

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבת תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0463.00
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הקמת 3 מבני מגורים בני 12 יח"ד כל אחד מעל חניון משותף. סה"כ 36 יח"ד ו- 4 קומות.
מספר ועדה	2026/3
כתובת	רא"ל אמנון ליפקין-שחק , פסגת זאב לפי תצ"ר 11251

החלטת הוועדה

לדחות את ההכרעה

הבקשות הן לבניית 3 מבני מגורים במגרש מס' 4 ו- 2 מבני מגורים במגרש מס' 1 מכוח תכנית 330514.

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, מחליטה לדחות את ההכרעה.

לעניין החניות - הוועדה מבקשת ממנהל מח' הסדרי תנועה להמציא חו"ד על כל בקשה בנפרד וזאת לאחר בדיקת הוראות התב"ע ו- 5166ב'.

לעניין המרפסות- הוועדה מורה לייצר מרפסות סוכה ככל הניתן בשאיפה ל 100%

ולציין קורות ללא מילוי ביחס למרפסות הדמה.

לאחר השלמת חוות הדעת ותיקון התוכניות, הבקשה תחזור לדיון פנימי .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0464.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הקמת 2 מבני מגורים בני 9 קומות מעל קומת מרתף. סה"כ 67 יח"ד.
מספר ועדה	2026/3
כתובת	רא"ל אמנון ליפקין-שחק , פסגת זאב לפי תצ"ר 11251

החלטת הוועדה

לדחות את ההכרעה

הבקשות הן לבניית 3 מבני מגורים במגרש מס' 4 ו- 2 מבני מגורים במגרש מס' 1 מכוח תכנית 330514.

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, מחליטה לדחות את ההכרעה.

לעניין החניות - הוועדה מבקשת ממנהל מח' הסדרי תנועה להמציא חו"ד על כל בקשה בנפרד וזאת לאחר בדיקת הוראות התב"ע ו-5166ב'.

לעניין המרפסות- הוועדה מורה לייצר מרפסות סוכה ככל הניתן בשאיפה ל 100%

ולציין קורות ללא מילוי ביחס למרפסות הדמה.

לאחר השלמת חוות הדעת ותיקון התוכניות, הבקשה תחזור לדיון פנימי .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0608.03
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה השלמת 5% גג ותוספת ממ"ד.
מספר ועדה	2026/3
כתובת	א.ד. גורדון 2, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להשלמת דירה בקומת גג 5% וממד
ההתנגדותו של מר רפאל גודו הוסרה לקראת הדיון
הוועדה סבורה כי הבקשה ראוייה תכנונית ומאשרת אותה בהתאם להמלצת המחלקה
חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה על הגג כהשלמת דירת גג 5%.

בתיק קודם הוצע ניוד שטחים לדירה נוספת בבניין, ובהקלות פורסם כי מומשו 5% השלמת דירת גג.

אי לכך בתאריך 04/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מכיוון שלא נותרו שטחים.

לאחר הוועדה ע"ב נפגשה עם הבוחנת בתיק, והוכיחה לה ע"י התב"ע, כי בסופו של דבר לא מומשו שטחי ה-5% בתיק הקודם, לכן מובא התיק שוב לוועדה לאישור הבקשה, לאור זאת שישנם שטחים.

להלן חישוב השטח המוצע:

שטח המגרש: 1673 מ"ר, השלמת דירת גג-5% = 83.65 מ"ר.

ישנם 8 שכנים היכולים לממש שטח זה: לחלק ל-8 = 10.45 מ"ר.

בבקשה זו מוצע: 13.85 מ"ר

המוצע חורג מהמותר, יש לצמצם לשטח המותר.

הממ"ד המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר.

יש בתוספת דלת מוצעת אולם לא מוצעת מרפסת כלשהי, על כן יש להסיר את הפתח המוצע.

תיקון תכנית a

בתאריך 11/12/2024 הוגשה תכנית מתוקנת בה תוקנו הליקויים, שטח הממ"ד צומצם ל-9.00 מ"ר נטו, שטח התוספת צומצם ל- 10.42, ו- 10.37 מ"ר – עומד במותר.

ע"ב הסירה את הפתחים שהוצעו בתוספת, וכן תיקנה את תכנית a

ע"כ בתאריך 02/02/2025 נשלח התיק לפרסום בגין הקלה של 5% לעניין השלמת קומת גג.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0496.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת הרחבה לבניין קיים עפ"י תב"ע 1056217 הכוללת מרפסות זיז וגג
מספר ועדה	2026/3
כתובת	אסטורה 9-17, נוה יעקב

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת הרחבה לבנין קיים ע"פ תב"ע

חלק ממרפסות הזיז מבוקשות במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים באריכות,

מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לטענה לעניין בינוי בשטח משותף

הבניה תואמת נספח בינוי במדויק, הגג החדש שנוצר נהיה גג משותף לטובת דוודים ומערכות לשאר דיירי הבניין לרבות גישה מוסדרת לגג אשר לא תפחת מהגישה הקיימת כיום,

יש להוסיף בהערת אזהרה כתנאי למתן היתר, את עניין זה ולציין כי הגג החדש הינו גג משותף לכלל הדיירים

לעניין הטענה על פגיעה בחוזק הבניין- הבנייה מלווה ע"י מהנדס וישנה הצהרה מפורטת מאוד הכוללת חישובים סטטיים וכל הנדרש.

לעניין טענה כי הבנייה תגרור לכלוך ורעש- הוועדה קובעת כי העבודה תבוצע בשעות המקובלות ע"פ חוק תוך שמירה על כללי הרעש והניקיון בהקפדה רבה.

לעניינים הטענה לירידת ערך הדירות- לא הוצג מסמך שמאי המאשר זאת והוועדה אינה דנה בעניינים קניינים

לעניין הטענה להחשכת הדירה- הוועדה דוחה טענה זו, מדובר במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע גם למתנגד.

לעניין הטענה כי הבקשה תסכל פינוי בינוי עתידי- הוועדה דוחה טענה זו, תוספת הבניה אינה תפגע בפינוי בינוי עתידי אם וכאשר יבוקש בחלקה זו.

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	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0833.05
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות עפ"י תב"ע מספר 5112 א + תוספת ממ"ד ומרפסת זיז בהקלה.
מספר ועדה	2026/3
כתובת	שדרות גולדה מאיר 5 , סנהדריה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

התייצבו המבקשים ועו"ד גרשון קליינר מטעם המתנגדים

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה

הוועדה מקבלת את בקשת ב"כ המתנגדים עו"ד גרשון קליינר להגיש השלמת טיעון תוך 7 ימים.

לאחר מכן הבקשה תשוב לדיון פנימי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0427.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הכשרת מבנה קיים ותוספת קומת מחסנים
מספר ועדה	2026/3
כתובת	כנרת 11, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

עורכת הבקשה הודיעה טלפונית בעת הדיון כי לא היא ולא המבקש יוכלו להתייצב לדיון.

המתנגדים לא התייצבו לדיון וגם במס' ניסיונות לתפוס אותם טלפונית לא ענו.

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

הוועדה מקבלת חלקית את התנגדויות ומאפשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענה לבינוי הצמוד לדירת המתנגדים ע היזק ראייה ופגיעה בפרטיות – מדובר בבניין התואם תבע פרט לגובה.

לטענה שבניית המרפסות בחזית הצפונית יהיו בתוך דירת המתנגדים ויפגע בפרטיות – מיקום המרפסות תואמות תבע, אך עורך הבקשה נדרש בצמצום עומקם לכדי 1.20 מ' המותרים בתב"ע במדויק.

לטענה שהבניין לא תואם את נספח הבינוי ומוצע גובה בחריגה של 52 ס"מ – פורסמה הקלה לעניין זה ומה גם שהבניין בנוי מס' שנים.

לטענה כי מוצע 4 קומות ולא 3 כפי המותר בתב"ע ושימוש בחלל גג הרעפים – בבקשה מוצעים 3 קומות מעל קומת מרתף למחסנים (אינה נכללת קומה עיקרית) וגג רעפים שאינו משמש למגורים.

לטענה כי זכויות הבניה לא תואמות את התב"ע וישנה חריגה – עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים פרט לשטח המחסנים הניתנים מעבר לזכויות כאשר נדרש לצמצםם לכדי 8% מהשטח המותר.

לטענה להריסת הבניין ובנייתו מחדש ופחד שיגרמו נזקים – מורה הוועדה על המבקש להמציא הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים עדכניים כתנאי להוצאת היתר בניה.

קווי בניין :

על עורך הבקשה :

- להמציא תיק מידע מעודכן.

- להציג את קווי הבניין במדויק עפ"י תיק המידע.

- לצמצם את הבינוי לתוך גבול החלקה בלבד.

שטחי בניה :

שטח שירות :

מעל הכניסה הקובעת :

על עורך הבקשה לציין הערה מתחת לטבלת השטחים בטופס 1 שסך השטחים החורגים משטחי השירות הינם מכוח שטחים עיקריים עודפים בתב"ע.

מתחת הכניסה הקובעת :

על עורך הבקשה לצמצם את שטחי המחסנים לכדי 8% המותרים לדירה בסך של 19.36 מ"ר עבור 3 מחסנים.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +2.89 :

על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת לכדי 1.20 מטר החריגה המותרת ולסמן להריסה את הסגירה ללא היתר.

קומה ב' מפלס + 5.78 :

על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת לכדי 1.20 מטר החריגה המותרת ולסמן להריסה את הסגירה ללא היתר..

חצר אנגלית :

על עורך הבקשה להציע חצרות אנגליים בהתאם לסעיף מחסנים לעיל ולוודא כי רוחבם לא יעלה על 1.50 מטר.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a.

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

	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח 1 -חניון השוק/שנלר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י
	הריסת סגירת המרפסות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0346.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מ"מדים שטחים עיקריים תוספת שתיים וחצי קומות חדשות ע"פי תמ"א 38
מספר ועדה	2026/3
כתובת	בית וגן 10 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הועדה האזינה בקשה רב למתנגדים ולהלן התייחסותה:

התנגדות הגברת שוכטמן – הגברת מתנגדת לתכנית המוצעת המצמצמת לה את שטח המטבח. כמו כן, טוענת הגברת כי הבקשה תבטל לה את החצר ואת הפשרות לבנות בה סוכה. מבקשת המתנגדת שידרגו לה לחלונות כפולים כדי להימנע מנזקי רעש עתידיים מאחר והגברת מתגוררת בקומת הקרקע. כמו גם, מבקשת הגברת לא להשתתף בדמי האחזקה של המעלית וזאת מאחר והינה דיירת קומת קרקע. המתנגדת גם מבקשת לקבל הערכת מחיר לשיפוץ בעבור חדר בדירתה למען בנה בעל המוגבלות.

במעמד הועדה הובהר כי שטח המטבח של הגברת יחזור להיות בדיוק כפי שקיים וזאת על חשבון היזם. לעניין החצר, הובהר כי החצר הינה חצר משותפת וכי חלק מההרחבות הינן על חשבון החצר המשותפת וכי עדיין יהיה לגברת שטח בו היא תוכל למקם את סוכתה ובכל זאת כמובן תלוי ביחסי השכנות בין הגברת ליתר הדיירים. הועדה מבהירה כי אין זה מקומה לקבוע הערכות מחיר עבור שיפוץ דירתה וכי מדובר בעניין קנייני ופנימי שיש להסדיר אל מול היזם. עניין המעלית ודרישת המתנגדת לא לשאת בעלויות האחזקה שלה, נושא זה ייעשה בדיוק ע"פ החוק והתקן. לעניין דרישתה לחלונות כפולים כדי להימנע מנזקי רעש, הועדה מבהירה כי מדובר באזור אורבני מרובה דיירים ומסחר, ערך החיזוק והמיגון גובר ואין זה מקומה של הועדה לחייב בהתקנת חלונות כפולים ועניין זה יש לפתור בערכאות המתאימות.

התנגדות האדון דדש – האדון מתנגד לקרבה בין המבנים בעקבות הבינוי המוצע וכן לפגיעה בפרטיות בעקבות הקרבה של עמודת הממ"דים. עוד טוען המתנגד למצוקת חניה וכי תוספת של 14 יח"ד יעמיסו על מצוקת החניה הקיימת, על התשתיות וכן על החשש כי ייגרם נזק קונסטרוקטיבי לבניין המתנגד.

בדקה הועדה במעמד הועדה את המרחק בין המבנים, המרחק בחלקו הצר ביותר הינו 4.8 מ' ובחלק הרחב ביותר 7 מ'. כמו כן, חלונות הממ"ד המקורב אינם לכיוון בניין המתנגדים, על כן, אין פגיעה בפרטיות בהקשר זה.

לעניין החשש מפגיעה ביציבות המבנה, מורה הועדה כי על מהנדס הבקשה לבדוק את השפעות הבינוי על בניין 12 והיציבות שלו.

לעניין החניה – הועדה בדקה במעמד הועדה את המרחק לציר רק"ל פעיל והוא עומד על כ-150 מטרים מרחק אווירי. כמו כן, הוצהר ע"י מבקשי ההיתר כי תבוצע הסדרה של מקומות החניה הקיימים בחלקה שהופקעה ע"י העירייה ואשר משמשות את המסחר בשעות מסוימות וכי ביתר השעות, ניתן לחנות בחניות אלו לכל מטרה.

בהתאם לאמור, הועדה פוטרת מהתקנת מקומות חניה ומורה על תשלום קרן חניה בחניון שע"צ בעבור 15 מקומות חניה וזאת לאחר שנדרש 19 חניות, ומוצעות 4 חניות חדשה בתחום דרך ציבורית.

בהתאם לאמור, הועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

להלן התיקונים לבקשה:

חישוב שטחים

שטחי הרחבות מותרים לבנייה הינם 425 מ"ר עבור 17 יח"ד.

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

הרחבות עבור שטחי מסחר המוצעים ניתן לאשר. השטחים הנ"ל הינם מתחת לשטחי הרחבות המוצעות לקומות הקיימות העליונות למעט שטח הרחבה למסחר בפינתו הדרומית מזרחית של המבנה אותו ניתן לאשר במסגרת תוספת 20% למסחר.

יש להציג כי שטח ממ"דים אינו עולה על 9 מ"ר עקב חריגה מקו בניין תמ"א.

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

שטח הקומות החדשות חורג מהמותר. ע"פ חישוב שבוצע, ניתן לאשר שטח של 1835 מ"ר. בתכנית מוצע שטח של 1865 מ"ר. חריגה של 30 מ"ר. יש לצמצם.

יש להציע 5 יח"ד עד 80 מ"ר. בוצעה הקלה לנושא זה. הקלה הינה לעניין שטח היח"ד אותו ניתן לאשר עד 90 מ"ר. בתכנית מוצעת יח"ד אחת בלבד. יש להציג עוד 4 יח"ד.

מוצעים שטחי שירות המוסבים לשטחים עיקריים. השטחים הנ"ל ייבדקו מול תשריט בית משותף.

מחסנים

תכנית החלה על המקום הינה 1284 אשר הינה כפופה למתאר, על כן בהתאם לזאת נבחנים המחסנים.

מוצע מחסן עילי במקום חדר הסקה קיים המתייטר. ניתן לאשר את המחסן הנ"ל בכפוף לחלוקתו למחסנים נוספים על מנת שלא יחרוג משטח של 20 מ"ר וכן על מנת לנסות לייצר פתרונות אחסנה לכמה שיותר יח"ד. כמו כן, יש להציג כי גובה שטחי האחסנה לא עולים על 2.2 מ'.

עצים – חו"ד תכנון עיר

התכנית מסמנת 4 עצים לעקירה ומציעה 4 עצים לשתילה לכיוון החרוב. מספר העצים החדשים יחויב בהיתר על העצים להיות בוגרים, ארוגת עצים יתוכננו בהתאם להנחיות מרחביות ובתיאום עם אגף שפ"ע.

תברואה

יש להציג מיקום 6 עגלות בנפח 1100 ליטר בהתאם להנחיית אגף תברואה.

מיזוג אוויר, צובר/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 פיסיית לתחזוקה.

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

יש לסמן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי
	ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן
	ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי להיתר – הגשת התחייבות בעבור שימור העצים בסך 6,330 ₪.

	תשלום קרן חניה בהתאם למה שייקבע בהחלטת ועדה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0170.01
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ח. מחוזק ותוספת מרפסת.
מספר ועדה	2026/3
כתובת	תמיר שמואל 58 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ו בתנאים :

ח. מחוזק :

על עורך הבקשה להסיר את הקיר הכפול המוצע בהרמוניקה.

חוות דעת אדריכלית :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0242.03
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/3
כתובת	שמחה הולצברג 6 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1986/0585.02
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד, שינוי פיתוח חצר, פריצת חלון יציאה לגינה. סגירת מרפסת בחלונות
מספר ועדה	2026/3
כתובת	יחזקאל 42, בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

ממ"ד :

על עורך הבקשה נדרש ליישר את בינוי הממ"ד לבינוי הקיים.

חצר :

על עורך הבקשה לחשב שטח חצר זה כשטח מרפסת מרוצפת פתוחה מוצע.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 18,585 ₪ עבור שימור העץ היחיד
	שפ"ע - לבחון כבילה של העץ להבטחת יציבות - מול שלמה דניאל.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0434.00
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2026/3
כתובת	שד משה דיין 58, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

לאשר את הסרת מרפסת הזיז שאושרה בדיון הקודם עבור משפחת קורניאקוב בקומה ב' מפלס +5.80 מהבקשה והפיכתה למרפסת דמה.

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
	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	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2007/0671.01
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממשרדים למגורים
מספר ועדה	2026/3
כתובת	הלל 4 , מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אישור מחלקת השימור הומצא טרם דיון, תנאי להפניה לגורמים יהא המצאת אישור מהנדס העיר.

אישור מהנדס העיר :

לאחר תיקון התכנית ר"צ ימציא אישור מהנדס עיר לשימוש החורג.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה :

- להמציא בפני הצוות המקצועי היתר מקורי של הבניין בו ניתן לוודא כי שטח שימוש החורג המוצע בבקשה תתואם להיתר מקור ללא תוספת שטחים.

- לשנות חישוב של עיקרי מוצע בהרמוניקה לשטח לשימוש חורג.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבת תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0860.05
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה, מרפסות
מספר ועדה	2026/3
כתובת	זכרון יעקב 4 , רוממה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת המבקש

להוריד מסדר היום לבקשת המבקש במייל שנשלח לר"צ טרם דיון

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1996/0016.03
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת ממד, פרגולה, מחסן, תוספת שטח עיקרי
מספר ועדה	2026/3
כתובת	שד בן מימון (הרמב"ם) 37, רחביה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת :

התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר מוצע ממ"ד עבור יח"ד מס' 1 מחוץ לקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת כאשר התב"ע החלה בחלקה נתנה פתרון מיגוני בתחום קווי הבניין ואף ממ"ד זה אושר בהיתר קודם (2016/212.00), לממ"ד זה כעת התקבל חוות דעת משפטית כי אינו ניתן לאישור מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

בנוסף, מוצע קירוי עבור חניה הכולל סגירות מהצדדים אשר לא ניתן לאשר מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

מכל הסיבות המפורטות בחוות דעת זו לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה.

התקבלה התייחסות להתנגדויות מעורך הבקשה ונקראה ע"י הצוות המקצועי.

המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגדים מאחר והתיק יובא לדחייה במתכונת.

סטייה ניכרת :

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ו) :

גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח, קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין, סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה,

המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין ומסעיף ההריסות.

לעניין החריגה מקווי הבניין - (ראה סעיף קווי בניין).

לעניין ההריסות - (ראה סעיף הריסות).

נספח בינוי :

בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין קווי בניין, גובה מבנה, אטימה, מספר קומות, זיקת הנאה למעבר רגלי.

מוצע בבקשה ולא תואם נספח :

קומת מרתף , מפלס 2.95- :

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד בשונה מספח הבינוי, כאשר עפ"י הנספח ניתן ממ"ד בתוך הבניין עבור דירה מס' 1 ואף כך גם אושר בהיתר מס' 2016/212.00, כעת מבוקש שימוש בשטח הממ"ד למחסן ושטח עיקרי, ואת הממ"ד מציעים "ד מעבר לקו בניין כאשר התב"ע נתנה פתרון מיגוני

נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין המעוגנים בסטייה ניכרת בהוראות התכנית ולא ניתן לאשר את תוספת הממ"ד בשונה מהתב"ע – (ראה סעיף ממ"ד).

חזית דרומית מזרחית :

מוצע קירוי בפרגולת אלומיניום וסגירתה בצדדים עבור חניה מס' 4 מעבר לקו הבניין בשונה מנספח הבינוי – (ראה סעיף קירוי חניה).

חלק צפוני (פנימי) :

מוצע הריסת מדרגות פנימיות היורדות לאזור מחסנים ושימוש בממ"ד שאושר בהיתר קודם (2016/212.00) עבור פונקציה עיקרית וכן מחסן בשונה מנספח הבינוי, לא ניתן לאשר שינוי זה – (ראה סעיף ממ"ד).

שטחי בניה :

בבחינת השטח העיקרי ושטח השירות נמצא כי ישנה חריגה של 13.03 מ"ר (6.01 עיקרי ו-7.02 שירות) מהמותר בהוראות התכנית מתחת לכניסה הקובעת, בנוסף עורך הבקשה אינו מחשב כלל את כל הבניין ע"מ לוודא עמידה בשטחי בניה המרביים הכלליים (מעל הכניסה ומתחת לכניסה), ככל וימצא כי נותר שטח מירבי (שירות או עיקרי) למימוש עורך הבקשה יידרש בחלוקה יחסית וממנה להציע בינוי – על עורך הבקשה :

- לחשב את כל הבניין בשטחי השירות והעיקרי לוודא עמידה במותר.

- ככל וימצאו שטחים נותרים יש להראות חלוקה יחסית לכלל דיירי הבניין .

- להסיר את הבינוי המוצע בחזית המזרחית מעבר לקו הבניין המהווים סטייה ניכרת.

זיקת הנאה :

על עורך הבקשה לסמן את זיקת ההנאה על גבי קומת הקרקע במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע ותרשם על כך הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה.

קירוי החניה :

מוצע בבקשה :

קומת מרתף , מפלס 2.95-, חזית מזרחית : קירוי וסגירה בפרגולת אלומיניום עבור חניה מס' 4 .

תכנית 113381 אושרה ביום 23.10.15, קרי לאחר יום 16.01.2013 כניסתם לתוקף של תיקון סעיף 4 והתכנית החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת לקווי הבניין וצמצום המרווח כך שלא ניתן

לאשר הקמת סככה קירוי לחניה – על עורך הבקשה להסיר את הסככה לחניה/פרגולת אלומיניום מהבקשה לאלתר מאחר וחל סעיף סטיה ניכרת לקווי הבניין וצמצום המרווח בהוראות התכנית.

ממ"דים :

מוצע בבקשה :

קומת מרתף , מפלס 2.95-, חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד בשטח של 15 מ"ר + עובי קירות סה"כ 19.95 מ"ר.

התבע החלה בחלקה כוללת פתרון מיגוני ליח"ד מס' 1 בתוך הקונטור.

בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ויועמ"ש מחלקת השימור עו"ד דני ליבמן הוחלט כי "תכנית מס' 113381 החלקה בחלקה קובעת כי שטחי מרחבים מוגנים כלולים בסך שטחי השירות, נספח הבינוי בתב"ע מסמן את המיקום המדויק של הממ"ד ומחייב לעניין קווי הבניין וסטיה מהם מהווה סטיה ניכרת, לכן לא ניתן להציע או להעביר את הממ"ד מחוץ לקווי הבניין המהווים סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

בנוסף, בהוראות הבינוי סעיף 4.1. (ב)(1) מצוין כי "תותר תוספת שטחים עבור דירה בקומת מרתף כמפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1)", כך שהממ"ד נדרש להיות בהתאם לנספח בתוך קו הבניין".

מכל המפורט לעיל, לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע מעבר לקו הבניין ואף לא את תכנית צל המוצעת בשני החזיתות – על עורך הבקשה להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה לאלתר.

מחסנים :

קומת מרתף , מפלס 2.95-, חלק צפוני (פנימי) :

המחסן המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר עפ"י התב"ע שטח זה מיועד לממ"ד, כאשר התב"ע נותנת פתרון מיגוני לא ניתן לנייד שטח ממ"ד אל מחוץ למבנה ומעבר לקו בניין כמו כן עורך הבקשה מסמן מדרגות להריסה ולא מגביה את רצפת המחסן כדי שיחשב שטח שירות בנוסף לא ברור מהיכן המוצאו השטחים - (ראה סעיף שטחי בניה).

הריסות :

עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ה) : "חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר"

בבחינת הבקשה נמצא כי לא סומנו להריסה חלקי המבנה המיועדים להריסה עפ"י התשריט ונספח הבינוי, ולא ניתן לדעת האם נהרסו ותנאי זה יהא לקבלת היתר בניה ומעוגן בסטיה ניכרת - על עורך הבקשה להמציא דו"ח פיקוח כי המיועד להריסה עפ"י התשריט ונספח הבינוי נהרס כתנאי למתן היתר בניה.

אישור שימור :

המוצע אינו תואם במדויק לאישור זה כאשר עפ"י דרישת מחלקת השימור תוכנית הצל לממ"דים תהיה בתוך הבניין, וכן הממ"ד הוזז צפונה בצמוד לגדר, בנוסף המוצע בבקשה כעת הינו ממ"ד הכולל חדר רחצה בשטח של 15 מ"ר ובאישור מחלקת השימור מוצע ממ"ד בגודל 9 מ"ר, בהתייעצות משפטית שהתקיימה לא ניתן לאשר את הממ"ד ולכן חוות דעת מחלקת השימור כעת אינה רלוונטית – לא ניתן לאשר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0395.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 4 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות, תוספת מעלית חיצונית.
מספר ועדה	2026/3
כתובת	נרקיס 10, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת 4 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות ותוספת מעלית חיצונית.

וועדת השימור מיום 28.12.2025 המליצה לאשר את החיזוקים החיצוניים ועו"ד דני ליבמן אף הוא אישר זאת.

הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לתנאי מחלקת השימור.

שימור:

תנאי להיתר בניה -

1. בחינת צמצום עמודי החיזוק בהצעת מהנדס היזם ע"י צוות מהנדס העיר וזאת ללא שיידרש חיזוק מבפנים.

2. הפקדת ערבות בנקאית.

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 רשות העתיקות
	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
כן	חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה על החניה - בקרה מרחבית
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור שירותי הכבאות
	אישור יועץ נגישות המתייחס ליח"ד מס' של משרד הביטחון עם מוגבלויות ויש לוודא את נגישות ות והמעברים אל הדירה
	יש להציג ב- 3 הסופיות פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי
	חוות דעת סופית מחלקת השימור
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0382.01
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה לדירות לפי תב"ע 4066, הכשרה ותוספת חדרים ומרפסות זיז.
מספר ועדה	2026/3
כתובת	זכרון יעקב 10, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה עפ"י תב"ע פרט לחריגות מקו בניין שאושרו ע"י וועדת ערר בתיקים קודמים בעמודה, הבקשה היא להכשרת תוספת חדרים ומרפסות זיז.

ממונה המרחבי השתכנע כי ניתן לאשר את המרפסות בגודלם כפי שהוצעו בחזית המערבית ללא צמצום ומשנה את המלצתו בהתאם.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות המתנגד מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענה לפיצול יח"ד של המבקשים – הוועדה מורה לפיקוח על הבניה לבדוק את הטענה ולהגיש דו"ח פיקוח.

לטענה שהמרפסת המוצעת בבקשה קיימת בפועל והיא גדולה מהמוצע בבקשה – הוועדה מורה לפיקוח על הבניה לבדוק טענה זו ולהמציא דו"ח פיקוח.

קבלת 2 דוחות הפיקוח הנ"ל – מהווה תנאי להפצה לגורמים.

במידה ויימצא כי יש פיצול יח"ד/קיימת מרפסת גדולה מהמוצע תשוב הבקשה לדיון פנימי.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את השטחים כנדרש הכולל חישוב נכון של הקירות ע"מ לעמוד במותר לכל יח"ד.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים וההרו 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	28/01/2026 - י שבת תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0281.01
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה
מספר ועדה	2026/3
כתובת	אהלי יוסף 22 , תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

להוריד מסדר היום לצורך בדיקה נוספת עם מנהל אגף יואל שבת, עו"ד טיאר יניב וממונה מרחבי מני את חוות דעת המשפטית בתיק .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1972/0724.04
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממד
מספר ועדה	2026/3
כתובת	הטורים 30 , מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

ממ"ד :

על עורך הבקשה להציע את חלון הממ"ד בחזית דרומית מערבית (לכיוון הכביש).

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
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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0180.00
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בו 6 קומות סה"כ 11 יח"ד מעל קומת מרתף
מספר ועדה	2026/3
כתובת	משאריף 1, שועפט

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

תימוכין קניינים :

נושא הבעלויות נבדק שנית ע"י אני פירו, תנאי למתן היתר בניה – " מס רכוש ושרשור בעלות מאושר ע"י וועדת בעלויות"

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

	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
כן	בחינה מחודשת של נושא הבעלויות ע"י הדסק.
	מס רכוש ושרשור בעלות מאושר ע"י וועדת בעלויות
	דרכים - חתימת טופס 11 ע"י מנהל אגף הינו תנאי להוצאת היתר בניה
	אישור סופי דרכים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	נושא הבעלויות נבדק שנית ע"י אני פירו, תנאי למתן היתר בניה – " מס רכוש ושרשור בעלות ר ע"י וועדת בעלויות"

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0752.10
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לפיצול היתר מס"מ 2012/0752.01 בין המבקשים דירה אחת מתוך 4 מבקשים
מספר ועדה	2026/3
כתובת	אהרון אשכולי 112, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בהיתר המקורי 2012/752.10 אושרו תוספת מחסנים וממ"ד למבקש הנוכחי בתת הקרקע וכן תוספת מעלית ושטחים עיקריים בעמודה ליתר המבקשים.

כעת מבקשים את פיצול ההיתר עבור דירה אחת מתוך 4 הדירות שאושרו דירה מס' 2 בקומת הקרקע משפחת ויכלדר

הפיצול אינו מהווה תוספת שטחים, אלא רק הפרדת ההיתר לדירה מס' 2 מיח"ד מס' 4,6,8.

תכנון הדירה תואם להיתר.

התקבל אישור פיקוח מיום 20/10/2025 כדלקמן:

"טרם החלו בבניה, מאשר העברת התיק להמשך טיפול של אגף הרישוי"

ניתן לאשר את הפיצול המבוקש לדירה מס' 2

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0441.01
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, בנית מרפסת גג
מספר ועדה	2026/3
כתובת	הרב אליהו לופיאן 12, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בתוספת שטח עיקרי באמצעות תוספת קומה לדירה מס' 5 חלק מהבינוי תואם תב"ע וחלק מבוקש מכוח ניווד זכויות ע"ג שטח שיועד למרפסת בנספח הבינוי הוצגה תוכנית צל חתומה לדירה הסמוכה המציגה בינוי דומה ומופע תואם לבינוי המבוקש בחזית הקדמית וכעת הבינוי מקובל מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרו.

התקבלה התנגדות אחת לבקשה

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה

הועדה החליטה לדון ללא זימון בצדדים ומקבלת את ההתנגדות

הועדה קובעת כי לא תפגע דירת וחצר המבקשים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0438.12
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג תואמת לתב"ע 14011
מספר ועדה	2026/3
כתובת	טללים 21 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות של מר ישראל פרייד הוקראה בפני הוועדה .

הוועדה קובעת כי על במידה ותדרש העתקת המתקנים לגג החדש היא תעשה על חשבונו של המבקש .

מובהר כי הבניה המבוקשת על הגג תואמת תב"ע . הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית מאשרת אותה.

מדובר בבקשה תואמת נספח והוצג סולם עלייה לגג משותף

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	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2006/0611.02
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2026/3
כתובת	אל בראעם , בית צפפה אלבראעם, בית צפפא

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש להשלים תנאים טרם דיון נוסף, מאגף תברואה, מחלקת הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5864.00 בתאריך 19/06/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו לפי תכנית 5834 א' ועפ"י תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 3.

במפלס 2.44-, בחזית הדרומית, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, אשר אינן ניתנות לאישור.

לפיכך, יש לצמצם את התכנון למותר.

גבהים

גובה הבנייה המותר אינו מוזכר בתכנית מס' 5834 א', לפיכך גובה הבנייה ייקבע עפ"י תכנית המתאר לאזור מגורים 3.

גובה הבניה המותר הינו- 12.50 מ'.

עפ"י הבקשה, גובה הבניה המוצע הינו- 12.08 מ'.

אין חריגה מגובה הבנייה.

הוגשה בקשה להקלה בגין "הקלה בגובה הבניה", הקלה זו אינה רלוונטית מאחר והגובה המוצע נמוך מהמותר.

לפיכך יש להסיר את ההקלה מהבקשה.

תכסית

עפ"י סעיף 10ד' "התכסית המירבית תהא 50% מעל הקרקע ו-80% מתחת לקרקע"-
על עורך הבקשה להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה.

שטחי בניה

שטח עיקרי

עפ"י תכנית המתאר, זכויות הבנייה בחלקה הן בשיעור של 90% משטח המגרש.

שטח המגרש : 473 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע :

$$473 \times 90\% = 425.7 \text{ מ"ר.}$$

עפ"י טבלת חישובי השטחים, שטח עיקרי מוצע- 429.42 מ"ר.

יתרת שטח בחריגה- 3.72 מ"ר

לפיכך, יש לצמצם את השטח העיקרי למותר.

מדרגות

עפ"י תכנית המתאר, חישוב שטחי מדרגות יהא עפ"י תב"ע 4213 : "בקומה של מפלס הקרקע..
מכלול השטחים של חדר המדרגות ייחשבו בזכויות הבניה.. בכל המפלסים בקומות האחרות
בבנין, מכלול המשטחים של כל כניסה בבנין והמשטחים המשמשים מעבר אל כל דירה יחושבו
במכלול זכויות הבניה..."

לפיכך, על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות בקומת הקרקע כשטח עיקרי (ביתר הקומות יש
לבצע הורדות)

שטחי כניסה/ מעבר לדירה ייחשבו אף הם כשטח עיקרי. (ראה בהרמוניקה)

לבחינה סופית, יש לבצע תיקונים בהתאם.

מחסן

עפ"י תכנית המתאר, 4א(ב) "שטחו הכולל של מחסן.. לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי
המותר של הבית"-

הבקשה שהוגשה כוללת שני מחסנים בשטח כולל של כ- 18.92 מ"ר.

על עורך הבקשה לתכנן ארבע יחידות אחסנה עבור ארבע יחידות הדיר, כאשר שטחו של כל מחסן לא יעלה על 8% משטח הדירה.

*יש להציג חישוב 8% לכל מחסן בהרמוניקה.

מרפסות

תכנית בסמכות מחוזית, שהופקדה עד ליום 01.01.2010 - שטח מותר למרפסות מקורת: עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות

אינו עולה על 12 מ"ר -

יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלה המפרטת את שטחי המפרסות המוצעות, לרבות הצגת חישוב ממוצע של כלל המרפסות.

להלן פירוט המרפסות המוצעות:

-דירה מס' 2, מפלס +3.02:

חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז מקורה אשר חושבה כשטח מרפסת זיז לא מקורה - יש לתקן בהתאם ולחשב כמרפסת זיז מקורה.

הוראות בניה

עפ"י סעיף 19א': "קירותיהם החיצוניים.. יהיו מצופים אבן טבעית מרובעת ומסותתת.. לא תותר בניה באבן נסורה.."

על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישת התכנית.

חניה

עפ"י סעיף 21ג': "החניה לבנייני המגורים תהא מקורה או תת קרקעית"

מוצעים 5 מקומות חניה עבור 4 יח"ד במפלס -2.44, כאשר אחת מהחניות אינה מקורה.

לפיכך, יש לתכנן בהתאם.

יש לציין כי טרם התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה וכן היות ולא עומדים בהגדרה של חניה תת קרקעית אז קומת החניה נחשבת לקומה במניין הקומות.

מי נגר

עפ"י סעיף 30: "לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע"

יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה המציג עמידה בהוראות התכנית.

דודים וקולטי שמש :

עפ"י סעיף 31 : "בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיוסותרו

משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים

לחזיתות הבניין. דודים יוצבו כשהם שוכבים) מקביל למישור הגג) או בעמידה מאחורי הקולט"

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

יש להציג את הדודים כולל המסתורים ע"פ דרישות התכנית.

מעבר ציבורי

"השטח הצבוע באלכסונים ירוקים מיועד למעבר להולכי רגל"

- יש להגיש בקשה לרישום הערת אזהרה כתנאי להיתר.

תנאים טרם דיון

אגף תבואה- " לא התקבלה תשובה מהגורם "

המחלקה להסדרי תנועה -" לא התקבלה תשובה מהגורם "

מחלקת הדרכים -" לא התקבלה תשובה מהגורם "

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	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1972/1320.02
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבת דירה, מרפסת, חדר מחוזק ומדרגות
מספר ועדה	2026/3
כתובת	אנטיגנוס 34, גוונים

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

יש להגיש תכנית צל כיוון ע"מ להבטיח 3 קומות בכל חתך וכן לקבוע את קווי החלטוקה השווה בצורה שתבטיח מיקום לניצול הזכויות עבור כלל הדיירים ובהתאם לכך, הבקשה נדרשת בידוע דיירים תקנה 36 אודות תכנית צל בהתאם לנדרש במדיניות מהנדס עיר לתב"עות נפחיות.

כאשר יש לתקן את כלל סעיפי ההחלטה טרם הפניה למשלוח הודעות בדגש על תיקון קווי הבניין וצמצום השטח המוצע בהתאם.

להלן פירוט התיקונים וההשלמות הנדרשים:

קווי בניין:

ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1):

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'.

קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'.

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ'

מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדיניות מהנדס עיר (2) מ' משצ"פ)

על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין...

התקבלה הרמוניקה הכוללת סימון קוי בניין

להלן פירוט והנחיות לקווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות:

קו בניין דרומי קדמי – 6 מ', סומן ע"י מחלקת מידע וע"פ היתר קודם 72/132

קו בניין זה סומן 5.5 מ', יש לתקן כנדרש 6 מ'.

קו בניין מערבי צידי – פונה לחלקה למגורים, ע"פ המדניות המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'.

בחלקה הסמוכה מס' 17 קיים בינוי אשר לא נמצא אודותיו היתר ואשר חורג לחלקה נשואת הבקשה כאשר המרחק הנותר בינו לבין המוצע כעת הוא כ- 5.4 מ'.

לענין חישוב זכויות הבניה, היות ולא נמצא היתר אודות הבינוי החורג לתוך חלקה נשואת הבקשה יש לסמן קו בניין 5 מ' בהתאם להיתר קודם שהופק בחלקה / בדירה נשואת הבקשה בתיק רישוי מס' 72/132.

לענין חריגות מקו בניין- המוצע בחזית זו מוצע ע"ג תוספת מאושרת בהיתר בהתאם לסעיף 8 ו בהוראות התכנית.

קו בניין זה סומן 3 מ', יש לתקן כנדרש 5 מ'.

קו בניין צפוני אחורי – פונה לשצ"פ + שטח ציבורי חום - ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לסמן 2 מ'.

קו בניין זה סומן 0 מ', יש לתקן כנדרש 2 מ'.

קו בניין מזרחי צידי – פונה לחלקה למגורים, ע"פ המדניות המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'.

ע"פ בחינה מול הבינוי הקיים בחלקה 19 הסמוכה נראה כי קיים מרחק העולה על 6 מ', אך היות ולא הוכח כי בחלקה זו מיצו את אפשרויות הבניה ושטחי הבניה יש לשמור על אופציה עתידית ולכן יש לשמור על 3 מ' מגבול חלקה כנדרש במדניות.

קו בניין זה סומן 0 מ', יש לתקן כנדרש 3 מ'.

ככל ותתקבל הוכחה למיצוי השטחים בחלקה 19 ניתן יהי הלבחון אפשרות לקו בנין 0 בחזית זו.

לסיכום:

יש לתקן את קווי הבניין כדרש ע"מ שניתן יהיה לחשב את השטח המותר.

יצוין כי החריגות מוצעות ע"ג בינוי קיים בהיתר כאשר ע"פ סעיף 8 ו שהורחב לעיל ניתן לאשרן, למעט תוספת מוצעת במפלס +2.88 החורגת לכיוון חזית קידמית כאשר ע"פ התקנות ניתן לחרוג לחזית קידמית בהתאם לקו לפיו בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים בכפוף לפרסום הקלה.

ע"פ התבוננות במערכת ה gis נראה כי קיימת עמידה בנדרש אך יש להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות

והנושא יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בפרסום שבוצע כרלוונטי.

מס' קומות:

ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין.

קיים בניין בן 2 קומות.

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

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

מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתחת הבקשה אך לא נתנה התייחסות לקו שוויון עבור תוספות עתידיות בתת הקרקע.

יש להוסיף את קו השוויון – בצורה שיוניית ובהתאם לטמיע בחתכים את תכנית הצל ע"מ שניתן יהיה לראות כי התכנון המוצע שומר על 3 קומות בכל חתך.

יש לשים לב ליתרה הקיימת לדייר בקומת הכניסה ולאפשרות עתידית לממשה תוך עמידה בסעיף זה.

גובה בניה :

גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ'

מוצע תוספת אשר מפלס הגג הינו +9.40

נדרש לצמצם או להוסיף לטבלת ההקלות כאשר הנושא יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בפרסום שהתקיים כרלוונטי לחריגה זו.

ש. עיקרי :

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."

ע"פ מדניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין

2 x קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2 x קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף.

כאמור בסעיף קווי בניין הסכמה שהתקבלה ע"י ע"ב גם איננה תואמת חישוב זה, וגם לא תואמת את מפת המדידה וע"כ יש לתקנה.

להלן חישוב השטח המותר בהתאם לתיקון הנדרש, יצויין כי החישוב הינו בצורה עקרונית וגסה בלבד וזאת ע"מ ליעל את התיקון בתיק :

סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ : $2 \times 550.88 = 1,101.76$ מ"ר

סה"כ שטח ע"פ תשריט ודברי הסבר ע"ב : 289.52 מ"ר

סה"כ יתרה מהתב"ע : $1101.76 - 289.52 = 812.24$ מ"ר

משטח זה ניתן להוריד שטח מדרגות בהתאם לחישוב שטחי מדרגות בתכנית שאושרה טרם שנת 1992

דהיינו יש לחשב בשטח עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות רק את הפודסטים המובילים לדירות, במהלכים ופודסט ביניים ניתן לבצע הורדה.

סה"כ מהלכים ופודסים להורדה: $12.4 = 2 * 6.2$

$799.84 = 812.24 - 12.4$ מ"ר יתרה מכח התב"ע אותה יש לחלק בהתאם לחלק היחסי בנכס המשותף ע"פ נסח הטאבו.

במקרה הנוכחי החלק היחסי זהה בכל תתי החלקות.

$799.84 / 8 = 99.98$ מ"ר – תוספת מותרת מכח התב"ע לכל תת חלקה מעבר לקיים בהיתר .

סה"כ שטח חלקות לאחר איחוד: 986 מ"ר

מכח 6%: $8 / 6 \% * 986 = 7.4$ מ"ר

מכח 2.5%: $8 / 2.5 \% * 986 = 3.10$ מ"ר

סה"כ מותר לכל תת חלקה מעבר לקיים:

$110.48 = 99.84 + 7.4 + 3.10$ מ"ר

סה"כ שטח מקורי קיים ע"פ דברי הסבר ע"ב: 36.5 מ"ר

דהיינו: $110.48 + 36.5 = 146.98$ סה"כ שטח מותר לדירה

סה"כ מוצע + קיים: $193.20 > 146.98$ מ"ר

יש לצמצם תוך התייחסות ליתר סעיפי ההחלטה.

מעבר לכך יש להציג חישוב של כלל השטח הקיים בחלקה בהיתר ע"מ שניתן יהיה לוודא כי לא חורגים בסה"כ השטחים בחלקה.

מרפסות גג:

קומה ב' מפלס +6.20

מוצעת מרפסת גג כאשר רובה הגדול הינו בתחום קוי הבנין והחלק החורג הינו ע"ג בינוי קיים.

ניתן לאשר ע"פ המפורט:

"על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין..."

יש לחשב את ריצוף הגג בקוד הרלוונטי למרפסות גג.

מרפסת מקורה:

כחלק מהרחבת הדירה במפלס 2.88+ מוצעת מרפסת לא מקורה כאשר המרפסת כלואה בין 3 קירות.

ע"פ הנחיה אגפית מתאריך 07/05/2025 :

ניתן להתיר את בנייתן של מרפסות לא מקורות המוקפות בשלושה קירות, ללא חישוב שטחן ובכפוף לעמידה בכל יתר הוראות התכנית וההנחיות החלות.

מרפסת שכזו, לא מקורה, אינה בגדר שטח בניה לעניין תקנות חישוב שטחים ואף אינה באה על חשבון מכסת שטחי הבניה לגזוזטורות כפי שנקבע בתיקון 2008.

יודגש כי "מרפסת כלואה" משמעותה מרפסת אשר גבולותיה מצויות בקונטור הבניין. כלומר, מרפסת שאינה בולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין ואשר רצפתה מתחברת ב-3 פאות אל קירות / רצפת המבנה.

ככל והמרפסת הכלואה מקורה – היא תיחשב כשטח עיקרי לכל דבר ועניין.

לאור הנחיה זו ניתן לאשר את המרפסת המוצעת ויש לחשבה במנין שטחי מרפסות גג.

סגירת מרפסת זיז קיימת :

ע"פ תשריט בית משותף קיימת מרפסת זיז בבניה המקורית של הבניין.

המרפסת המוצעת כעת לסגירה איננה תואמת את התשריט ולכן ראשית יש להציג כנדרש, דהיינו :

מרפסת קיימת תואמת תשריט, והגדלה מוצעת תוך עמידה בתקנות לעומק שטח ומרווח מרפסת זיז ללא פרסום הקלה, היות ולא פורסמה.

ככל ותוג מרפסת חדשה / הגדלה לקיים תבחן המרפסת בהתאם ע"פ התקנות.

מעבר לכך הסגירה ע"פ סעיף 8 ט בהוראות התב"ע :

"לא תותר סגירתן של מרפסות אלא בזכוכית על מעקה בנוי מאבן פראית"

דהיינו שטח המרפסת הינו מרפסת זיז מקורה ולא שטח עיקרי, יש לתקן חישוב כנדרש.

יצוין עוד כי גם אם קיימת יתרת שטח עיקרי עבור הכשרת המרפסת כבינוי, לא ניתן היות ומדובר בבינוי זיזי אשר לא ניתן לאשרו וזאת בהתאם לנוהל אגפי.

הגדלת מרפסת זיז :

מוצעת הגדלת מרפסת אשר כאמור לעיל יש להגישה כנדרש.

מבחינה חזותית לא ניתן לאשר הגדלה בצורה זו, יש להגיש כנדרש והמוצע יבחן מול התקנות.

תכנית צל לתב"ע נפחית :

ע"פ מדניות אגף הרישוי : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה . על כן יש להגיש

תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'.

לאחר הוספת קו שוויון כפי שהורחב בסעיף קומות יש להציג תכנית צל לקומת הקרקע עבור תוספת עתידית בתת הקרקע ולבצע יידוע השכנים.

יצוין כי בהתאם לחישוב כלל השטחים הקיימים בהיתר בחלקה ישוקף באם אכן קיימת יתרת שטח עבור תוספת עתידית.

קיזוז עובי קירות :

יש לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות :

שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ .

חוות דעת תכנונית :

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

צורף תשריט בית משותף ע"ג ההרמוניקה, להגיש תשריט מלא כתנאי למשלוח לתקנה 36.

נוהל בקרה הנדסית / תמ"א 38 :

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות אודות נוהל בקרה הנדסית.

כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים.

חומרי בניה :

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

ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

החיפוי מוצג כנדרש למעט חזית מזרחית, לבחינת ע"ב ותיקון בהתאם.

יש לתקן ע"פ הערות הרמוניקה a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0575.01
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 3 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2026/3
כתובת	קיסאן סמטה 1 , צור באהר קיסאן סמטה 1 , גוש 30792 חלקה 1

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד עו"ד נוייה גבע לענין מס רכוש מאיו"ש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0858.07
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת ועדת ערר
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2026/3
כתובת	הפלמח 47, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התקבלה חו"ד עו"ד דני ליבמן לפיה יש אפשרות לבקש הקלה מסעיפים 9 ד ו- 10 ד מתקנון תכנית 2878.

הוועדה מכירה בהקלות שפורסמו ככוללות ההקלות הנדרשות לתכנית 2878 בדיעבד היות ומי שראה את הבקשה בפרסום הראשון כבר היתה ידועה לו מהות הבקשה.

התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 26/02/2025 וקוד החלטה היה לאשר בכפוף.

בתאריך 23/04/2025 הוגש ערר מס' 1079/25 על ההחלטה.

טענות העוררים התייחסו לעניין תימוכין הקניינים, פגיעה בחזות המבנה, סטיה ממסמך מדניות, פגיע בשימור, נזקי פרטיות וחסימת אור ואויר.

תגובת הוועדה ההמלצה סרוקה בא.א של הבקשה.

ע"פ החלטת ועדת ערר שהתקבלה בתאריך 02/09/2025 הוחלט כי הועדה המקומית תגיש השלמת טיעון ביחס לשאלות הוועדה אשר עיקרן, האם וכיצד עסקינן בבקשה להיתר תואמת תכנית, 2878, וזאת בשם לב להוראותיה המפורשות של תכנית 2878 ובפרט סעיפים 109- להוראותיה, ולהגדרת בניין אופייני.

מהשלמת הטיעון שהוגש מתקבל כי בבחינה חוזרת של סעיפים 9(ד) ו-10 לתקנון 2878 ניראה כי אכן נדרשת "הקלה" מהוראות סעיף 9(ד) בתכנית 2878.

בהליך פתיחת הבקשה כאמור פורסה הקלה לעניין חריגת מרפסת, אשר כחלק מהתיקונים שנדרשו אף צומצמה, כך שנראה כי מי שעלול היה להיפגע מהבקשה לבנית המרפסת ידע ואף הגיש את התנגדותו.

ולכן מנסיבות המיוחדות הנ"ל, עמדת הצוות המקצועי והמשפטי בוועדה המקומית היא, כי אין צורך בהליך פרסומי נוסף וניתן להכיר בהקלות שפורסמו, ככוללות גם בקלות מסעיף 9 (ד) בתכנית 2878.

מעבר לכך בהתאם לתכנית 2878 המבנה מסווג כ"מבנה אופייני" ואולם, הלכה למעשה המבנה אינו "מבנה אופייני" ככזה שיש לשמר, מאחר ואושר בהיתר כבניה חדשה, שאינה בעלת ערכים אדריכליים ו/או הסטוריים ייחודיים, שאותם בכוונת התכנית לשמר.

כמו הוועדה המקומית מקנה חשיבות רבה לבניית מרפסות, בכלל, ובדירת מגורים שאין בה מרפסת, בפרט.

השלמת הטיעון המלא סרוק בא.א של הבקשה.

ע"פ החלטת ערר בתאריך 27/11/2025 הוחלט כי הדיון יושב בחוזר לשולחנה של הוועדה המקומית.

לאור החלטה זו מובא התיק לדיון חוזר בוועדת משנה וזאת עבור הכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לעניין חריגת מרפסת כרלבנטית להקלה הנדרשת מסעיף 9(ד), דהיינו מרפסת זיז בחלקה אופיינית.

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
	הוועדה מורה כי יש לצרף לבקשה פרט חיבור מסודר לרבות הפרטים השימוריים , סוג האבן אשר יאושר ע"י מחלקת השימור ובתיאום עימם כתנאי להיתר .
	לתקן הרמוניקה להדפסה: מהות הבקשה מרפסת זיז (לא מרפסות) לתת מידות מלאות לתכנית
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0398.00
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת המרתף סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2026/3
כתובת	אל מקפה 64, צור באהר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 28/05/2025 בוועדת משנה. החלטת הוועדה - "לדחות במתכונת המוצעת" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת כנדרש.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 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
	רישום התצ"ר
	אישור התצ"ר ע"י המחלקה למידע ומדידות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0282.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 4 קומות סה"כ 7 יח"ד
מספר ועדה	2026/3
כתובת	אבו עוביידה סמטה 12 , צור באהר גוש 30797 חלקה 1 לפי תצ"ר 1973/2024

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין, ממס' הקומות ומהגובה המותר שלא ניתן לאשר.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5504.00 בתאריך 16/02/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "קו הבנין סומן באדום ע"פ תכנית המתאר"

עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמו ההקלות הבאות :

"חריגה מקו בניין צדי ואחורי 10 % עם פתחים

חריגה מקו בניין צדי ואחורי עד 30% ללא פתחים

חריגה מקו בניין קדמי תת קרקעי עד 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 19/06/2025 לא ניתן לאשר את ההקלות המבוקשות.

לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר.

מספר קומות

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ב':

"מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות".

הבקשה מציעה בניין מגורים בן ארבע קומות מעל קומת מרתף המיועדת למחסנים.

קיימת חריגה ממס' הקומות, לפיכך על עורך הבקשה לצמצם למותר.

גבהים

לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר- 12.50 מ'.

עפ"י הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה: 12.80 מ'. המוצע אינו עומד בגובה המותר.

לפיכך, יש להנמיך את הגובה למותר.

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: 1331 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $1331 \times 50\% = 665.5$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות.

ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע: 653.36 מ"ר.

*טרם ניתן לאשר את שטחי הבניה, לבחינה סופית יש לבצע את יתר התיקונים המפורטים בהרמוניקה ובסעיפים מס' קומות וגבהים.

מחסן-

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

הבקשה מציעה 4 מחסנים בשטח כולל של כ- 49.13 מ"ר.

טרם ניתן לבחון את השטח המותר למחסנים לפי השטח המירבי, רק לאחר צמצום השטחים החורגים מקווי הבניין והסרת הקומה הרביעית מהבקשה ניתן יהיה לבצע את החישוב ע"פ 8%.

*לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%.

שטח בניין מירבי

לא יעלה על 700 מ"ר, לא עומדים בדרישה וכן לא ניתן לפרסם הקלה- יש לצמצם.

חניה-

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

ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכננת חניה מקורה במפלס 2.50- עבור 5 מ"ח, וזאת בניגוד לאישור שהתקבל ממחלקת הסדרי תנועה.

לפיכך, יש להמציא אישור עדכני ממחלקת הסדרי תנועה, לאחר ביצוע כלל התיקונים הנדרשים ובהם הסרת הקומה הרביעית כתנאי לדיון נוסף.

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".

מוצעות המרפסות כדלקמן:

מפלס +01.3, קומה א'

חזית מערבית- שתי מרפסות זיז לכל דירה, בשטחים של כ- 7.08 מ"ר ו- 6.72 מ"ר.

עומק המרפסות- 1.50 מ'.

אורך כל מרפסת- 4.80 מ' ו- 4.50 מ'. $(9.30 = 4.80 + 4.50)$

אורך החזית- 26 מ'.

בנוסף, יש לציין כי מרפסות החורגות מקווי הבניין ניתנת להן חריגה ללא צורך בפרסום הקלה מקו הבניין הקדמי, עד $1/3$ מהמרווח המותר.

דהיינו, החריגה המותרת מקו הבניין הינה: $2 = 6 * 1/3$ מ'.

מפלס +6.40, קומה ב'

חזית מערבית- שתי מרפסות זיז לכל דירה, בשטחים של כ- 6.18 מ"ר ו- 6.59 מ"ר.

עומק המרפסות- 1.50 מ'.

אורך כל מרפסת- $4.40 = 4.40 + 4.40$ (8.80)

אורך החזית- 26 מ'.

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'.

מפלס +9.60, קומה ג'

חזית מערבית- מרפסת זיז, בשטח של כ- 6.72 מ"ר.

יש להסיר מהבקשה את קומה ג', לרבות המרפסת המוצעת. (כמפורט בסעיף קומות)

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.

תכנית בינוי ופיתוח

ע"פ סעיף 10ז': "תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ-1200 מ"ר יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח..."

לפיכך, תנאי לקבלת היתר בניה, יהא אישור תכנית בינוי ופיתוח.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 28/10/2025 ע"י איתמר כהן - " תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה . "

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 11/2025/ 11 ע"י שני מזרחי - 8 " יח"ד

יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 12/11/2025 ע"י זבריקו בת אל - " ין התנגדות לתכנית מוצע 7 מ"ח עבור 7 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון הפיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרוך בתאל " - יש להמציא אישור עדכני ממחלקת הסדרי תנועה, כמפורט בסעיף חניה.

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

בהמשך למיל ממתכנן כביש 3 עדיין המפלסים לא נקבעו בצורה סופית - המיל סרוך בארכיב אופטי של התיק

תנאי להוצאת היתר נביה -

תיאום עם תכנון סופי של כביש 3 צור באחר "

x200f#מחלקת המאור באגף שפ"ע - x200f#x200f# התקבל אישור בתאריך x200f#x200f#
yehezkel_l_1 ע"י 09/11/2025#x200f. " יש לידע מנהל אזור מטעם המאור לפני תחילת
העבודות "

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.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0257.00
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2026/3
כתובת	אאל אל בית 43 , אום טובא

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

בגין עומק מרפסות מעל 1.20 מ' ע"פ הוראות התכנית.

וכן בגין מעקה אבן במקום מעקה סורג ע"פ הוראות התכנית.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6333.00 בתאריך 26/08/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "קוי הבנין סומנו עפ"י תכנית מספר 2302 ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 4"

לפי הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח :

"בנייה על קונטור בניין קיים".

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ג' : "מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבניין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבניין הקיים וקווי הבנין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בהתאם להוראות המתאר.. ניתן להתיר בניית הקומה השנייה כאמור בהתאם לקווי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים".

לפי נתוני המערכת, קיים היתר בנייה מקורי בתיק מס' 1987/283 משנת 1987 (טרם אישור התכנית)

לפיכך, ניתן לקבוע את קווי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת בהתאם לקונטור המבנה הקיים.

עפ"י ההרמוניקה, שתי הקומות המוצעות תואמות את הקונטור הקיים ובחריגה מקווי הבניין.

בהתאם להוראות התכנית, ניתן לאשר את בניית הקומה השנייה בחריגה כל עוד לא מתקיימת חריגה מסך אחוזי הבניה המותרים. היות ואין חריגה בזכויות הבניה וכן בוצעה הקלה מתאימה, ניתן לאשר.

נוסף על כך, בקומת הקרקע וביתר הקומות מוצעת תוספת ממ"ד בחריגה מקווי הבניין,

*על עורך הבקשה לבצע התאמה בין הבינוי הקיים לבין השרטוטים בהרמוניקה. ככל שבוצעו שינויים מההיתר המקורי, יש לסמן פתחים להריסה וכן פתחים חדשים כמוצעים.

חניה-

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

מוצעים 3 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בקומת הקרקע בתחום החלקה.

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 11/112025 ע"י זבריקו בתאל.

"אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מ"ח עבור 3 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי."

יש לציין כי בהשוואה להיתר המקורי, מיקום החניה השלישית תוכנן בייעוד אחר. לפיכך, על עורך הבקשה לסמן את החלל להריסה ולהציג במקומו שטח חניה מוצע.

מרפסות

ע"פ 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".

מפלס +04.6

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז בשטח של כ- 5.18 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.50 מ'.

אורך החזית-16 מ'.

אורך המרפסת- 4 מ'.

חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז בשטח של כ- 6.74 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.60 מ'.

אורך החזית- 8.80 מ'.

אורך המרפסת- 4 מ'

לפי החזית הדרומית, נראה כי המרפסת המוצעת הינה מקורה.
לפיכך, יש להסירה מהבקשה, מאחר ואין יתרת שטחים לניצול. לחלופין, יש להסיר את הקירוי.

חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז בשטח של כ- 6.47 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.40 מ'.

אורך החזית- 16 מ'.

אורך המרפסת- 4.80 מ'.

*עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ'.

לפיכך, יש לעמוד בדרישות התכנית ולתכנן בהתאם או לחלופין לפרסם הקלה מתאימה.

**על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות.

הוראות בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31-1 "הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת" - יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן.

תנאים טרם דיון

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 09/11/2025 ע"י שני מזרחי- " 3 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר ".

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 11/11/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית

מוצע 3 מ"ח עבור 3 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי בתאל

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 11/11/2025 ע"י חמארשה דאנא - אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד

כניסה למקומות חניה מכביש קיים

תנאי לטופס 4-

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים "

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	28/01/2026 - י שבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0008.00
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבנין קיים, תוספת מעלית
מספר ועדה	2026/3
כתובת	הרוזמרין 12, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה לבנין קיים, תוספת מעלית, הוגשה תכנית מתוקנת שצמצמה את הבניה כדי לעמוד בהוראות התקנות .

הבקשה נידונה בתאריך 12/03/2025 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- " לדחות במתכונת המוצעת"

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בדבר פרסום תכנית צל למרפסות.

נשלח מייל מפורט מעורכת הבקשה, הכולל בין היתר תשריט בית משותף, המציג את מיקום דירות המתנגדים ביחס למיקום התוספת שהוסרה לאחר פתיחת התיק . המייל מצוי בארכיב האופטי.

יש לציין שההתנגדויות בבקשה הוגשו בעכבות הפרסום שבוצע בשלב פתיחת התיק.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה. לאחר שהוועדה בחנה את מיקום דירות המתנגדים סבורה כי לבניה המבוקשת לא תהיה השפעה על המתנגדים המתגוררים בצד אחר של הבנין .

הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית ולפיכך דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים בתנאים.

מס' יח"ד :

לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום

הערת אזהרה בספרי המקרקעין"

על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר.

מעלית :

מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו

עפ"י תקנות התכנון והבניה :

מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות

אלו.

רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ ורוחב מדרגות 80 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות כתנאי להיתר, לאחר מכן אישור מהנדס העיר.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה והסרוקה בארכיב האופטי

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור צוות אב לתחבורה לקרבה לרכבת הקלה.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0062.01
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד עבור 3 דירות ותוספת/הגדלה מרפסות זיז. איחוד דירה 4 ו3. והפיכת לדירה מס 4 ותת חלקה מס 5
מספר ועדה	2026/3
כתובת	ריש לקיש 6 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 06/11/2024 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- "משלוח הודעות לפי תקנה 36"

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "הקלה כמותית של 6%"

ממ"דים :

התקבל אישור סופי ממחלקת שימור בתאריך 22/10/2025 ע"י הלוי קארין. כתב האישור מצוי בארכיב האופטי.

תנאי לקבלת היתר בנייה יהא יישום התנאים שנכתבו באישור מחלקת השימור.

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

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור סופי של מחלקת שימור.
	בקשה לרישום הערת אזהרה בגין איחוד הדירות.
	יש להפקיד כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור בהיתר .
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	רישום הערת אזהרה כולל לעניין איחוד הדירות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0417.05
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ע"פ תב"ע + ממ"ד++ מרפסת + מחסן
מספר ועדה	2026/3
כתובת	ש. טשרניחובסקי 62, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תוקנה וסודרה כנדרש.

התקיימה פגישה מקצועית עם ע"ב, ר"צ ובוחרת הרישוי והכל תוקן בהתאם.

יש להסיר את חישוב השטח בכניסה למחסן, נותר שם ריבוע של חישוב שלא נדרש להיות מוצג.

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
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2006/0828.03
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומרפסות לבניין קיים
מספר ועדה	2026/3
כתובת	בילו 12 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד ככולל הקלה מסעיפים 9ד' ו-10 ד' לעניין מרפסות הזיז המוצעות בבקשה. וכן לעניין מרפסת בעומק של 2.0 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.

כאשר טרם זימון הצדדים, יש לתקן את הבקשה ע"פ הפירוט להלן :

סטייה ניכרת :

התכנית תב"ע 2878 החלה בחלקה הנידונה כוללת בהוראות סטייה ניכרת בסעיף 8א' :

"עפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת"- בבקשה המוצעת אין הגדלת אחוזי הבניה ותוספת קומות מעבר לקיים אך לפיכך, יש להציג הוכחה שיח"ד בתת חלקה 1 משפחת כהאן קיימת לפני 67 או תשריט בית משותף ישן.

דבר נוסף ישנן 10 ת"ח לפי נסח הטאבו על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה איפה ממוקמים בבניין.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6100 שהוגש מיום 29/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני .

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס 2878 ומתאר 62 לאזור מגורים 1- קיימות חריגות מקוו הבניין לעניין מרפסות ועמודת ממ"דים ראה המשך הסבר הסעיפים הרלוונטיים.

מרפסת זיז :

עפ"י סעיף 9ד' "תותר בניית מרפסת זיז בצמוד לחדרי מגורים בלבד, מעקה המרפסת יהא מעקה סורג ממתכת שפרטיו יתאמו את אופי הסביבה ויאושר ע"י מהנדס העיר"- על עורך הבקשה לציין מה הייעוד של החדר וככל שאינו חדר מגורים אז יש לפרסם הקלה מסעיף זה.

מוצע בקומת הקרקע, תת חלקה 4, במפלס +0.00, תוספת מרפסת זיז בחזית צידית להלן הבחינה :

שטח : עורך הבקשה מציעה מרפסת בגודל של כ- 5.50 מ"ר העומדת ב- 14 מ"ר המותרים ליח"ד .

עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.65 מ' בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה ועמידה בנושאים שטח, מרווחים וגובה המרפסת מעל הקרקע - לא פורסמה הקלה הנדרשת לכן יש לפרסם הקלה כנדרש או לצמצם לעומק המותר 1.50 מ'.

מרווחים : המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית צידי, המרווח הינו 5.00 מ' $\times 10\% = 0.50$ מ'- תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית נקודתית, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 0.50 מ', החריגה המוצעת כ- 1.00 מ' לא עומד במותר יש לצמצם.

תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לשכנים כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש זאת.

* צמד מרפסות- נראה כי עורך הבקשה לא הציג צמד מרפסות כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש צמד מרפסות.

- מוצעת מרפסת שגובה מהקרקע הינו 2.30 מ' לא עומד המותר, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לתכנן מרפסת מגובה 2.50 מ' ולא פחות, בנוסף לאמור לעיל לאחר בדיקת הרמוניקה המאושרת במחלקת השימור נראה כי נוספו פרטים אשר לא הוצגו בפתיחת התיק כמו הנמכת הריצוף מתחת למרפסת המבוקשת (אשר נדרשת הסכמת שכנים לשינוי בשטח משותף), חיפוי טיח וכו'.

כאשר עומדות בפני המבקשים 2 אפשרויות :

האחת, לצמצם לעומק 1.50 מ' המורים.

השניה, לבצע פיתוח שטח מתחת לאזור המרפסת אשר יבטיח הגובה המותר, דבר אשר יחייב ביצוע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 / החתמת כלל הדיירים לרבות הצגת תימוכין קנייניים לשינוי בשטח משותף.

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט עיגון קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות

מוצעת בקומה א', תת חלקה 10, במפלס +3.50, תוספת מרפסת זיז בחזית קדמית להלן הבחינה :

שטח : עורך הבקשה מציעה מרפסת בגודל של כ- 6.70 מ"ר העומדת ב- 14 מ"ר המותרים ליח"ד .

עומק : עומק המרפסת הינו כ- 2.00 מ' בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה ועמידה בנושאים שטח, מרווחים וגובה המרפסת מעל הקרקע- לא פורסמה הקלה הנדרשת הוועדה הכירה בפרסום שבוצע ככולל הקלה לעומק מעל 1.50 מ'.

מרווחים : המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית קדמית, המרווח הינו 6.00 מ' x 40% = 2.40 מ' - תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית נקודתית, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן - החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 2.00 מ', החריגה המוצעת כ- 1.20 מ' עומד בבניה במרווחים.

תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לשכנים כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש זאת.

* צמד מרפסות - עורך הבקשה לא הציג צמד מרפסות כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש צמד מרפסות.

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות

ממ"ד :

מוצע בקומת המרתף, במפלס -2.50, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית גודל הממ"ד כ- 13.64 מ"ר.

מוצע בקומת הקרקע, במפלס 0.00, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית, שינוי בפתחים ותוספת מרפסת זיז בחזית צידית וקדמית.

מוצע בקומה א', במפלס +3.50, תוספת מרפסת זיז ושינוי בפתחים.

הבניין שמוצעת בו הבקשה הינו בניין אופייני ופינתי כלומר, 2 חזיתות קדמיות ו- 2 חזיתות צידיות הממ"ד מוצע בחזית צידית על גבול מגרש ללא שמירה על המרווח המינימלי שהינו 1 מ', התקבל אישורו של מנהל האגף יואל שבת לעניין זה - סרוק בא.א.

הוצגה תכנית צל לעמודה כנדרש אך לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים אלא אך ורק לעמודה המוצעת, התקבל מייל ע"י קארין הלוי, ממחלקת השימור (ראה מצ"ב בארכיב) שמבקשת כי לא יציעו תכנית צל לממ"דים כיוון שמדובר במבנה אופייני.

הערות נוספות :

יש להיצמד לאישור מחלקת השימור לעניין הפתחים וסוג החומרים המצוינים בהרמוניקה השימור.

עפ"י בסעיף 9ד "בבניה חדשה בחלקות פנויות או בחלקות עליהן קיים בניין שאינו מסווג כבניין אופייני תותר בניית מרפסת זיזות בצמוד לחדרי מגורים בלבד" - ע"פ האמור לעיל לא ניתן לקבל מרפסת זיז בבניין שהינו אופייני כפי שמוצע בבקשה, לכן יש לפרסם הקלה מסעיף זה לעניין מרפסות הזיז.

על עורך הבקשה לפרסם הקלה מסעיף 10

ע"פ סעיף 9י כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת כדוג' הקיים יש לציין ע"ג החזיתות.

במהות הבקשה אין התייחסות לשינוי בפיתוח השטח שהינו שטח משותף יש לקבל את הסכמת השכנים כנדרש לשטח משותף.

עפ"י תיק המידע לא התקבל מענה ממחלקת הגיחון - יש לקבל את אישור המחלקה כתנאי להיתר.

מחלקת שימור :

התקבל לדחות את הבקשה בגין חוסר מסמכים נדרשים ממחלקת השימור בתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת.

התקבל אישור שימור במייל ע"י קארין הלוי וצורף לארכיב אישור שימור יש לקבל אישור ע"ג תנאי שימור במערכת.

יש להתאים את ההרמוניקה המוצע להרמוניקה המאושר ע"י מחלקת השימור ולהתייחס לחומרי הגמר.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0267.01
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים פנימיים + סגירת מרפסות + ח.מחוזק
מספר ועדה	2026/3
כתובת	האמוראים 39 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים- השטח העיקרי המוצע במפלס +2.83 לא ניתן לאשר כיוון שחורג מקו הבניין שהינו סטייה ניכרת בבקשה זו לכן יש לצמצם לתחום קווי הבניין ניתן לאשר את ח. המחוזק שמוצע בשונה מהיתר קודם.

הבקשה תועבר לגורמים רק לאחר השלמת הערות מטה.

סטייה ניכרת :

בתכנית החלה מס 8125 סעיף 5.4 חלה סעיף סטייה ניכרת לעניין מס יח"ד וקווי בניין.

מבוקש במפלס +2.83 סגירת מרפסת לשטח עיקרי - עורך הבקשה לא מציג כנדרש את קו הבניין לקומה זו כפי שנראה בנספח הבינוי, הקו י הבניין סומנו לכל קומה, המוצע בקומה זו חורג מקווי הבניין לא ניתן לאשר.

מבוקש במפלס +5.76 תוספת ח. מחוזק בתחום קווי הבניין ניתן לאשר.

נספח בינוי :

תוכנית החלה בחלקה 8125 כוללת נספח בינוי שהינו מנחה בלבד למעט מס יח"ד, גובה, מס קומות וקווי בניין.

מבוקש במפלס +2.83 סגירת מרפסת והוספת שטח עיקרי- לא ניתן לאשר תוספת זו, חורג מקווי הבניין פורסמה הקלה "הקלה בנספח הבינוי" הקלה זו מתייגרת כיוון שאינו עומד בסעיף סטייה ניכרת ראה פירוט בסעיף זה.

מבוקש במפלס 5.76+ הוספת ח. מחוזק- מוצע בשונה מנספח בינוי בתחום קווי הבניין ניתן לאשר.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5742 שהוגש מיום : 08/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני

קו המסומן באדום הינו קו בניין לתוספות הבנייה.

קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין חדש לתוספת הקומה.

מבוקש במפלס 2.83+ סגירת מרפסת והוספת שטח עיקרי- המוצע במפלס זה הינו חורג מקו הבניין לא ניתן לאשר.

מבוקש במפלס 5.76+ הוספת ח. מחוזק- ניתן לאשר ראה המשך הסבר בסעיף ח. מחוזק (על עורך הבקשה לחשב את הח. מחוזק כפי שחושב בהיתר)

שטחי בניה :

עפ"י טבלה 5 תכנית החלה 8125 סך השטחים העיקרים המוצעים 246 מ"ר המאושרים 420 מ"ר.

השטחים המוצעים אינם תואמים נספח בינוי ואין כלל הסבר ע"ג ההרמוניקה לעניין חישוב השטחים.

דבר נוסף כיוון שסגירת המרפסת המוצעת במפלס 2.83+ אינו תואם נספח הבינוי ומוצעת מחוץ לקווי הבניין שהינם סטיה ניכרת בבקשה זו לכן לא ניתן לאשר את התוספת במיקום זה.

פתחים :

קיימים בשני המפלסים המוצעים שינויים רבים בפתחים השינויים אינם מתקבלים כיוון שהשינוי גורם לאי סימטריות בחזיתות לא ניתן לאשר כפי שמוצע יש לבצע תיאום מול בוחנת הרישוי לעניין מיקום המפתחים החדשים באם ניתן וקבלת אישור ר"צ

הערות חשובות :

בתכנית החלה סעיף 5.2.3 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גיוון" כדוג' הקיים- יש לציין ע"ג החזיתות.

הריסות

להתייחס להוראת התכנית, לזה שישנו דוח פיקוח להריסה טרם הפקת ההיתר בתיק 23/267 מדוע עדיין מוצג בתיק זה להריסה? אם כבר לא היה צריך להיות מוצג להריסה באם מוצג בתיק 2023/267 כתנאי לתחילת עבודות.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה 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
	הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0874.03
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה 5% השלמת גג + מרפסת וסגריה באבן וזכוכית
מספר ועדה	2026/3
כתובת	ברניקי 7 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע, בדיעבד ככולל הקלה לעניין תוספת קומה, ההקלות שפורסמו הן:

-הקלה בהוראות התבע ונספח בינוי

-הקלה מהוראות התבע בדבר שטח דירה עד 120 מ"ר

-הקלה מקו בניין צידי וקדמי בקיר עם פתחים

-הקלה בדבר סגירת מרפסת באבן וזכוכית

-הקלה בהוראות התב"ע בדבר בניה מאבן כדוגמת הקיים ולא אבן פראית

בנוסף, יש להתאים את קונטור הבניה בהתאם למפורט.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5668 שהוגש מיום: 25/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

תוספת הבניה הינה בקומה ב' והיא חורגת בחזית צפונית- צידית ובחזית מזרחית- קדמית, נוסח ההקלה הינו "הקלה מקו בניין צידי וקדמי בקיר עם פתחים".

בחינת תוספת השטח העיקרי-

לעניין הקלה קדמית- הניסוח הינו שהחריגה המוצעת היא לפי רוב הבניינים מצומת לצומת, יש להציג כי עומדים בדרישה זאת.

לעניין הקלה צידית- הבניה המוצעת הינה בחריגה של כ- 80 מ"ר שמהווים 20% חריגה מקו הבניין, ששיעורו 4 מ', לא ניתן לאשר חריגה עם פתחים מעבר ל 10%, נדרש לצמצם את הבינוי.

בחינת מרפסת הגג המבוקשת לסגירה בזכוכית-

לעניין הקלה קדמית- הניסוח הינו שהחריגה המוצעת היא לפי רוב הבניינים מצומת לצומת, יש

להציג כי עומדים בדרישה זאת.

לעניין הקלה צידית- מוצעת מרפסת גג החורגת מקו בניין צידי ב-200 ס"מ, "קו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 2.70 מ' מגבול מגרש, עבור קיר ללא פתחים", המרפסת המוצעת מוצעת בגימור של לבני זכוכית אשר נחשבים כ"פתח" ולא תואמים להוראות התוכנית- החריגה המוצעת הינה בשיעור החורג בהרבה מ- 10% המותרים בקיר עם פתחים, ומהווים סטיה ניכרת, לא ניתן לאשר, ויש לבטל את המרפסת המוצעת ואת הסגירה .

התקבלה בנושא פניה מהמבקשים לחברי הוועדה, הנושא נבדק, אך היות ומדובר בסטיה ניכרת מקו בנין אזי לא ניתן לאשר.

מספר קומות

מס' קומות מותר עפ"י התוכנית : עפ"י אזור מגורים 5 מותרות 2 קומות, לא בוקשה הקלה לתוספת קומה כנדרש, התוספת המוצעת הינה בקומה מעבר למותר עפ"י התוכנית , הוועדה הכריעה שניתן להכיר בהקלה לתוספת קומה.

גבהים

עפ"י תכנית המתאר הגובה המותר הינו 9 מ', הגובה המוצע הינו 9.00+, בהמשך לבינוי קיים, ניתן לאשר.

שטחי בניה

עפ"י התוכנית סעיף 8 (ג) " חלקות ששטחן קטן מ-1000 מ"ר... זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר הכל לפי הנמוך יותר"- ההקלה שפורסמה הינה "הקלה מהוראות התב"ע בדבר שטח דירה עד 120 מ"ר"- הקלה מיותרת כיוון שתוספת השטח מבוקשת מכוח תוספת 5% = מעבר לזכויות התוכנית, ניתן להסיר.

פרוט השטחים :

השטח בתוך קווי הבניין עפ"י המוצג ע"ג ההרמוניקה הינו 237.81 מ"ר

$$475.62 = 2 \times 237.81 \quad (=2 \text{ מספר הקומות המותר בתב"ע})$$

$$118.9 = 475.62 / 4 \quad (4 \text{ תתי חלקות, שטח החלקות עפ"י נסח הטאבו שווה בכולם}).$$

שטח דירה שניתן לאשר עפ"י תב"ע לערך הוא 118.9 מ"ר,

בבקשה בנקודה 2 אושרו 2 הקלות- 6% ו- 2.5%, ובמסגרת בקשה זו מבוקשת תוספת מכוח 5% השלמת דירת גג.

השלמת דירת גג, 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, מס' בקשה 1989/874.02- עומדים בדרישה זו.

*הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי אושר ע"י מנהל האגף.

חישוב : 5% x 612 (שטח החלקה) = 30.60 מ"ר לחלק ל- 2 דיירים = 15.30 מ"ר לכל דייר, במסגרת

בקשה זו מוצעת תוספת בשיעור של 6.82 מ"ר, עומדים במותר.

סגירת זכויות

עפ"י התוכנית סעיף 8(יא) "תותר סגירתן של מרפסות אך ורק בזכויות על מעקה בנוי באבן פראית", פורסמה הקלה

לחומר חיפוי בהתאם לקיים- במקרה זה המרפסת עצמה בחריגה מקו הבניין ואף מהווה סטיה ניכרת ולכן לא ניתן לאשר כלל את המרפסת עצמה מלכתחילה ובהמשך גם לא את הסגירה המוצעת, יש להותיר את הבינוי כפי שאושר ללא שינוי.

תכנית צל

אושרה בניה בהיתר מס' 89/874.1 בקומה א' ובקומת הגג עבור השכן בדירה הסמוכה תת חלקה-4 אשר כללה תוכנית צל עתידית לדירה נשואת הבקשה וקו חלוקת הזכויות במבנה.

התוספת המוצעת איננה חורגת מקו השוויון ובשטח העומד בהוראות התוכנית, השינוי בין התוספות הינו מרפסת גג הקיים המוצעת לסגירה.

תיקונים ע"פ הפירוט בהרמוניקה המקוונת.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכ
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0185.02
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, תוספת ממ"ד ומחסן.
מספר ועדה	2026/3
כתובת	אנטיגנוס 5, גוננים

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

וזאת לאחר הצגת זכויות הבניה כנדרש, בהתאם למדיניות של תב"ע נפחית- הצגת המרווחים ע"ג מפת המדידה ובקומה בה מבוקשת תוספת הבניה ובהתאם לכך לבקש את תוספת השטחים, וכן יש להציג תוכנית צל עבור תוספות בניה עתידיות לכלל הדיירים כאשר לא ניתן לבקש תוספת בניה בתחום השצ"פ כמוצע.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי".

"תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ"ר - לא מוצעת מרפסת זיז בבקשה לא ברורה ההקלה באם לא מבוקש יש להוריד הקלה זו.

"הקלה מקו בניין, בניינים בנויים מצומת לצומת"

בוצע פרסום עפ"י תקנה 149 תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 04/02/2025, התקבלו 2 התנגדויות.

להלן פירוט המתנגדים :

נורית אלקוצר תז 054988183 המתנגדת לעניין התוספת המוצעת בטענה כי תקשה על ביצוע שינוי מתאר של האזור כולו, ביצוע פינוי בינוי עתידי, יעלה את הפיצוי העתידי לבעלי הדירות בבניין.

ברכה ארגואני תז 056425515 "מבקשת להסיר את החתימה שלי מהתוכנית שהוצגה בפני, במעמד בו מר נחום הסביר לי על הבניה הוא הטעה אותי הוא אמר לי שהוא בונה 2 מטר לאורך ולרוחב הוא לא אמר לי שבסופו של דבר שיהיה לו 140 מ"ר, במקום 36 שיש כרגע, זה פי 4 ממה שיש לו, כמו כן, בקשתי ממנו להגיע להבנות בכל הקשור להליך בצוע הבניה מאחר והדירה שלנו צמוד קיר אל קיר, אני נמצאת במצב של שירה כלואה, אני מבקשת שיהיה מרווח של חלון לפחות של 50 ס"מ".

בנוסף קיימים טענות לגבי התכנית המוצעת מיקומה וגודלה, טענות לגבי שעות עבודה, שמירה על הניקיון, לתת התראה של לפחות 45 יום לפני תחלת העבודות על מנת לנסות למצוא דירה חלופית.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5481 שהוגש מיום : 19/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. בחלקות עם חזית לרחוב יסומן קו בניין במרווח זה בתיק המידע התכנוני, בשאר המרווחים ו/או בחלקות ללא חזית לרחוב, ע"ב יסמן את המרווחים המותרים בקו מרוסק בצבע ירוק ע"מ לייצר הבחנה מקו הבניין שמסומן באדום.

מרווח לבניין סמוך : המרווחים המזעריים של הבנייה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ- 6 מ'. יש לסמן מידות ע"ג ההרמוניקה. לעניין זה ולאור הניסיון לאורך השנים, בנוסף לשמירה על 6 מ' מבניין סמוך, המרחק מגבול החלקה לא יפחת מ- 3 מ' וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה. בחזיתות אחוריות, במידה ורוב הבניין קיבל היתר להרחבה ללא שמירת ה- 3 מ', ולא מתבצעת כניסה למדרגות מחזית זו, תותר בניה מעבר ל- 3 מ' ועד 6 מ' בכפוף לבדיקה ואישור מה"ע או מי מטעמו.

מרווח לכיוון שצ"פ, שטח חום (מבנה ציבורי) או מעבר ציבורי להולכי רגל : מקום שהבניה המבוקשת גובלת בשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, לבניין ציבורי או למעבר ציבורי ייקבעו קווי הבניין והמרווחים ע"י מה"ע. במקרים אלו קבע מה"ע שהמרווח יהיה 2 מ'. במקרים בהם קיימת בהיתר בניה באחת הקומות אשר חורגת מהמרווחים שצוינו, ניתן יהיה לאשר תוספות דומות בקומות האחרות בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו

עורך הבקשה לא התייחס למרווחים ואף לא הציג ע"ג ההרמוניקה כנדרש, יש להתאים את השרטוט ולהציג

את הבניה בתחום המרחק הנדרש, כמו כן לא ניתן לאשר בניה בתחומי השצ"פ אלה במרחק של 2.0 מ'

כאמור.

חיפוי :

קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ז'- לא מוצג ע"ג החזיתות את סוג החיפוי ונראה שמוצג חיפוי אבן יש להציג את סוג החיפוי עפ"י המותר בתכנית החלה ועפ"י המאושר בהיתרים קודמים.

ממ"ד :

מוצע בבקשה ממ"ד בגודל של כ- 8.97 נטו בחזית צפון מזרחית- ע"ב לא מציג תכנית צל לממ"דים של כל דיירי הבניין יש להציג עמודות ממ"דים.

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

יש להציג חישוב גרפי מפורט של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול.

חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה.

קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, יש להציג חישוב גרפי נכון.

יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס.

ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומת קרקע וקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה

בחלקה זו- נדרש להשלים ע"מ להבטיח חזית עתידית רציפה.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה א' מפלס +0.00

במפלס זה מבוקשים תוספת שטחים עיקריים בשטח של 93.64 מ"ר, ממ"ד בשטח של 8.97 מ"ר+ עובי קירות.

בחזית הדרומית מבוקש ריצוף חצר

כרגע לא ניתן לאשר את השטחים העיקריים המבוקשים בהתאם לתוכנית הנפחית- נדרש להשלים את החישוב ע"ג ההרמוניקה.

ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות ליתר דירות - נדרש להשלים, במידה ובעבר אושרה "תוכנית צל" לבניין זה בהיתרים קודמים יש לציין זאת בהרמוניקה ולהשלים כנדרש.

מחסנים:

מוצע במפלס 2.55- מחסן לטוב דירה 1 מש' נחום

תכנית שלא קבע שטחי שירות מהמותר בתכנית המתאר והיא כפופה לתכנית מתאר ותכנית שהופקדה עד ליום 1/08/1989 ניתן לבקש 8% או 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה- התכנית החלה הינה הופקדה לפני 1/08/1989 וכפופה לתכנית מתאר

פורסמה הקלה "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי" - פורסמה הקלה כנדרש.

עורך הבקשה לא הציג את חישוב המחסן ע"ג ההרמוניקה כנדרש לכן אין אפשרות לבחון באם עומד במותר, שטח המחסן יקבע עפ"י השטח העיקרי שיאושר.

ע"ב הציג תכנית צל למחסנים אך לא הציג כנדרש יש להציג תכנית צל עם מעברים וגישה אך ורק ממדרגות משותפות מתוך הבניין.

5. לא הוצגה גישה עתידית למחסנים בתכנית הצל.

מדרגות הגישה למחסן לא עומדות בתקנות בניה במרווחים, יש לתקן וכן להציג

חתך דכן .

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד איכות הסביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם בתאריך 24/04/2025 יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- לא התקבלה תשובה מהגורם בתאריך 24/04/2025 יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0990.01
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים וחדר מחוזק.
מספר ועדה	2026/3
כתובת	דרך חברון 88, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לגבי אישור מנהל האגף הנושא יבחן לאחר השלמת תנאי שימור, תנאי לדיון חוזר יהיה לאחר תיקון כל הערות הבדיקה והשלמת התנאים הנדרשים.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/7196 שהוגש מיום: 06/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

חלק מהבניה הקיימת חורגת מקו בניין, בהסתמך על הקלה שפורסמה לעניין זה "הקלה בקו בניין מזרחי וצפוני ע"פ קונטור מבנה הקיים ע"פ הוראות סעיף 11.5 בתב"ע".

"בתוספת בניה לבניין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין המותרים, בהתאם לקונטור הבניין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות- כפי שבוצע.

החריגה המוצעת הינה בחזית מזרחית אשר הינה חזית שימורית- טרם התקבלה התייחסות מחלקת השימור לבינוי זה.

וכן, בחזית צפונית שבה החריגה הינה מינורית מאד, לא מהווה השפעה משמעותית לבניין, ניתן לאשר.

מספר קומות

מס' הקומות המירבי 3 קומות וגג רעפים- על פניו קיימות בפועל 4 קומות, קיימת קומה תחתונה כפי המופיע בתשריט בית משותף שלא כלולה בהרמוניקה.

הקומה התחתונה לא בנויה על כל הקונטור של הבניין הקיים, יש להוסיף חתך ברור אשר מוכיח כי הבינוי המוצע בקומה העליונה לא מהווה תוספת קומה אשר יוצר בסך הכל 5 קומות באזור התפר בין הקומה התחתונה לקומה העליונה, במידה ויש חריגה במס' הקומות יש לדייק את ההקלה לתוספת קומה מ- 4 ל- 5 קומות.

מעל המפלס העליון הקיים מוצעת עליית גג לטובת המבקשים, אשר באזור הגבוה הינו בגובה של קומת מגורים, מדובר בגובה של כ- 430 מ' מרצפה לרום הגג הפנימי, לא ניתן לאשר במתכונת המוצעת ויש לצמצם את גובה חלל הרעפים.

חומרי בניה

ע"פ הוראות תוכנית בסעיף 10.3 הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.

על ע"ב לציין חיפוי ע"ג החזיתות וכן להשלים את הנדרש ע"פ סעיף 10.3 בתוכנית.

חזית לשימור

עפ"י מחלקת מידע החזית המסומנת באדום הינה חזית לשימור, עפ"י סעיף 10.4 בהוראות תוכנית 3770, יש להשלים את התאום הנדרש מול מחלקת השימור וכן נדרש לבצע תאום מול מהנדס העיר ולקבל את אישורו לשינויים.

השלמת קומת הגג

עפ"י סעיף 11.6 ניתן לקבל היתר לתוספת 5% להשלמת קומת הגג בתנאים הבאים:

1. התוספת לבניה הקיימת תהיה עפ"י תוכנית מתאר זאת- עומדים בדרישה זו.

2. התוספת משתלבת מבחינה תכנונית בבניין הקיים, ותינתן על כך חוות דעת חיובית ממהנדס העיר- יש לקבל את אישור מנהל האגף וחוו"ד ממחלקת השימור.

הוראות לביצוע הגג

עפ"י סעיף 11.3 תותר בניית גגות רעפים או גגות שטוחים, שיפוע גג הרעפים יהיה בין 16-32 מעלות, נדרש להשלים ע"ג ההרמוניקה מהו אחוז השיפוע המוצע.

יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, בתנאי שכל שטח בחלל הגג שגובהו עולה 1.80 מ' יכלל במניין אחוזי הבניה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1

25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

קומה ג'- מפלס +8.00

מבוקשת תוספת בניה עבור מש' זייני בקומה העליונה מכוח השלמת דירת גג.

בבניין זה לא קיימות דירות נוספות בגג ולכן המבקשים מציעים מימוש מלא של 5%, אשר מהווים בפועל 42 מ"ר כפי שפורט.

התוספת הינה 44.50 מ"ר עיקרי- 42 מ"ר מכוח 5% השלמת דירת גג ויתרת השטחים מכוח 2.5% תוספת קומה שטח זה הינו 21 מ"ר אשר מתחלק ל-3 דירות, בנוסף, מתוכנן חדר מחוץ בשטח של 9 מ"ר+ עובי קירות ומרפסת שרות בשטח של 2.11 מ"ר מחדר האמבטיה.

נדרש להתייחס למס' נקודות בתוספות המוצעות:

-יש להציג "תוכנית צל" אופציונלית למימוש עתידי עבור שתי הדירות הנוספות- לעניין 2.5% תוספת קומה, ע"מ שיעמדו בסך הקומות המותרות.

-תוספת בניה מכוח השלמת דירת גג מצריכה את אישור מנהל האגף, טרם התקבלה התייחסותו.

- הבניה המוצעת הינה ב"חזית השימורית" יש לקבל את חו"ד מחלקת השימור לתוספת המוצעת.

-הבקשה לא כוללת פתרונות עתידיים בנושא המיגון לדירות הקיימות בבנין, ניתן לבחון פתרון ישים לעמודת ממ"דים ללא הקומה העליונה, בנסיבות הקיימות.

-מרפסת השירות מבוקשת מחדר האמבטיה בחזית הצפונית, להלן הדרישות לאישורה בהתאם לנוהל המחלקתי:

1. זכויות הבניה שניתן לממש מכוח תוכנית המתאר- עומדים בדרישה.
2. המרחק לקיר החיצוני לא יעלה על 1.50 מ'- עומדים בדרישה זו.
3. הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן- עומדים בדרישה זו.
4. פתח הדלת מבפנים אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרטי של 0.80 עד 0.90 מ'- יש להוסיף מידות ודלתות ע"ג ההרמוניקה.

5. שטח המרפסות בהתאם לחדר ממנו מגיעים אליהם- עומדים בדרישה זו.

6. על החלון החיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן- עומדים בדרישה זו.

במפלס זה מוצעים שינויים פנימיים כולל הרחבה/ פתיחת פתחים חדשים בקירות- בחזית דרומית מבוקש פתח לכיוון גג משותף, לא התקבלה כלל הסכמה של 2/3 מדיירי הבניין כנדרש, ושטח זה לא מוצע. כמו כן, ישנה מרפסת קיימת בחזית דרומית- יש להציג אסמכתא ששטח זה אושר בעבר לשימוש ולא נדרש להציגו כתוספת מרפסת לדירה זו.

במידה ומרפסת זו לא אושרה בעבר יהיה נדרש לבחון אותה לעניין קווי בניין, וצמדי מרפסות.

בהרמוניקה העלייה לחלל הגג הטכני מוצעת ע"י מדרגות בטון, ניתן להציע גישה רק במדרגות מתקפלות מפלדה עם פתח בגג לטיפול במערכות לצרכים טכניים ולא כפי המתוכנן מאמצע הסלון, יש לתקן!

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0158.01
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסן
מספר ועדה	2026/3
כתובת	הרב חן 6, קריית שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהועדה בחנה את הבקשה, הוועדה מכירה בהקלות שפורסמו כמספיקות, בדיעבד, כאשר הוועדה מכירה בהקלה שפורסמה "הקלה בקו בניין צפוני 30% עם פתחים"-

ככוללת הקלה בנוסח להלן :

" הקלה בקו בניין אחורי לקיר עם פתחים 10%".

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה אשר החליטה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים, ולאחר עיון בבקשה החליטה הוועדה לקבל את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בתנאים ובכפוף לכך שעל מבקש הבקשה להעביר את בלוני הגז ממקומם על חשבונו ועפ"י הנחיות חברת פזגז- כתנאי לתחילת עבודות ובתיאום עם המתנגד .

יש בכך כדי לתת מענה להתנגדות .

להלן פירוט הליקוי הנדרשים לתיקון :

היתרים אחרונים :

יש לציין מס היתר של הבינוי הקיים באם קיימים תוספות שנבנו ללא היתר ולא שייך למבקשים יש לסמן להריסה לא בהיתר זה

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2025/5814 שהוגש מיום 12/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין פורסמה הקלה " הקלה בקו בניין צפוני 30% עם פתחים"- ההקלה שפורסמה לא נכונה היה צורך בלדייק לנוסח להלן" הקלה בקו בניין אחורי לקיר עם פתחים 10%". - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר.

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

עפ"י תקנות סטייה ניכרת "בניית קיר, עם פתחים, החורגת ב- 10% או פחות, מהמרווח שנקבע

בתכנית בצדו האחורי של המגרש"- מוצע מחסן לדירה 10 אשר מוצג מחוץ לקו בניין, המרווח הינו 5 מ'.

להלן חישוב באם עומד במרווח- 5 מ' x 10% = 50 ס"מ המחסן הינו חורג בכ-1.15 מ' מקו הבניין (מעל המותר) בכך לא עומד במותר יש לצמצם.

כדי לעמוד במותר יש לבטל את החלון וכתחלופת אוורור יש לתכנן את דלת הכניסה עם רפרפה לאוורור החדר או לצמצם את החלון.

מחסן דירה 6 בתחום קווי הבניין ניתן לאשר.

מחסנים :

מוצע בבקשה תוספת מחסנים במפלס 3.85- לדירה 16-10.

פורסמה הקלה "הקלה בשטח מחסן מוצע עד 20 מ"ר"- תכנית אשר הופקדה עד ליום 1/8/89 ניתן לאשר מחסן 8% מגודל הדירה או 20 מ"ר בכפוף להקלה פורסמה הקלה כנדרש ניתן לאשר.

מחסן דירה 10 : בגודל של כ- 10.32 מ"ר- ניתן לאשר.

ע"ג ההרמוניקה עורך הבקשה ציין "סגירת מחסן לפי תכנית צל בתיק 10/952 מבדיקה נראה כי אכן קיימת תכנית צל אך ללא סגירת הקירות החיצוניים לכן אין להתייחס לתכנית צל זו למחסן דירה 10 כיוון שמוצג בהיתר ללא קירות לכן אין דרך לדעת איפה סיום המחסן עפ"י תכנית הצל.

בנוסף לכך ראה בסעיף קוו בניין כי המוצע אינו עומד במותר, יש לתקן בהתאם.

מחסן דירה 6 : בגודל של כ- 12.35 מ"ר ניתן לאשר.

ע"ג ההרמוניקה עורך הבקשה ציין "סגירת מחסן לפי תכנית צל בתיק 10/952 מבדיקה נראה כי אכן קיימת תכנית צל אך ללא סגירת הקירות החיצוניים המוצע הינו בתחום קווי הבניין ועומד בגודל המותר ניתן לאשר.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 03/09/2025 ע"י כהנה ענבל סבי.

איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 30/09/2025 ע"י אדלר שירה-

"תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 09/07/2025

תוספת 2 מחסנים בתת הקרקע בחלל קיים (ברובו) לא נדרש גז ראדון (מחסן)"- אין תכנית במערכת להשוואה יש לבדוק מול המחלקה.

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

יש לציין מס היתר של הבינוי הקיים באם נבנה ללא היתר ולא שייך למבקש יש לסמן להריסה לא בהיתר זה

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
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0441.05
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממסחר למגורים .
מספר ועדה	2026/3
כתובת	דרך בית לחם 66 , גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה מאשרת שימוש חורג ל- 5 שנים ממסחר למגורים.

בהתאם לבקשה שהוגשה, מוצע שימוש חורג מקומה מסחרית למטרת מגורים לצמיתות, בשטח של כ- 50.67 מ"ר.

פורסמה הקלה בנוסח:

"שימוש חורג מהיתר ממסחר למגורים לצמיתות"

לא ניתן לאשר שימוש חורג לצמיתות, וזאת מאחר שעפ"י הוראות התכנית קיימת הבחנה ברורה בין שטחים עיקריים המיועדים למסחר לבין שטחים עיקריים המיועדים למגורים מעל הכניסה הקובעת.

לפיכך, אין אפשרות לנייד זכויות מגורים לשטח שממוקם מתחת לכניסה הקובעת באופן קבוע.

להלן סיכום ההתייעצות עם הלשכה המשפטית:

בתאריך 17/07/2025 נשלחה פנייה ללשכה המשפטית בנושא שימוש חורג ממסחר למגורים לצמיתות.

תגובתם:

"בטבלה 5 של זכויות הבנייה בתכנית 8252א נקבעו השטחים העיקריים, המתכנן בחר שלהבדיל בין השימושים שבמפלס המעל הקרקע בין השטחים שיוקצו למסחר לבין השטחים שיוקצו למגורים, במפלס שתחת הקרקע המתכנן בחר שלא לעשות הבחנה בין השימושים השונים כפי שצינתי בעבר.

לאחר הפגישה התברר כי חלק משטחי המסחר שבמפלס מעל הקרקע נוידו למפלס שתחת הקרקע בהיתר שאושר כבר (בקשה להיתר מס' 2012/422.1), כרגע בקשת ע"ב היא לבקש שימוש חורג מהיתר ממסחר למגורים.

היות והשטחים שנוידו נלקחו משטחי מסחר שהמתכנן בחר לעשות הבחנה ולהקצות אותם לשימוש מסוים אין זה משנה אם הם נבנו מעל מפלס הקרקע או תחת מפלס הקרקע השימוש יהיה כפי שהמתכנן בחר להגדירם.

לכן, לא ניתן לאשר בקשה לשימוש חורג מהיתר, אך היות והתכנית לא קבעה סעיף סטייה ניכרת לעניין השימוש יכול ע"ב לבקש הקלה לשימוש חורג מתכנית. "

לנוכח האמור לעיל, לא ניתן לאשר שימוש חורג לצמיתות.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2010/1008.01
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד והרחבה לבניין קיים סה"כ 2 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2026/3
כתובת	הדרך האמריקאית 1, ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

תנאי להיתר, מס רכוש ישראלי מלפני שנת 2000 .

כאשר יש לבטל קומה אחת היות וע"פ טבלה 5 מותרים 4 קומות דבר הסותר את נספח הבינוי אשר מציג 5 קומות אך היות ובמקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. כלומר יש לצמצם את מס' הקומות המותר ל-4 קומות עפ"י טבלה 5

להלן הנדרש לתיקון :

סטייה ניכרת :

עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1.2 ד' כוללת סעיף סטייה ניכרת : גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח 1, מס הקומות, קווי הבניין- עורך הבקשה לא עומד בסעיף זה כיוון שמס הקומות המוצעות בבקשה עולות על המותר עפ"י טבלה 5 ראה המשך הסבר בסעיף קומות.

נספח בינוי :

התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה (רקע) 100 : 1 עפ"י סעיף 4.1 ד' ג' "גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית"- עפ"י טבלה 5 מס הקומות המותרים מעל הקרקע 4 קומות מעל הקרקע אך עפ"י נספח קיימים 5 קומות מעל הקרקע במצב זה האומר בטבלה 5 גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. כלומר יש למצמצם את מה הקומות המותר עפ"י טבלה 5 ראה המשך הסבר בסעיף קומות.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6412 שהוגש מיום 10/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו הבניין מסומן באדום עפ"י תכנית 1028919 – נראה כי המוצע בתחום קונטור הבינוי הקיים יש להציג קו בניין בכל תכניות הקומות.

מס' קומות :

עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת .

קיים : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת

מוצע : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת

סה"כ : סך הקומות מעל הכניסה הקובעת לא עומדות במותר עפ"י טבלה 5, יש לצמצם למותרניש להוריד מהבקשה את קומה ד').

מס' יח"ד :

עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מס יח"ד המותר הינם 6 יח"ד, לא תותר תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו- קיימים בבקשה 4 יח"ד מוצעים 2 יח"ד חדשות כיוון שקומה ד' מבוטלת עקב כך שאינה עומדת בסעיף סטייה ניכרת ומס הקומות יש לבטל את יח"ד 6 בקומה זו כדי לעמוד במותר.

שטחי בניה :

שטח עיקרי מעל הקרקע מותר 995.4 מ"ר

קיים- 505.03 מ"ר (אושר בהיתר קודם 496.91 מ"ר) יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר קודם.

מוצע- 199 מ"ר

סה"כ- 704.03 מ"ר נראה כי עומד בסך השטחים המותרים אך יש להתאים לשטחים המאושרים בהיתר ולבחון באם עומד לאחר התיקון.

שטח שירות מעל הקרקע מותר 195 מ"ר

קיים-מוצג כקיים 51.50 מ"ר (66 מ"ר מאושר בהיתר קודם)-יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר קודם.

מוצע- 56.36 מ"ר

סה"כ- 107.86 מ"ר נראה כי עומד בסך השטחים המותרים אך יש להתאים לשטחים המאושרים בהיתר ולבחון באם עומד לאחר התיקון.

שטח שירות מתחת הקרקע מותר 32.36 מ"ר

קיים-מוצג כקיים 23.70 מ"ר (29.87 מ"ר מאושר בהיתר קודם)-יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר קודם.

נראה כי עומד בסך השטחים המותרים אך יש להתאים לשטחים המאושרים בהיתר ולבחון באם

עומד לאחר התיקון.

ממ"ד :

מוצע ממ"ד במפלס +8.56 בחזית דרומית בהמשך לעמודת ממ"דים קיימת- יש לאשר

מוצע ממ"ד במפלס +11.68 בחזית דרומית בהמשך לעמודת ממ"דים קיימת- אין לאשר כיוון שקומה זו מבטלת מהבקשה ראה המשך הסבר בסעיף קומות.

מרפסות :

עפ"י התכנית החלה טבלה 5 קיים שטח עיקרי נוסף בסך של 30.6 מ"ר לטובת מרפסות.

מוצע במפלס +8.56 מרפסת גג מקורה בגודל של כ- 19.84 מ"ר בתחום קווי הבניין- מרפסת זו אינה מקורה כיוון שקומה מעל מרפסת זו מתבטלת בנוסף נראה כי המרפסת המוצעת מקרה את המרפסת של הקומה מתחת לכן יש לחשב את המרפסת הקיימת כמקורה ולחשב כשטח עיקרי למרפסות.

מוצע במפלס +11.68 מרפסת גג לא מקורה בגודל של כ- 19.84 מ"ר בתחום קווי הבניין- אין לאשר קומה זו מתבטלת.

חזיתות ופתחים :

יש להתאים את הפתחים עפ"י נספח הבינוי ותכנית הקומות.

יש להציג את חיפוי ע"ג החזיתות עפ"י כדוג' הקיים.

ניחול מי נגר :

"יש להציג לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל"- על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה.

הוראות בינוי :

1. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס השטח הציבורי- לא הוצג כנדרש ע"ג פריסת הגדרות ותכנית הקומות יש להציג ע"פ הנדרש.

3. קירות התמך יהיו עד לגובה 3.00 מטר מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח החדשים

גבוהים מכך, יש לפצל את הקיר תמך החדש. המרחק המינימלי בין קירות התמך יאפשר שתילה וגינן בין שני קירות סמוכים- לא הוצג כנדרש ראה הרמוניקה a.

3. יותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן :

א. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי- עורך הבקשה לא עומד בסעיף זה במפלס +5.34 כיוון שמוצעת מרפסות מעל מרפסות זו אשר מקרה אותו בגודל של כ- +19.84.

ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך- יש לעמוד בסעיף זה לבטל מהבקשה את סגירת המרפסות.

ה. סטיה מהוראות המפורטות לעיל תחשב כסטיה נכרת

תנאי למתן היתר בניה :

עפ"י סעיף 4.1.2 ג' " מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו "

עפ"י סעיף 4.1.2 ג'- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח .

עפ"י סעיף 4.1 ו' השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ישמש מעבר לרכב ולהולכי רגל, ללא מגבלה כלשהי. לא יותר בינוי בשטח זה .

עפ"י סעיף 4.1 ו' - " שטח זה, יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח "

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1 ז' ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).— יש להציג עמידה בסעיף זה ע"ג ההרמוניקה .

תנאים טרם דיון :

שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 04/08/2025 ע"י כהנה ענבל סבי.

איכות הסביבה: בוטל ע"י המערכת בתאריך 04/06/2025 " בוטל ע"י המערכת עקב כך שמספר הקומות קטן מ-2 "

תברואה: התקבל אישור בתאריך 26/10/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר

הסדרי תנועה: התקבל אישור בתאריך 09/09/2025 ע"י שעיו גאולה- יש לקבל אישור חדר כיוון שיורדים מס היח"ד.

דרכים: התקבל אישור בתאריך 19/08/2025 ע"י חמארשה דאנא- יש להתאים את ההרמוניקה המאושרת ע"י דרכים לבקשה המוצעת.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0145.00
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לבניית מרפסת בדירה קיימת
מספר ועדה	2026/3
כתובת	הורקניה 8, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לכך שהמרפסת המוצעת בבקשה תצומצם ל- 1.50 מ' כפי שמוצג בתכנית הצל וכפי שאושר בתיקים קודמים.

הבקשה תועבר לתנאים רק לאחר השלמת הערות מטה.

היתרים קודמים :

בבקשה להציג ע"ג כל הבינוי המוצג ע"ג ההרמוניקה את ההיתרים הנדרשים, באם קיים בינוי ללא היתר יש להציג להריסה לא בהיתר זה.

מרפסות :

שטח- בתכניות שהופקו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסת זיז מקורה ע"י מרפסת אחרת או לא מקורה משטח של עד 14 מ"ר ובתנאי ששטח ממוצע של כל מרפסות הזיז בבניין לפי מספר הדירות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר-מוצעת מרפסת זיז במפלס +12.00 בגודל של 6.97 מ"ר עומד לעניין בשטח המרפסות המותר.

עומק- בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעמק של עד 1.5 מ' (ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה) בכפוף לעמידה בנושאים שטח ומרווחים- הקלה זו מתייגרת כיוון שיש להציג את עומק המרפסות כפי שאושר בעבר בעמודה זו ראה פירוט מטה, יש להוריד את ההקלה מטבלת ההקלות.

מרווחים- המרפסות מוצעת בתחום קווי הבניין.

צמד- המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית, אנכיות או אופקיות.

במידה ולא תתאפשר בניית שתי מרפסות עוקבות כאמור, ניתן יהיה לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה באותו הפרט של המרפסת המתוכננת וקבלת הסכמת הדייר 'בעלי' מרפסת הדמה-מוצעת מרפסת בודדה במפלס +12.00 כדי לעמוד בסעיף זה יש לצמצם את עומק המרפסת ל- 1.50 מ' ובכך לעמוד לעניין צמד מרפסות כיוון שקיימת מרפסת בונה זהה לשכן מעל.

תכנית צל- לא הוצגה תכנית צל לעמודה נראה כי קיים היתר מס 1997/62.3 (למרפסת זיו בחזית ובעמודה בבקשה המוצעת) המציג תכנית צל כנדרש לכן יש לצמצם את גודל המרפסת ל- 1.50 מ' כפי שאושר בתיק זה ולהציג את תכנית הצל שאושרה בתיק מס 1997/62.3.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0228.00
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה סה"כ 5 יח"ד
מספר ועדה	2026/3
כתובת	אל מחאג'ר סמטה 4 1 , אום טובא

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה דוחה את ההכרעה לצורך קבלת חוות דעת עו"ד נויה גבע לעניין בעלויות מאיו"ש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבת תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0874.05
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסן עבור דירה 3- שינויים פנים + מדרגות חוץ עבור דירה 1
מספר ועדה	2026/3
כתובת	יוסי בן יועזר 5, גוננים

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

לתכנית צל למחסן לשכון,

המחסן המוצע כולל הריסת יסוד ממ"ד מאושר וחורג מהגובה המותר למחסן עד 2.20, יש לצמצם ולקבל חו"ד פקע"ר כתנאי להיתר. מעבר לכך ישנם פערים בין הקיים בשטח לבין המוצג במסגרת הבקשה- יש להציג הסבר.

מספר קומות

בניין מגורים קיים בן שלוש קומות, כאשר קומת המרתף אינה מוצגת במלואה. ע"ב להציגה במלואה. להוסיף ייעוד החללים, לציין באמצעות לוחסן שטחים שאינם כלולים במסגרת הבקשה וכן בחתכים ובחזיתות.

ממ"ד

עמודת הממ"ד בתוך קווי הבנין, אושרה בהיתר מס' 1994/874.02. במסגרת המוצע מבוקש הריסת קיר יסוד הממ"ד המאושר בקומת המרתף, לטובת בניית מחסן בגודל 20 מ"ר. היות וישנה פגיעה ביסוד הממ"ד יש להציג אישור יועץ מיגון מבנים באם ניתן לאשר את התכנון המוצע וכן נדרש התייחסות של הגורם המאשר- הג"א.

בכפוף לאישור הג"א.

הריסות

יש לסמן להריסה את הבינויים הקיימים במגרש שאינם בהיתר. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.

כמו"כ לדירות המבקשים קיימים שינויים מהיתרים קיימים, יש להציג היתר רלוונטי.

באם אין להם היתר נדרש להכשיר במידה ויהיה אפשרות \ לסמן להריסה.

פיתוח

יש להציג בתכנית הקרקע אלמנטים של פיתוח באופן מלא בהתאם לקיים ולהציע להכשרה או להריסה בהתאמה להיתרים קודמים. יש להציג מדרגות בחזית המערבית, יש להציג כמוצע גדרות כולל מפלסים, יש להתאים את שטח הריצוף המוצע בהתאם לקיים בפועל, יש להציע פתרון ניקוז לחלקה.

מחסנים :

"בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. מיקום המחסן בקומת המרתף בלבד וגובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' "

מוצע מחסן בקומת המרתף, בשטח של 19.92 מ"ר, עומד במותר בכפוף להקלה שפורסמה. גובה התקרה המוצע הינו 2.50 מ', חורג המותר ומהווה סטייה ניכרת. יש לצמצם למותר עד לגובה 2.20 מ'.

תכנית צל – על מנת לאשר שטח המחסן, יש להציג תכנית צל עבור דירה מס' 1 (סה"כ 2 דירות בעמודה).

ככל הנראה, החלל בחזית הדרומית בקומת המרתף, אושר כמחסן עבור דירה מס' 1, על ע"ב לציין במלל מהו ייעוד החלל. בנוסף מתקבל הרושם שהשטח הנ"ל מעל ל-20 מ"ר, יש להציג מקור השטחים ובאם בוצע ניווד זכויות לטובת גודל החלל שאושר עבור דירה מס' 1. סעיף זה ייבחן בשנית.

גדרות :

יש להציע פריסת גדרות כאשר מבקשים הגבהת גדר בין השכנים ל-3.0 מ' בהקלה כאשר אין הצדקה לכך כאשר מדובר בגובה של קומה מלאה, יש להנמיך ל-2.0 מ' – גובה אשר אמור לייצר פרטיות לשני הצדדים, וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בפ. תיק.

יש לציין קווי מידות הכוללים קווי רוחב + אורך לכל מקטע וכן קו מידה כללי, מפלסים וחומרי גמר.

תנאים טרם דיון

המחלקה לאיכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 28/10/2025 ע"י אדלר שירה-

הערה : תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 11/03/2025

אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 10/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי

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	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0040.01
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממסחר (חנות) למגורים לצמיתות - בהתאם לקיים בשטח
מספר ועדה	2026/3
כתובת	גדעון 22, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לבצע התיקונים וההשלמות להלן :

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1

25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

קומת קרקע- מפלס +0.00-

מבוקש לשנות ייעוד לשטח בגודל 35.19 מ"ר אשר הוגדר בהיתר ישן וברשומות כ"חנות", ייעוד מסחרי אשר בפועל השימוש הקיים מזה עשרות שנים- לדברי ע"ב, הינו מגורים.

הבקשה הינה שימוש חורג מהיתר, כיוון שבהוראות תוכנית 3770 מצוין ש " השטח הצבוע בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים על הרקע, הוא אזור מגורים 1 מיוחד, בשטח זה חלות הוראות תוכנית המתאר לאזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות" (סעיף 11.1),

"בשטח המיועד לאזור מגורים 1 מיוחד יותרו כל השימושים המותרים המפורטים בתכנית המתאר 62 באזור מגורים 1 "

ובהתאם לתוכנית מתאר באזור מגורים 1 ניתן לאשר מגורים ומסחר ללא הבדל, ולכן ניתן לשנות את הייעוד לצמיתות כפי המבוקש.

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה לשינוי זה- אין מניעה מבחינתם.

יש לקבל אישור איכות הסביבה כיוון שמדובר בבקשה בקומת הקרקע אולם, כיוון שלא מוצעת בניה בפועל והשטח הינו פחות מ- 80 מ"ר, אין צורך להתייחסות ספציפית מצידם.

בהתאם למדיניות אגף הרישוי ניתן לאשר תוספת יח"ד, זה מה שמבוקש בפועל ע"י שינוי הייעוד, יש לעמוד בתנאים אלו :

1. שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ- 33 מ"ר, הבקשה הינה לדירה בשטח של 35.19 מ"ר, עומדים

בדרישה זו- עפ"י נסח טאבו מצוין כי השטח הינו 28 מ"ר, יש לבחון מה הסיבה לשינוי בשטח ואם אכן מדובר בשטח הקיים מ- 33 מ"ר לא ניתן לאשר את השינוי ממסחר לדירה נוספת בבניין.

2. הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה- לא הוגש טופס 1 חתום בשלב פתיחת הבקשה, עפ"י נסח טאבו קיימים 8 תני חלקות, יש להגיש 6 חתימות ע"מ לעמוד בתנאי הנדרש.

ולכן, ע"מ שניתן יהיה לאשר את השינוי המבוקש יש לוודות שהוגשו החתימות הנדרשות שיהווה 66% מבעלי הזכויות בבניין.

מספר יח"ד

מס' יח"ד מירבי לא מצוין בתוכנית המתאר, לא קיימת הגבלה במס' יח"ד עפ"י תוכנית 3770- בבקשה זו מבוקשת תוספת יח"ד כתוצאה משינוי ייעוד לשטח שמוגדר עבור "חנות", ניתן לאשר בכפוף לתנאים המפורטים בחו"ד.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0516.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה סה"כ 4 יחיד"ד
מספר ועדה	2026/3
כתובת	אל ביר אל שרקי סמטה 7 1 , אום טובא

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה דוחה את ההכרעה לקבלת חו"ד מעו"ד נויה גבע לגבי הבעלויות מאיו"ש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבת תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0718.07
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת בניה, מחסנים, ממ"דים ומרפסת גג
מספר ועדה	2026/3
כתובת	רשב"ג 8, גוננים

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

לעדכון בעלי העניין הרלוונטים בשינויי התכנון הנדרשים, כפי שיפורטו להלן.

יש להציג מקור זכויות-הצגה גרפית תקינה של השטחים שניתן לממש כאפשרויות הבניה, תוכנית צל למחסנים ותכנון מיקומם בהתאם למדיניות האגף, הבינוי יצומצם וממילא התכנון ישתנה בהתאם.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3232

תוכנית 3232 הינה תב"ע נפחית אשר זכויות בנייה יהיו פועל יוצא של אפשרויות.

הבקשה לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה שיויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות עפ"י החלק היחסי- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור 2 מבעלי הזכויות.

יש להציג חישוב גרפי של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול- יש להציג חתך שיווני בהתאם למדיניות המחלקה במקרה שמבוקשת תוספת בניה בתבוע"ת נפחיות.

בנוסף, נדרש להציג חלוקה שיויונית ע"י הצגת חתך המציג את אפשרויות הבניה לדירה מעל ביחס לדירה מתחת, נדרש להשלים כתנאי לבחינת זכויות הבניה שניתן לאשר וזאת בהתאם למדיניות האגף בנושא.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

קומת מרתף מפלס 3.00-

מבקשים בניית תוספת למגורים עבור הדירה מעל- חדר משחקים, 2 חדרי שינה- קירות של אחד החדרים מהווים יסודות לקירות הממ"ד, חדר שירותים ומטבחון.

התכנון המוצע מהווה אפשרות לפיצול דירות, לא ניתן לאשר כפל מטבחים בדירה, יש לתקן.

שטח עיקרי המוצע הינו – 77.36 מ"ר, בנוסף, מוצעות מדרגות לחיבור בין שני מפלסי הדירה.

השטח המוצע אינו מבוקש בהסתמך על דרישות התוכנית של שמירה על קו בניין מינימלי של 3 מ' מגבול המגרש, ע"מ שבעתיד לאחר ביצוע הבניה גם בבניין הסמוך המרחק בין שני הבניינים יהיה לפחות 6 מ' בהתאם להוראת התוכנית בסעיף 8 (ו'): "המרווחים המזעריים יהיו כדלקמן, המרווחים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ- 6 מ'.

ע"מ לאפשר איוורור של חללים אלו מבקשים בניית 3 חצרות אנגליות באורכים שונים ברוחב של 65 ס"מ, ניתן לאשר עד רוחב של 1.0 מ' - בהתאם לתקנות, אולם, בחזית מערבית ודרומית החצרות האנגליות חורגות מעבר למרחקי הבניין, ומתוכננות ללא התייחסות לבניה עתידית שיכול לבצע השכן הסמוך, לא ניתן לבחון כראוי את מיקום החצרות, נדרש לתקן.

עפ"י המצוין נדרש לצמצם את הבניה המוצעת באזור זה לתחום מרחקי הבניין שדורשת התוכנית, ובנוסף, ההרמוניקה לא כוללת סכמת חלוקת שטחים באופן כולל לכל בעלי הזכויות, לא ניתן לבחון בשלב זה את הבקשה.

בחלקו הקדמי של הבניין מוצעים 2 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר כל מחסן, פורסמה הקלה לתוספת מחסן עד 20 מ"ר לדירה.

הגישה אליהם מוצעת כגישה חיצונית, לא ניתן לאשר זאת, מה עוד, שהמיקום שלהם ממש משתלב בסמיכות למהלך המדרגות המשותף- יש להציע תכנון שונה, גישה מהשטח המשותף ואפשרות כניסה למחסנים עבור כלל הדיירים, לרבות תוכנית צל, כרגע התכנון המוצע לא עומד בדרישות האגף.

את השטח המוצע "מילוי" לא ניתן לאשר ע"פ מדיניות האגף, ניתן לבקש באזור זה את המחסנים המוצעים כך שלא יוצר שטח כלוא בין המחסנים לעיקרי שהנו מילוי, נדרש לתקן.

קומת קרקע מפלס +0.00-

מבוקשת תוספת בניה לדירה הקיימת במפלס זה, השטח הקיים הינו 41.36 מ"ר ומוצעת תוספת בניה בשטח 89.64 מ"ר, סה"כ שטח מוצע עבור דירה זו הינו כ- 209 מ"ר, יש להציג חישוב למקור זכויות לשטח המוצע- על פניו הבקשה חורגת מזכויות הבניה שאישרה התוכנית, יש לצמצם ולהציג כראוי.

תוספת הבניה כוללת הרחבת חדר קיים עד קו גבול בניין- 6 מ' מגבול מגרש. ובחלקו השני של הדירה מבוקש מטבח, 2 חדרים, ממ"ד, חדר אמבטיה, ומדרגות ירידה למפלס מתחת.

הממ"ד המוצע מהווה בסיס לעמודת ממ"דים ל- 2 הדירות הקיימות אחת מעל השניה, ושתייהן כלולות בבקשה.

הממ"ד המוצע חורג מהמרחק הנדרש, סומן מרחק שגוי, יש לתקן את סימון מרחקים, להציג סכמת חישוב שטחים נכונה ולאחר מכן ניתן לבחון מיקום ממ"ד אופטימלי בהתאם למדיניות אגף הרישוי.

בנוסף, ההרמוניקה כוללת ממ"דים עתידיים לדירות הנוספות במבנה זה- התכנון לא כל כך בשל ואופטימלי, יש לקבל אישור ר"צ לתוכנית הצל של המיגון.

קומה א' מפלס +3.00

מבוקשת תוספת בניה לדירה הקיימת במפלס זה, השטח הקיים הינו 41.80 מ"ר ומוצעת תוספת בניה בשטח 93.95 מ"ר, סה"כ שטח מוצע עבור דירה זו הינו כ- 206.12 מ"ר.

יש להציג חישוב למקור זכויות לשטח המוצע- על פניו הבקשה חורגת מזכויות הבניה שאישרה התוכנית, יש לצמצם ולהציג כראוי.

תוספת הבניה כוללת הרחבת חדר קיים עד קו גבול בניין- 6 מ' מגבול מגרש, ומעבר לכך מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 103 ס"מ.

בהתאם לתקנות, מרפסת זו חורגת מקו בניין קדמי, ניתן לאשר בחריגה של עד 2 מ' או עד 40% מהמרווח לפי הקטן, החריגה המוצעת עומדת במותר, פורסם "הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים"- ניתן לאשר.

המרפסת עומדת בדרישת האגף לעניין "צמד מרפסות" עם המרפסת במפלס מעל.

בקומה זו מציעים לבטל את הכניסה לדירה הקיימת, ומציעים פתיחת קיר לדלת חדשה במפלס העליון, כחלק מתנאים להיתר יידרש לבצע 27 לרישום הערת אזהרה בטאבו.

קומה א' מפלס +6.00

מבוקשת תוספת קומה לדירה הקיימת במפלס מתחת, שטח התוספת הינה 75.05 מ"ר שטחים עיקריים ומרפסת גג בשטח של 75.41 מ"ר.

המרפסת מוצעת בחריגה ממרחקי הבניין הנדרשים, המרחק לא סומן כנדרש בהתאם לנדרש, לאחר תיקון הסימונים ניתן יהיה לבחון האם ניתן לאחר את החריגה או שמדובר בסטייה ניכרת.

בנוסף, מבוקשת מרפסת זיז מעל המרפסת בקומה מתחת, ראה פרוט במפלס +3.00.

את כלל התכנון יש לתאם בין 2 הבקשות שבקנה, הבקשה הנוכחית ובקשה 1999/718.06.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6487 שהוגש מיום: 01/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע.

הבקשה מציגה חריגות מקווי הבניין המקובלים בתוכניות נפחיות, המרחקים סומנו באופן לא מדויק ובנוסף יש להתאים את סימון קווי הבניין להוראות התוכנית/ מדיניות האגף וכן לתיק מקביל 1999/718.06.

שלביות ביצוע לפי סעיף 9 ג'

הבניה תבוצע בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי, יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב. לרווחת הדירה מעליה- הבניה עומדת בשלבויות הבניה ומוצעת עבור 2 הדירות הקיימות אחת מתחת

לשניה, אין מניעה לאשר את המוצע.

וכן, הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין- ההרמוניקה מציגה חיפוי אבן בחזית מערבית ומזרחית אולם בחזית צפונית ודרומית מצוין כי החיפוי יהיה טיח זמני, לא ניתן לאשר זאת.

לפי הוראות התוכנית, יש לצפות באבן פראית כאשר מבקשים כיום אבן מסותתת, יש הציג בחזיתות מצב אבן קיים כפי שרואים ב-gis ורק לאחר מכן ניתן לבחון האפשרות לשינוי סוג האבן מהמותר בתוכנית.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0013.01
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים+בניית מרפסת
מספר ועדה	2026/3
כתובת	רשב"ג 9 , גוננים

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

לתכנית צל ליתר הדירות ע"פ המדיניות לרבות קביעת קוו החלוקה השווה,

טרם ביצוע משלוח ההודעות יש להשלים ע"פ הפירוט להלן :

להלן התיקונים :

מספר קומות

מס' הקומות המירבי 2 קומות, מבוקשת קומה שלישית, פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 הקומות המותרות

הקלה בגין ניווד זכויות מקומה א" לקומה ב "

פורסמו ההקלות הנדרשות לעמידה בסעיף זה כך עורך הבקשה לא הציג קו שוויוני (כדי ליצור 3 קומות בחדן) בהתחשבות בדוירים בקומת הקרקע יש להציג את האפשרות בנית בהצגת שטחים נותרים לדוירים בקומת הקרקע.

מספר יח"ד

תוכנית 3232 מציינת כי תוספת הבניה המותרת מכוחה הינה עבור דירות קיימות לשם הגדלתם ולא עבור תוספת יח"ד, עפ"י סעיף 8 א' : " הוועדה המקומית שוכנעה כי הבניה המבוקשת מיועדת להרחבת דירת מגורים קיימת בלבד וכי יש בבניה המבוקשת כדי להקל על צפיפות הדיור בדירה הקיימת".

סעיף 8 ב' : " לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה"- לא מבוקשת תוספת יח"ד, ניתן לאשר.

גובה

עפ"י תוכנית המתאר גובה מירבי יהיה 9 מ', גובה פני הבטון גג התוספת הינה 9.00 מ', פורסמה הקלה "הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשיעור של 40 ס"מ מעבר ל-9 מ" המותרים"- הקלה זו מתייגרת כיוון שהכוונה לפני בטון לכן עומד במותר ללא הקלה זו יש להסיר מטבלת ההקלות, עומדים במותר.

חיפוי

קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ח'- פורסמה הקלה "הקלה בגין חיפוי אבן מסותת במקום אבן פראית".

עורך הבקשה לא מציין ע"ג ההרמוניקה את סוג חומר החיפוי, נראה כי ע"ג החזית המוצגת בבקשה שמדובר על חיפוי אבן טלטיש ולא פראית ניתן לאשר את ההקלה לגבי החזית לכיוון רחוב רשב"ג בלבד ככאשר לכיוון החזית האחורית יש להצמד לאבן פראית וזאת ע"פ התייחסות לחזיתות הקיימות ב-gis.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3232

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

הבקשה לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנתרו לניצול, וחלוקה שוויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד.

יש להציג חישוב גרפי מפורט יותר של השטחים שנתרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנתרו לניצול.

חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה.

וכן, יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס.

ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 3232, החלה בחלקה זו- נדרש להשלים.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומה א' מפלס +3.00

במפלס זה מבוקשים תוספת שטחים עיקריים בשטח של 10.50 מ"ר.

הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג היתרים לבינוי הקיים לכן אין אפשרות לבחון את ייתרת השטחים הנותרים למבקש זה.

ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות במפלס זה עבור יתר דירות במפלס קומה א'- נדרש להשלים, במידה ובעבר אושרה "תוכנית צל" לבניין זה בהיתרים קודמים יש לציין זאת בהרמוניקה ולהשלים כנדרש.

יש להציג קו שיווינוני לדיירים בכדי לא לפגוע בזכותם למימוש הבניה העתידית באם ירצו.

תוכנית קומה עליונה מפלס +6.00

מבוקשת תוספת בניה בשטח של 45.07 מ"ר עבור הדירה הקיימת- מבוקש מהלך מדרגות אשר מחושב במפלס התחתון כעיקרי ובמפלס מוצג כ"הורדה"- מפלס זה כולל 2 חדרי שינה, חדר שירותים ומקלחת ומבואה לקומה החדשה.

בנוסף, מבוקשות מרפסות גג לא מקורה בשטח של 13.34 מ"ר- ניתן לאשר בכפוף למעקה בנוי בגובה 1.30 מ'.

אולם, יש להשלים הצגת תוכנית צל מעודכנת לבחינת אופן התוספת במפלס העליון בהשוואה לדירות הנוספות במפלס זה- לא ניתן בשלב זה לאשר את היקף הבינוי ללא הצגת סכמת חישוב שטחי בניה אפשריים וחלוקה שיוויונית ליתר הדיירים, וכן, השלמת תוכניות צל במידה ואושרו בהיתרים קודמים, לאחר השלמת המידע הנדרש לבחינת זכויות הבניה ומיקומם בפועל ניתן יהיה לבחון את שטח התוספת שניתן לאשר.

הקלות מבוקשות בתיק :

הקלה כמותית 6% :

פורסמה הקלה- "הקלה בגין תוספת הזכויות בחלק היחסי ב- 6% לתכניות שהופקדו עד 89/8/1"- יש לאשר הקלה זו.

עורך הבקשה הציג סכום סופי ע"ג ההרמוניקה בסך של 8.82 מ"ר- יש לאשר, אך על עורך הבקשה להציג חישוב מלא וחלוקה לכל הדיירים בחלקה.

הקלה כמותית 2.5% :

פורסמה הקלה- " הקלה בגין תוספת הזכויות בחלק היחסי ב- 2.5 % בתוספת קומה"- יש לאשר הקלה זו.

עורך הבקשה הציג סכום סופי ע"ג ההרמוניקה בסך של 3.68 מ"ר- יש לאשר, אך על עורך הבקשה להציג חישוב מלא וחלוקה לכל הדיירים בחלקה.

ח. מחוזק :

עורך הבקשה מציע המרת שטח עיקרי אשר מוצג כ-ח.מחוזק לשטח שירות עפ"י נוהל האגף אין אישור לבצע שינוי לח.מחוזק אך יש אפשרות להציג חדר זה כחדר שינה ולתכנן ח.מחוזק ולחשבו כשטח שירות.

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0126.00
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	שינוי בפתחי חזית
מספר ועדה	2026/3
כתובת	דוד מרכוס 4 , טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

תנאי לקבלת היתר –

ע"פ חו"ד שימור תנאי לקבלת היתר הינו אישור מחלקת השימור להרמוניקה מתוקנת.

יש להתאים את הדיוקים שנדרשו בחו"ד מיום 20/07/2025 ולקבל את אישורם בשנית.

כמו כן יש להגיש כתב התחיבות וערבות בנקאית בהתאם לנדרש ממחלקת שימור.

התנאים נוספו ידנית.

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

	אישור מחלקת שימור כתנאי לקבלת היתר
	הגשת כתב התחיבות וערבות בנקאית למחלקת שימור
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0556.04
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	השלמת קומת גג, תוספת מרפסת זיז בקונטור קיים
מספר ועדה	2026/3
כתובת	עמק רפאים 35, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מציגה תוספת בניה עבור שימוש חורג, לא ניתן לאשר ע"ח שטח שלא מאושר בפועל. אין התייחסות לשטח המאושר בהיתר אלא רק ציון של הבניה המוצעת, לא ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה. לא התקבלה התייחסות ממחלקת שימור, אין התייחסות ממחלקת הסדרי תנועה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2154

עפ"י תוכנית ניתן לאשר עד $72\% \times 479 = 344.88$ מ"ר, הבקשה לא מתייחסת כלל לבינוי הקיים כיום בהיתר, ומציע תוספת שטח בשיעור של 29.74 מ"ר עבור משרדים.

ובנוסף, מבוקשת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 5.51 מ"ר, לא ניתן לאשר תוספת שטח ללא התייחסות להיתרים קודמים- אין דרך לבחון עמידה בזכויות בניה.

בנוסף, השטח המבוקש מהווה שימוש חורג כיוון שהאזור הינו מגורים 4 מיוחד ובשביל להציע משרדים נדרש תחילה לאשר תוספת בניה למגורים ורק אח"כ ניתן להגיש בקשה לשימוש חורג בשטח המאושר.

במסגרת הבקשה מוצע תוספת שטח עבור משרדים כ"שימוש חורג" מהוראות התוכנית, אשר לפיה השטח הינו אזור מגורים 4 מיוחד, לא פורסמה הקלה מתאימה וכן לא ניתן לפרסם לפני אישור התוספת עצמה.

סך שטח התוספת הינו 29.74 מ"ר ומרפסת זיז 5.51 מ"ר אשר היציאה אליה הינה ממרפסת גג.

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה :

הבקשה הינה לתוספת שטח עבור משרדים, לא ניתן להציע שטח "חדש" ובו זמנית לשנות את ייעודו בשונה מהתוכנית.

השטחים מציגים רק את התוספת ללא התייחסות לבניה הקיימת בהיתר- לא ניתן לבחון עמידה

בזכויות הבניה.

המרפסת ה"זיזית" מוצעת כהמשך ל"מרפסת גג"- לא ניתן לאשר זאת בהתאם לנוהל האגפי.

יש להציג מס' היתר מקורי לבחינת השטח המוצג כ"קיים"- האם אכן תואם להיתר.

טרם התקבלה התייחסות מחלקת שימור- אזור הדורש את חו"ד.

חומרי הבניה המבוקשים לא תואמים להוראות התוכנית, נדרש להתאים למותר.

הבקשה לא הופנתה לבחינת מחלקת הסדרי תנועה- לבחינת תקן חניה נדרש וטרם התקבל אישור מהנדס העיר לשימוש החורג המבוקש.

מבקשים כניסה נפרדת לתוספת המוצעת מכוח 5% השלמת דירת גג ולא כהשלמה לדירה קיימת – לא ניתן לאשר.

השלמת דירת גג 5% מיועד לדירות מגורים ולא למשרדים ע"פ תוכנית המתאר.

לאור כל הפרוט הנ"ל לא ניתן לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת

גובה גובה מקסימלי של בניין לא יעלה על 9 מ', הגובה נקבע מהמפלס הסופי המאושר של הקרקע עד לקו תקרת מרזב, בוקשה הקלה בדבר גובה בניין, להתיישר עם גובה הבניין הקיים, כנדרש.

בפועל, החתך מציג סיום גג שונה מהקיים ובמידה ומחלקת שימור ידרשו שינויים יש להיצמד לגובה הקיים ככל והתוספת תאושר.

מרפסות זיז

בתוכנית 2154 קיימת הוראה כי לא תותר בניה של מרפסות הבולטות מהקירות החיצוניים של הבניין

ולכן, בוקשה הקלה מהוראות התב"ע בדבר בניית מרפסת בולטת מקונטור המבנה- המרפסת מוצעת בחריגה בהתאם לקונטור מרפסת קיימת שנבנתה במבנה המקורי ובתוך תחום קווי הבניין- עפ"י הסבר ע"ב.

אולם, מרפסת זו מוצעת כהמשך למרפסת גג מוצעת, בהתאם למדיניות אגף הרישוי לא ניתן לאשר מרפסת זיז באופן זה, יש להסירה מן הבקשה.

וכן, אינה משורטטת בצורה מפורטת מעקה מרפסת, מפלסים, ניקוזים.

הוראות כלליות לתוספות הבניה :

-בהתאם להוראות התוכנית הקירות החיצוניים יבנו מאבן תלתיש או טובזה, חומרי לוואי יהיו עץ, טיח מחוספס, לא יותר שימוש בחומרים מבריקים- יש להציג חיפוי של הבניה המוצעת בהתאם להוראות התוכנית. החיפוי המוצע אינו תואם להוראות התוכנית, נדרש לתקן.

בנוסף מצוין בסעיף 11 ב' (3) כי תוספת הבניה תהיה בסגנון ובמרכיבים זהים לבניין הקיים, התאמה לסוג הגג, סוג האבן, פתחים, סורגים, גובה קומות- יש לעמוד בהוראה זו בתכנון תוספת הבניה.

-כל בניה חדשה תיבנה בהתאם לאופי השכונה, וכן ההוראות החלות על בניה חדשה תחולנה גם על תוספות הבניה- מדובר בתוספת בניה, יש לתכנן בהתאם להוראות התוכנית ובכפוף להתייחסות מחלקת השימור, טרם התקבל אישורם.

קיימת מדיניות של מהנדס העיר לאפשרויות שבהן ניתן לחפות ולתכנן בבניה קלה- נדרש לעמוד בהן במקביל לאישור מחלקת שימור.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6580 שהוגש מיום: 25/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. לא ניתן לדעת בוודאות כי הבניה המוצעת הינה בתוך קווי בניין- יש לתקן את סימון קווי הבניין בהתאם למחלקת מידע.

קווי הבניין סומנו עפ"י הרוזטה בתשריט תוכנית 2154- קו בניין קדמי, וקווי הבניין הצידיים סומנו עפ"י תוכנית מתאר לאזור מגורים 4.

הבקשה הינה באזור מגורים 4 מיוחד- שטח הצבוע בצבע צהוב ומותחם בקו חום, גדרות לשימור סומנו בקו אדום- במפת המדידה מסומן שטח הפקעה המיועד לדרך עפ"י תוכנית 666289, והשטח הסופי יקבע בעת אישור תצ"ר.

תנאים טרם דיון

-חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה טרם אושרה ע"י, נפתח תיק שימור מס' 7346.

-חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- הבקשה לא הופנתה לבחינתם אולם במקרים של בקשה לשימוש חורג יש לקבל את התייחסותם.

-חוו"ד מהנדס העיר- נדרש לקבל את אישור מהנדס העיר לשימוש החורג.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0068.00
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסת
מספר ועדה	2026/3
כתובת	אריה בן אליעזר 29, גילה

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע, בדיעבד.

פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, הוועדה מכירה בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה שלביות ביצוע.

המוצע הינו תואם את רוח הנספח ובתחום קווי הבניין המותרים מכח נספח הבינוי.

אין מניעה לאפשר את הבינוי המוצע בהתאם לכך שיבוצע תיקון למידות המוצעות ע"מ שהבינוי יהיה תואם את המידות של הנספח.

כמו"כ התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה וע"כ במידה והוועדה תכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לעניין שלביות ביצוע הבקשה תובא לדיון בהתנגדויות.

שלביות ביצוע:

לפי סעיף 12(2): "תוגש בקשה אחת וניתן היתר בניה אחד לכל שתי דירות בעלות קיר משותף"

– לא עומדים בדרישה הבקשה, להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו ככוללת בהקלות שפורסמו.

שטחי בניה:

שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי.

בנוגע לשטחים העיקרים המוצעים לדירה זו, אשר מפרטים לפי הטבלה להלן:

כאשר ההרחבה הגדולה יותר עומדת על 7.96 מ"ר בעוד שהמותר לפי הטבלה הוא 7.56 מ"ר כך שיתכן וישנה חריגה מינורית בשטח.

בנוסף מוצעת הרחבה קטנה יותר שלפי הנספח הייתה אמורה להיות 1.80 מ"ר אך בפועל מבקשים 1.45 מ"ר, יש להתאים גודל ההרחבות לנספח הבינוי.

מרפסות:

הבקשה נבחנה בשנית ובוצעה פגישה מקצועית בין מנהל האגף, אילנית, מיטל שניאור.

התב"ע מאפשרת סגירת מרפסות ללא חלוקה בין מרפסות קיימות למרפסות מוצעות.

כמו"כ היות וישנו נספח בינוי מפורט הכולל בינוי לקומות מטה עד לקצה העמודים הקיימים (ראה נספח בינוי מפורט ע"ג ההרמוניקה לכלל הקומות), ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בהתאם לקונטור בניה קיימת מאושרת בנספח וניתן לראות במרפסות אלו כמרפסות ללא חריגה מקו בניין מאושר קיים.

למרות כי לא נמצא היתר לבינוי מהקומה מטה ניתן להציע את המרפסות המוצעות ע"ג העמודים המאושרים בנספח הבינוי ומוצגים כקיימים גם בנספח הבינוי.

לכן הגדרת מרפסות אלו אינם מרפסות זיז אלא מרפסת גג ע"ג עמודים קיימים ומאושרים ע"פ נספח כמו"כ נמצאו ההיתרים לבניית המקור ובהם העמודים הקיימים. (היתר מס' 74/251, יצוין כי התרשים הועתק מתיק מקביל 74/250 ולכן לא מדויק אבל בבירור ניתן לראות את העמודים).

סגירת המרפסות תבוצע עם גג בוני הכולל רעפים ובחזית אלומיניום וזכוכית, כמו"כ יש לדייק את המידות המוצעות בהתאם לנספח הבינוי ללא הגדלה.

התנגדויות:

התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרי ההתנגדויות

1. יש לציין כי קיימת החלטה של בית משפט) מפקח על רישום המקרקעין (בתיק הקנייני הרלוונטי, שלפיה נקבע כי יש להמשיך בשמיעת הראיות ביום 29.12.25 משמעות הדבר היא כי ההליך הקנייני טרם הוכרע, ולפיכך מדובר במחלוקת תלויה ועומדת, אשר יש לה השלכה ישירה על הבקשה הנדונה.

2 בהתאם לאחת ההתנגדויות שהוגשה עולה כי ביום 21.1.23 הוצאה צו הפסקת עבודה מנהלי ע"י הפיקוח על הבנייה.

3. נטען גם במסגרת ההתנגדויות שלפיה הבינוי שבוצע גרם לפגיעה קניינית מהותית ולהשתלטות על השטחים.

4. כמו כן נטענה טענה תכנונית שלפיה המבקש סגר מרפסת לשם הרחבת דירתו, תוך חריגה מקונטור הבניין ושימוש בגג המשותף לבניין

5. הבקשה שהוגשה אינה משקפת את השטח בפועל, איננה מותאמת לתוכניות הקומה הקיימות, וכמו כן, קיימות עבירות בנייה שלא מסומנות כנדרש למשל יש לסמן בצהוב את האזורים הבלתי חוקיים.

לאור ההתנגדויות הקיימות, יש לקבל דוח פיקוח על הבניה להתאמת הבקשה המוצגת למצב הקיים בפועל בשטח טרם הזימון לדיון בהתנגדויות. בנוסף, ככל ועד אז תהיה החלטה של המפקח על הבתים המשותפים אזי יש להציגה לצוות המקצועי.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0598.00
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה עם שמירת חזיתות
מספר ועדה	2026/3
כתובת	צפת 17, נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החריגה מהמדיניות וחז"ד מתכנן המחוז הממליצה לצמצם חריגה זו.

הועדה בחנה את החריגה ומתרשמת כי אין מדובר בחריגה משמעותית וכי גובה המבנה משתלב טופוגרפית עם יתר המבנים ברחוב ובסביבתו. כמו כן, הבקשה במתכונתה עברה ועדת שימור וקיבלה חז"ד חיובית.

בהתאם לאמור, הועדה מחליטה לאשר את הבקשה כפי שהיא מוצעת.

להלן התיקונים לבקשה:

שטחי שירות:

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

בקומת מרתף ישנו חלל שחושב כשטח שירות אך שימושו לא ברור -יש להציג את השימוש ובהתאם לכך חישוב נכון בהרמוניקה.

-יש לחשב שטח מרפסת בקומת גג הרעפים כשטח עיקרי.

-יש לחשב שטחי מרפסת במפלס +7.12 שלא חושב.

מחסנים:

תכנית החלה במגרש 184523 לדרום נחלאות אשר מפנה לתכנית 3510 הכפופה למתאר, לכן

בהתאם לכך נבחנים המחסנים :

בבקשה מוצע מחסן 1 (עבור יח"ד אחת) ב קומת המרתף. על המחסנים לעמוד ב-8% - המחסן המוצע עומד במותר.

יש לציין גובה מחסן (עד 2.20 + מ')

יש לציין שטח המחסן במ"ר.

מרפסות :

חזית צפונית קדמית – מוצעת מרפסת זיז בקומה א' בחריגה מקו בניין תמ"א אשר לא ניתן להציעה מאחר ומבוקשת בניגוד להנחיות מחלקת שימור והוראות תכנית 3510 שאינה מתירה מרפסות זיז כלל בתחום התוכנית – יש לבטל מרפסת זו.

חזית דרומית קדמית - מוצעת מרפסת זיז מעל דרך לכיוון רחוב צפת בעומק של 105 ס"מ. מדובר במרפסת לשחזור ע"פ הנחיית מחלקת השימור: "יש לשחזר את המרפסת שפורקה בשל סכנה באופן מלא כולל זיז צר ומעקה" – אין מניעה לאשר.

- יש לציין ע"ג התכנית כי מדובר במרפסת לשחזור.

מדרגות חיצוניות :

בבקשה מוצעות מדרגות חיצוניות מקומה א' לקומה ב', בצמוד לקיר הבניין בחזית מערבית. מדרגות אלה מוצעות לשימור וזאת ע"פ הנחיית מחלקת השימור: "יש לשמור על המדרגות המקוריות הכוללות מדרגות אבן באיכות גבוהה ומעקה מקורי מפורזל. גרמי המדרגות החיצוניים הם מאפיין שכיח בנחלאות ויש לשמרם כחלק משימור החזית ואופי השכונה. המדרגות נצפות באופן מיוחד בשל המרווח בין הבניינים.."

-יש לציין ע"ג התכנית כי מדובר בגרמי מדרגות מקוריים לשימור.

ממ"ק / ממ"ד :

בבקשה מוצע ממ"ד בקומת המרתף עם פתחים לפנים הקומה וחצר אנגלית – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

תברואה :

התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש לתכנן עגלה אחת 1 x 1100 – לא מוצג פתרון אשפה בתכנית הפיתוח. יש להציג מיקום עגלה בתיאום מול מחלקת תברואה.

גג רעפים :

מוצע גג רעפים אשר בחלקו המזרחי פתח ובו מרפסת גג לטובת יח' הדיור המוצעת. כמו כן מוצע מיקום של קולטים ואזור טכני. גישה לגג ע"י המשך גרם המדרגות הפנימי.

-יש לחשב את מרפסת הגג המוצעת אשר לא חושבה בשטחי הרובוט.

-יש להציג גג פיר המעלית אשר לא הוצג בתכנית.

עצים :

יש להציע נטיעת עצים בתחום המגרש, עדיפות כלפי רחוב.

פיתוח שטח :

מוצע פיתוח שטח במפלס קומת הקרקע - יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת.

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

לא מוצג מיקום בלוני גז, גמל מים ומיקום ארונות חשמל ותקשורת – יש להציגם בתכנית.

באישור חברת החשמל שהתקבל, לא נדרש בבקשה חדר טרפו.

ניקוז מי נגר :

לא הוצג בהרמוניקה חישוב. יש להציג סכמה המותירה 20% משטח הפנוי מבינוי עבור חלחול.

סימונים גרפיים :

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

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

	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נ, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם רעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י' שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0426.01
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי בקונטור הבינוי הקיים, שינוי ותוספת מרפסות.
מספר ועדה	2026/3
כתובת	מעבר המיתלה 4, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה והחריגה מהמדיניות.

לעניין החניה, נדרש להציע 7 מקומות חניה בעבור 14 יח"ד לאחר הפחתת שימור. לא ניתן להציע מקומות חניה בחלקה, מדובר במבנה עם אלמנטים לשימור. בהתאם לאמור, הועדה פוטרת מהתקנת מקומות חניה ומורה על תשלום קרן חניה בחניון שנלר בעבור 7 מקומות.

לעניין החריגה ממדיניות, מדובר על חריגה מינורית אשר הינה בחלל גג הרעפים בלבד. מדובר על בקשה המציעה מבנה חדש, מחוזק וממוגן וכי הועדה רואה בערך עליון את חיזוק המבנים. בהתאם לאמור, הועדה מאשרת את החריגה הנ"ל מהמדיניות.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין

בחזית קדמית מוצעות מרפסות עוקבות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת, ע"פ חו"ד של אדריכל השימור משה שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית. - אין מניעה מלאשר.

חצרות אנגליות בעומק 90 ס"מ – עפ"י תקנות אין מניעה מלאשר עד 1.5 מ'.

שימור:

יש לשמור על גוש חזית קידמי מזרחי היסטורי מקורי בתכנון המוצע.

גדר - הרחוב מאופיין בגדר אבן היסטורית רציפה, אין לבטל גדר קיימת ומדרגות היסטוריות, הגדר ראויה לשימור ושיקום, יש לסמנה בסגול בתוכנית ולהציג פריסת גדר.

יש להוסיף פרט הפרדה בחזית דרומית בין קומת כניסה קיימת לקומת מרתף.

בתאום המח' תותר פירוק והרכבה לצורך הכנסת צמ"ה.

יש להציג בנסיגה את בינוי הזיז בשמאל הבנין בהתאם לצד ימין.

מחסנים

מוצע 41 מחסנים בשטח של 110.70 מ"ר – לא עומד ב - 8%, פורסמה הקלה על בניית מחסנים עד 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית מחוץ לקו בניין – מרפסות אלו הינן המשכיות למרפסת קיימת לשימור – אין מניעה מלאשר.

מוצעות מרפסות גג בנסיגה עבור מרפסות סוכה – אין מניעה מלאשר.

בחזית קדמית יש להציע מרפסת בקומה רביעית מעל המרפסות המוצעות וקיימת, לשם שמירת אופי חזית היסטורית. במידה ותהיה חריגה בשטחי מרפסות יש לבטל על מרפסת צידית דרומית בקומה זו.

במרפסת גג מזרחית בקומה רביעית יש להציע מעקה בנוי הפונה כלפי רחוב ולא סורגים.

גדרות:

שימור: הרחוב מאופיין בגדר אבן היסטורית רציפה, אין לבטל גדר קיימת ומדרגות היסטוריות, הגדר ראויה לשימור ושיקום, יש לסמנה בסגול בתוכנית ולהציג פריסת גדר.

גג המבנה:

יש להציג מערכות בחלל גג הרעפים

תברואה

תכנון עיר: מדובר במבנה חדש יש להציע פתרון למיקום תברואה בתוך קווי בניין שאינו פונה לרחוב, עדיפות בתוך קונטור המבנה המוצע. ניתן להציע על חשבון שטחים עיקריים בחזית צידית צפונית.

יש להציע את מקום האשפה כנדרש עפ"י הנחיות מרחביות ועפ"י דרישת מחלקת תברואה.

עצים

יש להציע נטיעות חדשות בהתאם להנחיות מרחביות, עץ בוגר כל 100 מ"ר של קרקע הפנויה מהבינוי. עדיפות לנטיעת עצים כלפי רחוב.

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

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

נגישות

הבקשה מציעה כניסה נגישה למבנה דרך החזית המזרחית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כל הדירות בבניין נגישות.

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

תיקונים גרפיים

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת ערבות בנקאית מאוחדת להבטחת שימור עצים, העתקות ונטיעות מוצעות: 31,783 ש"ח
	שפ"ע - תשלום היטל כספי: 2,096 ₪
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0010.00
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה בית קפה, כולל מטבח . עמדת מידע, שירותים ציבוריים ומרחב מוגן
מספר ועדה	2026/3
כתובת	שמואל ס. ויז 1 , גבעת רם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 16/09/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לעניין השטחים : שטחי המסעדה כולל עמדת המידע המוצעים עולים על 150 מ"ר שאושרו עפ"י חו"ד משפטית, - יש לצמצם למותר.

לטענת עו"ב כי עמדת המידע המדוברת משמשת את באי הפארק ומטרתה להכווין את מבקרי הפארק לנקודות עניין מרכזיות בסביבה - מוזיאון ישראל, מוזיאון המדע, הספרייה הלאומית, גן הוורדים וכו'. כמו כן פארק רופין נמצא בלב קריית הלאום, לפיכך יצירת החיבור בינו לבין המוסדות סביבו מהווה חלק אינטגרלי משימושי פארק זה.

במהלך הכנת הבקשה להיתר הבנייה, ותוך כדי תיאום פרוגמת המבנה עם אגף שפ"ע, הודגש כי מדובר בשימוש מובהק לצרכי מבקרי הפארק.

הועברה בקשה ללשכה המשפטית האם ניתן לאשר שטחים אלו עפ"י תכנית מתאר 62 המפרטת את רשימת השימושים באיזור 8- שצ"פ סעיף 3 בנינים הכרוכים בני"ל.

התקבלה חוות דעת משפטים בתאריך 09/12/2025 ע"י עו"ד לינוי בדיחי להלן עיקרה :

"בהתאם למידע שנמסר על ידך, שטח עמדת המודיעין הנ"ל הוא כ-20 מ"ר, ומטרתה להכווין את מבקרי הפארק לנקודות עניין מרכזיות בסביבה - מוזיאון ישראל, מוזיאון המדע, הספרייה הלאומית, גן הוורדים וכו', וכי פארק רופין נמצא בלב קריית הלאום והוא מוקף במוסדות מהחשובים בארץ, לפיכך יצירת החיבור בינו לבין המוסדות סביבו מהווה חלק אינטגרלי משימושי פארק זה. לאור האמור, ניתן לומר כי עמדת המודיעין משמשת לצרכי מבקרי הפארק וכי היא מבנה הכרוך בפארק רופין, ולכן שטח עמדת המודיעין יכול להיכלל בגדר שימוש של בניין הכרוך בגן הציבורי לפי תכנית המתאר 62".

יתר סעיפי החלטת הוועדה מיום 16/09/2025 עומדת בעינה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	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 א"ר
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	איכות סביבה - השלמת דרישות הרשות לאיכות הסביבה לתנאים שנקבעו בחוות הדעת לקבלת ר - הגשת דוח אקוסטי.
	אדריכל העיר - השלמת דרישות הרשות לאיכות הסביבה לתנאים שנקבעו בחוות הדעת לקבלת ר - הגשת דוח אקוסטי.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0225.00
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות עפ"י תמ"א 38/1
מספר ועדה	2026/3
כתובת	דרך עזה 66, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה וזאת לאחר שהועדה דחתה את ההכרעה מיום 16.9.2025 לאור ההתנגדות שהושמעה בנושא החניה.

הועדה הורתה כי יש לנסות לייצר מקומות חניה וזאת על חשבון היח"ד בשטח המפולש בקומת הקרקע.

הובא בפני הועדה חו"ד מעודכנת מהסדרי תנועה כי לא ניתן לייצר מקומות חניה נוספים בחלקה גם אם היח"ד המפולש תבוטל וכן הוצג דו"ח מהנדס המראה כי אין היתכנות ליצירת מקומות חניה, גם במכפילים.

הועדה מתרשמת כי מבקשי ההיתר עשו מאמץ וניסו לייצר מקומות חניה בהתאם להחלטתה מיום 16.9.2025 אך ניסיונות אלו לא צלחו.

בהתאם לאמור, הועדה מחליטה לפטור מהתקנת 6 מקומות חניה ומחייבת בתשלום קרן חניה בעבורם.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין

מדובר בבקשה בתחום העיר היסטורית. קווי בניין יהיו 3 מ' לחזית קדמית ואחורית ו 2 מ' לחזית צידית.

ישנן 2 חזיתות קדמיות לכיוון רחוב עזה ולכיוון רחוב בן סרוק. חזית לכיוון רחוב בן סרוק סומנה במרחק 3 מטרים כנדרש. חזית לכיוון רחוב עזה סומנה במרחב של 2 מטרים. יש לסמן מרחק של 3 מטרים ולצמצם בינוי כנדרש.

חזיתות צידיות מסומנות במרחק 2 מטרים כנדרש. ישנה חריגה מקו בניין צידי עבור חדר ממ"ד. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי ממ"ד עד 9 מ"ר נטו.

חישוב שטחים

יש להציג בטבלה לכל דירה שטח הרחבות במסגרת 25 מ"ר כולל ממ"ד.

יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יח"ד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היח"ד.

מוצעות בקומה החדשה המלאה 3 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר כאשר אחת היח"ד הינה בעלת חדר מחוזק ולא חדר ממ"ד, לא מקובל. מדובר על בקשה במבנה מגורים גדול בתחום העיר ההיסטורית. במקרה כזה ניתן להציע 2 קומות חדשות מלאות עם נסיגה של 2.5 מטרים בחזית קדמית מהקומה השישית בהתאם להוראות תכנית 9988.

סך שטחי הקומות החדשות עומד במותר. סך זכויות חדשות מותרות בקומות החדשות לפי 10038 הינו 2 קומות. המוצע עומד במותר.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיי מקורות בחזית קדמית אשר לא מחושבות בשטחים עיקריים.

במקום חלה תכנית 9988 אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. עפ"י הוראת השעה מכוח תקנות מרפסות זיי מקורות יחושבו כשטח עיקרי במקום בו חלה תכנית אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יח"ד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היח"ד.

המרפסות מוצעות בעומק של 1.6 מ', בהתאם לנדרש בתכנית 9988.

מרפסות גג בתחום קו בנין תמ"א. ניתן לאשר.

מחסנים

מוצע מחסן אחד בקומת קרקע תחתונה במפלס 3.06-. למחסן מוצעת כניסה חיצונית מאחר ולא ניתן להציע גישה פנימית. אין מניעה לאשר.

המחסן המוצע הינו בשטח שאינו עולה על 10 מטרים בהתאם להוראות תכנית 9988.

ניקוז מי נגר

ע"פ תכנית 9988, 15% לפחות משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול מי נגר. בבקשה המוצעת, מוצע 23% חלחול מי נגר, כנדרש.

תברואה

מוצעות 2 עגלות בנפח של 1000 ליטר עבור כל עגלה בניצב לרחוב עזה בחלקו הדרום מזרחי של המגרש בהתאם להוראות 9988 ובהתאם להנחיות מחלקת תברואה.

גדרות

גובה גדרות לא יעלה על 90 ס"מ בהתאם להוראות תכנית 9988. מוצג גובה גדר של 1.00 מ'. יש להנמיך.

יש להציג פריסת גדרות ואת הגובה המתאים.

תשתיות

מערכות טכניות יוצעו בהתאם לתכנית 9988 ובתיאום עם המחלקות הרלוונטיות.

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 76,238 ש"ח בעבור שימור העצים.
	שפ"ע - תשלום היטל כספי בסך 1,357 ש"ח
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן את אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	כן, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	תשלום כופר חניה עבור 6 מקומות
	אישור מחלקת השימור
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0370.00
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיוזק הבניין ותוספת קומות לפי תמ"א 38
מספר ועדה	2026/3
כתובת	הרב עוזיאל 26, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה באם לפרסם את המרפסות המוצעות בבקשה.

הועדה בחנה את הבקשה המציעה את המרפסות. המרפסות תואמות את התכנית המפורטת החלה על המגרש, 759589, ואף תואמות נספח. התכנית המציעה את המרפסות פורסמה בשלב התביע.

בהתאם לאמור, הועדה מחליטה כי אין צורך לפרסם את המרפסות המוצעות וכי ניתן לאשרן מאחר והינן תואמות תביע.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	אישור תברואה למיקום מתקני אשפה מעודכנים.
	אישור תבע עבור 10 מרפסות סוכה בהתאם להחלטת וועדה

	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.
כן	אישור בקרת התנועה לעניין מיקום הכניסות לחנייה.
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	הגשת חו"ד ע"י המשיבה 2 , שתיערך ע"י מומחה ביסוס ותאושר בנוהל בקרה הנדסית בוועדה מית, כתנאי למתן ההיתר.
כן	אישור חוזר של מחלקת החניה של חניית האופנועים והאופניים בלבד, כתנאי למתן ההיתר.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0435.00
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לפי תמ"א 38/1 תוך ביצוע חיזוקים כנגד רעידות אדמה לפי תכנית 10038
מספר ועדה	2026/3
כתובת	הטייסים 48 , גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה.

בתאריך 02/07/2025 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. הועדה במעמד הדיון בתאריך זה החליטה על פטור מהתקנת 2 מקומות חניה ותשלום קרן חניה כללי בעבורם.

כעת הציג עורך הבקשה פתרון חניה המציע תקן חניה מלא בהתאם למספר יחידות הדיור המוצעות בבקשה, 3 מקומות חניה בעבור 2 יחידות דיור. פתרון החניה קיבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה.

בהתאם לאמור, הועדה מקבלת את פתרון החניה המוצע. על כן, לא נדרש בתשלום קרן חניה ותנאי זה מבוטל.

יתר החלטת ועדה מיום 2.7.2025 עומדת על עינה.

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
	אישור שירותי הכבאות
כן	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
	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
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 70,255 ש"ח בעבור שימור העצים.
	שפ"ע -הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 882 ש"ח בעבור פיצוי נופי (במקום תשלום היטל
	שפ"ע - הגשת תכנית פיצוי נופי לשלמה דניאל
	הסדרי תנועה - ביצוע תשלום קרן חנייה עבור 2 מ"ח לקרן חניה כללית.
	הסדרי תנועה - הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י.
	בניית קירות חדשים בגבולות חלקה חוקיים.
	ביצוע דרישת מחלקת הסדרי תנועה.
	מתן הוראות לעניין סווג עצים
	אישור בית המודל
	תיאום מיקום תשתיות- תשתיות ימוקמו ככל הניתן בתחום הבינוי. אין לייצר חומר תשתיות כלפי
	ב.
	תיאום מיקום תשתיות- תשתיות ימוקמו ככל הניתן בתחום הבינוי. אין לייצר חומר תשתיות כלפי
	ב.
	תיאום מיקום תשתיות- תשתיות ימוקמו ככל הניתן בתחום הבינוי. אין לייצר חומר תשתיות כלפי
	ב.
	תיאום מיקום תשתיות- תשתיות ימוקמו ככל הניתן בתחום הבינוי. אין לייצר חומר תשתיות כלפי
	ב.
	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י' שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0518.00
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימור חזית הבניין ותוספת קומות מכוח תמא 38/2
מספר ועדה	2026/3
כתובת	עמק רפאים 55, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה וכן לעניין חריגה מהמדיניות.

ע"פ חו"ד הסדרי תנועה, הבקשה מציעה תקן חניה מלא בהתאם לבניין ובו אלמנטים לשימור. פתרון החניה הובא להכרעה משום שהומלץ ע"י תכנון עיר להעניק פטור מלא לבקשה מאחר והינה ממוקמת על ציר הרק"ל וכן משום שמוצעת קומת חניה אחת בתכנית מלאה ולא 2 קומות חניה בתכנית חלקית.

הועדה מחליטה לאשר את החניה המוצעת כפי שהיא ולא להעניק פטור מהתקנה וזאת משום שמדובר בבקשה להריסה ובנייה מחדש עם היתכנות ליצירת מקומות חניה ועל כן אין מקום לוותר על התקנת מקומות חניה בהתאם.

כמו כן, הועדה מחליטה לאשר את הבקשה עם החריגה מהמדיניות וזאת לאור העובדה כי מדובר בחריגה מינורית באחוזי הבנייה לבקשה עבור בניין חדש, עם תקן חניה מלא. הועדה רואה בערך החיזוק והמיגון כערך עליון וכי אינטרס החיזוק גובר.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין:

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם:

חזית קדמית צפונית מערבית – 4 מ' מגבול המגרש

חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 3 מ' מגבול המגרש.

חזית אחורית דרומית מערבית – 3 מ' מגבול המגרש.

מוצעות מרפסות זיז וגג בחריגה מקו בניין- לא ניתן לאשר.

ע"פ סעיף 4.1.2.2 (7) במבנים מ-6 קומות ומעלה יש לסגת מקווי הבניין בחזית הקדמית למרחק

של 4 מ', ו-3 מ' ביתר החזיתות. בהתאם לאמור יש לבצע נסיגה בקומות החדשות אשר מעל החזיתות לשימור למרחק של 4 מ' בחזית קדמית ו-3 מ' ביתר החזיתות.

שטחי בניה :

שטחים עיקריים :

עיקרי מותר לבינוי: 1647.6 מ"ר.

עיקרי מוצע בבקשה: 1598.52 מ"ר – עומד במותר ע"פ תמ"א 38.

שטחי שירות :

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

-ישנם שטחים שלא חושבו בקוד המתאים ברובוט – יש להציג חישוב נכון ומתאים בהרמוניקה.

-יש לחשב שטח מעלית כמתקני שירות מוצע במפלס אחד.

מחסנים :

תכנית החלה במגרש מתאר 62, לכן בהתאם לכך נבחנו המחסנים :

בבקשה מוצעים 4 מחסנים ב קומת המרתף. המחסנים המוצעים עומדים במותר.

יש לציין גובה מחסנים (עד +2.20 מ')

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז וגג מחוץ לקו בנין – לא ניתן לאשר.

מוצעות מרפסות שירות. שטח מרפסת שירות לא יעלה על 5 מ' - יש להציג חישוב על גבי התכנית.

תברואה :

לא מוצע בתחום החלקה פתרון אשפה. התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר ליד המתקן הקיים. יש להציג ע"ג התכנית את המתקן הקיים והמוצע.

נגישות :

מוצעת נגישות מלאה. כניסה לבניין מחזית קדמית.

בבקשה מוצעות 16 יח"ד חדשות – תנאי למתן היתר יהיה אישור יועץ נגישות.

עצים :

בחזית האחורית יש לנטוע עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.

יש להוסיף בתכנית הפיתוח התייחסות לנטיעות חדשות בחצרות.

פיתוח שטח :

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

ארונות תקשורת חשמל וגמל מים מוצעים בפנים המבנה. מוצג מיקום בלוני גז מחוץ למבנה. יש להציג גמל מים. יש למצוא פתרון מחוץ למבנה ולהציג תכנון מקובל.

ניקוז מי נגר :

יש להציג ע"ג ההרמוניקה סכמת חלחול מי נגר ואת החישוב.

סימונים גרפיים :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת/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
	אישור מח' שימור
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	הגשת ערבות בנקאית בסך 21,967.44 ש"ח עבור שימור העצים.
	2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 21,730 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	אישורי יועץ קרקע ומהנדס לעניין יציבות קרקע ותשתיות סמוכות בקרקע בזכות הדרך.

	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0320.00
מספר סידורי	61

פרטי התיק

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

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה והחריגה מהמדיניות.

לעניין החניה, נדרש להציע 7 מקומות חניה בעבור 14 יח"ד לאחר הפחתת שימור. לא ניתן להציע מקומות חניה בחלקה, מדובר במבנה עם אלמנטים לשימור. בהתאם לאמור, הועדה פוטרת מהתקנת מקומות חניה ומורה על תשלום קרן חניה בחניון שנלר בעבור 7 מקומות.

לעניין החריגה ממדיניות, מדובר על חריגה מינורית אשר הינה בחלל גג הרעפים בלבד. מדובר על בקשה המציעה מבנה חדש, מחוזק וממוגן וכי הועדה רואה בערך עליון את חיזוק המבנים. בהתאם לאמור, הועדה מאשרת את החריגה הנ"ל מהמדיניות.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין

בחזית קדמית מוצעות מרפסות עוקבות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת, ע"פ חו"ד של אדריכל השימור משה שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית. - אין מניעה מלאשר.

חצרות אנגליות בעומק 90 ס"מ – עפ"י תקנות אין מניעה מלאשר עד 1.5 מ'.

שימור:

יש לשמור על גוש חזית קידמי מזרחי היסטורי מקורי בתכנון המוצע.

גדר - הרחוב מאופיין בגדר אבן היסטורית רציפה, אין לבטל גדר קיימת ומדרגות היסטוריות, הגדר ראויה לשימור ושיקום, יש לסמנה בסגול בתוכנית ולהציג פריסת גדר.

יש להוסיף פרט הפרדה בחזית דרומית בין קומת כניסה קיימת לקומת מרתף.

בתאום המח' תותר פירוק והרכבה לצורך הכנסת צמ"ה.

יש להציג בנסיגה את בינוי הזיז בשמאל הבנין בהתאם לצד ימין.

מחסנים

מוצע 41 מחסנים בשטח של 110.70 מ"ר – לא עומד ב - 8%, פורסמה הקלה על בניית מחסנים עד 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית מחוץ לקו בניין – מרפסות אלו הינן המשכיות למרפסת קיימת לשימור – אין מניעה מלאשר.

מוצעות מרפסות גג בנסיגה עבור מרפסות סוכה – אין מניעה מלאשר.

בחזית קדמית יש להציע מרפסת בקומה רביעית מעל המרפסות המוצעות וקיימת, לשם שמירת אופי חזית היסטורית. במידה ותהיה חריגה בשטחי מרפסות יש לבטל על מרפסת צידית דרומית בקומה זו.

במרפסת גג מזרחית בקומה רביעית יש להציע מעקה בנוי הפונה כלפי רחוב ולא סורגים.

גדרות:

שימור: הרחוב מאופיין בגדר אבן היסטורית רציפה, אין לבטל גדר קיימת ומדרגות היסטוריות, הגדר ראויה לשימור ושיקום, יש לסמנה בסגול בתוכנית ולהציג פריסת גדר.

גג המבנה:

יש להציג מערכות בחלל גג הרעפים

תברואה

תכנון עיר: מדובר במבנה חדש יש להציע פתרון למיקום תברואה בתוך קווי בניין שאינו פונה לרחוב, עדיפות בתוך קונטור המבנה המוצע. ניתן להציע על חשבון שטחים עיקריים בחזית צידית צפונית.

יש להציע את מקום האשפה כנדרש עפ"י הנחיות מרחביות ועפ"י דרישת מחלקת תברואה.

עצים

יש להציע נטיעות חדשות בהתאם להנחיות מרחביות, עץ בוגר כל 100 מ"ר של קרקע הפנויה מהבינוי. עדיפות לנטיעת עצים כלפי רחוב.

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

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

נגישות

הבקשה מציעה כניסה נגישה למבנה דרך החזית המזרחית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כל הדירות בבניין נגישות.

מוצעות מעל 6 יחיד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

תיקונים גרפיים

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	הגשת ערבות בנקאית בסך 9,599 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	הגשת תכנית נטיעות בשווי הפיצוי נופי לשלמה דניאל.
	יש לקבל את אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.
	דרכים- יש להעביר אלינו אישורי יועץ קרקע (1) ומהנדס (2) לכך שאין חשש לקריסה או פגיעה בדרך (במדרכה ובכביש הסמוכים לאתר) או בתשתיות סמוכות.
	ביצוע תשלום קרן חניה עבור חניון שנלר
	מתן הוראות לעניין סווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם

	אישור בית המודל
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0370.00
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה עם שימור חזיתות
מספר ועדה	2026/3
כתובת	הקרן הקיימת לישראל 15, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין פטור מהתקנת מערכת גז בבניין. הבקשה הועברה לגורמים והושלמו כל התנאים ואף הודפסה טיוטת היתר בניה בבדיקת התכנית הסופית נמצא כי לא קיים פתרון גז עבור כלל יח"ד המוצעות. עפ"י התקן "בבנין מגורים שבו 6 יח"ד או יותר תותקן מערכת לאספקת גז מרכזית". לטענת עו"ב כי לא ניתן להתקין מערכת גז מרכזית בבניין דהיינו צובר גז או מתקן עבור בלוני גז בגלל מגבלת שימור. בחזית הצפונית הפונה לרחוב כל שטח החלקה עד הבניין הופך להיות פתוח לציבור ע"פ הנחיות מחלקת השימור. בחזיתות הצידיות המסומנות לשימור ובחזית האחורית לא ניתן להתקין עקב חוסר מקום. בהתאם לזאת השימוש הביתי וחימום המים יופעלו ע"י מערכת החשמל. בהתאם לאמור, הועדה מחליטה לאשר פטור מהתקנת מערכת גז בבניין. יתר החלטת ועדה מיום 12.2.2025 עומדת בעינה.

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

כ	אישור פיקוד העורף הג"א
כ	אישור שירותי הכבאות
כ	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן לי, ת"י 413
כ	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כ	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כ	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כ	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כ	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
כ	אישור משרד הבריאות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
כ	תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.
כ	חוות דעת סופית מחלקת השימור
כ	דרכים - תנאי להיתר בניה הינו הנפקת אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת ת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר דיפון.
כ	אישור סופי של מח' דרכים
כ	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
כ	הצהרת עורך בקשה עבור בניית בריכת שחיה
כ	תנאי להיתר יהא תיאום מול מח' השימור והצוות המקצועי מיקום מתקן האשפה בכפוף לאישור אה
כ	אישור בית המודל
כ	תצהיר חתום של עורך הבקשה
כ	תצהיר חתום של מתכנן השלד
כ	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0276.00
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38-הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתכנית 10038.
מספר ועדה	2026/3
כתובת	הרב חיים שאול עבוד 15, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה זו הינה עבור הריסת מבנה בן קומה והקמת מבנה חדש בן 4 קומות ובו 11 יח"ד חדשות.

החלטת הוועדה המקומית מיום 6.12.2023 נשארת בעינה

בתאריך 18.3.2024 עברה הבקשה לגורמים להשלמת תנאים לקראת מתן היתר בנייה. במסגרת הבקשה, הופנתה הבקשה לקבלת פטור מנגישות ושם הובהר כי לא ניתן לקבל פטור לבקשה המציע בניין חדש עם 11 יח"ד וללא מעלית המנגישה את היחיד המוצעות.

בהתאם לאמור, הובאה הבקשה חזרה לבחינה עם המעלית החדשה המוצעת בהתאם לדרישת יועצת נגישות.

המעלית המוצעת הינה בשטח של חצר פנימית הנדרשת מהוראות תכנית 4383 ו4120 אשר נכתב בהן כי יש להציע בינוי בתכסית של עד 80%.

לא פורסמה הקלה לעניין זה במסגרת הבקשה להיתר, על כן, הורתה הועדה כי יש לבצע פרסום עבור השינויים המוצעים.

הבקשה עברה הליך פרסומי בו פורסמו הקלות לעניין המעלית ולעניין צמצום התכסית מהוראות תכנית 4383 ו4120.

בבקשה זו לא התקבלו התנגדויות

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

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	חוות דעת מחלקת השימור - בקרה מרחבית
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן את אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
כן	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור , מינוי חתום
	יש לצרף לפרויקט זה מהנדס שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור
	אישור מחלקת השימור בכתב כי כל השינויים ותיקונים שנדרשו אכן בוצעו
	הגשת דוח אקוסטי לבדיקה במחלקת איכות הסביבה.
	השתתפות ב 2 עגלות 1000 ליטר
	יש להתאים בהרמוניקות סופיות את בעלי הנכס המעדוכנים ע"פ נסח טאבו אחרון
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0611.00
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה להריסה ובניה תוך שימור חזיתות מתוך תכנית תמא 38 10038
מספר ועדה	2026/3
כתובת	האשכול 4 , מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה 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).

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

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה. מוצעות 16 יח"ד להן נדרשות 8 חניות. לא ניתן להציע מקומות חניה בתחום החלקה. המבנה הוא מבנה עם אלמנטים לשימור ללא היתכנות יצירת קומות חניה. כמו כן, המבנה מקורב לציר רק"ל. בהתאם לאמור, הועדה פוטרת מהתקנת 8 מקומות חניה ומורה על תשלום קרן חניה בעבורם בחניון השוק.

קווי בניין :

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :

חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול המגרש.

חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול המגרש.

חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול המגרש.

*המבנה הינו היסטורי.

קווי בניין המותרים לפי תב"ע (מתאר 62) החלה במגרש : בינוי בקו בניין 0 למעט חזית אחורית בה נדרש לשמור על מרחק של 2.50 מ' מגבול חלקה ע"פ תיק מידע שהתקבל בפתיחת הבקשה.

בבקשה מוצע בינוי בקו 0 לכל החזיתות, בהתאם לקירות מבנה לשימור הבנוי בחריגה מקווי הבניין ועד גבול חלקה.

חריגות :

- חזית אחורית צפונית – מוצע בינוי בקו 0 בהתאם לקיר קיים לשימור בקומות א-ג. את הבינוי בקומות מעל יש לצמצם לתחום קו הבניין המאושר ע"פ תב"ע במרחק של 2.5 מ' מגבול המגרש.

-מוצעות מרפסות זיז בקומות החדשות בחריגה מגבול המגרש – יש לצמצם בהתאם לצמצום הבינוי שצוין לעיל. בנוסף אינן עוקבות והמשכיות למרפסות לשימור בקומות א-ג.

- מוצעות מרפסות זיז לשימור בחריגה מגבול מגרש – אין מניעה לאשר.

-בקומה ה' מוצעת מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג (אשר נדרש בביטול גם כך מאחר והבינוי בחריגה) – לא ניתן לאשר בהתאם להנחיות מרחביות.

-חזית קדמית דרומית – מוצעות מרפסות זיז לשימור בחריגה מגבול מגרש מעל דרך לכיוון רחוב האשכול – אין מניעה לאשר.

מרפסות זיז המוצעות בקומות שמעל בחריגה מגבול המגרש, אינן עוקבות והמשכיות למרפסות לשימור – יש להציע כנדרש בהתאם למרפסות קיימות לשימור.

-בקומת קרקע חזית צפונית מוצע בינוי מעבר לגבול חלקה בהתאם למבנה לשימור שבנוי כך – אין מניעה לאשר.

שטחי בניה :

שטחים עיקריים :

עיקרי מותר לבינוי: 1,406 מ"ר (ע"פ נוסחא b בחו"ד תכנון עיר. שטחים קיימים לפי תיק תיעוד)

עיקרי מוצע בבקשה: 1,185.21 מ"ר – עומד במותר.

שטחי שירות :

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

-יש לחשב שטח מעלית פעם אחת כמערכות טכניות ומתקני שירות מוצע.

-יש לחשב מרפסות מקורות בקוד מרפסת מקורה, שטח זה ייחשב ממניין שטח עיקרי.

- שטחים טכניים (חדר מונים, חדרי מערכות) המוצעים מעבר למותר (2% משטח החלקה) – יש לחשב מיתרת שטח עיקרי.

מחסנים :

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

בבקשה מוצעים 12 מחסנים ב-2 קומות מרתף עבור מסחר בלבד. לא מוצעים מחסנים עבור מגורים – יש לצמצם את המחסנים המוצעים עבור המסחר (יותר ממס' החנויות) ולחילופין להציע במקומם מחסנים עבור קומות המגורים, תוך עמידה ב-8% המותרים למחסנים.

מרפסות :

חזית צפונית אחורית - מוצעות מרפסות זיז בקומות החדשות בחריגה מגבול המגרש – יש לצמצם בהתאם לצמצום הבינוי שצוין לעיל, בנוסף אינן עוקבות והמשכיות למרפסות לשימור בקומות א-ג.

- מוצעות מרפסות זיז לשימור בחריגה מגבול מגרש – אין מניעה לאשר.

-בקומה ה' מוצעת מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג (אשר נדרש בביטול גם כך מאחר והבינוי בחריגה) – יש לבטל. לא ניתן לאשר בהתאם להנחיות מרחביות.

-מוצעת מרפסת גג לשימוש יח"ד 16 – אין מניעה לאשר.

חזית דרומית קדמית - מוצעות מרפסות זיז לשימור בחריגה מגבול מגרש מעל דרך לכיוון רחוב האשכול – אין מניעה לאשר.

מרפסות זיז המוצעות בקומות שמעל בחריגה מגבול המגרש, אינן עוקבות והמשכיות למרפסות לשימור – יש להציע כנדרש בהתאם למרפסות קיימות לשימור.

-יש לציין ע"ג התכנית במפלס המתאים כי מדובר במרפסות המשכיות למרפסות קיימות לשימור.

-יש לחשב מרפסות מקורות בקוד המתאים ברובוט.

ממ"דים :

בבקשה מוצעות 4 עמודות ממ"ד עם קירות יורדים לקומות המרתף.

בממ"דים ביח' הדיור המזרחיות מוצע חלון פונה לפנים עקב קיר צמוד של חלקה סמוכה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

גג :

מוצע גג בטון שטוח אשר בחלקו מוצעת מרפסת גג לטובת דירת הגג ובחלקו משמש למערכות עם גישה משותפת מחדר המדרגות.

- יש להנמיך גובה מעקה גג מוצע לגובה הנדרש.

-יש להציג מיקום דודי שמש.

-יש להסיט תשתיות מהחזית הראשית לרחוב.

עצים :

התייחסות תכנון העיר : קיים עץ אורן בוגר מחוץ לחלקה בצמידות לחלקה 75 - לסמן לשימור באדום. יש להציע שתילה של עץ אחד בוגר בחצר המוצעת שפתוחה לשמיים ולאפשר קרקע טבעית בקומת המרתף.

שימור :

-יש להטמיע בבקשת ההיתר נספח 'פרטי בניה לשימור' המאושר ע"י מח' שימור. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

חזיתות :

-לפרט בחירת חומרים בתיאום עם מחלקת השימור.

-לבטל קורה מוצעת מתחת למרפסות החדשות.

-להתאים חזיתות קיימות לשימור לתיק התיעוד.

פיתוח שטח :

מוצע פיתוח שטח הכולל ריצוף בכביש בחלקות גובלות במפלס קומת הקרקע. התקבל אישור מחלקת שפ"ע כמפורט:

מבחינת מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות – ניתן לאשר.

בכפוף לפירוק ובניה מחדש של 2 הבמות הקימות

אין להגדיל את הרמפות מעבר למידות הקיימות כיום.

יש לשקם הכביש המרוצף בחזית הבנין בתום העבודות בכפוף לסיוור שייערך בשטח.

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

הוצג מיקום ארונות חשמל, מים, ותקשורת.

לא מוצג מיקום גמל מים. מיקום גז לא ברור – יש להציגם בתכנית.

חשמל:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה בניית חדר טרפו ברחוב יפו 113, פרויקט "עץ חיים", כולל סיום עבודות שיפורים וחלוקת עומסים באזור.

ניקוז מי נגר:

מוצע בינוי בכל תחום החלקה ולכן לא ניתן להשאיר שטח פנוי לניקוז – יש להציג חישוב ניקוז מי גשם מלאכותי בתיאום מחלקת איכות הסביבה.

סימונים גרפיים:

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

- יש לסמן קו בניין וגבול מגרש, כל אחד בנפרד בצורה ברורה ומובנת ע"ג התכניות.

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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור משרד הבריאות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור מחלקת השימור
	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם רעידת אדמה וצרך דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	תשלום כופר חניה עבור מקומות חניה לחניון השוק.
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	אישור חברת החשמל באם נדרש חדר טרפו / פטור
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תנאי לקבלת היתר יהיה בניית חדר טרפו ברחוב יפו 113 פרויקט עץ חיים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0601.01
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2019/0601.00
מספר ועדה	2026/3
כתובת	בית ישראל 40 , בית ישראל

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 27/10/2028.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבת תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0286.02
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2018/0286.00
מספר ועדה	2026/3
כתובת	מודיעין 17, מקור ברוך

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת המבקש

הבקשה ירדה מסדר היום על פי בקשת המבקש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0212.00
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש תוך שמירה על חזיתות שימור, עפ"י תמ"א 38/2 ותכנית 10038
מספר ועדה	2026/3
כתובת	הקרן הקיימת לישראל 12, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה באם לזמן את המתנגדים.

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

ההתנגדויות שהתקבלו אינן התנגדויות תכנוניות לבקשה. הוקראו התנגדויות על נזקי לכלוך ורעש בעקבות הבנייה וכן התנגדות להתנהלות המכולת הקיימת כיום והחשש שהמסחר העתידי ינהג שלא בהתאם גם כן.

הועדה מבהירה כי אין זה מקומה להתערב בהתנהלות מסחר וכי יש לפנות לערכאות המתאימות והמוסכמות לטפל בנושאים אלו. לעניין הרעש והלכלוך, מבהירה הועדה כי רעש ולכלוך הינן פועל יוצא של כל בנייה וכי על מבקשי ההיתר לעבוד על פי החוק ולוודא כי הבנייה תיעשה בשעות המותרות וע"פ התקנות והחוקים.

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

מעבר לכך, הובאה הבקשה בפני הועדה לעניין החרידה ממדיניות רחביה באחוזי בנייה. בחנה הועדה את החריגה המסתכמת בכ-26% ומתרשמת הועדה כי מדובר בחריגה מינורית בעבור בניין חדש, עם תקן חניה מלא וכי החריגה ברובה הינה בתת הקרקע ועל כן אינה משפיעה על הסביבה.

להלן התיקונים לבקשה:

מחסנים:

תכנית החלה במגרש 9988, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים :

בבקשה מוצע 9 מחסנים ב קומות המרתף. שטח כל מחסן עד 10 מ'.

יש לציין גובה מחסן (עד 2.20 + מ')

יש לציין שטח המחסן במ"ר.

תברואה :

התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש לתכנן 3 עגלות בנפח 1000 ליטר – יש להציג על גבי ההרמוניקה.

עצים :

עצים- הבקשה משמרת את רצועות העצים הקיימות בחזיתות צידיות, למעט 2 עצים בקרבה לבינוי בעלי ערכיות נמוכה. מקובל. הבקשה מציעה שתילה לחזית קדמית. מקובל.

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

פיתוח שטח :

מוצע פיתוח שטח במפלס קומת הקרקע - יש להציג תכנית פיתוח מלאה ומפורטת.

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

לא מוצג מיקום בלוני גז, גמל מים ומיקום ארונות חשמל ותקשורת – יש להציגם בתכנית.

חברת החשמל :

אספקת החשמל למבנה מותנית בבניית תחנת טרנספורמציה בקק"ל 15.

תנאי להיתר אישור ח"ח.

ניקוז מי נגר :

הוצג בהרמוניקה סכמת חלחול - הוצג כמותר

סימונים גרפיים :

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

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

	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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור משרד הבריאות
	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
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	הגשת ערבות בנקאית בסך 81,694 ש"ח עבור שימור העצים.
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 12,667 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
	הגשת אישורי יועץ קרקע ומהנדס לעניין שמירה על יציבות הקרקע הסמוכה בזכות הדרך ואי בתשתיות סמוכות
	אישור מח' השימור
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וזי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבת תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0431.03
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לבניין מרפאות הרצוג, שימוש בקומת מסד
מספר ועדה	2026/3
כתובת	גבעת שאול 1, אזור תעשייה גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להוצאת היתר - אישור מח' דרכים :

מוצע בבקשה שימוש בקומת המסד בהתאם לנספח הבינוי ו-38 מק"ח, התקבל אישור ה.תנועה למוצע, הבינוי עומד במותר, אין מניעה לאשר.

- 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
	אישור משרד הבריאות
	חתימת מנהל מקרקעי ישראל
	יהא הכנת תצ"ר לאיחוד חלקות הכלולות בתוכנית 992636 (בהתאם לתיק מידע)
	תצהיר חתום של עורך הבקשה

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0295.05
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הכוללת ממ"דים ומרפסת זיז
מספר ועדה	2026/3
כתובת	הרב רפאל קצנלבוגן 72, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומרפסות מקומת הקרקע ועד קומה ב', נדרש להציג את המרפסות כשטח מבוקש ולא כשטח קיים, להתאים את השטחים העיקרי והשירות בבקשה הנוכחית לשטחים שאושרו בהיתר קודם, להתאים את התוכניות לבניה הקיימת בשטח, לסמן להריסה את החרیגות שנבנו שלא בהתאם להיתר 1998/295.3, הושלמו תנאים טרם דיון.

מרפסות זיז :

קומה א', מפלס +3.07 : מוצע הכשרת מרפסת זיז קיימת ומקורה- בעומק של 1.5 מ', בגודל 4.34 מ"ר, בחזית צפונית בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י התקנות ניתן להציע חריגה למרווח הקדמי בשיעור של עד 2 מ' או 40% לפי הקטן, המרווח הקיים הינו 6.30 מ'- החרגה המותרת היא עד 2 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 1.5 מ'-המוצע עומד במותר לעניין הקו בניין, יש להציג את המרפסת כשטח מבוקש ולא כשטח קיים.

פורסמה הקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז 40% מגבול מגרש-בוצע כנדרש.

קומה ב', מפלס +5.97 : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה- בעומק של 1.5 מ', בגודל 4.34 מ"ר, בחזית צפונית בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י התקנות ניתן להציע חריגה למרווח הקדמי בשיעור של עד 2 מ' או 40% לפי הקטן, המרווח הקיים הינו 6.30 מ'- החרגה המותרת היא עד 2 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 1.5 מ'-המוצע עומד במותר לעניין הקו בניין, יש להציג את המרפסת כשטח מבוקש ולא כשטח קיים.

פורסמה הקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז 40% מגבול מגרש-בוצע כנדרש.

בנוסף בהיתר מס' 1998/295.3 אושרה יציאה מחדר האמבטיה למרפסת שירות כשטח עיקרי. בהיתר זה מוצע שירות, יש להתאים להיתר.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +3.07 : מוצגת מרפסת גג ללא שהוצג עבורה היתר. יש להסיר את המרפסת מהבקשה, ולסמן את הקירוי הקיים להריסה.

הריסה :

בהיתר בתיק מס' 1998/295.3 אושרה תוספת בניה לפי תב"ע בחזית מזרחית צידית, במפלסים +0.00, +3.07, +5.97. בהתאם למוצג בתוכניות ועפ"י המפת מדידה, התוספת נבנתה בפועל גדולה מהמותר בתב"ע ובהיתר, וע"כ נוצרה חריגה של כ-60 ס"מ בקיר עם פתחים בחזית צידית, המהווה סטייה ניכרת מקווי בניין ומשטחי הבניה המותרים.

יש לסמן להריסה את החלק הקיים ללא היתר ולהציג בהתאם להיתר האמור.

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
	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
	הגשת ערבות בנקאית בסך 36,926 ש"ח עבור שימור העצים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2007/0025.02
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סכ"ה 3 יח"ד ו מוצע בנין חדש שתי קומות
מספר ועדה	2026/3
כתובת	אל פרסאן 70 , ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

חסר אישור מחלקת הסדרי תנועה

יש לצין כי מחלקת הסדרי תנועה אישרו תוכנית שונה מהתוכנית שעורך הבקשה העלה למערכת לדיון ולכן יש לקבל אישור חוזר עבור תוכנית התואמת לתוכנית שהוגשה למחלקת הרישוי .

עוד יודגש כי תכננו קומת חניה לבנין מספר 3 הכוללת עמודים לפי סעיף 99 להוראות התוכנית לא ניתן לתכנן קומת מסד על עמודים ולכן קומת החניה תהווה קומה סגורה עם כניסה אחת בלבד המובילה לחניות .

חריגה מקו בנין

עורך הבקשה הציג את קוי הבנין בתוכנית בשונה מהמאושר באופן משמעותי ובכך תכנן את המבנה בחריגה מקו הבנין דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות החוק .

מה גם שתבע זו כוללת נספח בינוי מפורט הכולל תכנון בתחום קוי הבנין ומחייב לנושא זה .

חריגה בשטחי הבניה

הבקשה כוללת בינוי השונה מנספח התב"ע כאשר אין התייחסות כלל לשטח הקיים והמותר עבור כל בניין

ניתן לראות כי התב"ע כוללת טבלת שטחים מפורטת ויש להציג התייחסות לכל הבניינים בחלקה וזאת כי החלקה כוללת 4 בנינים .

ולכן נדרשים להציג פרוט עבור השטח הקיים , המוצע והעתיד על מנת לראות שלא מבקשים שימוש בשטח המיועד לבניינים אחרים .במיוחד עבור 2 הבניינים הצפונים

בבקשה הנוכחית קיים שטח החורג מהמותר .

כניסה קובעת למבנה

יובהר כי הצגת הכניסה הקובעת למבנה משמעותית וזאת כי לפי טבלת השטחים יש התייחסות

לשטח המותר מעל הכניסה זו ולשטח המותר מתחת לכניסה זו כאשר כל חריגה מהשטח המותר מהווה סטיה .

ניתן לראות לפי צילומי אוויר כי מדובר במגרש עם טופוגרפיה דיישרה כאשר בחתכים מציגים טופוגרפיה הכוללת מילוי רב של אדמה בלי התייחסות לקירות התמך המתקבלים מכך או לכך שלא ניתן ליצור קומת מרתף ע"י מילוי

לכן יש להתאים את החתכים למצב הקיים בשטח ואז הנושא יבחן שוב

עוד יצוין כי לפי תקנות החוק חישובי שטחים כניסה הקובעת לבניין ממפלס הקרקע הצמודה לא יעלה על 1.2 מטר - בבקשה הנוכחית גובה זה עולה על המותר .

חריגה במספר הקומות

לפי תב"ע ניתן להוסיף 2 קומות כאשר הבקשה כוללת הקמת 3 קומות ממפלס הרחוב ובכך קימת חריגה שמספר הקומות פרסמו הקלה שלא מאושרת וזאת כי לא הוכח שטחי בניה לניצול עבור קומה נוספת .

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.

במידה ויתכננו את המבנה בהתאם להוראות התב"ע כולל ההערות המוצגות על גבי תוכנית a הכוללת צמצום הבניה לתחום קוי הבנין באופן שהשטח המותר בחלקה לא יחרוג מהמותר וכמובן יש להציג להריסה את כל עבירות הבניה ויש לקבל דוח פיקוח עבור ההריסות טרם קבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע .

חשוב לשמור על מרחק בין בנינים בהתאם לנדרש בתקנות החוק יש לשמור על מרחק של 6 מטר בין בנינים חדשים

בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת לבנין מספר 2 השומר על מרחק של 280 מבנין מספר 1 ובכך לא עומד בתקנות החוק אי שמירה על מרחק זה נובעת משינוי התכנון המותר בנספח התבע .

וכן יש לתכנן את המרפסות וזיז בהתאם להנחיות מחלקת רישוי כולל חישוב שטח המרפסות המקורות בשטחי בניה עיקרים וזאת כי מדובר בתבע מחוזית ולא כפי שחישבו בתוכנית כשטח למרפסת זיז.

תובא הבקשה לדיון חוזר

"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	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0443.00
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים ותוספת 2 קומות, סה"כ 3 קומות, 3 יח"ד
מספר ועדה	2026/3
כתובת	אל כאלה סמ"מ 54 , א-טור

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לדחות את הכרעה לקבלת חוו"ד עו"ד חיים נרגסי בעניין אישור הוועדה יו"ש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0186.00
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסת גג ובנית מעלית
מספר ועדה	2026/3
כתובת	סנהדריה המורחבת 6 , סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 2.2.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 עבור הוספת השכן הצמוד לדירת המבקש וסעיפים נוספים.

לאחר הוועדה הוגשה תוכנית הכוללת את ההקלות הבאות :

בניה שלא בהינף אחד לדירות שסביב חדר המדרגות

בניה מחומרים קלים

תכנון פתחים בשונה מנספח הבינוי

התוכנית הופצה לפרסום ולא הוגשו התנגדויות .

התיק מובא לדיון עבור לוועדה לאישור הפרסום, כמו כן תידרש אטימת פתח הדירה הקיים בקומה ד' ופריצת פתח חדש במקומו, בקומה החדשה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0404.01
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממדי"ם ומרפסות בהקלה ע"פ תכנית צל מאושרת.
מספר ועדה	2026/3
כתובת	שמעון הצדיק 28 , מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות על גבי תוכנית a . כולל צרוף טבלת מאזן מרפסות לראות שעומדים בתקנות החוק ושטח מרפסת זיז לדירה לא עולה על 12 מ"ר וכן יש לקבל טרם גורמים הסכמת השכן לו מבקשים מעטפת בניה עוד ניתן לראות כי יש לצמצם את עומק המרפסת המבוקשת בחזית מזרחית צפונית גובלת עם דרך כאשר לפי תקנות החוק ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק של 1.2 מטר כאשר קו הבנין וגבול החלקה נושקים אחד לשני ניתן לאפשר את המרפסת לחברת תלתן בקומת הקרקע משפחת ארם קומה א' ומשפחת אסרף קומה ב בעומק של 1.2 מטר באופן המתיישר עם המבנה הקיים וזאת כמובן בכפוף להקלה אשר פורסמה לעניין חריגת המרפסות .

ניתן לראות כי המרפסות המבוקשות בחזית מערבית צפונית יותאמו לעומק של מרפסות אלו על מנת להשוות לבנין מראה אחיד וסימטרי כך שלמשפחת בן שבת יתקנו זאת בהגשה המבוקשת ולייתר השכנים לעדכן את תוכנית הצל .

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0443.00
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה.
מספר ועדה	2026/3
כתובת	הרפז ניסן 10, בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הקרקע, הוצג הוכחת זכויות, התקבל אישור מנהל אגף למוצע, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 14.05.2025 והוחלט "לדחות במתכונת", היות ולא הוכח מקור זכויות לבינוי המוצע, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת הכוללת הסבר מפורט על יתרת הזכויות במגרש, התקבל אישור מנהל האגף למוצע ואין מניעה לאשר.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0131.02
מספר סידורי	76

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר
מספר ועדה	2026/3
כתובת	אריה ל. קובובי 60, רמת דניה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת מרפסת זיז בחזית אחורית בעומק 2 מ'.

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

המתנגד טוען כי סוכך המרפסת שלו תפגע כתוצאה מבניית המרפסת המבוקשת.

הוועדה דוחה טענה זו, מאחר שהמרפסת המבוקשת תואמת תכנית צל ומאחר שכבר מתחת לדירת המבקש מאושרת כבר מרפסת זהה בהיתר.

הבקשה משלימה מראה החזית. אין מניעה לאשר מבחינה עיצובית ותכנונית בהתאם לתכנית הצל המאושרת בהיתר 2021/131

הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0932.04
מספר סידורי	77

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרה לבית אחד מדו משפחתי, סגירת מרפסת שימוש בחלל גג קיים, תוספת ממ"ד ובריכה.
מספר ועדה	2026/3
כתובת	יחיאל צלנוב 1, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 04.12.2024 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות והתוכנית חרגה מהמותר מכח תקנות סטיה ניכרת לענין קווי הבניין והממ"ד המוצע לא עמד במדיניות מהנדס עיר, לבקשה הוגש ערר, בהתאם להחלטות שהגיעו בין 2 הצדדים התיק חזר לדיון בוועדה המקומית וזאת בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת כנדרש, התוכנית הוגשה וכעת אין מניעה לאשר, כמפורט :

שטח בניה :

חדר מכוניות - מוצע חדר מכוניות בשטח של 8.15 מ"ר, 2% משטח החלקה מהווה 10.28 מ"ר, 5.14 מ"ר לכל שכן, גובה חדר המכוניות הוא 2.20 מ' - נדרש לצמצם את המוצע ל-5.14 מ"ר.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המסומנות 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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	הגשת ערבות בנקאית בסך 60,815 ש"ח בעבור שימור העצים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1992/0490.09
מספר סידורי	78

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה + תוספת קומה + מרפסות גג + ממ"ד
מספר ועדה	2026/3
כתובת	העלוי 10, קרית משה

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

בקרית משה, רח' העילוי 10 מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף בן 41 יח"ד קיימות.

מוצע:

תוספת שטח עיקרי על הגג עבור 2 יח"ד קיימות ע"ח הקלות, כולל 2 חדרים מחוזקים.

תוספת 5% להשלמת קומת גג.

תב"ע

כפופה למתאר.

אזור מגורים 2

לא קיים נספח בינוי

בתוקף מ 6919

ס.ס.ג. : אין

הקלות:

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבנייה המותרות בשל תוספת קומה.

הקלה 5% לצורך השלמת קומת גג

התנגדויות

התקבלו 6 התנגדויות. טענות המתנגדים :

נגד תוספת קומה

הבניין מיועד לפינוי – בינוי ?

פגיעה במערכות בחללק עליית גג

שימוש ברכוש משותף בגג

השבחת 2 דירות מזוהות לקראת פינוי בינוי ע"ח כלל הדיירים

מאחר והבקשה נדחית, דיון בהתנגדויות מתייתר.

בבנין שטח עיקרי בסך 847,06 מ"ר עפ"י היתר 1959/0136

ז"א שמלוא אחורי הבנייה נוצלו בעת הקמת הבניין.

סך השטח העיקרי המוצע כולו ע"ח הקלות.

לציין כי לא ניתן לנייד לקומה נוספת יתרת הזכויות שמקורה בהקלות בלבד.

כמו כן הבינוי המוצע מהווה פגיעה חזותית חמורה בבניין ובסביבה ופוגע באופי המבנה ובאופי הבנייה במתחם זה עקב הגדלת מספר הקומות בניגוד לקיים בסביבה.

ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע

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	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0657.08
מספר סידורי	79

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2026/3
כתובת	מבוא לבנה 1, סנהדריה

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

במפלס +6.30 מוצעת מרפסת זיז עבור דירה מס' 12

עומקה של המרפסת בנספח הבינוי הינו 2.00 מ', אולם בבקשה ע"ב מציע מרפסת בעומק של 2.45 מ'- יש לצמצם את עומקה בהתאם לנספח זאת גם כדי לשמור על 2 מ' לפי הנחיות המחלקה ולעמוד בשטח המותר לפי נספח בינוי.

ע"ב מציע עמודים למרפסת מעל גג של השכן למטה, יד להסיר את העמודים מהבקשה המהווים פגיעה חזותית, חריגה מהנחיות מהנדס העיר שאינן מאפשרות בניה על עמודי וכן הפיכת שטח המרפסת של השכן לעיקרי בעקבות בניית העמודים.

בנוסף, מרפסת זו מקרה שטח של הדייר מתחת, שטח של מרפסת לפי נספח בינוי. שטח זה ייבנה גם כתוצאה מהבינוי המבוקש בתיק מקביל 2010/657.6 מתחת דירה זו, על כן יש להוסיף לבקשה את הדייר שמתחת המבקש.

יש להתאים את מיקומי הפתחים בתכניות בחזיתות ובחלקים.

וחתמו 5 דיירים, על פניו לא נדרשות חתימות שכנים אלא חתימה של השכן מתחת בלבד מכיוון שהשטח הזה הוא שלו בתב"ע. אך החתימה שלו לא הוצגה. מאחר ודרישת המחלקה היא להכניס אותו כמבקש, הרי שלאחר וועדה הוא יתווסף לבקשה והחתימה תתייתר בעניין זה.

לאחר תיקון התכנית נדרש משלוח הודעות בחלקה בדבר השינויים כאמור.

תיקון תכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0558.03
מספר סידורי	80

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים ותוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/3
כתובת	גואטמלה 10, קרית היוכל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, הבקשה מובאת לדחייה היות ו:

המרפסת המוצעת בחזית מערבית אינה תואמת לנספח הבינוי ולא ניתן לאשרה היות ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין.

יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים, ואת שאר השטח הנותר כשירות.

המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.

נספח בינוי :

בתב"ע 3194 : חל נספח בינוי מס' 1, טיפוס j, הנספח שותק (מחייב),

מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית צפונית ובחזית דרומית בהתאם לנספח הבינוי, ומרפסת סגורה בחלונות בחזית מערבית בשונה מנספח הבינוי, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי, ממקמת על גג הבנייה הקיימת שבקומה מתחת, ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת בחזית מערבית מהבקשה.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3194 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית מערבית - מוצעת מרפסת בחריגה מקו בניין צידי על גג הבינוי הקיים שבקומה מתחת, כאשר הבינוי הקיים אושר בהיתר מס' 1991/699.05. עפ"י הוראות 3194, סעיף 8 קווי בניין מהווים סטיה ניכרת, ולא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

כמו כן, בהמשך לחו"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 29.10.25 לעניין חריגת המרפסת מקו בניין :

"ההיתר שניתן בתיק 91/699.5 לדירה תחת דירתו של המבקש מתייחס לקומה א' של הבניין. ייתכן והחריגה מקו הבניין בבניית המרפסת ניתנה בהתאם לסעיף 9(ה)2 לתוכנית 3194, שם נקבעו הוראות לעניין חריגה מקו בניין בבניית מרפסת בקומה א'. בענייננו, מדובר בקומה ב', והתוכנית קובעת בסעיף 8 כי חריגה מקו הבניין מהווה סטייה ניכרת. לכן, לא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין."

שטח בניה :

בתוכנית 3194 לא מצוין סך שטחי בניה, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, בבקשה מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח, המוצע עומד בשטחי הבניה המותרים ואינו מהווה חריגה - יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים, ואת שאר השטח הנותר כשירות.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(ד)1 : הוצאת היתרי בניה תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי(למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. מקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו יחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית – המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0049.00
מספר סידורי	81

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	בניית בית עלמין יהודי בטרסות בהר הזיתים
מספר ועדה	2026/3
כתובת	, א-טור א-טור סמוך להר הזיתים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מורה למבקשים לתכנן 10 מקומות חניה בהתאם לנדרש עפ"י תקן ולקבל ע"כ אישור מחלקת הסדרי תנועה.

מוצע בניית בית עלמין יהודי בטרסות וקירות תמך, ללא תוספת שטחים, הכוללת 2 כניסות לבית העלמין, כניסה מרחוב בלאל, וכניסה מרחוב מעלה תימן, כמו כן מוצעת כניסה חדשה עבור בית העלמין השכן מרחוב בלאל. במסגרת תוספת זו מוצעים 2500 קברים, הקבורה המוצעת הינה "קבורת שדה".

התקבלה התייחסות מנהל אגף מבני דת, יצחק הנאו: "בהמשך לוועדה בנושא ולהגשת תכנית מתוקנת. עיינתי בתוכנית שהוגשה ביום 29-12-2025 (הגשה מקוונת 620609 מהתאריך הנ"ל).

התוכנית מציגה חלקות קבורה בקבורת שדה (בשונה מהתכנית שהוגשה בעבר בפתיחת התיק ושנידונה בוועדת ערר).

התייעצתי בנדון גם עם ח"ק שלה מומחיות בבניית קברי שדה.

מבחינתי מדובר בבקשה לאישור היתר לקבורת שדה. אין מניעה מבחינתי.

מציע להוסיף תנאי בהיתר הבנייה שלפני בנייה בפועל יוגשו אלינו לאישור תוכניות עבודה מפורטות המראות את המרווח בין קברים, גובה תא כל קבר ועוד ע"מ לוודא שגם הבנייה בפועל תתבצע בהתאם לכל כללי המסורת היהודית של קבורת שדה."

ע"כ ובהתאם לאמור יש לקבל את אישור מנהל אגף כאמור טרם הבינוי.

קירות תמך:

מוצע בבקשה קירות תמך, בניית הקירות מבוקשת בתוך שטח החלקה ואינה חורגת מגבולות המגרש-נדרש להציג אישור מהנדס לקירות התמך המוצעים.

חוות דעת תכנונית:

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות

	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מבנה דת
	רישום תצ"ר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	טרם קבלת היתר הבניה יש לקבל אישור מנהל מבנה דת סופי עבור קבורת שדה המבוקשת
	תכנון 10 מקומות חניב כנדרש עפ"י תקן ואישור הסדרי תנועה לכך

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0165.01
מספר סידורי	82

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2017/0165.00
מספר ועדה	2026/3
כתובת	שומרי אמונים 7, בית ישראל

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

לפי החלטת יו"ר הועדה לאור הדיון המשפטי התלוי ועומד הוועדה מחליטה להוריד את התיק מסדר היום.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/01/2026 - י שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0439.03
מספר סידורי	83

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בית ספר יסודי 16 כיתות בן 5 קומות עם חצר על הגג
מספר ועדה	2026/3
כתובת	יוסף חכמי 28, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את תכנית 1025147 משנת 2024

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור חברת החשמל
	אישור רשות העתיקות
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	במידה ומדרש הספורט פתוח לציבור ומתוחזק ע"י מחלקת המאור יש לאשר תוכניות תאורה קת המאור.
	תנאי להוצאת היתר בניה יהא רישום התצ"ר (תיק מידע)
	עדכון קירות תמך בתכנית ובפריסת גדרות לקירות מדורגים. גובה הקיר לא יעלה על 20 מ'.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה

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