שנית- לעניין תכנון מיקום הממ"ד- הממ"ד המוצע וכן הממ"דים לתכנית צל מוצעים ע"ג מדרגות קיימות בחלקה ופיתוחי שטח קיימים כל אלו מוצגים בתב"ע, ולא נדרש להרוס אותם, כך שע"ב לא יכולה להתעלם מקיומם ולהציע ממ"דים שדורסים את כל הקיים בלי לתת את הדעת על כך ובלי למצוא מיקום חלופי או פתרון אחר עבורם וכן – בלי ליידע את השכנים על כך, לא נערך

פרסום אלא נשלחו הודעות בלבד כך שאין ספק שלא כל השכנים מודעים לתכנית המתקמת.

מעבר לזה- לא התקבלה חתימת הדייר בקומת הקרקע- משפחת כהן לעניין המעטפת המוצעת לו וחוסמת את חלונות דירתו.

מר כהן במצב כזה אמור להיות חלק מהמבקשים ולחתום על הבקשה- נדרש לצרף אותו לבקשה כמו בפתיחת התיק.

ע"כ מובא לוועדה גם לצורך הוספת מבקש למעטפת: יוסף ואילנה כהן, ת.ז.- ע"ב יצרף למערכת לאחר הוועדה.

מיקום הממ"ד- אכן נראה שזהו המיקום היחיד האפשרי עבור דירות אלו, כיוון שיש להן 2 חזיתות בלבד, ורק בחזית זו ניתן למקם ממ"ד בלי לחסום את המעבר.

לכן לא נדרשת תכנית צל לכלל המבנה מאחר וקו המגרש מצטמצם בהמשך ולא בטוח שמה שנכון לדירות אלו יהיה נכון גם לדירות בהמשך, ולכן כל היתר יבחן לגופו.

ע"ב שמה קו אדום מסביב לממ"ד הסמוך שלכאורה מבוקש בהיתר אחר, יש להסיר את הקו בכדי שלא לגרום לבלבול בין התיקים.

תימוכין קניינים בשטח משותף

נדרשות חתימות של 1/3 מהדיירים בכניסה.

הוגשו חתימות, אף יותר מהכניסה נבדקו במעמד פתיחת התיק בדסק.

על ע"ב להבהיר שיש לפחות 1/3 מהכניסה, ולהציג מי מתוך חתימות אלו מהווים שכנים מהכניסה.

התנגדויות

הוגשו שתי התנגדויות להלן תמציתן:

שכן המתגורר בדירה מעל טוען כי הבניה תזיק לדירה שבעלותם, תשנה את צביון השכונה ותביא לריבוי דיירים, כמו כן הבניה המוצעת כאן יכולה להרוס להם את המרפסת.

שכנה נוספת אומרת כי היא מתגוררת בדירת קרקע, לא ברור מדבריה באיזו כניסה, והיא מתנגדת לבנית ממ"ד בתוך החצר שלה, מאחר והממ"ד יסגור לה את הדירה יקרה אותה לכביש הראשי ויביא לה רעש וטינופת.

היא מתנגדת גם למרפסת מכל מיני סיבות רק שלא מוצעת כאן מרפסת.

לשכן המתגורר מעל ישנה מרפסת זיז, והוא חושש שהיא תהרס במהלך הבניה.

השכנה בקומת הקרקע, לא ברור באיזו כניסה היא גרה כך שלא ניתן להתייחס לדבריה באופן

ספציפי מאחר ומדובר בחצר משותפת לכלל הדיירים ומשעה שהדייר קיבל את הסכמת שליש השכנים כפי שהחוק מחייב לא תוכל עוד השכנה לעמוד בדרכו מבחינה קניינית.

התיק מובא לוועדה להכרעה האם נדרש לזמן את המבקשים והמתנגדים, מאחר ומדובר בשכנים המתגוררים מעל הדירה ובכניסה אחרת, כפי שהומלץ בתיק המקביל בו מוגשת בקשה דומה והתנגדויות דומות.

תוגף החלטה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע הפרסום

תיקון תכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0220.00
מספר סידורי	82

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת.
מספר ועדה	2026/2
כתובת	משה קול 68 , בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הדיון בבקשה זו התקיים עם בקשה מספר 2025/0220.01

הבקשה לתוספת בניה ומרפסת זיז עבור דירה מס' 9

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות מחליטה לדון בבקשות על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, הוועדה בחנה את טענות הצדדים ומחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

לטענה כי לא הוגשה תכנית צל למרפסות לכל הבניינים וכי המרפסות תורדנה מערך הדירות, מדובר בחלקה הכוללת ארבעה מבנים כאשר אין חובה לתכנן ולהציג לכולם בו זמנית יתירה מכך לא הוגשו מסמכים המוכיחים כי בניית מרפסות תוריד את ערך הדירות במתחם. בבניין זו ישנן שתי בקשות עבור מרפסות לארבעה דיירים והוצגה תכנית צל אחידה לכל הבניין. ככל והדיירים בבניינים הסמוכים מעוניינים בבניית מרפסת הם רשאים להגיש בקשה כאמור.

באשר לטענה לעניין הפרסום, הטענה נבחנה ונמצא כי הפרסום בוצע כחוק.

באשר לטענה לחסימת אור ואוויר, בבדיקת גודל המרפסת המוצע נמצא שהמרפסת מבוקשת מעל חלק מקיר דירת המתנגדת, כך שנוטר מרווח של אור ואוויר, עוד יודגש כי בסמיכות לקיר זה בדירת המתנגדת, ישנו פתח יציאה למרפסת קיימת המאיר אף הוא על חלל זה. זאת ועוד, יודגש כי במידה שהמתנגדת תגיש בקשה למרפסת זיז כשאר דיירי החלקה, עדיין יישמר לה שטח פתוח לשמיים.

לטענת המתנגד כי המרפסת מצלה לו על מרפסת הגן שבדירתו, לדירה זו קיימת גינה היקפית, ע"כ נבחן ו נמצא כי אף לאחר בניית המרפסת נותר די שטח שאינו מקורה.

עבור סגירת המרפסות לקומה זו מכוח 5% השלמת קומת גג, התקבל אישור מנהל אגף.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה ומאשרת את הבקשה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1975/0456.02
מספר סידורי	83

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ל3 דירות בקומת קרקע
מספר ועדה	2026/2
כתובת	אולסבנגר 115 , קרית היובל

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית לאשר בקשה זו בחריגה מתכנית מפקדת מס' 829440, זאת עקב חשיבות המרחבים המוגנים בתקופה זו.

מוצע ממ"ד לדירה, כאשר במקום פורסמה להפקדה תכנית לפינוי בינוי. יש להסיר הבקשה כל שטח נוסף שאינו מרחב מוגן, ולהציע ממ"ד בלבד בהתאם לגודל ולשטח המאושר בתיקים מקבילים 2023/102.1, 2023/102.2.

התקבלה חו"ד של מר אמי ארבל מנהל מגף תכנון כדלקמן:

"לאור העובדה שלא ידוע מתי יבוצע הפרויקט, יהיה ניתן לבנות ממדים. אבל לאור העובדה שהתכנית בסמכות מחוזית ויש לה מעמד של תכנית מופקדת צריך לקבל את אישור המחוזית"

לאחר קבלת החלטת הוועדה המחוזית, תפורסם התכנית העדכנית ויוגשו הסכמות בעלי הזכויות כנדרש במסמך רוב קנייני.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0540.00
מספר סידורי	84

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול יחידת דיור ע"פ תיקון 155+ סגירת מרפסות בהתאם להוראות תב"ע 1998 ב
מספר ועדה	2026/2
כתובת	הכפיר 103 , מנחת

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

1. חסרים תנאים מקדימים לדיון - הסדרי תנועה : אושר מיום 16.7.2025 אך האישור כולל התיחסות לתעשייה ואין תוכנית מאושרת במערכת ולכן יש לקבל אישור חוזר הכוללת התיחסות לפיצול המבוקש כאשר תנאי זה מהווה תנאי מקדים לדיון

קיימת חריגה בשטחי בניה וזאת כי מבקשים לפצל את הקומה העליונה מהדירה הקימת והדבר מהווה תוספת שטחי בניה בשל ביטול גרם המדרגות הפנימי.

היעוד המבוקש במרפסות הסגורות גורמת לשטח המרפסת להפוך לעיקרי ולא כהוראות התוכנית המאפשרות סגירת מרפסת גג בלבד באלומיניום וזכוכית כאשר היעוד נותר מרפסת .

יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה וזאת כי יש אי התאמה בין היתר הבניה למצב הקיים בשטח וכל שינוי מהיתר הבניה מהווה תוספת שטח ויש להוכיח שטח לניצול .

תוספת יחידות דיור מעבר לפיצול המבוקש - בתוכניות ביטלו את הגישה מהדירה הקיימת לקומת המרתף ובכך הדבר מהווה תוספת יחידת דיור כאשר לפי הוראות התוכנית כל תוספת יחידת דיור מהווה סטיה ניכרת .

התכנון לא עומד בתקנה 155 האומר כי ניתן לאפשר תוספת של 45 מ"ר או שינוי יעוד משרות לעיקרי בהיקף של 60 מ"ר אך בבקשה הנוכחית כאשר מבקשים לפצל שטח קיים ללא הגבלה ניתן לראות כי יש תוספת שטח עיקרי שלא הוכח עבורו זכויות בניה כך שלא ניתן לאפשר פיצול ברגע שיש עבירות בניה .

עבירות בניה – למבקש קימות עבירות בניה שלא הוכח עבורם שטחים כך שלא ניתן לאשר את הפיצול כל עוד לא יסדירו את כל עבירות הבניה .

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על בי תוכנית a כולל שינוי גרם המדרגות המוביל לקומה א וכן יש להציג טבלת מאזן המראה כי חלקה מיועדת לבנית 4 יחידות דיור לדונם

וכן יש להציג מענה מיגוני בשטח הקיים לדירה הקימת ולדירה המבוקשת לפיצול .

טרם גורמים - יש לקבל דוח פיקוח עבור היעוד של קומת המרתף וזאת כי לפי הוראות התב"ע גובה קומת המרתף לא יעלה על 220 ואם קומה זו מופרדת מהדירה הדבר מהווה תוספת יחידת דיור.

לפי סעיף 10 ה להוראות התוכנית ניתן לסגור מרפסות בשטח של עד 15 מ"ר לכל יחידת דיור ע"י פלדה וזכוכית כאשר שטח זה הינו בנוסף לשטח המותר לכל יחידת דיור ולכן יש לצין את חומר הסגירה בתוכניות ולציין את הסגירה הקיימת להריסה .

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.