

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2024/0240.00             |
| מספר סידורי | 1                        |

### פרטי התיק

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
| מהות הבקשה | תוספת מרפסת, חצרות וגידורן        |
| מספר ועדה  | 2026/5                            |
| כתובת      | שד נוה יעקב 49 , נוה יעקב         |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

בתאריך 2.7.2025 התיק נידון בוועדת משנה וההחלטה היתה לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות.

הוגשה הסרת התנגדות

אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקונים הבאים :

מרפסת סגורה :

יש להציג ע"ג ההרמוניקה , חומרי סגירת המרפסת.

חור"ד תכנונית :

-יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

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



### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2018/0746.02             |
| מספר סידורי | 2                        |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                         |
|------------|------------------------------------------|
| מהות הבקשה | סגירת מרפסת, בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ"ר |
| מספר ועדה  | 2026/5                                   |
| כתובת      | הרב יהושוע ברים 7, רמת שלמה              |

#### החלטת הועדה

#### **להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה**

הבקשה ירדה מסדר יום לבקשת ב"כ המתנגדים עוד בני גנוניאן

הבקשה תשובץ למועד אחר

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2024/0104.00             |
| מספר סידורי | 4                        |

### פרטי התיק

|            |                                            |
|------------|--------------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות          |
| מהות הבקשה | תוספת בניה, תוספת ממ"ד והרחבת מרפסת קיימת. |
| מספר ועדה  | 2026/5                                     |
| כתובת      | אליעזר הלוי 11, קרית משה                   |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים והוקראו ההתנגדויות של אלו שלא הגיעו לדיון, מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

רקע :

הבקשה נדונה בוועדה בתאריך 01/10/2024 כאשר הוחלט לפרסם לפי סעיף 149 עבור שינוי מיקום הממ"ד ותכנון מרפסת הזיז לפי מדיניות מחלקת רישוי.

לכן הוגשה ופורסמה תוכנית מתוקנת בהתאם להערות האגף.

פורסמו ההקלות להלן :

תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בנין מבואה עבור כניסה מוגנת לממ"ד עד 5 מ"ר

תוספת בניה 6% בחלק היחסי

תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר בחריגה מקו בנין.

התנגדויות :

התקבלו 8 התנגדויות.

לציין כי רוב ההתנגדויות מתייחסות למתכונת הראשונה של הבקשה, ולא הוסרו. חלק מהן מתייחסות לגרסה המתוקנת שפורסמה, וחלק חוזרות על עצמן.

להלן סיכום טענות המתנגדים והתייחסות הוועדה :

טענה- התכנית המוצעת חוסמת את כניסת הבניין ובנוסף נבנית על קו הביוב הישן מאוד של הבניין.

התייחסות : הבקשה מחויבת באישור הגיחון אשר בודקים הנושאים הללו, וככל ויידרש יועבר קוו

הביוב ע"ח המבקשים.

ירידת ערך הנכס.

התייחסות: לא הוצגה חו"ד נגדית של ירידת ערך.

טענה- היו ניסיונות לתמ"א 38 / פינוי-בינוי, שלא הצליחו, ורוב הדיירים בעד מימוש התחדשות המבנה, אך המבקש לא שיתף פעולה.

התייחסות: בבדיקה מול צוות התמ"א, אין כעת תיק פעיל אך מתברר שבשנת 2023 השלימו חו"ד מחלקת תכנון אך לא הושלם פתיחת תיק רישוי ולא התקדמו.

טענה- הצללה לדייר משה האופטמן.

התייחסות: יש לצמצם עומק המרפסת לסה"כ 1.80 מ'.

טענה- הקמת מרפסת בחזית ראשית.

התייחסות: באם מביטים ב-gis רואים שלא יהיה בפועל שינוי מסיבי מהקיים בפועל כיום בשטח אלה העמקת המרפסת כאשר הוועדה מחליטה לצמצם סה"כ העומק ל-1.80 מ'.

טענה- מצג שווא כאלו הבניין בן 3 קומות כאשר בפועל הבניין בן 4 קומות. יש דירה בקומת כניסה שלא מסומנת בתוכנית.

התייחסות: בדוח פיקוח מתאריך 02/09/2025 (ראה ארכיב אופטי) נקבע קיום עבירת הבנייה במקום, טרם נקבע אופן שימוש בפועל (דירה או מחסן), כתנאי לגורמים יש להשלים דוח פיקוח ולוודות שהעבירה הקיימת איננה שייכת למבקשים, ככל והנה שייכת להם יש להחזיר הבקשה לדיון פנימי.

לציין כי לפי נסח טאבו רשומות בחלקה 9 יח"ד המחולקות ל 3 קומות הבניין. לפחות 3 מתנגדים הודיעו על קיום דירה בקומת מרתף, שלא נמצא היתר עבודה.

התייחסות: כאמור לעיל, תידרש השלמת דוח פיקוח ולוודות באם העבירה קשורה למבקשים.

טענה- מר האופטמן טוען כי הממ"ד יקטין את חלון דירתו ב-20 ס"מ.

התייחסות: הוועדה מחליטה כתנאי לגורמים על ע"ב לדאוג למדוד במדויק בשטח את מיקום חלונות המתנגד כך שלא תהיה שום פגיעה בחלונותיו ולקחת בחשבון את מידות הממ"ד המוצע ברוטו (דהיינו כולל ציפוי האבן).

טענה: פגיעה במעבר חופשי פתוח בין הקו גבול בניין לממ"ד.

התייחסות: מיקום הממ"ד השתנה מפתיחת תיק בין היתר ע"מ לא לחסום הגישה, הוצג פתרון כאשר השביל הוסט רק באזור הממ"ד ואז חוזרים לשביל המקורי. כתנאי לגורמים על ע"ב לבצע את המדידות בשטח ולוודות שישאר מעבר לדיירים של 1.20 מ' נטו.

טענה- ישנו הבדל גובה מול החלקה הצמודה ללא תכנון קיר תומך.

התייחסות: עורכת הבקשה הציגה חתך רלוונטי בדיון והגיבה שישנו קיר תומך קיים כאשר המפלסים לא משתנים אלא רק מיקום השביל.

טענה- חסימה צפויה של הגישה לבנין מכיוון אליעזר הלוי בזמן הבניה.

התייחסות: ע"ב התייחסה שמדובר בתקופה של שבועיים בלבד רק לצורך החפירות לממ"ד כאשר ישנה גישה חלופית מהחניה.

בעכבות שינוי מיקום הממ"ד מפתחת תיק, ישנו צורך באישור מחלקת שפ"ע מעודכן שיהווה תנאי לגורמים.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------|
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                 |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                         |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות              |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים  |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                     |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                |
| כן   | יש להחתים את בעל המעטפת (יש לצרף צו ירושה) מצורף אישור של אילנית בארכיב האופטי |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                       |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                       |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                   |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2021/0477.03             |
| מספר סידורי | 7                        |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
|------------|-----------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד                        |
| מספר ועדה  | 2026/5                            |
| כתובת      | המיסדים 4 , בית הכרם              |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לבניית ממ"ד עבור משפחת מזרחי.

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים בקשב רב מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

המתנגדים טוענים נגד מיקום הממ"ד ומבקשים שהממ"ד יועבר למקום אחר – הוועדה בחנה חלופות שונות אך מצאה כי כל פתרון למיקום ממ"ד מתחת לדירת המבקש אינו

אפשרי מאחר שמדובר בבניין קיים ושינוי זה ידרוש הריסת חלקים מהמבנה לשם בנית היסוד לממ"ד. המיקום שהוצע בחזית האחורית הינו המיקום המיטבי.

נשמר מרחק סביר בין קצה הממ"ד לקצה

דירת המתנגד ולאור הנסיבות פתרון זה קיבל את אישור השימור.

באשר לטענות הנוגעות לעבירות הבניה ו/או יחידת דיור שבוצעו בדירת המבקש, עו"ד יוסי חן, ב"כ המבקשים טוען שהמחסן עדיין מחסן וכי לא ביצע עבירת בניה בשטח זה.

המועצה הארצית הוציאה הנחיות למנהל התכנון 2023 במסגרת הליך רישוי מקוצר לבניית ממ"ד, קבעה כי בשל חשיבות הממ"דים בבקשה להיתר הכוללת בניית ממ"ד בלבד אין

להתנות את מתן ההיתר בהריסת העבירות שאינן קשורות לממ"ד. נכון הוא להחיל זאת גם ביחס לבקשה זו ולכן אינה מתנה את היתר הבניה בהריסת עבירת הבניה במידה וקיימת.

הוועדה רואה חשיבות גדולה בבניית ממ"דים ומאשרת את הבקשה בכפוף לאמור לעיל.

| 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 |      |

|  |                                               |
|--|-----------------------------------------------|
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                    |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה               |
|  | אישור שירותי הכבאות                           |
|  | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת |
|  | תצהיר חתום של עורך הבקשה                      |
|  | תצהיר חתום של מתכנן השלד                      |
|  | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר  |
|  | השלמת כל דרישות שימור מיום 23.5.2024          |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2021/0477.02             |
| מספר סידורי | 8                        |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות |
|------------|-----------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד                        |
| מספר ועדה  | 2026/5                            |
| כתובת      | המיסדים 4 , בית הכרם              |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לבניית ממ"ד עבור משפחת אנקווה.

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים בקשב רב מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

המתנגדים טוענים נגד למיקום הממ"ד – הוועדה בחנה את מיקום הממ"ד ומצאה כי הוא מוצע במיקום המיטבי.

בשל מורכבות המגרש, ההצעה למיקום ממ"ד בקומת מרתף אינה רלוונטית כי מדובר בבניין קיים וממ"ד בשטח זה ידרוש הריסת חלקים מהבנין.

המיקום שהוצע בחזית האחורית הינו המיקום המיטבי בהנסיבות הקיימות, נשמר מרחק של כ- 12 מ' עד הבניין בחלקה 14 וכ- 5 מ' עד הבניין בחלקה 136, פתרון זה אף קיבל את אישור מחלקת שימור.

באשר לטענות הנוגעות לסגירת חללים ובניית יח"ד בקומת מרתף, עו"ד יוסי חן ב"כ המבקשים מבהיר כי המבקש לא ביצע עבירות בניה לאחר שרכש את הדירה, כמו כן מצהיר כי המבקשים יסכימו להתחייב כי לא יפתחו בעתיד פתח בין המרתף הקיים לבין יסודות ממ"ד שייבנו.

יודגש כי המועצה הארצית, הוציאה הנחיות מנהל התכנון 2023 במסגרת הליך רישוי מקוצר לבניית ממ"ד, וקבעה כי בשל חשיבות הממ"דים, בבקשה להיתר הכוללת בניית ממ"ד בלבד אין להתנות את מתן ההיתר בהריסת העבירות שאינן קשורות לממ"ד, ונכון הוא להחיל זאת גם בבקשה זו.

הוועדה רואה חשיבות גדולה בבניית ממ"דים ומאשרת את הבקשה בכפוף לאמור לעיל.

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

|  |                                               |
|--|-----------------------------------------------|
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                    |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה               |
|  | אישור שירותי הכבאות                           |
|  | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת |
|  | תצהיר חתום של עורך הבקשה                      |
|  | תצהיר חתום של מתכנן השלד                      |
|  | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר  |
|  | השלמת כל דרישות שימור מיום 12.8.2024          |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2021/0477.01             |
| מספר סידורי | 9                        |

### פרטי התיק

|            |                                        |
|------------|----------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות      |
| מהות הבקשה | הכשרת חללים קיימים בבניין לשימוש עיקרי |
| מספר ועדה  | 2026/5                                 |
| כתובת      | המיסדים 4 , בית הכרם                   |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספות בניה ותוספת קומה עבור משפחת פליישר.

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים בקשב רב מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

המתנגדים טוענים כי למבקש לפחות 2 יח"ד קיימות בפועל ללא היתר, זאת ללא כל התייחסות בתכנית למצב הקיים בפועל.

עו"ד פליישר, ב"כ המבקשת טוען כי גב' פליישר רכשה את הבית כפי שהוא. לטענתו, פס"ד קבעו שזה המצב בפועל אך הבעלים האחרים בחלקה חתמו ע"כ כי יתרת השטחים בחלקה ישמשו להכשרת השטח לשטח עיקרי. לטענת עו"ד פליישר, המבקשת מעוניינת להכשיר את הבניה הקיימת ללא היתר.

לאור טענות אלה, ולאור דו"ח פיקוח חלקי מיום 10.02.2026 מורה הוועדה על קבלת דו"ח פיקוח מלא ומפורט למצב הקיים בשטח בדירת עוד פליישר הן לעניין מס' יח"ד והן לעניין פתחים, סגירות, מטבחים נוספים וכל עבירת בניה הקיימת שאין לגביה היתר.

לאחר קבלת דו"ח פיקוח תוגש תכנית שתשקף את המצב בפועל בהתאם לדו"ח שיתקבל, ועבירות הבניה כולל יחד שנבנו ללא היתר יסומנו בתכנית המתוקנת בצהוב להריסה.

תכנית מתוקנת בהתאם לאמור תהווה תנאי להפצה לגורמים לבקרת תכן.

כתנאי להוצאת ההיתר, יידרשו המבקשים להרוס את כל עבירות הבניה ויתקבל דו"ח פיקוח ע"כ.

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

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2024/0144.01             |
| מספר סידורי | 10                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                  |
|------------|-----------------------------------|
| מהות הבקשה | היתר בניה עבור 78 יח" דיור ומסחר. |
| מספר ועדה  | 2026/5                            |
| כתובת      | תלמה 1, בית הכרם                  |

### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

תנאי להעברת התיק לגורמים יהיה ביצוע תיקונים מינוריים בהתאם להרמוניקה b.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                                      |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כן   | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                                |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                   |
| כן   | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                           |
| כן   | אישור שירותי הכבאות                                                                              |
| כן   | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"י, ת"י 413 |
| כן   | 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                                                                                  |
| כן   | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                         |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                       |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                  |
| כן   | אישור משרד הבריאות                                                                               |
| כן   | במסגרת רישום לטאבו יש לציין ולהדגיש את דירות הרווחה וכן דירות להשכרה ל 20 שנה                    |
| כן   | יש לאשר תוכניות לשצ"פ ומעבר ציבורי - כתנאי להיתר                                                 |
| כן   | יש לתכנן 12 עגלות בנפח 1000 ליטר ב 3 מתקנים עם גג קל                                             |

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| אישור סופי אדריכל העיר                       | כן |
| תיאום מול רשות הממונה על כביש 16 בנתבי ישראל |    |
| תצהיר חתום של עורך הבקשה                     |    |
| תצהיר חתום של מתכנן השלד                     |    |
| תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר |    |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2023/0123.00             |
| מספר סידורי | 11                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                    |
|------------|-------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוכנית דיפון וחפירה - עבור 114 יח"ד |
| מספר ועדה  | 2026/5                              |
| כתובת      | הפרסה , מקור חיים רחוב הפרסה        |

### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

לאשר את הבקשה להחזרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות. שבוצע משלוח הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

אישור הבקשה והתנאים שנקבעו בדיון מיום 20/8/2023 ללא שינוי.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
| כן   | חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה             |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות        |
|      | תשלום אגרת בניה                                                          |
| כן   | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                           |
| כן   | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |
|      | אישור רמ"י ב3 סופיות (היות ולא היה קיים חוצה חכירה- מצ"ב אישור מאופיר)   |
|      | רישום התצ"ר                                                              |
|      | אישור תכנית אב לתחבורה לעניין ממשק עם תוואי של הרכבת הקלה                |
|      | אישור סופי מח' דרכים                                                     |
|      | יש לקבל הסכמת הבעלים בחלקות הגובלות לחדירת העוגנים לתחומם                |
|      | אישור נכסים לעוגנים שחוזרים לכביש?                                       |
|      | אין להוציא היתר עד להסדרת השטח לגביו מתנהל הליך מכרז שטרם הסתיים         |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                 |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                 |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                             |
|      | חתימה וחותמת דיגיטלית של מודד על מפת המדידה                              |



### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2024/0027.00             |
| מספר סידורי | 12                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                  |
|------------|-----------------------------------|
| מהות הבקשה | בניית 108 יח"ד במסגרת פינוי בינוי |
| מספר ועדה  | 2026/5                            |
| כתובת      | שדה יצחק 15, 8 פת                 |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

-יש להוסיף תמהיל דירות מעודכן לצורך הוכחת עמידה בשטחי השירות המותרים מכוח תיקון 163 לחוק.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                             |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                       |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                          |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                  |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                     |
|      | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                           |
|      | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                    |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                        |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                         |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                              |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                         |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                           |
|      | אישור משרד הבריאות                                                                      |
|      | עפ"י דרישת מחלקת מבני ציבור-יידרש לקבל את אישור אגף חרום וביטחון עבור מעונות היום       |
|      | אישור סופי מח' מבני ציבור                                                               |
|      | קבלת אישור הסדרי תנועה ע"י מחלקת תושי"ה                                                 |

|  |                                                                                       |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | אישור סופי מח' אד' העיר                                                               |
|  | אישור תוכניות מפורטות של המעבר מול מח' שפ"ע                                           |
|  | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                              |
|  | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                              |
|  | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                          |
|  | -יש להוסיף תמהיל דירות מעודכן לצורך הוכחת עמידה בשטחי השירות המותרים מכוח תיקון לחוק. |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2023/0449.00             |
| מספר סידורי | 13                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                            |
|------------|---------------------------------------------|
| מהות הבקשה | שני מבנים לישיבות תנא דבי אליהו ופאר התלמוד |
| מספר ועדה  | 2026/5                                      |
| כתובת      | , רמת שלמה                                  |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בהקמת שני מבנים עבור ישיבות "תנא דבי אליהו" ו"פאר התלמוד"

בשכונת רמת שלמה ברחוב הרב רפאל ברוך טולידנו.

הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מחליטה בהתאם לסמכותה מכוח הוראות התכנית,

לאשר את ניווד השטחים העיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת ללא שינוי באחוזי הבנייה המאושרים.

תנאי להעברת הבקשה לגורמים –

-אישור אגף מבנה ציבור לתכנון המוצע והגשת לו"ז לקידום תב"ע.

-תיקון התכנית בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית

| 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                                                                  |
|      | 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<br>ארים              |
|    | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                    |
|    | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                               |
|    | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                 |
| כן | אישור משרד הבריאות                                                                            |
|    | קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה<br>בתקנה 52 |
|    | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                      |
|    | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                      |
|    | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                                  |
|    | אישור תכנית בינוי                                                                             |
|    | אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.                                                  |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2024/0334.00             |
| מספר סידורי | 14                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                                                                                       |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הקמת מבנים חדשים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי), ע"פ תב"ע 101-0736884. הקמת מתחם מגורים הכולל 537 יח"ד, מסחר, מבני ציבור, חניות תת"ק ועוד |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                                                                                                                 |
| כתובת      | שד נוה יעקב 30, נוה יעקב                                                                                                                               |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי להקמת מתחם הכולל 5 בניינים המחולקים ל- 12 כניסות בשכונת נוה יעקב בין רחובות שד' נוה יעקב 30 לרח' יצחק טבנקין לאורך ציר הקו האדום של הרכבת הקלה.

המתחם כולל 537 יח"ד, שטחי מסחר לאורך שד' נוה יעקב ושטחי ציבור מבונים למעונות יום, גני ילדים ובתי כנסת.

לא הוגשו התנגדויות להקלות שפורסמו.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומחליטה לאשר אותה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הועדה מכירה בהקלה שפורסמה לגמישות במפלס הכניסה הקובעת מעבר ל 1.2 מ', כמספיקה בדיעבד גם עבור החריגה ב0.35מ' עבור הבניינים הצפוניים.

בעניין תמהיל הדירות ושינוי הבינוי מ-8 בניינים ל-5 בניינים :

מבדיקה עולה כי הדיירים כבר בחרו את דירות התמורה עפ"י התכנית המתוקנת והוועדה מחליטה לאשר את הבינוי המוצע.

תנאים להעברת הבקשה לגורמים –

-אישור אגף מבנה ציבור בהתאם לחו"ד מיום 15.9.25.

-אישור היחידה לאיכות הסביבה בהתאם לחו"ד שהתקבלה מיום 22.1.26

-הצגת שימוש שטחי המסחר המוצעים כולל תכנון פנים.

-תיקון התכנית בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                      |
|------|------------------------------------------------------------------|
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                   |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות |

|  |                                                                                                                  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>ארים                                 |
|  | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                                                |
|  | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן<br>ל"ת"י 413                     |
|  | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                                    |
|  | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                                             |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                                       |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                                  |
|  | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                                    |
|  | אישור משרד הבריאות                                                                                               |
|  | אישור אגף נכסים בגין נכס 8259 דירת מגורים (בהוראת יעל דריפוס)                                                    |
|  | רישום התצ"ר                                                                                                      |
|  | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                                         |
|  | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                                         |
|  | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                                                     |
|  | תנאי להעברת הבקשה לגורמים - הצגת השימושים בשטחי המסחר כולל תכנון פנים                                            |
|  | תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה באזור המשיק לתחום הרכבת הקלה                                                      |
|  | השלמת דרישות הרשות לאיכות הסביבה כפי שהן בחוות דעת זו לנושא מכלי הסולר וזיהום                                    |
|  | תנאי להעברה לגורמים - אישור הרשות לאיכות הסביבה .                                                                |
|  | אישור מחלקת נכסים בגין ההפרשות המבונות.                                                                          |
|  | אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי בהתאם להערות שהתקבלו מיום<br>4                              |
|  | אישור סופי של מחלקת דרכים                                                                                        |
|  | אישור סופי מחלקת מאור                                                                                            |
|  | תנאי להעברת הבקשה לגורמים -אישור אגף מבנה ציבור הצגת חניות וסכמת שטחים ותאום<br>פנים בהתאם להערות על גבי האישור. |
|  | אישור אגף מבנה ציבור - תאומים עם המגרשים הסמוכים ותאום תכנון פנים סופי                                           |
|  | אישור אגף שפ"ע - יש לאשר תוכניות לשבילים מול מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות ותכניות<br>ה והשקיה .                    |
|  | אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת                                                                      |
|  | תכנון מפורט לתאי השטח 4+5 בהתאם לנספח המחברים בין רחוב טבנקין לשמורת פרחי הבר<br>גם לדרישה                       |
|  | קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה<br>בתקנה 52                    |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2021/0249.00             |
| מספר סידורי | 15                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                       |
|------------|------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הקמת מגדל מגורים בן 31 קומות, מעל קומת כניסה וגני ילדים. סה"כ 173 יח"ד |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                                 |
| כתובת      | קולומביה 28, קרית מנחם                                                 |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה להקמת מגדל מגורים המערבי בן 31 קומות מעל קומת כניסה וגני ילדים הכולל 173 יח"ד במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי ברחוב קולומביה בשכונת קריית מנחם.

בתאריך 30.7.25 הועדה דחתה את ההכרעה עד לקבלת לוי"ז מהמבקשים בתיאום עם מחלקת תכנון לצורך הפרשת המטלה הציבורית, וזאת לצורך תוספת יח"ד שהתבקשו בהקלה.

בהמשך לפגישות שהתקיימו עם הצוות המקצועי באגף מבנה ציבור ובאגף התכנון עבור מוסדות החינוך הנדרשים בגין תוספת יחידות הדיור, הוצג לאגף התכנון לוי"ז למימוש תכנית מס' 1500636 שמטרתה תוספת שטחים למבנה ציבור המיועד לתוספת גן ילדים.

הועדה בחנה את לוחות הזמנים שהוצגו ומחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים:

תנאי לקבלת היתר- אישור תכנית 1500636

תנאי לאכלוס המגורים-אכלוס גני הילדים

תנאי להעברת הבקשה לגורמים – תיקון התכנית בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a בתיאום עם בוחן רישוי.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                     |
|------|-----------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין               |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                  |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                          |
| כן   | אישור שירותי הכבאות                                             |
| כן   | אישור משרד הבריאות                                              |
| כן   | 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, צבעות חתומות ומתוקנות |
|      | תשלום אגרת בניה                                                 |

|    |                                                                                            |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| כן | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>אשר            |
|    | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                 |
|    | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                            |
| כן | חתימה על כתב התחייבות חלף הסכם לאחר אישור אגף תקציבים לתקצוב עתידי בהתאם<br>את מחלקת דרכים |
| כן | אישור סופי של מחלקת שפ"ע                                                                   |
|    | לבדוק האם יש לקבל אישור רמ"י על תתי חלקות או על חלקות                                      |
| כן | 100% חתימות מכתב מעו"ד                                                                     |
|    | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                              |
|    | אישור תב"ע 1500636                                                                         |
|    | אישור מחלקת המאור                                                                          |
|    | א איתנאי למתן היתר הבניה הושורה הסופי של תכנית 1301258 למטלה הציבורית ( גני ילדים)         |
| כן | תנאי להעברת הבקשה לגורמים - תאום סופי של חלל גני הילדים עם האגף למבני ציבור                |
|    | חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים או הסכם פיתוח מול כלכלה אורבנית                      |
| כן | אישור סופי איכות סביבה                                                                     |
|    | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                   |
|    | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                   |
|    | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                               |

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2025/0278.00             |
| מספר סידורי | 16                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה            |
|------------|-----------------------------|
| מהות הבקשה | תוספות בניה עפ"י תב"ע       |
| מספר ועדה  | 2026/5                      |
| כתובת      | משה רחמילביץ 151 , פסגת זאב |

#### החלטת הועדה

#### **לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון**

י

אישור שפ"ע:

על עורך הבקשה להמציא אישור שפ"ע טרם דיון נוסף.

הריסות:

על עורך הבקשה להמציא אישור ממחלקת פיקוח כתנאי לקבלת היתר בניה.

התנגדויות:

יצוין כי עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

חוות דעת אדריכלית:

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2005/0624.04             |
| מספר סידורי | 17                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                      |
|------------|---------------------------------------|
| מהות הבקשה | הוספת מרפסת זיז                       |
| מספר ועדה  | 2026/5                                |
| כתובת      | הרב זלמן סורוצקין 16, הקריות החסידיות |

### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1984/0579.06             |
| מספר סידורי | 18                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                   |
|------------|------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה הרחבה לבניין קיים וממ"ד |
| מספר ועדה  | 2026/5                             |
| כתובת      | הסיירת הירושלמית 28, פסגת זאב      |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

הבקשה היא לתוספת בניה להרחבת בניין קיים וממ"ד - תואמת תב"ע.

המתנגד חתם על הבקשה כך שבפועל הסיר את התנגדותו והצטרף לבקשה ועל כך יצא לפרסום נוסף.

נותרה קבוצת מתנגדים מבניינים סמוכים.

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

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

הבקשה אינה לכיוון המתנגדים למעט הממ"דים התואמי נספח בינוי במדויק, באיזון האינטרסים של הצדדים נכון לאשר אותם.

לטענה כי סימון החלקה אינו נכון – התקבל תיק מידע במעמד פתיחת התיק עם סימוני החלקה וקווי הבניין הנכונים עפ"י תבע.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בהרמוניקה 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, צבעות חתומות ומתוקנות |
|      | תשלום אגרת בניה                                                 |

|  |                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------|
|  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>ארים |
|  | 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                                                         |
|  | אישור הג"א עבור יח"ד מס' 11 משפחת לוי                                            |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2024/0390.02             |
| מספר סידורי | 19                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                |
|------------|-------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | בניית ממ"ד, סגירת מרפסת קיימת ובניית מרפסת זיז. |
| מספר ועדה  | 2026/5                                          |
| כתובת      | המ"ג 30, רוממה                                  |

### החלטת הועדה

**לפרסם לפי סעיף 149**

פרסום הקלה:

הוועדה מחליטה שיש לבצע פרסום נוסף כאשר ההקלה צריכה להיות ברורה את כיוון הבניה ושם החזית.

טרם הפניית התיק לפרסום, עורך הבקשה נדרש להמציא בפני הצוות המקצועי תכנית מתוקנת עפ"י ההערות מטה:

ממ"ד:

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מפרסם הקלה לממ"ד בחריגה מקו בניין צפוני כאשר הממ"דים המוצעים הינם חורגים בחזית דרומית, מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו.

מרפסת זיז:

על עורך הבקשה:

- להציג תכנית צל עבור מרפסות סוכה לכל יח"ד בחזית.

- להגיש טבלה המרכזת את חישוב שטחי כל המרפסות בבניין.

- להציג עבור המרפסת המוצעת מעקה התואם למרפסות הקיימות.

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מפרסם הקלה בדבר בניית מרפסת בחריגה מקו בניין צפוני כאשר המרפסת המוצעת חורגת בחזית דרומית, מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו.

שטחי בניה:

ש. שירות - על עורך הבקשה לצמצם את הממ"דים המוצעים ל- 9 מ"ר נטו.

הריסות:

על עורך הבקשה:

- לסמן ע"ג ההרמוניקה בצהוב להריסה בהיתר זה את הבנוי בדירת המבקש שלא נמצא לגביו היתר וייהרס כתנאי לקבלת היתר בניה.

- לסמן בצהוב להריסה "לא בהיתר זה" את הסגירות שלא נמצא לגביהם היתר בניה.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג הרמוניקה את הנדרש כפי אישור נוהל בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית :

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2025/0269.00             |
| מספר סידורי | 20                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה        |
|------------|-------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת מרפסות זיז        |
| מספר ועדה  | 2026/5                  |
| כתובת      | שד משה דיין 2, נוה יעקב |

#### החלטת הועדה

**להוציא הסעיף מסדר היום**

הבקשה תשובץ למועד אחר

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2014/1011.01             |
| מספר סידורי | 21                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה         |
|------------|--------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד עבור 2 חנויות |
| מספר ועדה  | 2026/5                   |
| כתובת      | אבינועם 16, גאולה        |

### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

שטחי בניה:

ש. שירות:

על עורך הבקשה:

- לצמצם את הממ"ק המוצע לסך של 10 מ"ר נטו בהתאם לשטח מינימום נדרש עפ"י תקנות.

- לחשב כל פונקציה בנפרד - מבואה, הקירות והממ"ק.

הריסות:

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בצחוב להריסה כפי המסומן בנספח הבינוי.

אישור שימור:

על עורך הבקשה טרם הפנית הבקשה לחוו"ד גורמים להמציא עדכון לאישור מח' שימור.

חוות דעת אדריכלית:

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

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

|  |                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  | אישור פיקוד העורף הג"א                                                            |
|  | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                 |
|  | תשלום אגרת בניה                                                                   |
|  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>אחרים |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                        |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                   |
|  | אישור משרד הבריאות                                                                |
|  | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                          |
|  | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                          |
|  | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                      |
|  | הריסת הבינוי המסומן בצהוב להריסה.                                                 |
|  | מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי              |

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1969/1126.03             |
| מספר סידורי | 22                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספות בניה +6 יח"ד חדשות, ממ"דים, מחסנים ומרפסות ע"פ תב"ע בהתאם לתמ"א 38 לסעיף 13 |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                                             |
| כתובת      | עובדיה 16, גאולה                                                                   |

#### החלטת הוועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                        |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                           |
| כן   | אישור פיקוד העורף הג"א                                                   |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות         |
|      | תשלום אגרת בניה                                                          |
| כן   | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                          |
| כן   | אישור שירותי הכבאות                                                      |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                            |
|      | יש לשלם קרן חניה עבור 2 מק"ח חניון - חניון שנלר.                         |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                 |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                 |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                             |



### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2012/0277.01             |
| מספר סידורי | 23                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הרחבות ותוספת 4 יח"ד+מחסנים+מעלית תואם לתבוע<br>101-0954651 במסלול תמ"א 38 |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                                     |
| כתובת      | רחובות הבוכרים 23 , בוכרים                                                 |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                                              |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                                        |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                           |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות                                         |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                          |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                                 |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                               |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                          |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                                   |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                                      |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                            |
|      | חוות דעת סופית מחלקת השימור                                                                              |
|      | אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית                                                                   |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                                 |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                                 |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                                             |
|      | מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי                                     |
|      | בקרה הנדסית - יש לפנות את דיירי הבניין טרם תחילת העבודות במבנה ועד לאחר השלמת , קבלת טופס 4 ותעודות גמר. |



### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2020/0080.01             |
| מספר סידורי | 24                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                                            |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה כהרחבה לדירות קיימות, תוספת יח"ד אחת בנוסף ל- 14 קיימות, סה"כ 15 יח"ד, תוספת קומה, ממ"ד ומרפסות. |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                                                                      |
| כתובת      | גדרה 8 , רוממה                                                                                              |

#### החלטת הועדה

**להוציא הסעיף מסדר היום**

הבקשה תשובץ למועד אחר .

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2012/0863.01             |
| מספר סידורי | 25                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                              |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות (סה"כ 22 יח"ד בבניין) תוספת מחסנים ומסחר |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                                        |
| כתובת      | דרך בית חנינא 101, בית חנינה                                                  |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

מוצעת תוספת לבניין מגורים העומדת בהוראות התכנית

התקבלו כלל התנאים הנדרשים לדיון ואין מניעה לאשר בהתאם לנכתב לעיל.

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1992/0796.03             |
| מספר סידורי | 26                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                             |
|------------|--------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת הרחבה לפי תב"ע 5237, ממ"ד, מרפסת זיז, מחסן, וריצוף חצר |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                       |
| כתובת      | עלית הנוער 15, רמות                                          |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי, מחסן ממ"ד ומרפסות לדירות 7,8

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

חצר אנגלית מוצעת דירה 8:

יש להתאים את מידות חצר האנגלית לתקנות ולצמצם את עומקה ל-1.5 מ' בלבד.

ממ"ד מוצע דירה 7:

הממ"ד מוצע בחלל מילוי כאשר חלקו חפור וחזית אחת שלו פונה לחצר דירה קיימת, יש להראות ע"ג ההרמוניקה מפלסי פיתוח קימים ע"מ לוודא עמידה בגובה חלון תיקני ע"פ פקע"ר

ליקויים גרפים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות פיתוח.

| 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  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1980/0801.02             |
| מספר סידורי | 27                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה            |
|------------|-----------------------------|
| מהות הבקשה | הרחבת דיור על גג וחדר מחוזק |
| מספר ועדה  | 2026/5                      |
| כתובת      | אהרון אשכולי 121, רמות      |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

אין מניעה לאשר בכפוף לקבלת התחייבות כי מרפסת זו תפורק בעת מימוש בניית עמודת ממ"דים.

קיימות עברות בניה לדירה זו תנאי למתן היתר – יהיה הריסת עבירות הבניה וקבלת דוח פיקוח.

מרפסות :

מצב מוצע :

הוסרו חלק מהמרפסות בבקשה.

קומת ב' במפלס +5.40 :

דרומית – מוצעת מרפסת זיז בשטח של 4.11 מ"ר בתחום קו הבניין, מרפסת זו מהווה הכשרת עבירה.

יש לסמן את הסגירה להריסה תנאי למתן היתר.

מערבית – מוצעת מרפסת זיז מחוץ לקו הבניין בשטח 2.88 מ"ר.

לא הוצגה תוכנית צל מאחר ומוצעת באזור המיועד לממ"ד ע"פ תוכנית צל.

אין מניעה לאשר בכפוף לקבלת התחייבות כי מרפסת זו תפורק בעת מימוש בניית עמודת ממ"דים.

קיימות עברות בניה לדירה זו תנאי למתן היתר – יהיה הריסת עבירות הבניה וקבלת דוח פיקוח.

| 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<br>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                                      |
|      | תנאי להיתר יהיה הריסת עבירות הבניה וקבלת דוח פיקוח                                |
|      | קבלת התחייבות כי מרפסת באיזור עמודת ממ"דים תפורק בעת מימוש בניית הממ"דים          |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2023/0552.00             |
| מספר סידורי | 28                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה           |
|------------|----------------------------|
| מהות הבקשה | מתקן לוגיסטי להפצה בקירור  |
| מספר ועדה  | 2026/5                     |
| כתובת      | איתן 5 , אזור תעשייה עטרות |

### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

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

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                                  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                       |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                          |
|      | 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                     |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                   |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                              |
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                            |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                               |
|      | אישור משרד הבריאות                                                                           |
|      | יש לבנות מתקן למכולה לפי התכנית                                                              |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                     |

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1991/1074.04             |
| מספר סידורי | 29                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                                        |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, , בניית מרפסת, ממ"ד, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו כבש/גשרון לנגישות. |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                                                                  |
| כתובת      | הרב נחום שאדיקר 12, נוה יעקב                                                                            |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי, אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הנדרשים ע"ג ההרמוניקה מרפסת זיז -אין מניעה לאשר.

הגשרון המוצע- עומד בתקנות אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חתך וחזית מפורטים עם פרטי גמר העומדים בתקנות.

נספח בינוי :

תוכנית קומה ב, מפלס +5.60 :

בחזית דרומית תוספת שטח עיקרי- חדר לדירה

ובחזית מזרחית תוספת 2 חדרים+ ממ"ד+ מרפסת גג

מוצע בבקשה : תוספת בחזית דרומית תואם לנספח הבינוי – אין מניעה לאשר

בחזית מזרחית מוצעת תוספת חלקית עפ"י התב"ע, פורסמה הקלה : בניה שלא בהינף אחד.

אין מניעה לאשר בכפוף להצגת התוכנית המוצעת, כאשר התוספת צמודה למרפסת הגג המוצעת כפי ההערות המופיעות ע"ג התוכנית.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                        |
|------|------------------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                     |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                             |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                    |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים           |
|      | שרים                                                                               |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                         |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                    |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                      |
|      | אישור מכון התקנים                                                                  |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                           |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                           |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                       |
|      | גניזה סופית של תוכנית 668707 במנהל תכנון ובמערכות העירוניות/ לחילופין הוצאת הבניין |
|      | מ קו כחול של התכנית                                                                |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1998/0274.04             |
| מספר סידורי | 30                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                 |
|------------|--------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בינוי ע"פ תבע, תוספת מרפסות ומרחבים מוגנים |
| מספר ועדה  | 2026/5                                           |
| כתובת      | גדליה בובליק 14, רמות                            |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

הבקשה היא לתוספת בינוי עפ"י תב"ע, תוספת מרפסות ומרחבים מוגנים.

תוספת הבניה -תואמת תב"ע

הממדי"ים - מיקומם אושר ע"י מנהל אגף רישוי מאחר וזה המיקום היחיד המיטבי עבורם.

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

הוקראה התנגדות הגב' שבתאי רחל והגב' לאה אשורי.

לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות מחליטה לדחות את ההתנגדויות לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הוועדה סבורה כי המיקום המוצע הוא המיטבי ורואה חשיבות במיגון.

הוועדה סבורה כי לא תהיה השפעה משמעותית על דירת הגב' שבתאי רחל שהיא חלקית מתחת למפלס הקרקע.

הבניה מבוקשת 2 קומות מעליה וחלק כבר אושר בבקשה קודמת.

לעניין המתנגדת לאה אשורי: המרחק של דירתה מהבניה היא 8.2 מ', לא תהיה פגיעה משמעותית בכניסת אור ואויר ובאיזון האנטרסים של הצדדים ובחשיבות מתן מיגון לדירות

נכון לאשר את הבקשה.

הוועדה מקבלת את הבקשה שאין צורך להציג תכנית צל לממ"ד לדירה מס' 16 ובבוא העת אם ירצה לבנות ממ"ד יוכל לבקש מעל העמודה המוצעת.

לגבי תכנית צל למרפסות,

הוצגה תכנית צל לעמודה הרלוונטית וניתן להסתפק בכך.

מלבד נושא זה הבקשה ניתנת לאישור בכפוף לשינויים ולתיקונים הבאים :

יש לאפשר מרפסת תקינה עם ריצוף ומעקה בגג התוספת לרווחת הדירה שמעל.

סגירת מרפסת מוצעת :

תוספת השטח העיקרי מוצעת בהתאמה למה שאושר בקומה למטה, בנספח הבינוי התוספת העיקרית הינה קצרה יותר ובהמשך ישנה מרפסת, במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקש לסגור את המרפסת באבן במקום אלומיניום וזכוכית לפי המאושר בתקנון, התבע כאמור אפשרה סגירת מרפסות באלומיניום, סעיף 3: "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד, בעמודות שלמות ותצוין בהיתר הבניה" בהיתר קודם אושרה לדירה מתחת סגירת המרפסת באבן וכעת מבוקשת סגירה זהה במסגרת בקשה זו מעיון בהיתר שניתן לדירה מתחת לא הובן איך אושר בינוי באבן בניגוד להוראות התבע המאפשרת סגירה קלה בלבד, לא ניתן לאשר סגירה זו ויש להציע סגירה באלומיניום וזכוכית בלבד בהתאם להוראות התכנית. באזור זה מבוקש גג נפתח ע"מ לאפשר מרפסת סוכה. יש לחשב את השטח המוצע כנדרש, כאשר השטח העיקרי לפי תב"ע מחושב כשטח עיקרי והמרפסת המוצעת לסגירה כמרפסת בהתאם לנספח הבינוי.

ליקויים גרפים :

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2025/0295.00             |
| מספר סידורי | 31                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                                  |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה עבור יח"ד ע"פ תיקון 155, תוספת 5% עבור נגישות, תוספת 6%, ממ"ד, מעלית, בריכה ופיתוח שטח |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                                                            |
| כתובת      | משעול מורן 5, רמות                                                                                |

#### החלטת הועדה

**להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת**

הבקשה ירדה מספר היום לצורך בדיקה נוספת .

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2024/0046.01             |
| מספר סידורי | 32                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה              |
|------------|-------------------------------|
| מהות הבקשה | בקשה לתוספת בניה, ממ"ד ומרפסת |
| מספר ועדה  | 2026/5                        |
| כתובת      | הרב פנחס א. וסרמן 4, נוה יעקב |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

בתאריך 19.11.2025 התיק נידון בועדת משנה והחלטת הוועדה היתה לאשר בתנאים חלק מהבקשה

להלן ציטוט מהחלטת הוועדה שהתקבלה :

הממ"דים המוצעים והמחסנים - אין מניעה לאשר

מרפסת זיז- אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת, יש להסירה מהבקשה

תוספת בניה על הגג- אין מניעה לאשר ו

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

שטחי בניה :

2.5% הקלה : לא ניתן לבקש, יש להסיר שטחים אלו מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

לאחר הדיון הבקשה תוקנה כך ש2.5% תוספת קומה- הוסר המבקשה כנדרש וכעת לא מבוקשים שטחים מכח הקלה זו

לאחר בדיקה נוספת עולה כי מרפסת הזיז שנדרש היה להסירה כי לא עמדה בתקנות סטיה ניכרת חורגת מקו בניין קידמי ולא צידי כפי שנבחן בתחילה כך שניתן לאפשר חריגה של 40% משטח המרווח.

המרפסת עומדת במותר ואין מניעה לאשרה.

חלק מן המרפסת הוצג בטעות כקיים במקום כמוצע,

יש לתקן כנדרש לרבות חישוב השטח.

לפיכך, הבקשה עולה לדיון נוסף בוועדה לצורך אישור המרפסת.

יתר החלטות וועדה מתאריך 19/11/2025 נותרות בעינם.

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2024/0232.00             |
| מספר סידורי | 33                       |

#### פרטי התיק

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה          |
| מהות הבקשה | תוספת בניה מהצד עפ"י תב"ע |
| מספר ועדה  | 2026/5                    |
| כתובת      | כפר עברי 7 , נוה יעקב     |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                   |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                |
| כן   | אישור פיקוד העורף הג"א                                                        |
| 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 ארים |
| כן   | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                    |
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                               |
| כן   | תנאי למתן היתר בניה- יש להגיש דוח פיקוח שחריגות הבניה נהרסו כנדרש.            |
| כן   | לסמן הריסות בניה בצהוב בתוכנית                                                |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2022/0522.00             |
| מספר סידורי | 34                       |

### פרטי התיק

|            |                                         |
|------------|-----------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות |
| מהות הבקשה | הקמת מבנה בית כנסת                      |
| מספר ועדה  | 2026/5                                  |
| כתובת      | אחמד אסעד דארי סמטה 19 5 , רמות         |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להקמת מבנה בית כנסת , התיק נידון בוועדת ערר

ובהסכמת הצדדים הוחלט כי תנאי לקבלת היתר יהיה אישור תכנית בסמכות הוועדה המקומית להסדרת החניה, המרפסות וזיקת ההנאה. לרבות שינויי קווי הבניין. כאשר במסגרת תכנית זו יוסדר גם נושא המעבר בשצ"פ וכניסה לבית כנסת.

לאחר דיון זה ובעקבות החלטת וועדת ערר התקבלה תב"ע חדשה שמספרה 1328822 אשר הסדירה את נושא המרפסות, החניון ומעלית הרכב וזיקת ההנאה ושנתה את קווי הבניין כך שאין חריגה כעת מקווי הבניין והתכנית תואמת במדויק לנספח הבינוי

ההתנגדויות נשמעו בדיון קודם ובערר ובמסגרת התב"ע ונדחו, על כן הוועדה מחליטה לדון בבקשה מבלי לזמן את הצדדים

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                        |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                           |
| כן   | 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                                          |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                            |

|  |                                                                                               |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | במידה ובמסגרת ההיתר קיים תכנון לפיתוח שצ"פ בסמוך - יש לאשר תכנית תאורה במחלקת                 |
|  | אישור מחלקת דרכים על דרישה לכתובת                                                             |
|  | אישור תכנית בינוי                                                                             |
|  | הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מעלית רכב בתקן ישראל                                        |
|  | השלמת תוכנית בינוי                                                                            |
|  | אישור משרד הבריאות                                                                            |
|  | תנאי להפצה לגורמים - אישור מח' איכ"ס                                                          |
|  | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                      |
|  | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                      |
|  | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                                  |
|  | קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה<br>בתקנה 52 |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2025/0260.00             |
| מספר סידורי | 35                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                      |
|------------|---------------------------------------|
| מהות הבקשה | הקמת בניין חדש בן 4 קומות סה"כ 3 יח"ד |
| מספר ועדה  | 2026/5                                |
| כתובת      | אבו ד'ר אלע'פארי 25, צור באהר         |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים ולא ניתן לאשר את ההקלות המבוקשות, וכן ישנו צורך בהתייחסות לבנין הקיים לרבות חו"ד מחלקת שימור..

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

#### קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6607.00 בתאריך 08/10/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "קו הבנין סומנו עפ"י תכנית 2302א ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5."

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

"חריגה מקו בניין צדדי ואחורי 10% עם פתחים ו 30% ללא פתחים"

"חריגת מרפסת מקו בניין קדמי"

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 12/06/2025, לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.

לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם 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 : 775 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% :  $50\% \times 775 = 387.5$  מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות.

ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 287.33 מ"ר.

שטח עיקרי קיים : 96.49 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי :  $287.33 + 96.49 = 383.82$  מ"ר.

ע"פ ההרמוניקה, בשטח הבקשה קיים מבנה מגורים ללא היתר, לאחר שיחה עם עורך הבקשה-

תגובתו כי הבניין קיים לפני שנת 67.

לפיכך, על עורך הבקשה להציג תצ"א מלפני שנת 67 במערכת לבחינה סופית.

וכן יש לחשב בניין זה במניין השטחים ע"מ לבדוק עמידה בסה"כ זכויות הבניה המותרים בנוסף לצורך בהתייחסות מחלקת שימור.

שטח מירבי לבניין

לא יעלה על 700 מ"ר, יש לעמוד בהוראה זו.

קיר תמך

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט' :

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

מרפסות

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

מפלס +02.3, קומה א'

חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 6.99 מ"ר.

אורך המרפסת- 4.70 מ'.

אורך החזית- 13.95 מ'.

עומק המרפסת- 1.50 מ'

מפלס 6.40, קומה ב'

חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 6.99 מ"ר.

אורך המרפסת- 4.70 מ'.

אורך החזית- 13.95 מ'.

עומק המרפסת- 1.50 מ'

לא ניתן לאשר את ההקלה שפורסמה לעניין "רוחב המרפסת עד 1.5 מ" (כמפורט בסעיף קווי בניין).

ע"פ הוראות התכנית, ניתן לאשר מרפסת בעומק 1.20 מ' בלבד. לפיכך, יש לתכנן בהתאם למותר.

המרפסות המבוקשות חורגות מקווי הבניין-

יש לציין כי תכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית המתאר, ניתן לחרוג מקו בניין קדמי 1/3 מהמרווח ללא צורך בפרסום הקלה.

לפיכך, על עורך הבקשה להציג חישוב בהתאם למרווח ולתכנן בהתאם.

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

כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות.

## הוראות בניה

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

## תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 09/11/2025 ע"י שירה אדלר - " תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 16/06/2025

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 02/11/2025 ע"י ענבל כהנה. – " סקר העצים אושר,

הוגשה התחייבות לשימור העצים בסך 2,202 ש"ח.

תנאי לתחילת עבודות - הטמעה ויישום של מפרט ונוהל שימור עצים לפי משרד החקלאות. "

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 26/11/2025 ע"י שני מזרחי - " 3 יח"ד

יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 16/11/2025 ע"י זבריקו בת אל - " אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מ"ח עבור 3 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור בתאריך 13/11/2025 "

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 17/11/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

תנאי לטופס 4 - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים . " אין גישה סטטוטורית לחלקה - בכפוף לחוות דעת צוות בקרת תנועה "

מחלקת המאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 28/10/2025 ע"י yehezkel\_1 .

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים -

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2024/0461.00             |
| מספר סידורי | 36                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                  |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | בניין חדש 3 קומות מעל קומת חניה סה"כ 4 יחד                                        |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                                            |
| כתובת      | ביר אל כרום , צור באהר צור באהר-ביר אל כרום גוש<br>30785 חלקה 1 . מגורים 4 מיוחד. |

#### החלטת הועדה

#### **להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה**

הבקשה ירדה מסדר היום לקבלת חוות דעת עו"ד נויה גבע לעניין מס רכוש מהיו"ש לבקשת חבר וועדה מר אלדד רבינוביץ -

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1981/0860.04             |
| מספר סידורי | 37                       |

#### פרטי התיק

|            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה |
| מהות הבקשה | תוספת בניה ותוספת ממד              |
| מספר ועדה  | 2026/5                             |
| כתובת      | יצהר 16, גילה                      |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                        |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                           |
|      | 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  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1981/0501.05             |
| מספר סידורי | 38                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה               |
|------------|--------------------------------|
| מהות הבקשה | תכנית שינויים-התאמה למצב הקיים |
| מספר ועדה  | 2026/5                         |
| כתובת      | יוסי בן יעזר 0 , גוננים        |

### החלטת הועדה

**לפרסם לפי סעיף 149**

ליידוע הציבור כאשר הוועדה מאשרת פטור מחניה אשר התקבל מהוועדה המחוזית וזאת לענין החניות בהתאם לסעיף 6.2

אישור הסדרי תנועה :

התכנית אושרה ע"י מחלקת התנועה מתאריך 19/08/2025 כאשר נוספה הערה :

"אין התנגדות לתכנית. עבור בית כנסת דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן בהתאם לסעיף 14.6.3 דרוש 1 מ"ח (הפחתה של 50%) לא ניתן להציע פתרון חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה מטורית סטטוטורית לחלקה. לאישור וועדה מחוזית בהתאם לסעיף 6.2 עבור החניה החסרה בשל האילוצים הנ"ל.

יש להפנות את התיק לוועדה המחוזית עבור הסדרת נושא החניות, כאמור התקבל אישור המחוזית משיבתה מיום .

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/7033 שהוגש מיום 06/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לענין הבינוי המוצע.

התקבלו ממחלקת מידע קוי בניין לחזית צפון מזרחית ודרום מזרחית במרחק של 4 מ', יתר קוי הבניין לא סומנו, וע"פ הערה בתיק המידע סעיף 3 בחזיתות אלו לא סומנו קוי בניין ע"פ תכנית 2734, המרווחים המזעריים של הבניה במגורים עד לבניין הסמוך לא יפחת מ- 6 מ'.

ע"פ בחינה של ההיתר המקורי בו אושר בית הכנסת בתיק מס' 1981/501 לא נמצאו קוי בניין.

נושא זה נבחן מול מחלקת מידע ומול מנהל האגף מר יואל שבת כאשר התקבלה הנחייתו כדלהלן :

"קו הבניין שסומן בתיק המידע הנ"ל איננו רלוונטי, שכן הבינוי הקיים שהוצא בהיתר אף הוא איננו מותאם לקוי הבניין הנ"ל.

לאור זאת שמדובר במגרש חום מכח המתאר אין למעשה הגבלה של קווי בנין.

עם זאת בהתאם להחלטת ועדת ערר, ולאור זאת שהבינוי למעשה בחלקו נושק לגבולות המגרש, נכון לצאת לפרסום בדרך של ידוע הציבור."

יש לבצע את הפרסום הנדרש כנאי לדיון חוזר.

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1989/0416.08             |
| מספר סידורי | 39                       |

### פרטי התיק

|            |                                         |
|------------|-----------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות |
| מהות הבקשה | תוספות בניה, הרחבה לבניין קיים.         |
| מספר ועדה  | 2026/5                                  |
| כתובת      | טוביה 8, גוננים                         |

### החלטת הועדה

**לפרסם לפי סעיף 149**

הובא להכרעת הוועדה ענין ההקלה החסרה ל:

"חריגה מקו בניין צידי ואחורי בקיר עם פתחים "

מול ההקלה שפורסמה: "חריגה מקו בניין צדדי בקיר ללא פתחים חריגה מקו בניין אחורי עילי"

הוועדה לא מצאה מקום לבכיר בהקלה המבוקשת ויש להשלים את הפרסום הנדרש

כמו כן יש להשלים תיקונים כתנאי לגורמים:

קווי בניין:

מעבר לכך בקומה זו מוצעת מרפסת גג (קיימת התייחסות גם מטה) החורגת לכיוון חזית דרומית אחורית

ומזרחית צידית מקו בניין עילי ונחשבת לקיר עם פתחים.

ע"פ התקנות חריגה לחזית אחורית בקיר עם פתחים תתאפשר עד 10% מהמרווח בכפוף לפרסום הקלה.

ולחזית צידית עד 10% ושמירה על 2.7 מ'.

המרווח בחזית אחורית מקו בניין עילי הינו כ- 17 מ', דהיינו מותרת חריגה של עד כ- 1.70 מ'.

לכיוון חזית מזרחית כ- 9 מ', דהיינו מותרת חריגה של 90 ס"מ.

נדרש לצמצם את המרפסת בהתאם להנ"ל וע"פ הערות בהרמוניקה.

יצוין כי בהליך פתיחת הבקשה פורסמה הקלה אודות חריגה מקווי בניין צדדי בקיר ללא פתחים, כאשר נדרשת הקלה גם לחריגה מקו בניין לקיר עם פתחים

שטח עיקרי :

סה"כ שטח קיים + מוצע :  $84.21 + 16.22 = 145.43$  מ"ר  $< 145$  מ"ר,

ניתן לראות כי מתקבלת חריגה מזערית משטחי הבניה המותרים, יש לצמצם כנדרש ל-145 מ"ר בדיוק.

חוות דעת תכנונית :

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

יש להמציא או לחילופין יש להגיש תצ"א מלפני 1967 כתנאי למשלוח לפרסום.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2013/0056.02             |
| מספר סידורי | 40                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה       |
|------------|-------------------------|
| מהות הבקשה | הרחבה לבניין קיים       |
| מספר ועדה  | 2026/5                  |
| כתובת      | דב גרונר 9, תלפיות מזרח |

#### החלטת הועדה

#### **להעביר לאישור הוועדה המחוזית**

מדובר בבקשה להרחבת דירה ע"פ תכנית 3894 א ברחוב דב גרונר 9.

הבקשה נידונה בוועדת משנה ביום 24.1.24 ובסיומה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בשלב הנוכחי בעת הפקת היתר הבנייה, התברר כי קיימת תוכנית מופקדת מס' 1217165, אשר הופקדה ביום 16.9.24 לאחר מועד דיון ועדת המשנה בבקשה ואישורה.

לפיכך, ולאור כך שמדובר בבקשה מינורית, הועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית על החרגת הבקשה מהתוכנית המופקדת של התחדשות עירונית.

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבת תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2012/0918.04             |
| מספר סידורי | 41                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                  |
|------------|-----------------------------------|
| מהות הבקשה | הגבהת חצר, תוספת מרפסת וריצוף חצר |
| מספר ועדה  | 2026/5                            |
| כתובת      | יחיל חיים 8, גוננים               |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

מדובר בבקשה להגבהת חצר, תוספת מרפסת וריצוף חצר, הבקשה עלתה להכרע הוועדה באם לזמן את הצדדים.

פירוט התנגדויות שהוגשו:

ע"פ נתוני המערכת התקבלו 4 התנגדויות.

מתנגד 1: ישראל אלברט, 2 קומות מעל המבקש

ת.ז.: 069449569

מתנגד 2: יששכר ראובן דירה אחת מעל

ת.ז.: 000862805

מתנגד 3: רוברטו שטראוס, באותו הבנין

ת.ז.: 327200507

מתנגד 4: גבי אפרת בגין, כניסה צמודה

ת.ז.: 058746579

הוגשה התנגדות זהה לכלל המתנגדים, ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה

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

תמצית ההתנגדות והתייחסות הועדה:

מתנגדים לסיפוח השטח, חוששים מרעש, בלאגן כיעור הבניין (בניגוד ליעוד האזור בתב"ע) ופגיעה בתשתיות קיימות ובנית מרפסת מעל בור ביוב.

התייחסות הועדה:

הבקשה אמורה לקבל אישור גיחון כתנאי להיתר אשר בודקים עניין התשתיות של המים והביוב, ככל וישנו צורך בהעברת מיקום תשתית כלשהיא זה יבוצע ע"י המבקשים ועל חשבונם ככל ויידרש ע"י הגוף המוסמך לכך.

לטענה לרעש, מרפסת/ חצר הנה צורך חיוני ורעש שנגרם מהשימוש הנו טבעי וככל וייגרם רעש מעל המותר ע"פ התקנו אצי על השכנים לפנות לגורמים הרלוונטיים.

מתנגדים לבנית מדרגות אל הגינה המשותפת.

התייחסות: מדובר בכמה מדרגות בודדות לגישה לגינה .

מתנגד לריצוף שטח מהגינה המשותפת.

התייחסות- התקבלו התימוכין הקנייניים הנדרשים בפתיחת תיק.

בנית הגבהת תומכת למרפסת בשטח משותף ועל קיר המקלט אשר ימנע האפשרות לטיפול עתידי בקיר המקלט ככל ויידרש.

התייחסות- הוועדה מורה למבקשים לאפשר, ככל ויידרש, טיפול בקיר המקלט.

הכנת קורות ברזל לרצפת דירה 5 –

התייחסות: ע"פ ההרמוניקה שהוגשה לא נמצאה בקשה לקירוי המרפסת כך שלא אמורה להיות שום נגיעה ברצפת דירה או החדרת קורות ברזל .

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר בחינת טענות הצדדים מחליטה הועדה לדחות את ההתנגדויות בהתאם להתייחסותה לעיל ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, הועדה סבורה כי באיזון האינטרסים שבין הצדדים ראוי לאשר הבקשה.

להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים:

ריצוף חצר:

ע"פ ההנחיות ביצוע עבודות פיתוח, לרבות מסלעה, חיפוי קרקע וריצוף חצר ובלבד שעבודות הפיתוח אינן כוללות מסלעות או קירות פיתוח בגובה העולה על 1 מטר ואינן פוגעות בניקוז הקיים ובערכי הטבע.

מוצע אזור מרוצף, כאשר יש לחשבו בקוד המתאים לריצוף חצר ולהציג תכנון השיפוע.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה המקוונת.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                       |
|------|---------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין |

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2011/0684.03             |
| מספר סידורי | 42                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                              |
|------------|-----------------------------------------------|
| מהות הבקשה | שימוש חורג ע"פ תב"ע ממסחר למגורים ותוספת ממ"ד |
| מספר ועדה  | 2026/5                                        |
| כתובת      | בילו 1, קטמון הישנה                           |

### החלטת הועדה

#### לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה לצדדים כנדרש, כאשר טרם ביצוע הזימון יש לתקן את הבקשה והשלים ע"פ הפירוט להלן.

לעניין החניה, היות וע"פ תכנית 2878 שתקפה לעניין החניה בסעיף 17: "במקרים בהם שוכנעה הוועדה כי אין אפשרות לספק את מלוא תקן החניה ואופי שימור הבניין וסביבתו מחייב קיצוץ במספר מקומות החניה רשאית הוועדה להוציא היתר בניה עם חניה חלקית או ללא חניה"

הוועדה מחליטה לאשר את הפטור מחניה כמבוקש, כאשר בתגובה לטענת ע"ב בפנייתו לעניין זה

ששינוי שימוש ממסחר למגורים לא מצריך חניית חדשות - הנו מתבקש להפנות לשיקול של מחלקת הסדרי תנועה האחראים על נושא זה וככל ותתקבל מהם התייחסות שונה היא תיבחן.

לעניין מיקום ממ"ד חדש בתת הקרקע או לחילופין פתרון חליפי שלא יגרום לפגיעה באופיו האדריכלי של הבנין לשימור וזאת היות ומיקום הממ"ד המוצע נדחה ע"י מחלקת השימור ולכן מהווה סטיה ניכרת ע"פ הוראות התכנית. כאשר מוצע הריסת מחסן לצורך בניית הממ"ד, וכן קיימת מחלוקת בין הדיירים באשר לבעלות על המחסן וטרם הוכח שהמחסן הנו בבעלות המבקשים.

אזי הוועדה משאירה נושא בחינת המיקום סופית בוועדת התנגדויות, כאשר על המבקשים להציג לבוחנת הרישוי (טרם השיבוץ לדיון) הוכחת בעלות על המחסן כאשר הטיעונים שהוצגו בפניית ע"ב לא מהוות הוכחה כזו.

יש לציין שע"פ תשריט בית משותף, אין הצמדה של המחסן לדירה זו או אחרת לכן יש להוכיח הבעלות בדרך אחרת כאשר אף בתשריט בית משותף הכניסה למחסן הנה חיצונית ולכן לא ברור למי הוא שייך.

יש לבצע תיקונים נוספים בהתאם לסעיפים:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/5865.00 בתאריך 30/06/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו ע"י תכנית מס' 962720 בצבע אדום בהתאם לבינוי הקיים בשטח.

ע"פ הבקשה המוצעת, קיימת חריגה מקווי הבניין המאושרים לצורך בניית ממ"ד בחזית הדרומית. (כמפורט בסעיפים ממ"ד ושימור)

שטחי בניה

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה :

שטח עיקרי מותר- 544.8 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים :

שטח עיקרי מוצע- 30.85 מ"ר.

יש לציין כי השטח המוצע בהרמוניקה קיים בפועל והתכנית נועדה להתיר הסבת השטח הקיים מחנות למגורים.

לפיכך אין מניעה לאשר את השטח העיקרי המוצע, כל עוד הבינוי לא יחרוג מקווי הבניין המאושרים. (כמפורט בסעיפים ממ"ד, שימור והתנגדויות)

ממ"ד

מוצע הוספת ממ"ד עבור דירה מס' 5, בקומת הקרקע בשטח כולל של 12.41 מ"ר, ובחריגה מקווי הבניין המאושרים.

הוספת שטח הממ"ד מוצעת לדירה זו בשונה מנספח הבינוי, לפיכך פורסמו ההקלות הבאות:

"חריגה בקו בנין לתוספת ממ"ד - חריגה בקו בנין לתוספת ממ"ד"

"בשונה מנספח בינוי - תוספת ממ"ד בשונה מנסח הבינוי"

טרם ניתן לאשר את מיקום הממ"ד וזאת מאחר ולפי הנספח, לצד דירה מס' 5 קיים מחסן, אשר לפי ההתנגדות שהתקבלה במערכת שייכת למשפ' תמיר. (כמפורט בסעיף התנגדויות)

יש לציין כי הבקשה מציעה להרוס את המחסן ולהקים במקומו ממ"ד.

כמו כן, מיקום הממ"ד נמצא במרחק של כ- 125 ס"מ מהמבנה הנוסף בחלקה, ועפ"י עמדת מחלקת השימור, המיקום אינו מקובל. (כמפורט בסעיף שימור)

שימור

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ב' קיימות הוראות החלות על מבנה לשימור.

יש לציין כי המבנה נשוא הבקשה אינו נכלל כמבנה לשימור עפ"י הוראות התכנית, אלא הבניין הסמוך אליו.

מאחר והבקשה כוללת תוספת בניה בסמיכות למבנה לשימור, נבחנה הבקשה על ידי מחלקת השימור.

עפ"י חו"ד מחלקת השימור, הבקשה נדחית.

להלן סיבת הדחייה:

"אין לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת לתוספת בניה מרחב מוגן דירתי בחריגה מקו בנין דרומי עזר המהווה שינוי באופיו של הבניין לשימור מאחר ומצמצם מרווח קיים 2.7 מ' בין מבנה עזר ומבנה לשימור.

מחלקת השימור לא תתנגד להרחבת בניה במפלס תת קרקעי עבור מרחב מוגן דירתי מוגדל- מורחב ככל שיתבקש. מאחר ולא קיימים ערכים אדריכליים במבנה העזר הקיים אין מניעה לאשר הריסה ובניה מחדש בגבול קו הבנין מאושר."

יש לציין שע"פ סעיף 4.1.2 (ב) בהוראות התכנית, "לא יותרו שינויים בצורתו החיצונית של הבניין ו/או חלק מהבניין המיועד לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי....."

וכן ע"פ סעיף סטיה ניכרת- חריגה מהוראות השימור תהווה סטיה ניכרת.

להלן תגובת עורך הבקשה:

"לעניין חוות דעת שימור, הטענה המרכזית והיחידה היא צמצום המרווח בין הבניינים. שוב נטען שאין מקום אחר לייצר בו את המרחב המוגן לדירה והשינוי בין הקיים למוצע אינו משתנה באופן משמעותי ואינו פוגע בבניין ו/או בדיירי המבנה המרכזי.

עוד נפנה בחוות דעת שימור לכך שנעשתה התייעצות משפטית בעניין ונכתב אין מניעה לחרוג עם ממ"ד מחוץ לקווי הבניין.

נוסיף כי המבנה ממוקם בחלקו הפנימי/אחורי של החלקה ונמצא בין בניינים ואינו נצפה משום מקום."

עיצוב אדריכלי

עפ"י סעיף 4.1.2 ז':

"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה"-

יש לציין סוג אבן ע"ג חזיתות המבנה.

ניהול מי נגר

עפ"י סעיף 4.1.2 ט':

"ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.."

יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה.

חיזוק מבנים

עפ"י סעיף 4.2.1 י':

"היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה.."

עפ"י תצהיר מתכנן השלד המוצג במערכת, הבקשה אינה כוללת בהוראותיה התניה לבדיקה חיזוק המבנה.

לפיכך, יש להציג תצהיר עדכני בהתאם להוראות התכנית, כאשר היות ומדובר בבנין לפני 1980 יש להציג אישור בקרה הנדסית כתנאי לדיון נוסף.

התנגדויות

עפ"י נתוני המערכת, הוגשה התנגדות אחת.

להלן פירוט ההתנגדות:

"אי התאמה לתב"ע"

"היעדר מיצוי חלופות תכנוניות"

"צמצום שטח החצר והמעבר.. הממ"ד המוצע מצמצם באופן ניכר את שטח החצר המשותפת, פוגע במעבר המוביל לכניסה לדירתנו.. ויוצר קיר בטון אטום שחוסם את האור, האוויר והשמש. המרווח המתוכנן עומד על 1.25 מטר בלבד.."

"לאורך עשרות שנים מתקיימת בין הדיירים הסכמה זו פקטור בדבר חלוקת השטח המשותף, שלפיה כל יחידה עושה שימוש קבוע בחלק הצמוד לה של החצר המשותפת. גם היחידה הנפרדת נהנית מהסכמה זו, ומשתמשת באופן קבוע בשטח שבחזית המסנה לצריכה הפרדה באה לידי ביטוי גם בהפרדות פיזיות ברורות באמצעות גדרות פנימיות, לרבות גדר המפרידה בין דירתנו.. יודגש כי אין מדובר בטענה קניינית, אלא בפגיעה מהותית ברווחת חיינו ובהפרת הסדר מוסכם ויצב שמעולם לא עורער.."

"בניית הממ"ד המוצעת כוללת גם השתלטות על מבנה המחסן המופיע בתשריטים ובמסמכי הבית המשותף, אך בפועל נבנה שנים רבות לפני כן והועבר אלינו בעת רכישת הדירה מבעליה הקודמים."

"הצמדת הממ"ד תפגע קשות בשפתו האדריכלית" ...

מהתנגדות שהוגשה עולה מחלוקת קניינית באשר לבעלות על המחסן המוצע להריסה.

לפיכך, על המבקש להמציא מסמכים משפטיים המעידים על בעלותו הבלעדית במחסן טרם דיון

נוסף.

ככל שלא תוצג הוכחה/ חתימות- לא ניתן לאשר את הריסת המחסן.

\*יש לציין כי מעיון בתשריט הבית המשותף עולה כי המחסן נשוא הבקשה אינו מסומן כהצמדה לאחת מהיחידות ואינו מופיע במסגרת צבע.

\*\*תגובת עורך הבקשה להתנגדות מצויה בארכיב האופטי.

תימוכין קניינים

לא נמצאו חתימות שכנים ע"ג טופס 1 במערכת.

לפיכך, על עורך הבקשה להמציא 1/3 חתימות מבעלי הבניין על בניית ממ"ד בשטח משותף.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה- התקבל אישור ע"י טליה אלגרבל- " תעשיות איורור וחומ"ס

אסבסט - הוצג תצהיר המעיד על קיום אסבסט בהריסה. פירוק האסבסט ופינויו יבוצע ע"י קבלן בעל רישיון לעסוק באסבסט ובהתאם לדרישות עבודות אסבסט ולפני ביצוע עבודות ההריסה, הכל לפי דרישות חוק האסבסט. תנאי לתחילת עבודות (טופס 2) - הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט. תנאי לטופס 4 - הצגת הדוח המסכם שהוגש לאגף אסבסט ותעודות הטמנת אסבסט .

בוחן איכות הסביבה

התיק נבדק ע"י ההרמוניקה שהוגשה בארכיב הרישוי מתאריך 27/07/2025 .

ראדון –מצורפת תכנית ראדון. במבנה 2 תוכנן ראדון בכל החללים המוצעים הנוגעים בקרקע.

מסומן פירוק ריצוף קיים. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה.

תנאים שיירשמו בהיתר

העבודה תתבצע בהתאם להיתר לעבודות אסבסט מאת ממונה האסבסט במשרד להגנת הסביבה.

תנאים לטופס 4

בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר

הצגת תוצאות בדיקות ראדון קצרות טווח בקומת קרקע+הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות לגבי אופן ביצוע הבדיקות

חתימת יזם על מסמך המידע לטיפול גז ראדון

תנאים מיוחדים

תנאים לטופס 4

תנאי לטופס 4 - הצגת הדוח המסכם שהוגש לאגף אסבסט ותעודות הטמנת אסבסט.

תנאים לטופס 2

תנאי לתחילת עבודות (טופס 2) - הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט."

מחלקת השימור- " לדחות את הבקשה. נדרשת תוכנית מתוקנת. "

מחלקת תברואה: יש לקבל אישור מעודכן הכולל התייחסות לתוספת יח"ד

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1993/0413.09             |
| מספר סידורי | 43                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה |
|------------|------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד                         |
| מספר ועדה  | 2026/5                             |
| כתובת      | חזקיהו המלך 21, קטמון הישנה        |

#### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

חוות דעת תכנונית:

יש להגיש תשריט בית משותף מלפני 67 ע"מ שיוכל לשמש כהיתר מקורי לדירה נשואת הבקשה.

וזאת כתנאי לקבלת היתר.

| 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                                          |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2004/0613.04             |
| מספר סידורי | 44                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                     |
|------------|------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בנייה באמצעות כח השלמת דירת גג ובניית מרפסת גג |
| מספר ועדה  | 2026/5                                               |
| כתובת      | אריה ורשבסקי 21, חומת שמואל                          |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

תוספת והשלמת דירת גג 5%

להלן התייחסות ראש אגף:

בקשה זו עלולה לייצר אסימטריה בבניין וע"כ אין בה כדי להוות שיפור אדריכלי. יתאפשר לבחון בחיוב בקשה זו רק ע"י צרופו של השכן כך שתישמר הסימטריה של הבניין.

ליקויים נוספים הדרושים לתיקון:

שטח עיקרי

הבקשה מוגשת מכח 5% השלמת דירת גג, על ע"ב להציג חישוב שטחים עיקריים גם עבור תכנית הצל.

עיצוב אדריכלי

תב"ע 7509 סעיף 20 – כל הקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו אבן טבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות.

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

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

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



## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1977/0533.05             |
| מספר סידורי | 45                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                       |
|------------|----------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת ממ"ד ל-2 דיירים ותוספת מרפסת זיז |
| מספר ועדה  | 2026/5                                 |
| כתובת      | רבי מאיר 6 , קטמון הישנה               |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד עבור הקלה ל"בניה בשונה מנספח", וזאת בהסתמך על ההקלות שפורסמו בפתיחת תיק:

- בנית ממ"ד מחוץ לקו בניין

- הקלה לבנית מרפסת מחוץ לקו בנין

- הקלה לבנית מרפסת בעומק של עד 2 מטר

יש לתקן את תוכנית הצל- לדייק אותה בכפוף להיתרים קיימים,

וכן, תוכנית הצל עבור מרפסות זיז לכלל הדירות לא ישימה במלואה- נדרש לתקן.

לאחר אישור ר"צ ניתן יהיה להגיש חתימות פוזיטיביות או השלמת תקנה 36. כאשר ככל ויבצעו תקנה 36 יש להחזיר את הבקשה לאישור סופי בוועדה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2982

זכויות הבניה בחלקה הן 127%, ההרמוניקה לא מציגה חישוב כולל של אחוזי הבניה הקיימים במגרש בכללותו אולם תוספת הבניה לא כלולה באחוזי הבניה המאושרים בתוכנית 2982, ניתן לאשר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה א' מפלס +3.05

במפלס זה מבוקשת תוספת מעבר לקונטור נספח בינוי, מבוקש ממ"ד מעל ממ"ד קיים בהיתר במפלס הקרקע, ולצידו מרפסת זיז בשטח של 5.20 מ"ר ובעומק של 2.00 מ'.

יש לקבל את אישור הג"א לתכנון הממ"ד- לא קיים קיר הדף, אולי יידרש שינוי בתכנון, לתשומת לב ע"ב.

מעל מרפסת זו קיימת מרפסת מאושרת בהיתר- 2011/1005.02, המרפסת המוצעת מהווה "צמד מרפסות" עם המרפסת הקיימת, עומדים בנוהל האגפי.

המרפסת המוצעת בוקשה בהקלה של עד 2 מ', אינה חורגת מ- 40% של המרווח- אין מניעה  
לאשר.

המרפסות המוצגות בתוכנית הצל לא ישימות, יש לתכנן במיקום חלופי או להסיר את המרפסות  
שלא ישימות לביצוע.

יש להוסיף מידות חוץ מלאות כנדרש.

תוכנית קומה ב' מפלס +6.10

במפלס זה מבוקשת תוספת מעבר לקונטור נספח בינוי, מבוקש ממ"ד מעל ממ"ד מוצע לצד  
מרפסת זיז קיימת בשטח של 5.20 מ"ר ובעומק של 2.00 מ'.

יש לקבל את אישור הג"א לתכנון הממ"ד- לא קיים קיר הדף, אולי יידרש שינוי בתכנון, לתשומת  
לב ע"ב.

יש להוסיף מידות חוץ מלאות כנדרש.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מפורט, הבקשה מוצעת בשונה מנספח הבינוי- הנספח שותק, לא בוקשה הקלה  
לבניה בשונה מנספח, מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/6862 שהוגש מיום : 10/11/2024 ע"י המח' למידע  
תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- קו הבניין המסומן  
באדום הוא קו בניין מוצע.

מוצעים 2 ממ"דים בעמודה ומרפסת זיז מעבר לקו הבניין של התוכנית, בוקשו הקלות מתאימות  
לעניין זה.

לעניין הממ"ד הממוקם כולו מעבר לסימון קו הבניין הבחינה הינה עפ"י מדיניות מהנדס העיר.

-ממ"דים-

מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 2 יח"ד בחזית דרומית, אחורית, הוגשו חתימות של המבקשים,  
הממ"דים המוצעים מתוכננים מעל ממ"ד קיים בהיתר.

מדיניות המחלקה :

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

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

הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ'  
לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- הבליטה הינה בשיעור של 3.50 מ', נדרש  
לצורך תכנון הממ"ד, ממוקם מעל ממ"ד קיים- ניתן לאשר.

תכנון עמודת הממ"דים עומד בדרישות האגף, ניתן לאשר.

בנוסף, מוצעים פתרונות מיגון עבור יתר הדירות בבניין, תוכנית זו תואמת לתוכנית צל שהוצגה  
בתיק קודם- 2015/213.00.

אולם, תוכנית הצל אינה ישימה במלואה, כיוון שקיימות דירות שאושרו עבורן חדרים מחוזקים, לכן, בדירות שאושר בהם חיזוק חדר קיים (לא בנוסף לזכויות) עדיין יהיה ניתן בעתיד להחזיר את השטח העיקרי ולבנות ממ"ד במקום.

הבעיה שאינה פתירה הינה בקומת הקרקע של העמודה כיוון שאושר בה ממ"ד תת קרקעי, שם יצטרכו בעתיד למצוא פתרון ל- 70 % קירות ללא שימוש.

בעמודה זו יש לרשום ע"ג תכנית הצל (לא סופי) ומימושה תלוי במציאת פתרון לשטח המעטפת בקומת קרקע ויחתימו את העמודה הספציפית.

לאחר תאום פתרונות מיגון כוללים בבניין נדרש לקבל אישור ר"צ לתכנון המוצע במידה ויהיה שינוי בתוכנית הצל יהיה נדרש לבצע תקנה 36 ע"מ לידע את בעלי הזכויות בשינוי התכנוני הנדרש.

תוכנית צל-

התכנון מציג מרפסות זיז שמשורטטות ע"ג מיקום עמודות הממ"דים- יש לתקן את השרטוט בהתאם.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

| 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                                          |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                           |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                 |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                 |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                             |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1994/0322.06             |
| מספר סידורי | 46                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה             |
|------------|------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה והרחבה לבנין קיים |
| מספר ועדה  | 2026/5                       |
| כתובת      | אנטיגנוס 20 , גוננים         |

### החלטת הועדה

#### לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה עלתה לדיון להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה לעניין בניית קיר תמך בגובה החורג מהמותר עפ"י תקנות של בניה במרווחים ע"ס ההקלות שפורסמו .

הוועדה לא מצאה זאת לנכון ומורה לבצע השלמת פרסום להקלות החסרות לרבות/יחד עם תקנה 36 הנדרשת עבור תכנית צל למחסנים.

טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש להשלים התיקונים ע"פ ההערות להלן.

בנוסף, נדרש להציג תוכנית צל למחסן עבור הדירה הנוספת הקיימת בכניסה זו ולבצע תקנה 36- באם הוועדה תכיר בפרסום ובכך תתייתר פרסום ההקלה לבניה במרווחים כפי שפורט לעיל.

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 שנותרו לניצול, וחלוקה שוויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור מבקש אחד.

בבדיקה מול ההיתר האחרון שיצא, נמצא כי התכנון תואם לקווי המרחקים שאושרו בעבר, ולכן יש להציג את הפירוט בהרמוניקה.

המרווחים שמסומנים ע"ג תוכנית המדידה אינם עפ"י מדיניות של התבעו"ת הנפחיות, לא ברור מה הסיבה לסימון כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה, נדרש להסביר לבוחנת הרישוי.

הבקשה כוללת הקלות כמותיות ללא הסבר ברור ע"ג ההרמוניקה מה התוספת שניתן לאשר מכוח תוכנית בכפוף לסימון המרווחים הנדרשים, ומה מוצע מכוח ההקלות הכמותיות- ומה השטח המוצע.

ע"ב מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה בחלקה זו.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

קומת מרתף מפלס 2.80-

מבוקשת תוספת בניה בשטח של 50.25 מ"ר עבור הדירה בקומת הקרקע- מבוקש מהלך מדרגות אשר מחושב בקומת הקרקע כעיקרי ובמפלס זה לא חושב- כפי הנדרש, מפלס זה כולל אזור משותף, 2 חדרי שינה וחדר שירותים. בנוסף, מבוקש מחסן בגודל 20 מ"ר- בכפוף להקלה שפורסמה להגדלתו מ 8% שניתן לאשר, המחסן מוצע מעבר ל"קו שיוויון זכויות" מדובר בתוספת שטח שירות שלא נספר במניין קומות בניה, והגישה אליו מוצעת ע"י מהלך של 3 מדרגות.

ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל למחסן זהה לדירה מעל שהגישה תהיה דרך המדרגות המשותפות- נדרש להוסיף.

כמו"כ יש לקבל את התייחסות ע"ב לקיר במוצע בין העיקרי למחסן בעובי של כ- 1.0 מ', על פניו נראה כי אין סיבה לביצוע קיר כה עבה בין השטחים העיקריים למחסן.

בחזית דרומית מזרחית מבוקשת יציאה ל"חצר מגוננת" אשר מוקפת ב- 3 קירות- נדרשת הקלה מתקנות בניה במרווחים לקיר תמך במרווח שעולה על הגובה המותר, מובא להכרעת הוועדה עניין הפרסום.

כמו"כ, לא ברור מה מוצע בקומת הקרקע מעל שטח זה- נראה כי מעקה המרפסת מבוקש להריסה, כפי המוצג בהרמוניקה שטח זה פתוח לשמים, אולם בפועל בדירות הסמוכות קיימות מרפסות פתוחות, יש לבדוק מול ע"ב התאמת התכנון ליתר הדירות כפי שקיים בפועל.

ההרמוניקה כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות בקומה זו עבור יתר דירות הקרקע, בהתאם לבניה הקיימת בפועל ובכפוף לקו השיוויון לגבי תוספת קומה שלישית, ניתן לאשר.

קומת קרקע מפלס  $-0.00$  +

במפלס זה מבוקשת תוספת בניה בשטח של 33 מ"ר וכן שינויים בחלוקה הפנימית של הדירה, השינויים כוללים שינויי פתחים, מעל תוספת זו טרם בוצעה הבניה כך שניתן לאשר את הפתחים המוצעים כיוון שהמצב הנוכחי אינו הסופי.

במפלס זה מוצע ממ"ד ומעל מוצג ממ"ד כ"תוכנית צל" אשר הוצג בפתיחת הבקשה.

בסמיכות לתוספת מוצג "מחסן"- במידה והמחסן שייך למבקש יש להרוס כתנאי להיתר בניה, במידה ולא יש להציג בצהוב ולציין "להריסה, לא כלול בבקשה זו".

יש לבחון את התכנון לחלל הקדמי, כיום קיימת מרפסת בשטח זה.

הדירה הקיימת מוצגת קצת מעבר לקו המרחקים- יש לדייק את השרטוט כנדרש ובתוך קווי הבניין.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/6948 שהוגש מיום: 17/11/2024 ע"י המח' למידע  
תכנוני. הבניה המוצעת הינה בהתאם לסימון המרווחים בתב"ע נפחית, יש להתאים את סימון  
המרווחים למדיניות בתבע"ות נפחיות.

יש להוסיף מרווחים בהתאם לנוהל, נראה שקיימת בניה בהתאם לסימונים אלו לאורך כמה  
היתרי בניה- יש להוסיף הסבר להצגת מרווחים כפי המוצג בהרמוניקה.

לאחר הבהרת סימון המרווחים ניתן להציג חישוב אחוזי בניה עבור הדירה בה מוצעת תוספת  
הבניה.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה המקוונת.

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1980/0894.02             |
| מספר סידורי | 47                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה             |
|------------|------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה ובניית מרפסות זיז |
| מספר ועדה  | 2026/5                       |
| כתובת      | נילי 16 , גבעת הורדים        |

### החלטת הועדה

#### **משלוח הודעות לפי תקנה 36**

למרפסות ישימות לכלל הבנין בשתי החלקות 75 ו-76 אשר ע"פ המידע יש להתייחס אליהן כיחידה אחת.

יש לציין שהתקבלה התנגדותן של 7 תתי חלקות מתוך 12 תתי חלקות ובנוסף התקבלה התנגדות בשם בעל דירה בכניסה השנייה לבנין, ללא פרטי זיהוי תת החלקה והיתכנות להתנגדות מס' 8 או שמדובר באחת מתתי החלקות שהגישו התנגדות, דהיינו שמדובר בגוש חוסם כך שטרם משלוח ההודעות יש להתייחס לנושא זה .

שטחי בניה

שטח עיקרי

עפ"י הוראות התכנית 1501א' סעיפים 7 (א) + 7 (ב) מאפשרים תוספת 25% בכל קומה, סה"כ 100% עבור 4 קומות ולפי סעיף 7(ג) תוספות אלו טעונות הסכמת הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

במסגרת הבקשה מוצע סגירת מרפסת קיימת בחזית הקדמית (חזית מערבית) לפי הקלה כמותית 6%. אשר ניתן להחיל על תב"עות הכפופות לתכנית המתאר במידה הופקו עד לחודש אוגוסט בשנת 1989.

הבקשה איננה כוללת חישוב לחלק היחסי של 6% וכן הפירוט הנדרש להיתרים הקודמים שהופקו ע"מ להוכיח שלא עברו את המותר או השתמשו בהקלה הכמותית.

להלן החישוב :

שטח המגרש עפ"י נסח טאבו מתאריך 25/09/2025 הינו 1,605 מ"ר

נדרש להחסיר שטח ההפקעה כ-136 מ"ר (השטח הסופי יקבע בעת אישור התצ"ר)

1469 מ"ר מגרש נטו = 136 - 1605 כאשר ע"פ תיק המידע סעיף 7, אחוזי הבניה יחושבו משטח המיועד למגורים נטו.

אך טרם חישוב הזכויות מכח 6% יש להציג טבלה עם כלל ההיתרים שהופקו, זכויות שאושרו מול זכויות מותרות ע"פ תכנית כך שיוכחו שלא נותרו שטחים עודפים וכן שלא נוצלו זכויות מעבר למותר.

חישוב זכויות 6% :

$$1469 \times 0.06 = 88.14 \text{ מ"ר}$$

המבנה בעל 3 קומות עם שתי כניסות, בכל כניסה 6 דירות, סה"כ 12 דירות.

צריך לחלק ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף ולהראות שלכולם בחזית זו יש חלק יחסי מספק ע"מ לאשר סגירת המרפסת הקיימת, יש לציין שבפתיחת תיק הוגש נסח טאבו לתת חלקת המבקשים בלבד ללא נסח מלא לכלל החלקה כאשר ע"פ תיק המידע יש להתייחס לחלקות 76 ו-75 כיחידה רשומה אחת כך שיש להתייחס לשתייהן ביחד.

#### מרפסות זיז

במסגרת הבקשה מוצע מרפסת זיז לא מקורה, במפלס +5.90 (קומה ב') בגודל 5.99 מ"ר בחזית הקדמית (חזית מערבית), ללא חריגה מק בנין.

ישנה תכנית עמודת מרפסות צל, מוצע כמרפסות דמה, עבור הכניסה של המבקש בחזית הצפונית-מערבית החורגת מקו בנין בכ-0.85 מ' ובכפוף לתכנית מתאר ככל הנראה ניתן לאשר.

החזית הקדמית כוללת את שתי הכניסות יחדיו, ללא הפרדה במצב ראי, כך שבסמיכות לדירת המבקש, באם תאושר המרפסת המוצעת, היתכנות לעמודת מרפסות הצמודות לעמודת המבקש ואינן נכללות במסגרת הבקשה. מצב זה של פתרון חלקי עלול להוביל לפגיעה בפרטיות דירות השכנים הצמודות לעמודת המבקש (מוצע מעקה סורג) ולאי סימטריה בחזית הקדמית (חזית הבנין הקיים ללא מרפסות זיז). על התכנון להתחשב בחזית הבנין כיחידה אחת ולפי עפ"י כניסות.

דהיינו, ע"ב נדרשת להציג תכנית צל לבנין המלא וכן התייחסות למרפסות סוכה (ראה בקשה של המתנגדת) במסגרתה יש להתייחס לבנין כיחידה אחת ולהתייחס לפתרון המוצע ע"מ להגביל ההפרעה לדירה הצמודה.

לשם הכנת תכנית צל מלאה לכלל הבנין יש להציג תיק מידע שיתייחס לשתי החלקות 75 ו-76 כולל סימון קוו בנין מלא, כאשר ע"פ המידע יש להתייחס אליהן כיחידה אחת.

יש לשים לב שעל תכנית הצל להיות ישימה משתי בחינות :

האחת, חריגות מקוו בנין בגבול סטיה בלתי ניכרת, כאשר כעת תכנית הצל החלקית שהוצגה איננה ישימה בחלק ממנה.

השניה, שלכלל הדירות הרלוונטיות לתכנית הצל יהיו מספיק זכויות עיקריים לצורך סגירת

מרפסת השירות בעתיד ולשם כך יש להציג טבלה המציגה את החלק היחסי של כלל הדיירים הרלוונטיים לתכנית הצל.

#### עיצוב אדריכלי

עפ"י תכנית מתאר סעיף 16 (ו)(3) – "קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של בתים וחזית כל קיר הגובל דרך יהיו מצופים אבני גזית טבעיות מרובעות".

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

ההתייחסות לפן האדריכלי תיבחן לאחר הצגת תכנית צל מלאה.

שימור- ע"פ ה-gis- מדובר במתחם לשימור, יש לקבל התייחסות מחלקת שימור למוצע לרבות לתכנית הצל המוצעת לאחר התייחסות ובתיאום מול אגף הרישוי.

#### התנגדויות

פורסמו ההקלות הבאות:

סגירת מרפסת לשטח עיקרי מכוח 6%.

תוספת מרפסת זיז עד 12 מ"ר לדירה.

תום מועד התנגדויות בתאריך 30/09/2025, התקבלה התנגדותן של 7 תתי חלקות מתוך 12.

חלקות מתנגדות: 2, 6, 7, 9, 10, 13, 14 להלן הפירוט:

ישנו ייפוי כח ע"ש עו"ד אסף אבישר ואליהו פיקסלר (אליהו הגיש התנגדות מקוונת) כבאי כוחם של חמישה תתי חלקות:

חיים בן דור – דירה מס' 1 – תת חלקה 2

אבן שושן יובל – דירה מס' 3 – תת חלקה 6

שולמית בן דור – דירה מס' 5 – תת חלקה 2, 10

אילוז בן פורת – דירה מס' 7 – תת חלקה 14

שפיץ דיאן – דירה מס' 8 – תת חלקה 13

התנגדותם מצורפת כמסמך נלווה.

מעבר לכך התקבלו שתי התנגדויות מקוונות נוספות:

תבור לנה – תת חלקה 7 – מתגוררת מתחת לדירה המבקש ומעוניינת בה יתכנות ל מרפסת סוכה.

דורה נבו – תת חלקה 9 מתגוררת בקומה השלישית וטוענת לפגיעה בחזית ובבריאותה בהיותה מבוגרת.

בנוסף התקבל מכתב בנפרד מאדריכל מושיק בן דור, בשם בעלי דירה מס' 5 בקומה 3 – ברח' נילי 14 המהווה ככניסה השנייה לבנין (המוצע ברח' נילי 16) הצמודה לדירת המבקשים, היות ו ללא פרטי זיהוי נוספי ס, היתכנות שמדובר בהתנגדות מס' 8 לבקשה או באחת מתתי החלקות המוזכרות לעיל באמצעות יפויי הכח.

ההתנגדות מצורפת כמסמך נלווה.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים.

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1987/0914.01             |
| מספר סידורי | 48                       |

### פרטי התיק

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה               |
| מהות הבקשה | תוספת בניה מכוח 6% ותוספת ממ"ד |
| מספר ועדה  | 2026/5                         |
| כתובת      | רבי מאיר 2, קטמון הישנה        |

### החלטת הועדה

#### **משלוח הודעות לפי תקנה 36**

לתכנית צל לממ"דים בחזית צפונית לבניין וכן בחזית דרומית להתאמת מיקום התוספת מול המרפסת בחזית הדרומית ע"פ הנספח.

#### חזית צפונית

מבקשים ממ"ד בצמוד לתוספת שלא הוכח היתר עבודה ולא נמצא במערכת.

ע"פ התכנית, תוספת זו ניתנת להכשרה היות וסומן קוו בנין כחול לתוספת קומת קרקע בלבד, ככל ולא יוכח קיום היתר יש להכשירה.

לא הוצגה תכנית צל לממ"ד ליתר הקומות, כמו כן לא הוצגה תכנית צל ליתר העמודות בבנין הרי מדובר בבנין אחיד בעל 2 כניסות, יש להשלים לרבות אישור ר"צ לתכנון ולאחר מכן לבצע תקנה 36.

#### חזית דרומית

מוצע הכשרת עבירה, סגירת מרפסת שאושרה עפ"י תב"ע 3195, כאשר הנספח מאפשר הגדלה לשטח עיקרי לצד מרפסת זיז.

בהתאם להוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניין הגדלת זכויות בניה (ראה סעיף 8). עם זאת ע"פ תיאור הבקשה מצוין שמבקשים ע"פ 6% הקלה כמותית.

בפועל, לא פורסמה הקלה בנדון וכן לא ניתן לפרסם הקלה כזו כיוון שכל תוספת אחוזי בניה מהווה סטייה ניכרת, אך היות והתוספת אף קטנה מהמותר אז אין צורך בכך ועומדים במותר.

תוספת השטח העיקרי מוצעת בשטח פחות מנספח הבינוי, פורסמה הקלה לבניה בשונה מהנספח- ניתן לאשרה היות ובפועל העמודה קיימת כמרפסות סגורות (כנראה ללא היתר) אך המיקום שלה שונה מהנספח כאשר עשו החלפה בין המרפסת לתוספת, יש להתאים לנספח את מיקום המרפסת מול התוספת היות וכל שינוי מצריך הצגת המצב הסופי של החזית לכלל הבנין ועל כל שינוי יש לבחון אדריכלית וכן לקבל הסכמה פוזיטיבית מכלל הדיירים הרלוונטיים שמשנים עבורם את התוספת, כמובן שזה מצריך משלוח הודעות.

יש לשים לב שעל המרפסת להיות עם מעקה תקני בלבד ללא סגירה בחומר קל כפי שמוצג היות והתקנון לא מאפשר זאת.

#### ממ"דים

מוצע ממ"ד מחוץ לקו בנין, בחזית הצידיית עם נצפות קטנה יחסית מהחזית הקדמית (החלקת בעלת שתי חזיתות קדמיות), במרחק של כ-2.7 מ' מקו מגרש אחורי, בקומת הקרקע בצמידות לשטח התחום לבינוי רק עבור קומת הקרקע (סעיף 10א). לא הוצע תכנית צל המספקת מענה לכל החלקה בכלל ולעמודה בפרט, יש להשלים.

#### עיצוב אדריכלי

עפ"י תכנית מתאר סעיף 16 (ו)3) – "קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של בתים וחזית כל קיר הגובל דרך יהיו מצופים אבני גזית טבעיות מרובעות".

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

יש לקבל התייחסות ר"צ לתכנית הצל טרם משלוח הודעות.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2009/0403.04             |
| מספר סידורי | 49                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                        |
|------------|-----------------------------------------|
| מהות הבקשה | פיצול יח"ד קיימת, תוספת 2 ממד"ים ומרפסת |
| מספר ועדה  | 2026/5                                  |
| כתובת      | אדם 14, תלפיות מזרח                     |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

הבקשה מועברת לאישור אך רק לאחר תיקון הערות מטה הבקשה תובא לגרומים.

מס' יח"ד :

עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מס יח"ד המותר הינם 6 יח"ד

מוצע בבקשה פיצול יח"ד במפלסים,  $8.25 + 11.00$  בחזית צפונית.

תכנית אשר קבעה מס' מירבי של יח"ד אך לא כוללת בהוראות סעיף סטייה ניכרת לעניין יח"ד ניתן להוסיף עפ"י

תקנה 9) 2א :

• תוספת הדירות היא בשיעור של עד 20% ממספר המירבי של הדירות המותר לבניה של פי התכנית החלה בחלקה 6- יח"ד  $20\% = 1.2$  כלומר יש אפשרות לתוספת יח"ד 1 לחלקה זו לכן עומד במותר כיוון שמוסיפים יח"ד נוספת, המוצע 7 יח"ד עומד במותר.

• שטחן מוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד)

קומה ג' :  $72.82$  מ"ר קיים +  $13.11$  ממ"ד =  $85.93$  מ"ר

קומה ד' :  $57.79$  מ"ר +  $13.11$  ממ"ד =  $70.9$  מ"ר – על עורכת הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה המראה

עמידה בתנאי זה.

• הבקשה להקלה תהיה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש בחתימה פוזטיבית- קיימים בחלקה 6 בעלי

דירות שחתומים ע"ג טופס 1 כנדרש.

שטחי בניה :

יש להציג עמידה בשטחים עפ"י טבלה 5 הן בשטחים עיקרי והן שטחי שירות.

מרפסות :

מפלס +8.25 מ' לאוב מוצעת מרפסת גג בחזית מערבית - המרפסת מוצעת ע"ג בינוי בהמשך לתיק קודם מס

2009/403.3 המרפסת תאושר לאחר קבל היתר או אישור רשמי לבינוי המוצע בתיק מס 2009/403.3 .

- תנאי להפקת היתר בתיק הינו הפקת היתר בתיק 2009/403.3

- תנאי לתחילת עבודות בתיק הנוכחי הנו סיום עבודות שלד בתיק 2009/403.03

פתחים :

על עורך הבקשה להציג היתרים למבנה הקיים ולהתאים את הפתחים והבינוי עפ"י המאוסר בהיתר באם מבצעים שינוי יש להציג להריסה או לסגירת הפתח כנדרש- הפתחים יבחנו לאחר הצגת ההיתר והתאמת הפתחים עפ"י הקיים והמוצע.

הוראות בינוי :

• עפ"י סעיף 6 5.2 א "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין

הקיים"- על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות את סוג האבן כנדרש עפ"י התכנית החלה.

• עפ"י סעיף 6 5.3.4 הפקדת ערבות ע"ס 5000 ₪ להבטיח שיקום נזקים לכביש, מדרכה, שצ"פ" - כתנאי לקבלת

היתר.

הערות :

• יש להציג מידות ברורות יש להתייעץ מול בוחן הרישוי באם לא ברור איך לעשות זאת.

• יש לציין מפלסים בכל שינוי גובה במבנה למשל יציאה למרפסת יש לציין את גובה המרפסת.

• יש להציג את הבנוי ע"ג התכנית באם ללא היתר יש לסמן להריסה ולציין לא בהיתר זה באם הבינוי אינו של

המבקשים, ראה מצורף להרמוניקה a.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 26/6/2025 ע"י כהנה ענבל סבי.

איכות הסביבה: בוטל ע"י המערכת בתאריך 19/03/2025 עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר- במקרה

של הגדלת יח"ד יידרש השלמת התנאי.

תברואה: התקבל אישור בתאריך 22/07/2025 ע"י מזרחי שני- נדרש ע"י תברואה "בשלב קבלת ההיתר יש

צורך בהשתתפות עגלה 350 ליטר"- יש להשלים כפי שנדרש.

הסדרי תנועה: התקבל אישור בתאריך 19/08/2025 ע"י שעיו גאולה - לא נדרש תוספת חניות עבור פיצול 2

דירות קיימות ל- 2 דירות נוספות הקטנות מ-95 מ"ר דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן באם יבוצע שינוי בגודל הדירות

ידרש בחינת התנאי במחדש

| 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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                             |
|      | הפקת היתר בתיק 09/403.03                                                  |
|      | • עפ"י סעיף 6.3.4 הפקדת ערבות ע"ס 5000 ₪ להבטיח שיקום נזקים לכביש, מדרכה, |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                  |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                  |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                              |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2009/0403.03             |
| מספר סידורי | 50                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה |
|------------|------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה       |
| מספר ועדה  | 2026/5           |
| כתובת      | אדם 14, תלפיות   |

### החלטת הועדה

#### **לאשר בתנאים חלק מהבקשה**

לאחר בקשת ע"ב להורדת הבקשה מסדר היום לבדיקת עורך הבקשה מול ר"צ, סוכמו מס דברים הנדרשים להציג לתיקון ע"ג ההרמוניקה ובחינה עמידה בסעיף אלו רק לאחר תיקון כלל הסעיפים מטה הבקשה תידון בוועדה נוספת.

היתרים קודמים :

על עורך הבקשה להציג היתרים למבנה הקיים ולהתאים את הפתחים והבינוי עפ"י המאוסר בהיתר.

קיים תיק המשך לבקשה זו מס תיק רישוי 2009/403.4

נספח בינוי :

התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה. 100:1

פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי, שינוי מהוראות, שינוי במיקום מדרגות פנימיות".

• במפלס +0.00 מוצע תוספת שטח עיקרי עם גרם מדרגות פנימית בין הדירות בנוסף מוצע בקומה זו 2 מחסנים,

ריצוף חצר, רמפה נגישות לנכה על שטח משותף ומעלון נכה – נראה כי המוצע תואם נספח בינוי לעניין תוספת

השטח העיקרי אך לעניין גודל המחסן ומיקום המעלון, ריצוף החצר ורמפה נגישות לנכה הינו בשונה מנספח

הבינוי (נספח בינוי מנחה) ראה המשך הסבר בסעיפים הרלוונטי מטה.

• במפלס +2.75 מוצע במפלס זה תוספת שטח עיקרי לדירה קיימת, עמודת ממ"דים ומרפסות זיז מקורות- נראה כי המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי כיוון שמוצע עמודת ממ"דים בשונה מנספח הבינוי ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים.

• במפלס +5.50 מוצע במפלס זה תוספת שטח עיקרי לדירה קיימת, עמודת ממ"דים ומרפסות זיז לא מקורות-

נראה כי המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי כיוון שמוצע עמודת ממ"דים בשונה מנספח הבינוי ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/7210 שהוגש מיום 22/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו הבניין המסומן באדום הינו קו בניין לתוספות- מוצע תוספת בינוי לבניין קיים, נראה כי המוצע הינו בתחום קווי הבניין כנדרש.

קו בניין המסומן בכחול הוא קו בניין למרפסות ומעלית- עורך הבקשה אינו מציג את קו הבניין כנדרש יש להציג בברור ובצבע הנדרש כדי לבחון האם עומד בתחום קווי הבניין לעניין המרפסות והמעלית.

נראה כי מוצע בבקשה מעלון, רמפה ומרפסות זיז שאינם עומדים בתחום קווי הבניין הכחול כנדרש לכן על עורך הבקשה לתקן זאת כנדרש כך שיעמוד בתחום קווי הבניין או לפרסם את ההקלה הנדרשת לחריגה זו.

שטחי בניה :

ש. עיקרי : (מעל לכניסה הקובעת)

מותר עפ"י תב"ע: 824 מ"ר

מוצע: 161.02 מ"ר.

קיים: 291.28 מ"ר.

סה"כ: 161.02 מ"ר + 291.28 מ"ר = 452.30 מ"ר על עורך הבקשה להציג את כל השטחים הקיימים והמוצעים בבקשה כנדרש כדי לבחון האם עומד במותר עפ"י טבלה 5

ש. שירות : ( מעל לכניסה הקובעת)

מותר עפ"י תב"ע: 234 מ"ר

מוצע: 67.85 מ"ר.

קיים: אין

נראה כי שטחי השירות הינם מוצעים יש להציג את ההיתרים הרלוונטיים כדי לבחון האם עומד במותר.

#### מחסנים :

מוצע במפלס +0.00 תוספת 2 מחסנים חדשים בשונה מנספח בינוי פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי, שינוי מהוראות, שינוי במיקום מדרגות פנימיות"- פורסמה הקלה כנדרש.

מוצעים בבקשה 6 מחסנים ל-6 תתי חלקות בשונה מנספח בינוי (שמוצעים 4 מחסנים) כיוון שנראה כי אינם חורגים משטחי השירות המותרים (יש לבחון באם עומדים במותר ראה סעיף שטחים)-ניתן לאשר

מוצעים בבקשה זו 2 מחסנים דבר שאינו ברור מדוע 2 מחסנים מוצעים לדייר 1 משפ' פקדה על עורך הבקשה להבהיר עניין זה מול בוחן הרישוי בנוסף יש למס את הדירות ולשייך מחסן לכל דירה.

#### מרפסות :

מפלס +2.75 מש' טהר מוצעת מרפסת בחזית מזרחית- המרפסת המוצעת אינה תואמת לגודל המרפסות בנספח הבינוי יש להתאים למידות המדויקות עפ"י נספח הבינוי ראה בהרמוניקה a.

מפלס +2.75 מש' לנדה מוצעת מרפסת בחזית מזרחית- המרפסת המוצעת אינה תואמת לגודל המרפסות בנספח הבינוי יש להתאים למידות המדויקות עפ"י נספח הבינוי ראה בהרמוניקה a.

מפלס +5.50 מש' בן זכרי מוצעת מרפסת בחזית מזרחית- המרפסת המוצעת אינה תואמת לגודל המרפסות בנספח הבינוי יש להתאים למידות המדויקות עפ"י נספח הבינוי ראה בהרמוניקה a.

מפלס +5.50 מש' פקדה מוצעת מרפסת בחזית מזרחית- המרפסת המוצעת אינה תואמת לגודל המרפסות בנספח הבינוי יש להתאים למידות המדויקות עפ"י נספח הבינוי ראה בהרמוניקה a.

#### מעלון :

מוצע במפלס +0.00 מעלון לטובת מש' טהר לא ברור מה סיבת שינוי מיקום המעלית בשונה מנספח בינוי- הוסבר ע"י ש"ב שמדובר באשה בעלת מוגבלות אשר משתמשת בכיסא גלגלים בצורה קבועה ע"מ להתנייד , כאשר מדובר במעלון פתוח לשמיים. בנוסף בבדיקה בתלת מימד מתברר שקיימת גדר וצמחיה שמסתירים את הרוב הגדול של המעלון והיות ומדובר במעלון פתוח אז ההשפעה על החזית הנה מינורית.

כיום הגישה לדירה מבחינת המבקשת הנה מאוד בעייתית היות וצריכה לעלות מדרגות בעזרת בני משפחה כך שהמעלון עתיד לשפר משמעותי את איכות החיים שלה- לאחר שמיעת טענות ע"ב ניתן לאשר מעלון זה בתנאי הצגת תכנית פיתוח סופית לעניין המעבר כולל חומר גימור , מפלסים וחתך במידת הצורך וחזית רלוונטית למעלון / פרט מעלון.

#### פרגולה :

יש לבטל מהבקשה היות ופרגולות נכללות בתקנה 101 כבינוי שלא מצריך היתר בניה.

כבש :

מוצע בבקשה כבש בחזית צפונית למפ' טהר בעורך של כ- 14.50 מ' בשיפוע של 8%

גובה הכבש 766.22-765.15 = 1.07+

לאחר התייעצות ע"ב מול ראש הצוות חנאן לעניין הכבש נשלחה תכנית המראה כי הכבש לא יחרוג מגבולות החלקה המבוקשת יבחן לאחר הצגת השינוי ע"ג ההרמוניקה (ראה מייל מצורף בארכיב).

הרמפה המוצגת בהרמוניקה לא ניתן לאשרה יש לבצע שינוי כפי שצורף במייל מיום 28/01/2026

הוראות בינוי :

• עפ"י סעיף 6 5.2 א "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין

הקיים"- על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות את סוג האבן כנדרש עפ"י התכנית החלה.

• עפ"י סעיף 6 5.3.4 הפקדת ערבות ע"ס 5000 ₪ להבטיח שיקום נזקים לכביש, מדרכה, שצ"פ" - כתנאי לקבלת

היתר.

הערות :

• על עורך הבקשה להציג תכנית קריאה וברורה שהמידות לא יעלו אחד על השני כיוון לא ברורה המידה

• יש להציג מידות ברורות יש להתייעץ מול בוחן הרישוי באם לא ברור איך לעשות זאת.

• יש לציין מפלסים בכל שינוי גובה במבנה למשל יציאה למרפסת יש לציין את גובה המרפסת.

• יש להציג את הבנוי ע"ג התכנית באם ללא היתר יש לסמן להריסה ולציין לא בהיתר זה ראה מצורף להרמוניקה 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<br>שרים |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  |
|  | הפקדת ערבות סעיף 5.3.4 בהוראות התכנית                                            |
|  | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                         |
|  | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                         |
|  | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                     |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1981/0869.04             |
| מספר סידורי | 51                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                               |
|------------|----------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה מכח תיקון 155 לחוק התכנון והבניה |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                         |
| כתובת      | יצהר 30 , גילה                                                 |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

היות והבקשה אינה עומדת בתנאי תיקון 155 .

בנוסף יש להציג ניצול זכויות מכוח הקלה כמותית 6% עבור יתר תתי החלקות .

רקע לבקשה :

הבקשה נידונה בו עדת משנה בישיבתה מיום 03.12.2025 כאשר הוחלט להוציא הסעיף מסדר היום לצורך קביעת

ישיבה בנוכחות עו"ד מיכאלי אילנית, ר"צ חנאן עמורי ועורך הבקשה לבחינת ההסתייגויות שלו.

התקיימה ישיבה כאמור בהחלטת הוועדה ביום 05.01.2026 כאשר במסגרתה הציג ע"ב את טענותיו כאשר כפי

שמוצג בפניה הכתובה לחברי הוועדה טרם הדיון הקודם , הנה מתמקדת בטענה ראשית והנה לעניין אי עמידה

בתנאי של תקנה 155 לפיצול יחידות דיור לענין מגרש עד 4 יח"ד לדונם.

לאחר שטענות אלו נבחנו ע"י עו"ד מיכאלי, להלן ההתייחסות :

-

הכוונה של תיקון 155 הנה אכן לפצל יחידות דיור, אך מתנה זאת במגרשים בעלי צפיפות נמוכה (עד 4 יח"ד לדונם)

וזאת ע"מ שלא יהיה ציפוף יתר ולא בכל מחיר.

-

הטענה שאין אף מגרש אחד בעיר שעומד בדרישה זו איננה מדויקת, הרי אושרו בקשות לפיצול ע"פ תקנה זו ואשר

עמדו בתנאי.

-

לטענה שבתכנית מתאר או תכניות כוללניות שאין בהם הגבלה למס' יח"ד במגרשים, אז התגובה הנה שתיקון

155 ככל הנראה לא נועד למגרשים כאלו, ובהתייחס לנאמר לעיל, אזורים אלו נועדו לציפוף גבוהה כאשר זו לא

כוונת התיקון (לצופף מה שכבר צפוף).

-

הטענה שקיימת חריגה קטנה מהמותר לא מדויקת, מותר עד 4 יח"ד/דונם כאשר המגרש הרלוונטי הנו בהגדרה

של 6.23 יח"ד/דונם, דהיינו כפול 1.5 פעמים שזו לא נחשבת חריגה קטנה!

-

ההגדרה בתקנה 155 מאוד ברורה בחוק:

"דירה צמודת קרקע" – דירה על מגרש שלפי ייעודו יועד לבניית ארבע דירות לדונם לכל היותר, ואשר מעליה או

מתחתיה אין דירה נוספת.

כך שהבקשה הנוכחית, כמוסבר לעיל, איננה עומדת בהגדרה זו כפי שהנה במסגרת תקנה 155.

-

בהתייחס לטענה שהתכנית החלה קבעה שמותרות 104 יח"ד אך בפועל נבנו 98 יחידות דיור, מצד אחד בתקנה

155 מתייחסים לייעוד המגרש ולא כמה נבנו בפועל) ראה ציטוט הגדרה בסעיף קודם), ואף באם נניח שטענה זו

נכונה אז היחס שיוצא הנו  $98/16.697 = 5.8$  יח"ד/דונם שזה עדיין גבוה בהרבה מהמותר- נדגיש שוב שהתקנה

התייחסה לייעוד המגרש, בכל זאת.

-

לנושא תוספת יחידות דיור היות וטרם נוצלו כלל היחידות המותרות, הנושא אפשרי כפי שהוסבר במעמד הפגישה,

אך אז הדרישות משתנות כיוון שכבר הבקשה לא תהיה מכוח תקנה 155 כך שמצד אחד לא יהיה ניתן להוסיף 45

מ"ר לכל דירה מכוח התקנה וצד שני יידרשו הסכמו מכלל החלקה ולא מהבנין.

-

לטענה שתכנית 2570 בהוראותיה התייחסה לכך שבסמכות הוועדה המקומית לשנות את מס' יחידות הדיור בכל

מגרש, סעיף 8.3, כמובן שהסעיף מדבר בעד עצמו כאשר הנושא מוגבל לכך שלא תהיה חריגה מסה"כ יחידות דיור

בכל מגרש בפני עצמו, כך שלענייננו החישוב לעניין הצ יפוף לא משתנה בעכבות כך.

-

במהלך הפגישה טען ע"ב לעניין בקשה דומה שאושרה באזור פסגת זאב אשר מספרה נשלח במייל לאחר הפגישה

וכן עוד שני תיקים דומים: 2021/414.00, 2022/509.00, 2018/298.00.

כלל הדוגמאות שהוצגו הנם בפסגת זאב ע"פ תכנית 8151 כאשר מותרים 18 יח"ד / מגרש בתא שטח 13, שטח

מגרש 4.279 דונם כך שהציפוף הנו 4.2 יח"ד/דונם אשר ניתן לעגל למטה ל- 4.

בשונה מהמקרה בתיק הנוכחי אשר 6.23 יח"ד/דונם ניתן לעגל ל- 6 אך לא ל- 4 יח"ד/דונם.

כך שהדוגמאות שהוצגו נראות עומדות בתקנה ויש להן הצדקה בשונה מהבקשה הנוכחית.

לסיכום:

לאחר בחינת כלל הטענות של עורך הבקשה, כולל בישיבה מול היועצת המשפטית לוועדה, ואף השלמת טענות

שנשלחו בעוד שני מיילים לאחר מכן ולמרות הרצון לעזור, לא נמצאה דרך העומדת בתקנה 115 ולפיכך המלצת

האגף נותרת בעינה ללא שינוי.

לחילופין, קיימת אופציה אחרת וזאת ככל ותמצא דרך לחלוקת המגרש בצורה כזו שבה הבנין הרלוונטי יהיה

בחלקה נפרדת ויוכל להיבחן לפי תקנה 115 ויעמוד בתנאיה.

כמו כן, ההצעה של ע"ב להגדרת הבקשה כתוספת יח"ד במקום פיצול ע"פ 155, הנה גם כן אופציה אך כפי

שהוסבר לעיל לא תאפשר תוספת שטחים מכוח התקנה וכן תצריך הסכמות פוזיטיביות שנחשבות מהחלקה

עצמה ולא מהבנין הרלוונטי בנפרד.

להלן פירוט הסעיפים: \_\_

#### מספר קומות

מהטבלה המצורפת להוראות התכנית, מגרש מס' 27, שהוא נשוא הבקשה, מותרת בנייה של 3 קומות

במדורג.

עפ"י ההיתר המקורי, אושרו 2 קומות, כאשר גובה הקומה התחתונה מחולק לשני מפלסים.

גובה המפלס התחתון הוא 1.53 - מ' ולכן נחשב כקומה אחת.

כעת מבוקשת תוספת קומה שלישית, לצורך פיצול יח"ד קיימת. (כמפורט בסעיף יח"ד)

יש לציין כי לפי החתך מוצגות 3 קומות והתוספת המוצעת מתוכננת במדורג בהתאם לדרישת התכנית.

\*עפ"י בדיקת ההרמוניקה עולה כי קיימת אי התאמה להיתר המקורי:

מיקום גרם המדרגות משתנה בין הקומות ואינו תואם את המיקום שאושר בהיתר המקורי.

ככל שבוצעו שינויים מהיתר המקורי יש לסמן את הריסות וכן להציג את השינויים כתכנון מוצע.

#### שטחי בניה

בהתאם לסעיף 8.2: "שטח הרצפות המרבי לבנייה הוא 62,782 מ"ר."

עפ"י טבלת שטחי בנייה ומספר יחידות דיור, שטח המגרש 27 הינו 13,500 מ"ר.

מהיתר הבנייה המקורי עולה כי שטח הבנייה המאושר הינו 559.57 מ"ר.

עפ"י טבלת חישובי השטחים בהרמוניקה, סך השטח העיקרי הקיים הינו 554.08 מ"ר.

-עפ"י ההרמוניקה, נראה כי לא חושבו כל השטחים הקיימים.

לפיכך, יש לוודא התאמה מלאה של השטחים להיתר המקורי, ולבצע תיקון ככל שיידרש.

נוסף על כך, הבקשה מציעה תוספת שטח של 45 מ"ר מכוח תיקון 155 לכל יחידת דיור קיימת.

עפ"י תיקון 155 לחוק העוסק בפיצול יחידות דיור צמודות קרקע לטובת הגדלת היצע יחידות הדיור, ניתן

לאשר פיצול יחידת דיור קיימת, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים להלן:

שטחה הכולל של יחידת הדיור הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות. - עומדים בתנאי.

המגרש מיועד ל 4 יח"ד לכל היותר לפי ייעודו בשטח של עד דונם אחד. - לא עומדים בתנאי.  
(כמפורט

(בסעיף יח"ד)

תוספת השטח הכולל המותר לבנייה- לא יעלה על 45 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן . - שטח התוספת : 55

מ"ר -לפיכך, יש לצמצם למותר. (לחלופין, הוכחת יתרת זכויות לניצול מכוח 6%)

התכנית החלה במגרש נכנסה לתוקף לפני יום 07/08/2017 . – עומדים בתנאי.

המגרש אינו נמצא במתחם השפעה או במתחם השפעה זמני של תחנות המטרו. – עומדים בתנאי.

שטח יח"ד הנוספת/ הקיימת לאחר הפיצול לא יפחת מ- 45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה

נפרדת.

יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה

שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים – תירשם הערה מתאימה בעניינים אלו.

מוצע פיצול יח"ד בבית צמוד קרקע, כאשר שטח כל דירה לפי נסח הטאבו הוא 136.80 מ"ר.

התכנית החלה בחלקה אושרה בשנת 1981 , ונראה ששטח הדירות המוצעות עולה על 45 מ"ר.

עם זאת, מאחר והבקשה לא עומדת באחד התנאים שנקבעו בתיקון (כמפורט בסעיף יח"ד), לא ניתן לאשר

את הבקשה מכוח תיקון 155.

תוספת זכויות מכוח הקלה כמותית 6% :

הוגשה בקשה להקלה בנוסח הבא : "הקלה כמותית 6% חלק יחסי"

שטח החלקה : 16,697 מ"ר.

$$1001.82 = 16,697 \text{ מ"ר} * 6\%$$

בחלקה קיימות 98 תתי-חלקות, כאשר החלק היחסי ברכוש המשותף שונה בין הדירות.

לפי החלטת ועדת הערר, תוספת הזכויות מכוח 6% תיחשב ותחולק בין תתי-החלקות בהתאם לחלק היחסי

הרשום של כל דירה בנסח הטאבו, ולא באופן שווה.

בהתאם להסבר שנכתב בהרמוניקה, הונפק בחלקה היתר בנייה הכולל תוספת זכויות של 6% בתיק מס'

. 81/860.3 תוספת זו חולקה באופן שווה בין תתי-החלקות.

לבחינה סופית, יש להציג בהרמוניקה- טבלה המרכזת את כלל ההיתרים שהופקו מכוח הקלה כמותית

, 6% ולפרט עבור כל תיק : מספר היתר, היקף הזכויות שנוצלו והאם נותרו שטחים לא מנוצלים.

רק אם יוכח כי הזכויות מכוח 6% חולקו שווה בשווה בין כלל התיקים, ניתן יהיה לאשר בתיק זה זכויות

בהתאם למקובל בהיתרים קודמים.

מספר יחידות דיור

המבקשים מציעים פיצול יחידות דיור בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון והבניה, עבור ארבע יחידות דיור

קיימות.

בעניין זה פורסמה הקלה בנוסח הבא: "תוספת יחידת דיור. "

עפ"י סעיף טו בתיקון 155:

"יחידת דיור אחת על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבנייה של ארבע יחידות דיור לדונם לכל היותר".

בהתאם להוראות התכנית החלה (סעיף 8.2 - טבלת שטחי בניה ומספר יח"ד), מגרש 27 מיועד ל- 104

יח"ד.

שטח החלקה- 16, 697 מ"ר ( 16.697 דונם), כלומר:

$$6.23 = 104/16.697 \text{ יח"ד לדונם.}$$

תיקון 155 נועד לאפשר פיצול יחידות דיור, כדי לתרום להגדלת היצע הדיור במגרשים בעלי צפיפות תכנונית נמוכה (עד 4 יח"ד לדונם) כאשר תכנית מאפשרת צפיפות גבוהה יותר - לא ניתן לאשר את תיקון 155.

לפיכך, הבקשה אינה עומדת בתנאי תיקון 155 - ולא ניתן לאשרה.

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  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2024/0608.00             |
| מספר סידורי | 52                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                  |
|------------|-------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הריסה חלקית ש בנין קיים ובנית בנין חדש לפי תמ"א 10038 ותכנית 2 38 |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                            |
| כתובת      | צפניה 24 , גאולה                                                  |

#### החלטת הועדה

#### **לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות**

הוועדה מחליטה לזמן, על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש .

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2024/0203.00             |
| מספר סידורי | 53                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                             |
|------------|------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה כולל מרחבים מוגנים בקומות קיימות ותוספת קומות בהתאמה לתכנית 10038 |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                                       |
| כתובת      | המלך ג'ורג' 5, מרכז העיר                                                     |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלוקת 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. עבור 6 יח"ד נדרש התקנת 3 מקומות חניה. לא ניתן להציע מקומות חניה בתחום החלקה. כמו כן, המבנה ממוקם על ציר רק"ל. בהתאם לאמור הועדה מורה על פטור מהתקנת מקומות חניה ותשלום קרן חניה בעבורם בחניון מנורה.

כמו כן, בהתאם לבקשתה של אדריכלית העיר, ענבר וויס, מורה הועדה כי תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום מול אדריכל העיר וחברת הגיחון לעניין מיקום גמל המים בבקשה.

להלן התיקונים לבקשה:

שימור:

בהתאם לחו"ד מח' שימור, מוצעת נסיגה של 1.5 מ' ב-2 הקומות החדשות, בחריגה מהוראות התמ"א המאפשרת תוספת 2 קומות בתנאי שתוצע נסיגה של 3 מ' בחזית הקדמית בקומה האחרונה, ההקלה מסעיף זה מתאפשרת על מנת למנוע פגיעה בערכיה הייחודיים של החזית המעוצבת באופן מסוגנן ומפואר וכוללת ארקדה של קשתות מחודדות ומסתיימת בראש קיר המעוצב כגמלון עדין. סעיף זה נשען על החלטת ועדת ערר ברח' שאול המלך 37 אשר בין היתר קבעה כי הקלה מסעיף התמ"א יתאפשר כי "בינוי ללא אישור ההקלה יביא לפגיעה אדריכלית ברורה".

בהמשך לסעיף 1 ובעקבות תיקון התוכנית, נדרש אישור חוזר של חו"ד מהנדס שימור ותמ"א, מאחר והבקשה עברה תיאום הנדסי נרחב, את אישור המהנדס לעדכון של הנסיגה ב-2 הקומות יש להשלים כתנאי להיתר.

מאחר והבקשה עברה תיאום הנדסי נרחב, את אישור המהנדס לעדכון המבוקש יש להשלים כתנאי להיתר.

מעלית:

מוצע מעלית פנימית וכן מוצע מעלון פנימי לצורך הנגשה – אין מניעה לאשר

קומות קיימות :

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 התוספות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים – אין מניעה מלאשר .

וכן מוצעות הרחבות מעבר ל-25 מ"ר המותרים תחת שטחי הרחבות עבור יח"ד מס' 3- אין מניעה מלאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (2) (ד').

בנוסף מוצעות הרחבות בקומת גג חלקית קיימת עבור יח"ד קיימות מעבר ל- 25 מ"ר המותרים - אין מניעה מלאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (4) (ג').

קומות חדשות :

קומה ד' : מוצעת קומה חדשה ובה 4 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת גג עבור 2 יח"ד בחזית קדמית – אין מניעה מלאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים :

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

קומה ה' : מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות גג.

בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (8) ובהתאם לטבלה א בסעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת 2 קומות במבנים הסטורים בתנאים הבאים :

"ההצעה למימוש תכנית זו אינה כוללת כל תוספת בנוי לחזית קדמית וחזיתות צידיות של המבנה לפי חלופה א' בסעיף 4.1.2.1 (2)ז)"

"מוצע שדרוג הנדסי מלא שאינו פוגע בחזות המבנה"

" נקבע בחוות דעת של מהנדס הוועדה כי הגובה המוצע אינו עולה באופן ניכר על הגובה שנקבע במדיניות העדכנית לאיזור".

"הקומה השנייה של התוספת מעל המבנה תוסג ב-3 מ' מגבול המגרש בחזית הקדמית."

הבנוי המוצע עונה על התנאים בהתאם לטבלה א' למעט נסיגות ב-3 מ' בהתאם להחלטת ועדת ערר :

" נראה כי הסיבה לכך שנדרשה נסיגה בקומות החדשות אינה עיצובית אלא פועל יוצא של תכנית 10038 אשר קובעת באופן גורף בסעיף 4.1.2.1 טבלה א' הערות לנושא מבנים היסטוריים .כי במקרה של תוספת שתי קומות בעיר ההיסטורית הקומה האחרונה תהיה בנסיגה של 3 מטרים מחזית קדמית. הנחיה זו נבחנה בוועדות הערר (שאול המלך 37) ונקבע כי היא אינה גוברת על קו בניין מאושר. במקרה זה קו הבניין המאושר הינו אפס ולכן אין מניעה לבנות את הקומות החדשות בנסיגה הפחותה מ-3 מ' ממנו.

לפיכך, המלצתנו היא לנסיגה אחידה אחת של 2 הקומות באופן הבא :

נסיגה של 150 ברוטו ( x = 2 = כמו 3 מטר בנסיגה אחת)

הנסיגה יכולה לשמש כמרפסת גג לקומה החמישית. מעקה קל ימוקם בנסיגה מהחזית על מנת

לשמור על שלמותה.

בקומה זו בחלקו המזרחי מוצעת תוספת חלקית היוצרת חתך 3 קומות עם קומה ג' שבה מוצע השלמת קומת גג חלקית קיימת על כן יש לצמצם בנוי בהתאם למסומן בתכנית a.

שטחי בניה :

שטח קומה טיפוסית קיימת מורחבת 366 מ"ר.

עבור 2 קומות חדשות ניתן להציע 732 מ"ר.

55 מ"ר מוצעות עבור השלמת קומת גג חלקית (מעבר ל-25 מ"ר המותרים עבור כל יח"ד).

323.86 מ"ר מוצע בקומה ד' (מלאה)

251.04 מוצע בקומה ה'

סך שטחי בניה מוצעים בקומות החדשות 629 מ"ר – עומד במותר.

עצים :

חוו"ד תכנון עיר : יש לצרף סקר עצים הכולל עצים קיימים במרחק 3 מ' של חלקות שכנות, לסמן עצים בתת"ק כולל עצים מחוץ החלקה במרחק של עד 3 מ' מהחלקה.

התקבל אישור שפ"ע

מי נגר :

חוו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימת חלחול יש הציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר בשטח של 50% מהשטח הפנוי מבנוי.

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

נגישות

הבניין הינו נגיש, ומוצע מעלון המנגיש את קומת הקרקע למעלית.

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

תברואה :

חוו"ד תכנון עיר : לא מוצע פתרון תברואה בתחום התוכנית בשל פתרון איזורי האופייני למרכז העיר, בכפוף לאישור מח' תברואה – קיימת דחסנית באזור – על היזם לשלם כופר אשפה כתנאי לתעודת גמר.

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

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

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                                                                                                                                |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                                                                                                                          |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                                                                                                             |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                                                                                                                     |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות                                                                                                                           |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                                                                                                            |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                                                                                                                   |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                                                                                                                 |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                                                                                                            |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                                                                                                                        |
| כן   | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"י, ת"י 413                                                                                           |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                                                                                                              |
|      | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית                                                                                                                                                    |
|      | הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר                                                                                                                           |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                                                                                                              |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                                                                                                                   |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                                                                                                                   |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                                                                                                                               |
|      | הצגת שלביות הבניה                                                                                                                                                                          |
|      | אישור המהנדס לעדכון של הנסיגה ב-2 הקומות                                                                                                                                                   |
|      | אישור מחלקת השימור על כל סעיפיה                                                                                                                                                            |
|      | אישור בית המודל                                                                                                                                                                            |
|      | אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז                                                                                                                                                       |
|      | 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. |



## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2014/1008.05             |
| מספר סידורי | 54                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                            |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | שינויים בבניין קיים: תוספת שטחי בנייה לפי תכנית 1114040-101 |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                      |
| כתובת      | שמשון 13, גאולים - בקעה                                     |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה לעניין עקירת עץ מספר 14 המוצע בתכנית וכן לעניין השינויים מהנספח והאם נדרש לפרסום.

לעניין עץ מספר 14, הועדה מורה כי בהתאם להוראות התכנית החלה במגרש, על העץ להיות מועתק ולא להיכרת.

לעניין הפרסום על השינויים מנספח בינוי, הועדה מתרשמת כי השינויים המוצעים הינם מינוריים ופנימיים ואין להם השפעה חיצונית על מראה המבנה וכן על החלקות הגובלות, על כן, מאשרת הועדה את השינויים הנ"ל ללא פרסום הקלה נוספת.

הבקשה בכללותה תואמת לתב"ע 1114040 שאושרה בתאריך 18/11/2024.

מפלס 2.80 - : מוצע חדר משאבות, מחסן כללי לבניין הכולל מדרגות חיצוניות עבור גישה למקום, הסבת מקלט למגורים, ביטול 10 מחסנים לטובת 2 יח"ד חדשות ושינוי בגרם המדרגות-בקומה זו נוספו סה"כ 3 יח"ד - תואם לנספח הבנוי אין מניעה מלאשר.

מפלס +0.00 : מוצע שינוי מיקום חדר אשפה, שינויים בפיתוח, קרוי הכניסה, תוספת מתקן חניה טמון עבור 6 מק"ח, שינויים פנימיים ובפתחי הדירות, (ותוספת עמודי חיזוק), תוספת שטח עיקרי, תוספת מרפסות, הוספת אדניות, מסתור מזגנים ודודים - אין מניעה מלאשר את המוצע כולל את השונה מנספח הבנוי.

\* לעניין שינוי מיקום הפחים - יש להביא אישר מחלקת תברואה על שינוי מיקום הפח.

מפלס 3.06 + : מוצע הרחבת שטחי מעבר והקטנת דירות, שינויים פנימיים ובפתחי הדירות (ותוספת עמודי חיזוק), תוספת שטח עיקרי, תוספת והרחבת מרפסות, הוספת אדניות, מסתור מזגנים ודודים - אין מניעה מלאשר, המוצע ברובו תואם לנספח הבנוי, השינויים מנספח הבנוי הינם מינוריים ואין מניעה מלאשרם.

מפלס 6.12 + : מוצע הרחבת שטחי מעבר והקטנת דירות, שינויים פנימיים ובפתחי הדירות (ותוספת עמודי חיזוק), תוספת שטח עיקרי, תוספת והרחבת מרפסות, הוספת אדניות, מסתור מזגנים ודודים - אין מניעה מלאשר, המוצע ברובו תואם לנספח הבנוי, השינויים מנספח הבנוי הינם מינוריים ואין מניעה מלאשרם.

מפלס 9.18 + : מוצע הרחבת שטחי מעבר והקטנת דירות, שינויים פנימיים ובפתחי הדירות (ותוספת עמודי חיזוק), תוספת שטח עיקרי, תוספת והרחבת מרפסות, הוספת אדניות, מסתור

מזגנים ודודים - אין מניעה מלאשר, המוצע ברובו תואם לנספח הבנוי, השינויים מנספח הבנוי הינם מינורים ואין מניעה מלאשרם.

מפלס 12.48 + : מוצע הרחבת שטחי מעבר והקטנת דירות, שינויים פנימיים ובפתחי הדירות (ותוספת עמודי חיזוק), תוספת שטח עיקרי, תוספת והרחבת מרפסות, הוספת אדניות, מסתור מזגנים ודודים - אין מניעה מלאשר, המוצע ברובו תואם לנספח הבנוי, השינויים מנספח הבנוי הינם מינורים ואין מניעה מלאשרם.

מפלס 15.98 + : מוצע פיצול יח"ד 26 ל-3 יח"ד הכוללות ממ"ד, תוספת שטח עיקרי ע"י סגירת חלק ממרפסות הגג, תוספת מרפסות ופרגולה, תוספת מדרגות עליה למרפסת גג - תואם לנספח הבנוי אין מניעה מלאשר.

מפלס 19.48 + : הקטנת גג משותף מהמאוסר בהיתר קודם - תואם לנספח הבנוי אין מניעה מלאשר.

מפלס 21.58 + : מוצע הגבהת קומת הגג ושינוי מיקום הבריקה שאושרה בהיתר קודם תוך הרחבת מרפסת הגג על חשבון הגג המשותף בשונה מהנספח, פרגולה, וחדר מכוונות תחת תקרת הגג. בנוסף מוצע ביטול חדר מדרגות נוסף המוצע בתב"ע עבור עליה לגג הבריקה והמשך גרם המדרגות היוצאות מפנים הדירה אל קומת הבריקה - אין מניעה מלאשר.

לעניין הגבהת קומת הגג - גובה סופי של הבניין המופיע בנספח הבנוי : 23.28 מ'

גובה סופי של הבניין המופיע בבקשה המוצעת : 24.28 מ' - אין מניעה מלאשר מאחר ובהוראות התכנית סעיף 4.1.2 א (4) גובה הבניה המרבי יהיה כמסומן בנספח מס' 1 : לעת מתן היתר בניה תותר תוספת מעבר לגובה המצוין בנספח מס' 1 לחדר המדרגות ובית המעלית בגג, לשם הקמת המעלית - אין מניעה מלאשר ואף ללא פרסום הקלה.

לעניין הפרגולה : מוצעת פרגולה בשטח העולה על 50 מ"ר או 1/4 משטח מרפסת הגג שלא על פי המופיע בתקנה כי " שטח המצללה - 50 מטרים רבועים או 1/4 משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת הגג, הכל לפי הגדול יותר "

אין מניעה מלאשר בכפוף לחישוב השטחים העולים על המותר כמופיע בתקנה :

"עלה שטח המצללה על השטחים הקבועים בפסקה (2) יבוא השטח העודף במניין שטחי השירות".

יש לציין בהרמוניקה את חומרי הפרגולה ולוודא כי תבוצע מחומרים קלים כפי הגדרת החוק :

" מצללה (פרגולה) - מבנה בלא קירות, הבנוי \* מחומרים קלים.

\* חומרים קלים, כפי הגדרתו בסעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) להלן :

"חומרים קלים" - חומרים כגון גבס, עץ, זכוכית, אלומיניום, פלדה, וכן חומרים מרוכבים כגון פיברגלס או חומרים דומים אחרים.

סימונים גרפיים

תיקונים לפי 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<br>אחרים               |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                      |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                 |
|  | אישור שירותי הכבאות                                                                             |
|  | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                   |
|  | הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י.                                         |
|  | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                        |
|  | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                        |
|  | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                                    |
|  | אישור מחלקת תברואה על מיקום האשפה                                                               |
|  | הגשת ערבות בנקאית בסך 13,653 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים (שימור - 10,804 ש"ח,<br>ה - 2,849 ש"ח) |
|  | שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 20,282 ש"ח עבור פיצוי נופי.                                  |
|  | הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל                                                                   |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2024/0616.00             |
| מספר סידורי | 55                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                 |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הריסת מבנה קים והקמת מבנה חדש בהתאם לתמא 38/2 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידת אדמה |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                                           |
| כתובת      | תשב"ץ 15 , גאולה                                                                 |

### החלטת הועדה

#### **לדחות לצורך השלמת תנאים לדין**

מובא לדחייה לצורך השלמת תנאים.

מובא להכרעת ועדה לעניין פטור מהתקנת מערכת גז, חניה וחריגה מהמדיניות :

חו"ד הסדרי תנועה :

לאשר את הבקשה, מיום 16/11/2025 ע"י זבריקו בת אל כמפורט :

אין התנגדות לתכנית מוצע 6 יח"ד (מתוכן 2 יח"ד קטנות מ"ר 45) עפ"י התקן נדרש 4 מ"ח לאחר הקלה של מבנה לשימור נדרש 2 מ"ח לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 2 מ"ח (חניון השוק, חניון שז"ר וחניון שנלר).

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

חניה- לא מוצעת חניה בפרויקט ולא ניתן להציע חניה במגרש. מאחר ומדובר בחזית הסטורית לשימור ומגרש צר שלא מאפשר תמרון ובנוסף מדובר על מרחק של 60 מטר מציר רק"ל למגרש, יש לשלם כופר חניה.

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לא התקבלה תשובה מהגורם.

חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 24/11/2025 ע"י שילת קורזובסקי.

חוי"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה.

חוי"ד מחלקת שפ"ע : לא התקבלה תשובה מהגורם.

חוי"ד ועדה מחוזית : לא התקבלה תגובה תוך 45 יום.

חוי"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית :

מדיניות תכנונית : מע"ר צפון, בינוי עד 3 קומות וגג רעפים לא מוגבה.

התוכנית המוצעת חורגת בקומה ממדיניות מע"ר צפון המגדירה בינוי של עד 3 קומות ומציעה בינוי של 4 קומות וגג רעפים.

שטחי בניה :

שטחים עיקריים :

עיקרי מותר לבינוי: 317 מ"ר.

עיקרי מוצע בבקשה : 317 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.

מרפסות :

מוצעות מרפסות שירות בשטח עד 5 מ"ר – אין מניעה לאשר.

ממ"דים :

יח"ד המוצעות בחזית צפונית מערבית מוצע ממ"דים בתוך קווי הבנין – אין מניעה לאשר.

יח"ד המוצעות לכיוון חזית קדמית לרחוב תשבץ מוצע חדרים מחוזקים במקום ממ"ד – מובא להכרעת ועדה באם לאשר חדרים מחוזקים במקום ממ"דים.

תברואה :

לא התקבלה חוי"ד מח' תברואה.

נגישות :

התייחסות תיכנון עיר למעלית ומדרגות - מקובל.

לא מוצעת מעלית - לא מקובל.

לא מוצעת נגישות לכניסה לבניין מחזית קדמית רחוב תשבץ.

בבקשה מוצעות 6 יח"ד חדשות – תנאי למתן היתר יהיה אישור יועץ נגישות.

עצים :

התייחסות תכנון העיר :

עצים - להציע עץ אחד לשטח. יש להראות את העץ המוצע במפלס הקרקע הטבעית.

פיתוח שטח :

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

ארונות תקשורת חשמל מוצעים בפנים המבנה. מוצע גמל מים בתחום החלקה – מקובל.

לא מוצע פתרון גז בחלקה – יש להציג פתרון.

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.

התנגדויות :

ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

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

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



## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבת תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2023/0559.00             |
| מספר סידורי | 56                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                           |
|------------|--------------------------------------------|
| מהות הבקשה | עבודות מקדימות עבור הרכבת הקלה - הקו הסגול |
| מספר ועדה  | 2026/5                                     |
| כתובת      | יעקב טהון 15 , קרית היובל                  |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

תנאים שהתקבלו :

חוי"ד איכות סביבה- לאשר וידש להוסיף תנאים בהיתר.

בקרה מרחבית אגף שפ"ע- לאשר ולהוסיף תנאים בהיתר.

חוי"ד אגף תברואה- לאשר את הבקשה

חוי"ד אדריכל העיר- לאשר ולהוסיף תנאים בהיתר.

חוי"ד הסדרי תנועה- לאשר את הבקשה.

חוי"ד מחלקת דרכים- לאשר את הבקשה.

חוי"ד מחלקת מאור באגף שפ"ע- לאשר את הבקשה ולהוסיף תנאים

התאמת התוכנית המבוקשת לתוכנית המותרת ע"פ התוכניות הבאות :

800771 הקו הסגול תחילת תוקף : 18.01.2025

תקנות התכנון והבניה-התאמת הבקשה המוצעת לבינוי במסמכי התוכנית :

תשריט מצב מוצע- מחייב

נספחים – מנחים

התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 של מקטע של מקטע ברחובות רחובות טהון, רחוב גולומב .

במהלך העבודה תתבצע תוספת של רצועת רכבת קלה לרחוב קיים הדורש הסדרה מחדש של כל

המסדרון כולל רוב האלמנטים של הרחוב הקיים.

הפרויקט כולל עבודות פיתוח (קירות תמך, גדרות מגרש, מדרגות וכבשים, מדרכות, כבישים, עצי רחוב, גינון, ריהוט רחוב, עמודי תאורה ועוד) והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה.

לאחר ביצוע פרויקט לפי היתר זה ("infra\_1"), יישארו רחובות מוכנים להיתר המשך ספציפי ("infra\_2") עבור ביצוע מסילות ברזל, חדרים טכניים כולל ציוד, תחנות רכבת וכל התשתיות קשורים ספציפית לנושא תפעול של רכבת קלה.

גבול תוכנית :

התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליונות 1 ו-2 בתשריט)

התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת ודרך מוצעת שטח ציבורי פתוח ויעוד על פי תכנית מאושרת אחרת.

שימושים :

שימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית :

כל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך", "מבני דרך", "מתקני דרך", "תחנות להעלאת נוסעים והורדתם" ו"תחנות לתחבורה ציבורית" על פי חוק התכנון והבניה .

מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתע"ן נוספים . .

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

. . מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים ולצמצום מפגעים בטיחותיים .

. מתקני תשתית שאינן קשורות למתע"ן לרבות : חשמל, לרבות אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר וגז .

שטחי התארגנות זמניים .

חדרי נהגים, חדרי שירותים ציבוריים וחדרי שמירה ומינהל .

אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף, לרבות פיתוח ושיקום נופי ומיגונים אקוסטיים .

. ב"רצועת מתע"ן" וב"רצועת מתע"ן תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו בנוסף השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"ן (לפי סעיף י' להלן) מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות ולבטיחות הציבור, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"ן .

. ב"מסופי מתע"ן" יותרו בנוסף השימושים הבאים : רציפים, מתקנים ומבנים להעלאת והורדה

של נוסעים ומטענם, מתקנים הדרושים לנוחות ובטיחות הנוסעים ובהם אמצעי מיגון אקלימי, מתקני כרטוס, אמצעי שילוט והכוונה, מתקני שירות לרווחת הנוסעים לרבות מסחר באמצעות מכונות אוטומטיות, מתקני תקשורת ובקרה, אמצעי תאורה, בטיחות וביטחון, וכל מתקן הדרוש לתפעול המתע"ן ולנוחות הנוסעים.

המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל. אין מניעה לאשר.

לא התקבלו התנגדויות לבקשה -

תיקונים גרפיים: עפ"י הרמוניקה a

לאחר מילוי דרישות אלו תועבר הבקשה לחוות דעת גורמים להמשך טיפול בתנאים הנדרשים להיתר בניה.

תנאים מיוחדים:

א. איכות הסביבה-

תנאים לטופס 2

גידור השטחים לשימור בגדר זמנית על פי המפורט לפני תחילת העבודות וסיור עם המחלקה לאיכות סביבה

שימור עצים גידור העצים לשימור בגדר זמנית על פי המפורט בתשריט הבקשה להיתר לפני תחילת העבודות

הוכחות טיפול במינים פולשים טרם תחילת עבודות

עמידה בכלל התנאים המצורפים בטבלת תנאים לתחילת עבודות מהמסמך הסביבתי ותיאום מול הרשות לנושאים אלו.

תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה, ותשריט ההנחיות שהוגש לרשות לאיכות הסביבה שאכן עבר על מסמכי ההיתר.

תנאים לטופס 4

להיתר המשכי (אינפרא 2) יש להציג חוות דעת אקוסטית לגבי מניעת מטרדי רעש ורעידות לשלבי עבודות וקבע.

תנאי להיתר המשכי (אינפרא 2) יהיה עמידה בכלל התת סעיפים הכתובים תחת סעיף 5.3.12.2. במסמך הסביבתי המצורף.

תכנית חדר מיישרים -יש להציג היתר הקמה מטעם הרגולטור לצורך קבלת היתר המשכי.

הצגת התחייבות לטיפול במינים פולשים ל-3 שנים

ב. אדריכל העיר-

לאדריכל העיר אין התנגדות למובא בסט תוכניות הפיתוח שלהלן, בכפוף לקבלת אישור שיקום

הנופי .

2. יש להציג תכנון לביצוע של פיתוח המדרכות ברחוב טהון :

ברחוב טהון, המדרכה המופיעה בהיתר הינה "זמנית" ומתוכננת עד לשלב הפינוי בינוי של המבנים ברחוב .

לפני ביצוע cn יש להטמיע את הפתרון לפחי האשפה כפי שיגובש על ידי אדריכל העיר ואגף תברואה .

בנוסף, יש להציג מיקום של אלמנטי ריהוט רחוב לאורך המדרכה בטהון, לאחר הרחבתה בשלב הפינוי בינוי .

3. כל שינוי ממה שאושר כאן - יש להציג ולאשר אצל אדריכל העיר טרם תחילת ביצוע

4. יש להסיר אזורים המסומנים ב - hold ולהציגם בתכנון טרם תחילת ביצוע

5. יש להציג לאישור חוברת פרטי פיתוח, המהווה נספח להיתר זה

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                                      |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                              |
|      | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"י, ת"י 413 |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                    |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                                |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                         |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                    |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                   |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                       |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                         |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                         |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                                     |
|      | תנאי להיתר – אישור תכניות סופיות בשפ"ע                                                           |
|      | יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.                                                              |
|      | אישור מול תברואה על התנאים שנדרשו באישור לדיון                                                   |



## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2025/0045.00             |
| מספר סידורי | 57                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                 |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | בנית מחסנים, תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, עבודות בד |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                                           |
| כתובת      | נחמיה 8, כרם אברהם                                                               |

### החלטת הועדה

#### **לפרסם לפי סעיף 149**

הבקשה הובאה בפני הועדה עם המלצה לפרסם לפי סעיף 149 עבור עמודת הממ"דים המוצעת מחוץ לקווי בניין ועד גבול מגרש מאחר והפרסום המקורי לא כלל הקלה מסוג זה. התקבלה פנייה מאת מבקשי ההיתר ובה נטען כי מאחר ופורסמו הקלות רבות אחרות, מבקשים שלא לפרסם בשנית את הבקשה. הובהר במעמד הועדה כי חלק מההקלות שפורסמו אינן רלווטיות ואינן מכסות את ההקלה לחריגה עבור עמודת הממ"דים, על כן, על הבקשה להתפרסם בשנית עם הקלה ספציפית לחריגת הממ"דים עד גבול המגרש.

כמו כן, התקבלו פניות נוספות ביחס להמלצת הצוות המקצועי. הועדה בחנה את הפנייה על כל סעיפיה יחד עם הצוות המקצועי במעמד הדיון והחליטה כי על הבקשה להיצמד להמלצת הצוות המקצועי ולתקן בהתאם למעט נושא גג המבנה אותו מתירה הועדה להשאיר גג שטוח ולא להציע גג רעפים עם 4 שיפועים.

הועדה בחנה את פניית המבקשים לעניין זימון המתנגדים בבקשה והקריאה את ההתנגדויות. הועדה מתרשמת לאור ההתנגדויות שהוקראו המדברות על פגיעה באיכות חיים ועל תכנון לקוי של דירתם, כי אין צורך לזמנם אך קובעת שיהיה דיור חלופי לדיירים הנ"ל בזמן הבנייה.

לאחר תיקון התכנית ופרסומה מחדש, תובא הבקשה חזרה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה. באם יוגשו התנגדויות לאחר הפרסום החוזר, הן תיבחנה רק לעניין ההקלות המעודכנות שיפורסמו.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין:

קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038:

חזית קדמית (צפונית) - 3 מ' מגבול מגרש (בתחום העיר ההיסטורית).

חזית אחורית (דרומית) - 3 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית (מזרחית) – 2 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית (מערבית) – 2 מ' מגבול מגרש.

\*בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור יותרו חריגות מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגות מ-3 מ' לחזית.

סעיף ז' בהוראות תכנית 10038 – חלופה ב' :

"הרחבות בניה, בהיקף של עד 25 מ"ר ליחיד כאמור לעיל במפלס יח' הדיור הקיימות, עד לקו בניין של 3 מ' מגבולות המגרש בחזית האחורית שאינה פונה לרחוב וכן הרחבות כאמור בצידי הבניין, עד לקו בניין של 3 מ' מגבולות המגרש, וזאת בתחום חלק החזיתות הצדדיות הקרובות לאחורי הבניין בלבד, תוך הותרת החזית הקדמית כולה ו-4 מ' מאורך החזיתות הצדדיות, הקרובות לחזית הקדמית, פנויות ללא בינוי..." – המוצע בבקשה עומד במותר ע"פ חלופה ב' אך יש לצמצם את הבינוי בקומה העליונה ב-3 מ' מחזית קדמית.

הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א 38 לתחום העיר ההיסטורית כפי שצוין לעיל,

למעט החריגות הבאות כמפורט :

- עמודת ממ"דים בחזית מערבית - מוצעת בחריגה של 3 מ' מקו בניין תמ"א ועד גבול המגרש (לא ניתן להציע את העמודה בחזית קדמית/ אחורית) – לא פורסמה הקלה נדרשת לעניין החריגה – אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר חריגה עד קו 0 בחזית צידית לעמודת הממ"דים – יש לפרסם.

- חזית מזרחית – מוצעת מבואת כניסה עבור מעלית חיצונית קיימת מאושרת בהיתר קודם. בו אושרו גם פודסטים לא מקורים וכעת מוצעת סגירתם והפיכתם למבואה הנ"ל.

המבואה מוצעת בחריגה של 1.65 מ' מקו בניין צידי בין קומות א'-ג – לא ניתן לאשר בינוי זה בחריגה. יש להשאיר את הפודסטים הפתוחים כפי שאושרו בהיתר קודם (13/1070) ולהציעם גם בקומות החדשות לשימוש המעלית.

מרפסות זיז בחזית צפונית קדמית – מוצעות מרפסות זיז בקומות א'-ד' חלקן מקורות, בחריגה של 1.25 מ' מקו בניין תמ"א. מדובר במרפסות לשחזור ומרפסות עוקבות והמשכיות להן לאורך החזית. שטחן עד 14 מ"ר – לא פורסמה הקלה רלוונטית. יש לפרסם הקלה לעניין חריגת מרפסות מקו בניין תב"ע בחזית קדמית.

מרפסות זיז מזרחיות באותה חזית – מוצעות מחוץ לקו הבניין ואינן המשכיות ועוקבות למרפסות לשימור – לא ניתן לאשר בחריגה, יש לבטלן.

חישוב שטחים :

קומות קיימות :

תוספות בניה- מוצעות תוספות בניה ליחיד הקיימות דרומיות בלבד (1,3,5) בקומות קרקע- ב' בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר.

-יש להציג את שטח ה-25 מ"ר בקוד המתאים ברובוט לתוספות מכוח תמ"א 38.

קומות חדשות :

מוצעות 2 קומות חדשות מלאות, קומה ג' ו-ד' ובהן 4 יח"ד, בכל קומה 2 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

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

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

ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן".

המוצע עומד בדרישה לסעיפים אלו אך לא לעניין מס' קומות.

סעיף 4.1.2.1 טבלה א' : עבור מבנה מגורים שאינו גדול בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור ומבנים היסטוריים לו מוצע שדרוג הנדסי מלא (כמו המבנה נשוא הבקשה) – תותר תוספת של עד 1.5 קומות. בהערות לטבלה א' מצוין כי תותר תוספת של עד 2 קומות בתנאים המצטברים :

-ההצעה למימוש תכנית זו אינה כוללת כל תוספות בניוי להרחבות בחזית הקדמית ובחזיתות הצידיות של המבנה לפי חלופה א' בסעיף 4.1.2.1 (2) ז -

-מוצע שדרוג הנדסי מלא בחיזוק פנימי שאינו פוגע בחזות המבנה.

-נקבע בחו"ד של מהנדס הועדה כי הגובה המוצע אינו עולה באופן ניכר על הגובה שנקבע במדיניות התכנון העדכנית לאזור.

-הקומה השנייה של תוספת מעל המבנה תוסג ב-3 מ' מגבול המגרש בחזית הקדמית.

המוצע בבקשה עומד במותר לפי התנאים שצוינו לעיל, למעט נסיגה בקומה החדשה – בהתאם לאמור, את הקומה העליונה יש לצמצם ב-3 מ' מחזית קדמית.

פירוט :

שטח מותר ע"פ תמ"א 38 :

ש.עיקרי ניתן עבור הקומות החדשות :  $2 \times 190 = 380$  מ"ר.

ש. עיקרי מוצע בבקשה בקומות ג' ו-ד' :  $153.93 + 154.11 = 308.04$  מ"ר – כמותר – יש לצמצם שטח בקומה השנייה ב-3 מ' מחזית קדמית.

מחסנים :

התכנית החלקה בחלקה הינה 1358 הכפופה למתאר 62 ולכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים :

שטח מותר למחסנים לפי 8% : 71.86 מ"ר.

בבקשה מוצעים 2 מחסנים בקומה החלקית במפלס 2.90- (מפלס רחוב נחמיה) בשטח של 18.21

מ"ר – המחסנים המוצעים עומדים במותר מבחינת שטח ולכן ההקלה שפורסמה לעניין מחסנים עד 20 מ"ר מתייתרת, אך לא עומדים במותר מאחר והם עיליים, בניגוד למותר ע"פ הנחיות האגף. בנוסף, הגישה אליהם היא מהרחוב מתוך חדר אשפה ולא מחדר המדרגות המשותף כנדרש – יש לבטל את המחסנים או לחלופין להציע תכנון מחסנים חדש מקובל וזאת מתוך חדר מדרגות קיים.

- יש להציג תכנון מקובל למחסנים תת קרקעיים.

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

-יש להציג שטח כל מחסן במ"ר.

מרפסות :

חזית מזרחית צידית - מוצעות מרפסות זיז, חלקן מקורות בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א /תב"ע ללא חריגה ובשטח של עד 14 מ"ר – אין מניעה לאשר.

חזית צפונית קדמית – מוצעות מרפסות זיז בקומות א'-ד' חלקן מקורות, בחריגה של 1.25 מ' מקו בניין תמ"א. מדובר במרפסות לשחזור ומרפסות עוקבות והמשכיות להן לאורך החזית . שטחן עד 14 מ"ר – לא פורסמה הקלה רלוונטית. יש לפרסם הקלה לעניין חריגת מרפסות מקו בניין תב"ע בחזית קדמית.

מרפסות זיז מזרחיות באותה חזית – מוצעות מחוץ לקו הבניין ואינן המשכיות ועוקבות למרפסות לשימור – לא ניתן לאשר בחריגה, יש לבטלן.

תברואה :

קיימת מכולה. בשלב קבלת טופס 4 יש צורך בתשלום השתתפות בעגלה 1000 ליטר.

בתכנית שהוגשה מתוכנן חדר אשפה ובו 2 עגלות אשפה בנפח של 1100 ליטר – יש לקבל את התייחסות ואישור מחלקת תברואה לחדר האשפה המוצע.

עצים :

התייחסות תכנון העיר : יש להציע נטיעות חדשות בכפוף להנחיות מרחביות עדיפות בשטחים משותפים וכלפי הרחוב.

פיתוח שטח :

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – לא הוצג מיקום גמל מים, ארון חשמל ובלוני גז – יש להציג בתכנית.

הריסות :

במבנה קיימות מרפסות וסגירות אשר לגביהן לא צוין היתר בניה ויש לסמנם להריסה בצהוב כחלק מהבקשה להיתר.

סימונים גרפיים :

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



## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2024/0520.00             |
| מספר סידורי | 58                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                         |
|------------|-------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת קומה וחצי לבניין קיים לפי תמ"א 38/1 |
| מספר ועדה  | 2026/5                                    |
| כתובת      | רשב"א 11, רחביה                           |

### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בתאריך 19/11/2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה בה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים".

קעת בעקבות דרישת רשות מוסמכת, מבקשים להוסיף שטחי שירות עבור חדרי מערכות ומאגר מים בקומת המרתף.

תיאור :

מוצעת הרחבת המבואה לצורך חדרי מערכות (משאבות ודודים) ומאגר מים בחריגה מקו בניין ובתוך גבול המגרש – אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות בניה במרווחים, סעיף 09.4 (6).

סימונים גרפיים :

יש לתקן ע"פ הרמוניקה a

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                                  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                            |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                               |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                       |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                          |
|      | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413 |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                             |

|  |                                                                                                                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | תשלום אגרת בניה                                                                                                                                                                                    |
|  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                                                                                                                           |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                                                                                                                         |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                                                                                                                    |
|  | כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית                                                                                                                                                            |
|  | הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר                                                                                                                                   |
|  | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                                                                                                                      |
|  | הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי<br>ע ו כי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן<br>ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו. |
|  | תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל<br>נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.                                                                                |
|  | תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי                                                                                                                      |
|  | תשלום קרן חניה עבור 2 מקומות בחניון הגימנסיה/הנשיא                                                                                                                                                 |
|  | אישור מחלקת השימור                                                                                                                                                                                 |
|  | אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז                                                                                                                                                               |
|  | הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים בסך 119,372 ₪.                                                                                                                                                      |
|  | הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 14,476 ש"ח עבור פיצוי נופי.                                                                                                                                            |
|  | הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל                                                                                                                                                                      |
|  | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                                                                                                                           |
|  | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                                                                                                                           |
|  | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                                                                                                                                       |

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2020/0681.01             |
| מספר סידורי | 59                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                         |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | חידוש היתר - הרחבות בנייה ותוספת קומה וחצי מעל בניין בן 4 קומות ע"פ תמ"א 38 ותכנית 10038 |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                                                   |
| כתובת      | הרכבת 55, גאולים - בקעה                                                                  |

#### החלטת הועדה

**לחדש היתר בניה בתנאים**

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 06/03/2028.

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2025/0129.00             |
| מספר סידורי | 60                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                         |
|------------|----------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה בהתאם לתמא 10038 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                   |
| כתובת      | אפרתה 22 , תלפיות                                        |

#### 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. נדרשים בעבור יח"ד קיימות ומוצעות 49 מקומות חניה. מוצע בבקשה 38 מקומות חניה. חסרים 11 מקומות. הועדה פוטרת מהתקנת 11 מקומות חניה ולשלם בעבורם קרן חניה כללי.

להלן התיקונים לבקשה :

קווי בניין :

קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 :

חזית קדמית – 2 מ'

חזית צידית- 2 מ'

חזית אחורית – 3 מ'

קווי הבניין המותרים ע"פ תב"ע החלה בחלקה :

חזית קדמית – 4 מ'

חזית צידית- 3 מ'

חזית אחורית – 4 מ'

קיימות חריגות מקו בניין תמ"א כמפורט :

-חריגת 2 עמודות ממ"דים בחזית צידית צפונית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר.

-חריגה עבור חדר אשפה מקורה בחלקו הצפון מזרחי של המגרש מעבר לקו בניין – לא ניתן לאשר חדר אשפה מקורה מעבר לקו בניין ולא פורסמה הקלה בעניין. בנוסף חדר האשפה מוצע ע"ג שטח המסומן להפקעה עבור דרך ע"פ תיק המידע – לא ניתן לאשר. יש להציע מיקום חלופי בתיאום עם מחלקת תברואה וקבלת אישור מעודכן.

- חריגה עבור מתקן חניה בחזית דרומית – פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר.

-תת קרקע – חריגה עבור קומות חניה במתקן וכן חדרי מערכות. אין מניעה לאשר בהתאם לקנות בניה במרווחים.

-חריגה של הרחבת דירות בחזית צידית צפונית – לא ניתן לאשר. יש לצמצם לתחום קו בניין תמ"א.

-יש לסמן קו בניין תמ"א 38 וקו בניין תב"ע וכן גבול מגרש במפלסים שלא הוצגו וכן להדגישם.

חישוב שטחים :

קומות קיימות :

תוספות בניה : מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. מוצגת טבלה ע"ג ההרמוניקה כנדרש, בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עומד במותר - אין מניעה לאשר.

- ע"פ היתר מקורי בתיק 1970/208 קיימות מרפסות שירות שהוצגו בבקשה כעיקרי קיים, יש לחשב את שטחן כעיקרי מוצע וניתן לבקשן כשטח עיקרי נוסף (מעבר ל-25 מ"ר הניתנים ע"פ תמ"א).

- יש לחשב את שטחי ההרחבות בקוד המתאים בכל המפלסים ברובוט לתוספות מכוח תמ"א 38.

קומות חדשות :

קומות ד'-ה' מוצעות 2 קומות חדשות. בכל קומה 6 יח"ד :

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

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

א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע אינו עומד במותר, מוצעות נסיגות. פורסמה הקלה- אין מניעה לאשר.

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

קומה ו' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד :

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי :

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע אינו עומד בדרישה. מוצע שטח חורג מהמותר לקומה חלקית. פורסמה הקלה על ניווד זכויות ונסיגות, אין מניעה לאשר.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – ע"פ חישוב, נדרש בתכנון של 5 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר. בבקשה מוצעות 2 יח"ד. יש להציע עוד 3 יח"ד.

שטחי קומות חדשות :

שטח עיקרי :

ע"פ 10038 ניתן לאפשר עבור 2.5 קומות חדשות שטח של 1,755 מ"ר.

בבקשה מוצע שטח של 2.5 קומות חדשות העומד בסך השטחים המותר. אין מניעה לאשר.

יח"ד חדשות בקומת עמודים מפולשת :

מוצעות 5 יח"ד בקומה. 4 יח"ד (מס' 34-37) ששטחם מוצע בתחום קומת עמודים מפולשת.

לפי סעיף 4.1.2.1 ה' בהוראות תכנית 10038 : "סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולים לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום.." – מכאן שאין מניעה לאשר את יח' המוצעות בתחום המפולש.

יח' נוספת מס' 38- מוצעת בשטח מחסנים הקיימים בקומה ולא בשטח המפולש בהתאם להוראות התכנית, על כן, היא אינה עומדת בנדרש – לא ניתן לאשר ויש לבטלה.

סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי :

סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים :

א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה.

ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצעים ממ"דים לדירות.

ג. "במקרה של תוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה.

מרפסות :

- מוצעות מרפסות זיז מקורות – עד 14 מ"ר ובעומק של עד 2 מ' – אין מניעה לאשר.

- מוצעת מרפסת זיז בחזית צפונית- מזרחית ודרומית מזרחית בחריגה מקו בניין תמ"א – יש לצמצם לעומק של עד 2 מ' בהתאם לתכנית 615880 ולהתכנס לתחום קו בניין תמ"א.

- בקומות החדשות מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג בחזית מזרחית ומערבית - ע"פ

מדיניות האגף לא ניתן להציע מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג ויש לבטלן, אך סעיף זה מתייחס מאחר והתכנון ישתנה לאחר צמצום ל-2.5 קומות המותרות. כמו כן, מרפסות זיז בחזית מזרחית המוצעות בקומות החדשות חורגות מקו בניין תמ"א, על כן, לא ניתן לאשרן בכל מקרה ויש לבטלן.

מוצעות מרפסות גג לדירות הגג – אין מניעה לאשר.

בקומות הקיימות מוצעת הרחבת מרפסות זיז קיימות וכן מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות החדשות בהתאמה ובעומק של עד 2 מ' (פורסמה הקלה למרפסות מעל 1.5 מ') - אין מניעה לאשר.

-יש להציג יציאה למרפסות בכל המפלסים.

ניקוז מי נגר :

50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038- לא הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר, יש להטמיע.

ממ"דים :

מוצעות 6 עמודות ממ"ד בתחום קווי הבניין בצמיחה מקומת הקרקע.

עמודות המוצעות בחזית צפונית (צידית) בחריגה מקו בניין תמ"א – פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר.

-עבור חלק מיח' הקיימות מוצעת כניסה לממ"ד שאינה מקובלת תכנונית ואינה מתאפשרת – יש לתקן ולתכנן בצורה מקובלת בכפוף לאישור הג"א בשלב אישורי גורמים.

-יש להציג דלתות עבור כל הממ"דים – בדירות הקיימות והחדשות.

נגישות :

מוצעות 19 יח"ד חדשות בנוסף ל-18 קיימות, סה"כ 37 יח"ד. לעניין יח"ד המוצעת בקומת עמודים ונדרשת בנגישות – יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי להוצאת היתר.

כמו כן מוצע מעלון להנגשה בין מפלס הרחוב למפלס הכניסה לבניין – נדרש באישור מורשה נגישות. כמו כן, מיקום המעלון וכיצד הפעלתו תבוא לידי ביטוי לא ברורה על גבי ההרמוניקה מאחר והינו מוצע בשטח של הפקעה ומעל חדר אשפה. יש להבהיר כוונה של המעלון המבוקש.

מעליות ומדרגות :

מוצעות 2 מעליות פנימיות בתוך פירי חדרי מדרגות קיימים - אין מניעה לאשר.

מעלון – מוצע בחזית קדמית, להנגשה ממפלס הרחוב למפלס הכניסה – יש להציגו בשני המפלסים, להעביר חתך ולהטמיע פרט.

תברואה :

מוצעים 2 חדרי אשפה במפלס קומה 1 בחזית צפונית מזרחית (קדמית רחוב אפרתה), בכל חדר 3 מיכלי אשפה לפי דרישת מחלק תברואה (6עגלות בנפח 1000 ליטר ב 2 מתקנים, בכל מתקן 3 עגלות).

חדרי האשפה המוצעים הינם בחריגה מגבול מגרש וע"ג שטח הפקעה – לא ניתן לאשר. יש לשנות את מיקומם בתיאום מחלקת תברואה. כמו כן, לא ניתן להציע כניסה לחדר אשפה בחזית הרחוב אלא בניצב. יש להציג תכנון מקובל.

-יש לציין גובה חדר אשפה עד 2.20.

-יש לציין נפח העגלות בהתאם לדרישת מח' תברואה.

עצים :

התייחסות תכנון העיר :

על גבי תכנית פיתוח יש להציג עצים קיימים בהתאם לסקר עצים.

-מעל חניה וכניסה לחניה קיימים 3 עצים לשימור. ככל הנראה לא ניתן לשמרם. יש לקבל התייחסות לעניין.

-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. הערות נוספות להלן.

-יש להציע נטיעות חדשות בכפוף להנחיות מרחביות.

פיתוח שטח :

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג בתכנית פיתוח מיקום גמל מים ארון חשמל וארונות תשתיות.

יש להציג חדר שנאים בהתאם לחו"ד תכנון עיר ומיקום בלוני / צובר גז.

סימונים גרפיים :

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

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                             |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                       |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                          |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                  |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                     |
| 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                                                                                                                                                      |
|  | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                                                                                                                           |
|  | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                                                                                                                           |
|  | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                                                                                                                                       |
|  | תנאי להוצאת היתר יהיה רישום תצ"ר עבור שטחים המיועדים למעבר ציבורי בתחום החלקה                                                                                                                      |
|  | אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז                                                                                                                                                               |
|  | הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי<br>ע ו כי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן<br>ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו. |
|  | הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י                                                                                                                                                     |
|  | תשלום קרן חניה כללי בעבור 11 חניות                                                                                                                                                                 |
|  | שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 177,551 ₪ עבור שימור העצים.                                                                                                                                           |
|  | שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 17,404 ₪ עבור פיצוי נופי.                                                                                                                                       |
|  | שפ"ע - הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.                                                                                                                                                              |
|  | איכות סביבה - הצגת תעודות על הטמנת לוחות האסבסט באתר מורשה להטמנת אסבסט                                                                                                                            |

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2023/0617.00             |
| מספר סידורי | 61                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                         |
|------------|----------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת לבניה בהתאם לתמ"א 38 לחיזוק הבנין מפני רעידות אדמה |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                   |
| כתובת      | ורדינון 11 , גילה                                        |

#### החלטת הועדה

#### **לדחות את הכרעה**

הוועדה מחליטה לדחות את הכרעה על מנת להציג למר אמי ארבל את החדר השנאים .

בתאריך 3.12.2025 נידונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בהחלטת הועדה אושר חדר השנאים המוצע אך התבקשו מבקשי ההיתר בהתאם לחו"ד תכנון עיר לשנות את מיקומו לתת הקרקע.

הוגשה פנייה מב"כ מבקשי ההיתר, עו"ד בני גונינאן ובה צויין כי חדר השנאים אמנם עילי ואינו עומד בגודל המותר בהתאם לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09, אך הינו תואם להוראות תכנית 2300 המעניקה סמכות לועדה המקומית לאשר חדרי טרפו.

כמו כן, חדר השנאים פורסם במסגרת הבקשה ולא התקבלו התנגדויות בעניין זה.

חדר השנאים מוצע על גבול מגרש בשטח של 16 מ"ר.

על כן, נושא זה הובא להכרעת ועדה באם ניתן לאשר את חדר השנאים במיקומו הנוכחי.

הוועדה מחליטה לדחות את הכרעה על מנת להציג למר אמי ארבל את החדר השנאים ולקבל את התייחסותו לנושא

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2024/0510.00             |
| מספר סידורי | 62                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                   |
|------------|--------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הצבת 2 מבנים יבילים לשימוש משרדים עבור משטרת ישראל, מדרגות ופרגולה |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                             |
| כתובת      | דרך ואדי אל ג'וז 0 , ואדי גוז                                      |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

בתאריך 5.11.2025 נידונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד לקבלת תקופת הזמן שתידרש עבור הצבת המבנים היבילים ממשטרת ישראל. התקבל מסמך ממשטרת ישראל ובו נמסר כי תקופת הזמן הנדרשת הינה עד לשנת 2029.

מבוקש הצבת 2 מבנים יבילים לשימוש משרדים עבור משטרת ישראל.

קווי בניין : המבנה המונח בצד הצפון מזרחי חורג מקו הבניין – פורסמה על כך הקלה – לא ניתן לאשר כפי שמוצע מאחר ואינו עומד בתקנות בנייה במרווחים כאשר בקיר ללא פתחים ניתן לאשר חריגה מקו בניין עד 30% מהמרווח ובלבד שיישאר 2.70 מ' מגבול המגרש – המוצע אינו עומד במותר מאחר והמרווח הנותר הינו 2.20 מ' בלבד – יש לצמצם למותר.

לעניין השטחים :

סה"כ שטח המשרדים : 87.33 מ"ר

סה"כ שטח הפרגולה : 49.19 מ"ר

המבנים מונחים מעל הקק"ט והינם בגובה 3.20 – 2.80 מ' – בהתאם לשיפוע.

אין מניעה מלאשר עפ"י התכנית החלה כי ניתן לאשר שטחים הנדרשים בהתאם לשימוש המותר.

אין מניעה מלאשר את הבקשה וזאת בהתאם לשימושים המותרים מכח התכנית החלה אשר ייעודם הינו עבור שימוש ציבורי ומטרת התכנית עפ"י סעיף ו' הינה : "קביעת השימושים המותרים לבניה בשטח לבנייני ציבור או מוסד".

תיקונים עפ"י תכנית a.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                                    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                              |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                 |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                         |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                            |
|      | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן<br>ל"י ת"י 413 |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                              |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>א"ר                |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                     |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                |
|      | אישור משרד הבריאות                                                                             |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                       |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                       |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                                   |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2016/1149.02             |
| מספר סידורי | 63                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                                                                      |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | ללא תוספת שטחים, שינויים בחזית, יצירת מרפסות סוכה, עלית מפלס בקומה 5, שינוי בגובה גג פיר מעלית, הורדת מחיצה בגג, שינוי בגדר דירות גן. |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                                                                                                |
| כתובת      | חרלפ 18, רחביה                                                                                                                        |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה באם נדרש לפרסם את ההגבה המוצעת.

מוצעת הגבה של 15 ס"מ. הועדה מתרשמת כי מודבר בהגבה מזערית אשר אינה תשפיע על חלקות גובלות.

בהתאם לאמור, מחליטה הועדה לאשר את הבקשה ללא צורך בפרסום לעניין ההגבה.

הזזת מיקום חלון בחזית מערבית לאורך כל המפלסים - אין מניעה לאשר.

בקומה 01 מוצעת הרחבת מרפסת זיז עבור יח"ד מס 4 לצורך מרפסת סוכה- אין מניעה לאשר. יש להציג חישוב רבובט עבור המרפסת.

שינויים בפתחים בחזית צפונית לצורך הרחבת חלון – אין מניעה לאשר.

ביטול חלק ממרפסות זיז בחזית מזרחית לצורך מרפסות סוכה – אין מניעה לאשר.

שינוי בגרם מדרגות במפלס 05 והגבהת פיר מעלית ב 15 ס"מ – אין מניעה לאשר.

הריסת קיר במפלס הגג. בהיתר המקורי הגג שויך לדירה מס' 12 ומבוקש עכשיו לשימוש דיירי הבנין – אין מניעה לאשר.

סימונים גרפיים :

- יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.

- יש לחשב שטח מרפסות מוצעות שלא חושב ברבובט ולהציגו בהתאמה בתוכניות.

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2022/0407.01             |
| מספר סידורי | 64                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה            |
|------------|-----------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים |
| מספר ועדה  | 2026/5                      |
| כתובת      | עמוס 24 , כרם אברהם         |

### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש.

חוות דעת הנדסית – לא נדרש עבור השינויים המוצעים.

חוות דעת גורמים טרם דיון :

איכות סביבה – אושר.

שפ"ע - אושר

שימור – אושר

הסדרי תנועה – אושר

תברואה- אושר

חוות דעת מחלקת רישוי

הבקשה בכללותה תואמת לתב"ע 1310499 שאושרה בתאריך 24/07/2024.

מפלס +0.00 : מוצע תוספת שטחים, ביטול ממ"ד מאושר בהיתר קודם והפיכתו לשטח עיקרי ותוספת עמודת ממ"דים בחזית מערבית, הגבהת חצר, והכשרת עבירות. כמו כן מוצע שינויים פנימיים ושינויים בפתחים. – תואם לנספח אין מניעה מלאשר

מפלס + 3.50 : מוצע תוספת שטחים הכוללת ממ"ד (והסבת שטח הממ"ד שאושר בהיתר מקורי לשטח עיקרי) תוספת והרחבת מרפסות מקורות ושאינן מקורות, במסגרת תוספת השטחים מוצע גם הכשרת עבירות. כמו כן מוצע שינויים פנימיים ושינויים בפתחים - תואם לנספח למעט שטחי מרפסות שהינו בשונה מהנספח, אין מניעה מלאשר, הנ"ל הינו בתחום קווי הבניין – יש להוסיף בהרמוניקה טבלת שטחים הכוללת שטחי מרפסות מקורות ושאינן, המוכיח כי עומד בשטחים

המותרים עפ"י התכנית החלה.

מפלס 7.17 + : מוצע תוספת שטחים הכוללים ממ"ד (והסבת שטח הממ"ד שאושר בהיתר מקורי לשטח עיקרי) תוספת והרחבת מרפסות מקורות ושאינן מקורות. כמו כן מוצע שינויים פנימיים ושינויים בפתחים. - תואם לנספח למעט שטחי מרפסות שהינו בשונה מהנספח, אין מניעה מלאשר, הנ"ל הינו בתחום קווי הבניין – יש להוסיף בהרמוניקה טבלת שטחים הכוללת שטחי מרפסות מקורות ושאינן, המוכיח כי עומד בשטחים המותרים עפ"י התכנית החלה.

מפלס 10.50 + : מוצע תוספת שטחים הכוללים ממ"ד (והסבת שטח הממ"ד שאושר בהיתר מקורי לשטח עיקרי) תוספת והרחבת מרפסות מקורות ושאינן מקורות. כמו כן מוצע שינויים פנימיים ושינויים בפתחים. - תואם לנספח למעט שטחי מרפסות שהינו בשונה מהנספח, אין מניעה מלאשר, הנ"ל הינו בתחום קווי הבניין – יש להוסיף בהרמוניקה טבלת שטחים הכוללת שטחי מרפסות מקורות ושאינן, המוכיח כי עומד בשטחים המותרים עפ"י התכנית החלה.

מפלס 14.00 + : מוצע תוספת שטחים הכוללים ממ"ד (והסבת שטח הממ"ד שאושר בהיתר מקורי לשטח עיקרי) תוספת מרפסות לא מקורות, שינויים פנימיים ושינויים בפתחים. כמו כן מוצע השלמת חצי הקומה עבור תוספת יח"ד מס' 10 הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז, תוספת 2 גרמי מדרגות פנימיים ב-2 יח"ד עבור עליה למרפסות גג מוצמדות - תואם לנספח למעט מהלך מדרגות ביח"ד קיימת שהינו בשונה מהנספח – שינוי זה הינו פנימי ואינו מהותי אין מניעה מלאשר.

מפלס 17.50 + : מוצע מרפסות גג המוצמדות ל-2 יח"ד בקומה התחתונה, ויציאה לגג טכני משותף - תואם לנספח אין מניעה מלאשר.

קווי בניין :

לא מסומן קווי בניין בתכניות חתכים וחזיתות. התכנית נבחנה עפ"י קווי הבניין המסומנים בתשריט. יש לסמן את קווי הבניין כמצוין בתשריט ובתיק המידע.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לבקשה. לא התקבלו התנגדויות.

סימונים גרפיים

תיקונים לפי 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<br>אחרים |
|  | 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  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1995/0694.07             |
| מספר סידורי | 65                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה              |
|------------|-------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה, מחסן וממ"ד למיגון |
| מספר ועדה  | 2026/5                        |
| כתובת      | ארץ חפץ 102 , מעלות דפנה      |

### החלטת הועדה

**לפרסם לפי סעיף 149**

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 06/12/2023 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן:

מוצע שטח עיקרי החורג מהמותר בתב"ע- יש לצמצם את השטחים המוצעים.

גם עבור הממ"ד מוצע שטח עיקרי מעבר למותר.

הוצעה תכנית צל חלקית ונדרש להגיש תכנית צל מלאה ולהביא ליידוע השכנים.

הממ"ד חוסם את חלון החדר והחלון בצד משקיף לשכנים- יש להזיז את הממ"ד במעט.

חלק מהמחסן חורג מקווי הבניין המותרים כשהוא מוצע מתחת לממ"ד.

תכנית הצל למחסנים לא רלוונטית ולא הוגנת יש לייצר תכנית חדשה וליידע בכך את השכנים.

המחסן נדרש גם הוא להיות מחדר המדרגות העיקרי.

המרפסת שהוצעה מהווה סטיה נכרת .

תימוכין קנייניים- לא ברור היכן ממוקמים החותמים ע"ג התכנית- על ע"ב למקם אותם.

תיקון תכנית a

בתאריך 13/01/2026 הוגשה תכנית מתוקנת לאחר סבבים רבים של תיקונים, ישיבות של ע"ב עם ר"צ ובוחר התיק וכן התמהמהות של ע"ב.

התיק נסגר ונפתח מספר פעמים וכעת הוא תוקן.

לעניין המחסן- ע"ב פרסמה הקלה לעניין חריגה מקווי הבניין.

כמו"כ ר"צ אישרה את המדרגות מאחר ולכל שאר הדיירים בבניין ישנם מחסנים עם מדרגות חיצוניות וכן מאחר ולא מדובר על הפרש מפלסים של יותר מ-1.5 מ'.

שאר השטח מתחת לממ"ד ימולא באדמה.

ע"ב שרטטה תכנון הגיוני יותר לתכנית צל עבור מחסנים לשאר הדיירים- אין מניעה לאשר- בכפוף ליידוע השכנים.

בקומת הקרקע הועתקו מדרגות קיימות למרפסת מאושרת לצורך גישה למרפסת קיימת – אושר ע"י ר"צ, אין מניעה לאשר.

כמו"כ מוצע ממ"ד בחזית דרומית- אין מניעה לאשר, ע"ב צמצמה את השטח כנדרש, והציגה תכנית צל.

התוספת המוצעת- מוצע 6% הקלה עבור שאר השטח וכן חריגה מקווי הבניין עד לגבול המותר, אין מניעה לאשר- עומד במותר, ישנו חישוב של 6% הקלה ע"ג ההרמוניקה – עומד במותר.

כמו"כ המרפסת שהוצעה ומהווה סטיה נכרת- הוסרה מהבקשה.

ע"כ אין מניעה לאשר את התכנית המוצעת.

נדרש לפרסם הקלה לתוספת שטח 6%, וכן ליידע את השכנים בתכניות הצל שהוגשו.

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2013/0765.03             |
| מספר סידורי | 66                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                               |
|------------|------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בנייה, ממ"ד, מרפסות, מעלית פנימית ומחסן. |
| מספר ועדה  | 2026/5                                         |
| כתובת      | קרל נטר 18, מעלות דפנה                         |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

קיים נספח בינוי מפורט בחלקה.

נספח הבינוי הינו מחייב חלקית לעניין:

גובה הבניין, קווי הבניין, ומספר יח"ד.

ע"ב מציעה תוספות בניה בתוך קווי הבניין כאשר מוצעים ממ"דים בחלקם מעבר לגבולות קווי הבניין, ניתן לאשר בהתאם לעומק שאושר בכניסה הצמודה ולא עד לגבול החלקה.

מוצעות מרפסות מעבר לקו הבניין- אינן תואמות נספח בינוי ראה סעיף קווי בניין.

הבינוי המוצע לא תואם במידותיו את תוספת הבניה המותרת עפ"י תב"ע, יש להתאים את הבינוי למידות הנספח כנדרש, במיקום בו מוצע ניווד השטח ניתן לשנות את המידות, ולהציג חישוב שטח עם מידות מעודכנות, ע"ב הציגה פולגון שטחים – מותר בתב"ע ומוצע כעת בכדי להוכיח שלא חורג, אולם מאחר והמידות של המותר לא תואמות לא ניתן להוכיח זאת- יש לדייק במידות בכדי לעמוד במותר.

מוצעות מרפסות מעל דרך מעבר, מדובר בקו בניין אחורי שאינו קו רחוב, הוראות התכנית קבעו סעיף סטיה נכרת לעניין צמצום מרווחים, בהתייעצות עם מנהל האגף וכפי שאושר בתיקים מקבילים, מאחר שהבינוי אינו מצמצם את המרווחים הרי שלא מדובר בסטייה נכרת וניתן לאשר כמרפסות מעל דרך וכפי שאושר בתיקים מקבילים.

שטחי הבניה מוצעים לכאורה עפ"י נספח בינוי, כאשר:

בחזית צפונית חלק מן השטח המותר לא מוצע כיוון שמוצע במקומו ממ"ד, לכן ע"ב מניידת את השטחים הללו באותה קומה ובאותה חזית לסגירת מרפסת שאושרה בתב"ע – השינוי הזה מוצע בעמודה לכולם, ע"כ אין מניעה לאשר את שינוי המיקום מאחר ומדובר במיקום ובשטח המותר לכל דיון.

ע"ב פרסמה הקלה לבניה בשינוי מנספח הבינוי.

כמו"כ ע"ב הציגה חישוב שטחים בפולגון המציג את המותר בתב"ע ואת המוצע ומוכיח שנותרו שטחים לכל דירה- יש לדייק במידות השטחים המוצגים.

בקומה א' ישנו שטח המוצג להכשרה אולם ע"ב מציגה אותו כשטח עיקרי קיים- יש להציע גם כן.

בקומה עליונה מוצע השטח הנותר הזה בנישה בתב"ע מהשארית של הקומה מתחת.

אין מניעה לאשר זאת, אולם יש להתאים את המידות של התוספות למותר בתב"ע ולא להציע יותר ממה שמותר.

בחזית דרומית בקומה העליונה מוצעת תוספת שמידותיה לא תואמות את נספח הבינוי יש להתאים כנדרש.

בקומה העליונה ע"ב מציע לנייד שטחים המותרים בקומה התחתונה – מכיוון שהמידות מלכתחילה לא תואמות לא ניתן להוכיח כי אכן השטח המוצע עומד במותר, יש להתאים ולדייק את המידות בכל התוספות המוצעות לפי המותר.

סך השטחים העיקריים אינו תואם את המותר בתב"ע, ניתן יהיה לבחון אותם לאחר התאמת הבקשה למותר.

ע"ב מצרף לדירה למעלה באלגנטיות את חדר המדרגות המשותף כביכול זה קיים, עפ"י תב"ע מדובר בחדר מדרגות משותף ללא מדרגות וללא יציאה בקומה זו- יש להשאיר זאת כך ולא לצרף את השטח לדירות.

ממדים

מוצעת עמודת ממ"דים לדירות.

הממ"דים מוצעים צמודים לעמודה בדירות הצמודות שאושרה בוועדה בתיק מקביל בכפוף לכך שהממ"ד יורחק מגבול החלקה כמטר.

יש גם בעמודה זו להרחיק את העמודה מגבול המגרש כמטר ולהתאים את השרטוט למה שאושר בתיק המקביל.

הממ"ד המוצע כרגע מוצע מעבר למותר ללא מקלחון- 9 מ"ר נטו + קירות, ומוצע 10.46 מ"ר נטו + קירות, ע"כ יש לצמצם כפי שנכתב לעיל.

מרפסות זיז

מוצעת מרפסת גג בקומה ג' בחזית דרומית, תואמת נספח אולם מידותיה קטנות מהמותר בנספח הבינוי ובכך התוספת לצידה גדלה על חשבונה- לא ניתן יש להתאים את המידות במדויק לנספי הבינוי.

שטח המרפסת המוצעת : 4.81 מ"ר- עומד במותר יש להתאים את המידות.

מוצעת מרפסת גג בקומה ד' בחזית דרומית – לכאורה לפי תב"ע יש להתאים את מידות המרפסת לתב"ע.

שטח המרפסת המוצע : 10.66 מ"ר, עפ"י התב"ע מידות המרפסת קטנות יותר וע"כ מדובר בשטח קטן יותר- יש להתאים.

מוצעת מרפסת גג בקומה ה', לכאורה תואמת תב"ע אולם לא במיקום שמאושר לה בתב"ע וכן לא בגודל המותר בתב"ע אלא גדול יותר מהמותר.

יש להתאים לתב"ע את המוצע.

שטח המרפסת : 3.93 מ"ר.

בקומות א', ו-ב' מוצעות מרפסות מעל דרך, מאחר ומדובר בחזית אחורית ולא קדמית וישנו סעיף סטיה נכרת לקווי בניין ולצמצום מרווחים לא ניתן להציע מרפסות מעבר לגבול חלקה מעל דרך, יש להסיר את המרפסות המוצעות.

מעלית

בחדר המדרגות המשותף מוצעת מעלית לדיירים.

יש לקבל חתימות של 2/3 מהדיירים בכניסה, הוגשו למעלה מ-10 חתימות שנבדקו במהלך פתיחת התיק בדסק.

על ע"ב להוכיח שאכן מדובר ב-2/3 מהדיירים בכניסה שלו בכדי שניתן יהיה לאשר, מדובר במבנה בעל כניסות מרובות.

שטח המעלית המוצעת : 0.94 מ"ר, אין מניעה לאשר תואם את התב"ע למעליות.

פורסמה הקלה לתוספת מעלית בבקשה.

מחסן

מוצעים מחסנים, שע"ב מציגה לכאורה שהם תואמי תב"ע, אולם לא כך.

באזור בו מוצעים המחסנים בתב"ע מותרים 3 מחסנים בלבד, ואילו כאן מוצעים 5 מחסנים כאשר מיקומם אינו תואם לתב"ע ואחד מהם מוצע ע"י מחסן של הכניסה הצמודה,

מנגד מוצע המשך של חדר המדרגות המשותף, וכן מדרגות נוספות שלא ברור למה הן נדרשות כיוון שנראה שלא מובילות לשום מקום וכן הן מוצעות במיקום של מחסנים עתידיים לחנויות בתב"ע, יש להסיר את המדרגות הללו ולהתאים את המוצע לתב"ע במדויק לא ניתן לאשר את המוצע ללא הסכמת כלל הדיירים והוכחת שטחים שכן המחסנים הללו לא מוצמדים בתב"ע.

סה"כ שטחי המחסנים המוצעים : 27.39 מ"ר, סה"כ שטחי המעברים : 27.85 מ"ר, יש לצמצם לאור ההערות שנכתבו.

כמו"כ בתב"ע יש 6 מחסנים ל-10 דיירים בכניסה, ולא ניתן לקחת יותר ממה שכבר נלקח.

תימוכין קניינים בשטח משותף

מדובר בתוספת תואמת תב"ע מלבד ממ"ד עבורו נדרשות הסכמות 1/3 מהדיירים בחלקה ו-50% מהעמודה.

בכניסה ישנם 10 דיירים מתוכם חתמו על הבקשה ארבעה מבקשים המהווים 40% מהדיירים וכל העמודה של הממ"דים, - עומד במותר.

עבור הבינוי העיקרי המוצע לניוד מקומה לקומה נדרשות חתימות של 2/3 מדיירי הכניסה מאחר ומדובר במיקום שונה מהתב"ע, עבור הניידים באותה קומה לא נדרש מאחר ומדובר במיקום למרפסת לדיירים אלו- כך שהמיקום תואם תב"ע.

כמו"כ- על שינוי המחסנים נדרש קבלת אישור מכלל הדיירים כולל החנויות מכיוון שבאם הבקשה תאושר- הרי שהמבקש לוקח מקום מהמחסנים לחנויות- מאחר ולא ניתן לאשר זאת לא נדרשות חתימות של דיירים.

כמו"כ גם עבור המעלית – נדרשות חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה מאחר ומוצעת בשטח משותף- בתוך חדר המדרגות המשותף.

הוגשו חתימות יש להוכיח שאכן מדובר בדיירים מהכניסה בה מוצעים התוספות.

תיקון תכנית a

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1998/0240.03             |
| מספר סידורי | 67                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                  |
|------------|---------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת קומה , תוספת ממ"ד , תוספת מחסן , תוספת בניה |
| מספר ועדה  | 2026/5                                            |
| כתובת      | בר כוכבא 61 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא            |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

מהנימוקים להלן :

קווי בניין

ע"ב לא סימנה ע"ג תכנית המדידה את קווי הבניין יש לסמנם.

מוצעת תוספת בניה החורגת מקווי הבניין עד לגבול המגרש, מנגד נראה כי הבינוי ברחוב זה מגיע עד לגבול המגרש, יש להציג חתך רחוב ובו מוצג כי רוב הבינוי בחזית הקדמית הזו מגיע לגבול המגרש.

כמו"כ נדרש לפרסם הקלה בנידון- לבניה בחריגה מקווי הבניין- לא הוצעה הקלה זו, להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לפרסום זה הנדרש.

שטחי בניה

שטחים עיקריים :

מוצע שטח עיקרי בסך : 38.46 מ"ר.

ע"ב מציע שטחים כדלהלן :

שטח החלקה : 2076 מ"ר, \*6% משטח החלקה = 124.56 מ"ר בחלוקה לדיירים שלא קיבלו שטח במסגרת הוצאת תב"ע נקודתיות בבניין/14 דיירים = 8.89 מ"ר.

כמו"כ מוצע ע"ח 2.5% הקלה בגין תוספת קומה:

$$2076 * 2.5\% = 51.9 \text{ מ"ר בחלוקה ל-2 הדיירים שיכולים להרחיב בקומה זו: } 25.95 \text{ מ"ר.}$$

סה"כ שטח מותר עבור המבקש:

34.84 מ"ר.

השטח חורג מהמותר לדייר.

מוצע שטח בתת הקרקע כקומה נוספת, וכן מוצע שטח בצמוד לדירה בקומה מעל.

יש לעדכן את שטחי הבניה כמותר.

ממדים

מוצע ממ"ד בתת הקרקע לדירה בקומה מעל.

מכיוון שמדובר בבניין מדורג שלכל דירה כניסה ישירה מהקרקע – לא נדרש להציע ממ"דים כתכנית צל לכל הדיירים וכן לא נדרש להעלות את הממ"ד המוצע מתת הקרקע כיוון שבכל מקרה זה לא יפגע בעמודת ממ"דים עתידית.

ע"ב מציעה ממ"ד רגיל עוד מלפני חידוש התקנות.

מאחר ובבניין זה מוצעת תוספת דומה על הגג ובה מוצע להרחיב את הממ"ד לפי התקנות החדשות כולל מקלחון וכן מכיוון שכעת מוצעת תוספת בחריגה מקווי הבניין עד לגבול המגרש ואפילו לא פורסמה הקלה בגין כך ולא הוצג חתך רחוב- כמובן שעדיף להציע במרווח ממ"ד מוגדל- כמו"כ תכנון קומת תת הקרקע נדרש להשתנות בכל מקרה- כמוצג ע"ג ההרמוניקה- ממ"ד מוגדל+ מבואה, שטח עיקרי ליד המדרגות הפנימיות וכן מחסן שהיציאה אליו הינה מפודסט שיוצב לקראת סוף המדרגות וכך המחסן יהיה בגובה 2.2 מ' ולא כגובה הקומה.

ניתן להסיר חצר אנגלית אחת מאחר ובממ"ד לא נדרש יותר מחלון אחד ובמחסן לא נדרש חלון כלל.

שטח הממ"ד המוצע: 9.57 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ: 13.41 מ"ר.

תיקון תכנית a

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

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1980/0180.07             |
| מספר סידורי | 68                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                 |
|------------|----------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה, חדר מחוזק, חדר שירות |
| מספר ועדה  | 2026/5                           |
| כתובת      | פרנס 12, הר נוף                  |

#### החלטת הועדה

**משלוח הודעות לפי תקנה 36**

מוצעת השלמת דירת גג, לאחר ייעוץ עם מנהל האגף מר יואל שבת אין מניעה לאשר את התוספת המוצעת לאור תקדימים שאושרו באזור.

קיים שיפור אדריכלי מאחר והבינוי משלים חלק ממרפסת הגג של הדייר.

יש לצרף את השכן הצמוד לבקשה שתהיה סימטרית ע"י בינוי בפועל / לבנות מעטפת זהה, יש ליידע בכך את דיירי הבניין ולקבל הסכמה פוזיטיבית מדייר זה.

יש לתקן את ההערות לפי תכנית a

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1988/0406.07             |
| מספר סידורי | 69                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה           |
|------------|----------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בנייה + חדר מחוזק    |
| מספר ועדה  | 2026/5                     |
| כתובת      | שכ גבעת שאול 3 , גבעת שאול |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר בחינת טענות הצדדים מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

לטענה לשימוש בגג משותף המשמש למרפסת סוכה וכי קיים למתנגד מחסן בגג - הוועדה בחנה את ההתנגדות ומצאה כי מדובר בבקשה תואמת למותר לעניין תוספת קומה, ע"כ ההתנגדות נדחת, יובהר כי המתנגד אינו יכול לבצע שימוש במחסן בגג ללא היתר.

באשר לטענה למעבר לגג משותף - על המבקש להציג בתכנית אפשרות למעבר לגג כפי שהיה קיים עד כה ולא למנוע מדיירי הבניין גישה חופשית לגג.

לטענה לפיצול יח"ד – המבקש אינו מוסיף יח"ד בבקשה זו אלא תוספת לדירה קיימת, יובהר כי לא ניתן לפרוץ פתח נוסף לדירה בקומה החדשה.

בתאריך 11/06/2025 נדון התיק בוועדה והחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאור זאת שמדובר בבקשה תואמת נספח בינוי וחדר מחוזק, ולא מוצע כשטח עבור דירה נוסף אלא תוספת עבור דירה קיימת.

לאחר וועדה עלתה שאלה משפטית בעניין הפרסום - מטעם מחלקת היטל השבחה לעניין הקלה לתוספת קומה שלא פורסמה בעבר, מאחר ומדובר בתוספת קומה בהתאם להוראות התכנית.

אך עפ"י הוראות התכנית סעיף 9(ט)5 צוין כי מתן תוספת קומה יותנה בפרסום לפי סעיף 149.

הפרסום לא בוצע מאחר וישנו בינוי חלקי קיים בקומה זו, אולם הייעוץ המשפטי קבע כי נדרש פרסום נוסף, והתיק נשלח לפרסום בעניין זה.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת את הבקשה.

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

|  |                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  | אישור פיקוד העורף הג"א                                                            |
|  | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                 |
|  | תשלום אגרת בניה                                                                   |
|  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים<br>אחרים |
|  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                        |
|  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                   |
|  | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                          |
|  | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                          |
|  | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                      |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2024/0548.00             |
| מספר סידורי | 70                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                      |
|------------|---------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספות בניה בחלק צפוני של הבניין קיים |
| מספר ועדה  | 2026/5                                |
| כתובת      | מדרגות הביקור 57 , עין כרם            |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

1. לא הוגשו האישורים המקדימים לדיון כגון איכות סביבה שפ,ע , שימור וכד,

תנאים אלו ובמיוחד שימור מהווים תנאי לדיון .

2. התוכנית לא משקפת את הקיים בשטח ולכן נדרשו להגיש תשריט בית משותף כאשר כל בינוי מעבר למוצג בתשריט מהווה תוספת בניה ותוספת זו לא תעלה על 120 מ"ר

עוד ניתן לראות כי יש מבנה נוסף בחזית צפונית שלא מחובר לבית ויש לתת את הדעת עליו וזאת כי החלקה כוללת יחידת דיור 1 ומבנה נוסף מהווה פיצול לדירה נוספת ועולה על מספר יחידות הדיור המותרות בחלקה .

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

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1995/0546.02             |
| מספר סידורי | 71                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה         |
|------------|--------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בנייה +מרפסת +ממ"ד |
| מספר ועדה  | 2026/5                   |
| כתובת      | שדרות הרצל 52 , קרית משה |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

בקריית משה , שדרות הרצל 52

בבניין בן 4 קומות, בן 01 יח"ד קיימות. כניסה אחת

מוצע :

תוספות בנייה לדירה אחת קיימת בקומת קרקע + ממ"ד

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 9199 , אזור מגורים 2 מיוחד

בתב"ע 5488 קיים נספח בינוי שותק המסדיר תוספת יח"ד אחת בלבד ולא מתייחס במפורש לכל בניה אחרת. הבנייה המוצעת לא תואמת נספח הבינוי.

הקלות

הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89

הקלה לבנייה על קונטור קיים בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת.

הקלה שלא בהינף אחד לצורך בניית ממ"ד בחזית מערבית

הקלה מקו בניין המאושר לכיוון חזית מערבית בעומק של 2.77 מ"מ לשם בניית ממ"ד

הקלה מנספח בינוי בתבע 5488 בדבר בניית ממ"ד בשונה מהמאושר בנספח

לא התקבלו התנגדויות

תנאים לדיון - בקרה מרחבית :

אגף שפ"ע לאשר את הבקשה כלל העצים בסקר הינם פטורים מרישיון

המחלקה לאיכות הסביבה לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר

ראדון-מצורפת הצהרה חתומה ע"י בעל הנכס על בדיקות ראדון ארוכות טווח כתנאי להיתר.

הסכמות ותימוכין קנייניים :

אין מתנגדים. ממ"ד מוצע בשטח מוצמד לדירת המבקש. .

המלצת המחלקה : לדחות במתכונת המוצעת

1. בחלקה חלקה תכנית 5488 שקבעה שטחי בניה, ע"כ לא ניתן לאשר הקלות ומרפסות שירות

2. לא יינתן בינוי בדירה כל עוד ישנם עבירות בניה רבות שיש להסדירם, על המבקשים להסדיר את עניין השטחים בטרם הגשת בקשה להיתר.

3. אין מניעה לאשר ממ"ד.

תוספת ו' שטח עיקרי : לא ניתן לאשר קיזוז שטח מרפסות שירות חדשות מתוך שטח עיקרי קיים. יש להמציא אחוזי הבנייה עבור הבנייה המוצעת, או לצמצם בהתאם ליתרה הניתנת לשימוש.

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

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1992/0727.01             |
| מספר סידורי | 72                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                               |
|------------|------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה בהתאם לתיקון 155 לחוק ותוספת ממ"דים |
| מספר ועדה  | 2026/5                                         |
| כתובת      | רבינוביץ אהרון 7, קרית היובל                   |

### החלטת הועדה

#### **לדחות את ההכרעה**

הוועדה דוחה את הכרעה בבקשה עד לבירור מול מנהל האגף מר יואל שבת - בעניין הקלה כמותית לתיקון 155 והמדרגות החיצוניות.

מוצע בבקשה תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד קיימת הכוללת תוספת ממ"ד לכל יח"ד, כמו"כ מוצעת הגבהת חלל גג הרעפים, ותוספת מרפסת גג מעל הבינוי הקיים.

לא פורסמה הקלה על בניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2201א. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים : מוצע תוספת קומה מעל הקומה הקיימת, תוספת ממ"ד, ומרפסת גג - בחריגה מקו בניין קידמי, צידי ואחורי- (ראה סעיף מרפסת גג, סעיף ממ"ד, וסעיף תוספת בקומת הגג).

כאמור פורסמה הקלה מקווי בניין שלפיו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב מצומת לצומת.

שטח בניה :

השטח המוצע בבקשה הינו מכוח תיקון 155, להלן פרוט השטחים :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר.

ניתן לאשר את הממ"ד בקומת הקרקע מכוח שטח שירות.

תוספת בקומת הגג :

קומה א', מפלס +3.06 : כל הבינוי המוצע על הגג מוצע מתוספת יח"ד ושטחים מכוח תיקון 155, במסגרת הבינוי על הגג מוצע תוספת שטח של 25.77 מ"ר שטח עיקרי, ותוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר שטח שירות. סך השטח העיקרי המוצע והקיים בתוספת הממ"ד עולה על 60 מ"ר (כ-74 מ"ר).

עפ"י ההנחיות לפיצול, שטח הממ"ד כלול בשטחי הבניה לפיצול. יש להכניס את המרחב המוגן לתוך ה-60 מ"ר המותרים. (יצוין כי באישור הסדרי תנועה ציינו כי השטח המוצע אינו עולה על 60 מ"ר) במידה שהשטח המבוקש כולל מרחב מוגן עולה על 60 מ"ר, נדרש לקבל אישור הסדרי תנועה.

לעניין מס' היח"ד המותרות בחלקה- מדובר בחלקה שעפ"י התב"ע מותר עד 2 יח"ד-עומד במותר.

הגבהת גג :

מוצעת הגבהת גג, הוועדה מאשרת את גובה הגג כמסומן בתכנית שנדונה.

ממ"ד :

קומת קרקע וקומה א', מפלס +0.00 ומפלס +3.06 : מוצע תוספת ממ"ד ב 2 הקומות בחזית אחורית, בשטח של 13.87 מ"ר, בחריגה מקו בניין אחורי. עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית אחורית של עד 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. הממ"ד מוצע בחריגה של 1 מ' מגבול מגרש ולכן עומד במותר- הוועדה מכירה בפרסומים האחרים כבוצעו שמספיק בדיעבד גם לעניין חריגת ממ"ד.

הוצגה תוכנית צל לדירה הצמודה.

\*חשוב : יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים- תירשם הערה מתאימה בעניינים אלו.

\*באם שטח היחידה הנוספת אינו עולה על 60 מ"ר- אין צורך להתנות את הבקשה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אך הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנת מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור- השטח המבוקש עולה על 60 מ"ר- נדרש לצמצם או לקבל אישור הסדרי תנועה.

חוות דעת תכנונית :

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1996/0116.02             |
| מספר סידורי | 73                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                            |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | פיצול מכח תיקון 155, תוספת 45 מ"ר האפשריים בנ"ל, תוספת ממ"ד |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                      |
| כתובת      | מדבר סיני 49, גבעת המבטר                                    |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

קיימת חריגה בשטחי בניה

וזאת כאשר עורכת הבקשה לא חישה את כל המוצע בבקשה זו בשטחי הבניה .

התכנון לא עומד בתקנה 155 האומר כי במידה ומבקשים תוספת שטח יש לעמוד ב45 מ"ר והבקשה כוללת שטח העולה על שטח זה .

עבירות בניה – למבקש קימות עבירות בניה שלא הוכח עבורם שטחים וכן עבירות אלו חורגות מקו בנין קידמי ולפי תקנות החוק לא ניתן לאשר חריגה מקו בנין קידמי אם לא הוכח בינוי בהיתר מצומת לצומת בכפוף להקלה .

ניתן לראות בהמלצה סעיף בינוי פרוט מסודר של הקומות מדוע לא ניתן לאשר את המבוקש

לסיכום יש לתכנן את התוספות ולעמוד בשטח המותר וכן להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל הצגת טבלה מסודרת בה ניתן לראות מה השטח המותר .

יש להתאים את הבינוי להיתר בניה שניתן בת.ב. 1996.116.1 וכל שינוי יבוקש בבקשה הנוכחית

כך שרק אח"כ ניתן לבחון את הבקשה שוב

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

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



## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1969/1319.03             |
| מספר סידורי | 74                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                            |
|------------|----------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספות בניה, ממ"ד, מעלית, מחסן, חניה ומרפסות |
| מספר ועדה  | 2026/5                                       |
| כתובת      | ששת הימים 18, גבעת המבחר                     |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

מוצע בבקשה תוספת בינוי, קומות ויח"ד מכוח תיקון 155.

פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, אך לא פורסמה הקלה בגין תוספת גובה, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד.

הבקשה תתוקן בהתאם לסיכום בין ר"צ לעורכת הבקשה.

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19.11.2025 והוחלט להוריד מסדר היום לבחינת מנהל אגף.

להלן תשובת מנהל האגף:

"בהמשך להחלטת הוועדה לפיה התבקשה בחינה של הבקשה לענין מספר הקומות, לאחר בדיקה של תיקון 155, מאחר שמדובר בשינוי שימוש בקומת המרתף ללא בינוי משטח שירות לשימוש למגורים, ניתן לאשר היתר של שינוי שימוש עד 60 מ"ר לפי תקנה 147 ב(ט) כאשר השימוש יהיה בהתאם לתנאי הסעיף.

שינוי שימוש זה אינו מהווה "תוספת קומה" במובן מספר הקומות המותרות ע"פ התכנית / תקנות סטיה ניכרת – כל עוד מדובר בשינוי שימוש ללא תוספת שטח"

עפ"י המוצג בתכנית, מבוקש פיצול מכוח תיקון 155, יש לעדכן קומות כפי שסוכם עם ע"ב טרם דיון – קומת מרתף תהא קומת שירות ללא שינוי, קומת קרקע – י"ח מכוח תיקון 155 קומה א' מכוח תב"ע וקומה ב' בהקלה.

יש להכניס את הממ"ד לסך 60 מ"ר המותרים.

יש להסיר את המחסן ליח"ד מכוח תיקון 155.

קווי בניין:

חזית צפונית : מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי בחזית צפונית, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה מקו בניין בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, ומרווח המותר 2.70 מ' בקיר ללא פתחים, החריגה המוצעת גדול מהמותר, פורסמה הקלה בגין החריגה המוצעת - יש לצמצם את החריגה המוצעת בהתאם למותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת.

חזית מזרחית : קומת מרתף, מפלס 2.50- : מוצע ממ"ד וחצר אנגלית בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע חצר אנגלית בעומק וברוחב של יעלה על 1.5 מ', רוחב החצר עומד במותר, לא מצוין בבקשה את עומק החצר המוצעת - יש להציע עומק לחצר אנגלית שלא יעלה על 1.5 מ' המותרים.

חזית דרומית : מוצעות חניות בחריגה מקו בניין קדמי בקומת המרתף, החניה מוצעת כמוסד, תוכנית 1424 לא הגדירה שטחי שרות, קבעה כי החניות יוצעו בתחום החלקה לפי תקן לעת מתן היתר בניה, המוצע עומד במותר, גובה החניה המוצע נע בין 2.87 מ' ול-2.52 מ', גובה החניה מהווה שטח עיקרי ונדרש לצמצם - יש להתאים את הגובה למאושר בהיתר ואת היתרה לסגור באמצעות תקרת בטון והסרת כל הפתחים.

מוצעת פרגולה בחריגה מקו בניין קדמי בחזית דרומית - יש להסיר את הפרגולה המוצעת ולהציע דרך תקנות הפטור.

שטח בניה :

עיקרי :

מותר עפ"י תב"ע: 50% ב-2 קומות, שטח המגרש: 729 מ"ר,  $50\% = 364.5$  מ"ר, לחלק ל-2 תת חלקות: 182.25 מ"ר לכל יח"ד.

קיים: מאושר בהיתר 69/1319 - 126.02 מ"ר.

פורסמה הקלה בגין תוספת 6% הקלה ו-2.5% תוספת קומה :

6% הקלה:  $= 43.74$  מ"ר, 21.87 מ"ר לכל יח"ד,

2.5% תוספת קומה:  $= 18.22$  מ"ר, 9.11 מ"ר לכל יח"ד.

סה"כ שטח עיקרי מותר במגרש ליח"ד המבקשת: 231.45 מ"ר.

מוצע בבקשה: תוספת בינוי עיקרי בסך כולל של 148.43 מ"ר בנוסף ל-98.30 מ"ר המאושרים, סה"כ 246.73 מ"ר שטח עיקרי, המוצע חורג מהמותר.

ע"ב הציג בחישוב שמוצע 33.5 מ"ר עבור יח"ד מוצעת מכח תיקון 155 לחוק, פורסמה הקלה בגין פיצול יח"ד ותוספת שטח עד 45 מ"ר ע"פ תיקון 155 לחוק- בוצע כנדרש.

בנוסף, שטחי הבניה המוצעים בבקשה הינם עבור שטחי שרות ולא שטח עיקרי - יש לצמצם שטחי בניה אלו מהשטחים העיקריים המוצעים בבקשה.

שרות :

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

מרפסות שרות - מוצעות מרפסות שרות בקומת הקרקע מהסלון בעומק של 1.5 מ' בשטח של 7.62 מ"ר - יש לצמצם ל-7.5 מ"ר המותרים.

בקומה א', מחדר רחצה בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 7.75 מ"ר - יש לצמצם ל-7.5 מ"ר המותרים.

מבואות - מוצע בבקשה מבואות בקומת המרתף כגישה לממ"ד ואחסנה וכן מובאה בחדר יציאה לגג, המבואות המוצעות אינן מינימליות - יש לצמצם את המבואות המוצעות בבקשה לשטח המינימלי הנדרש.

מס' קומות :

מותר : 2 קומות, קיים : 3 קומות, מוצע בבקשה : תוספת שטחי בניה בקומות הקיימות ותוספת קומה וחדר יציאה לגג, סה"כ 4 קומות וחדר יציאה לגג, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה אך המוצע חורג מהמותר מכח תקנות סטיה ניכרת ומהווה סטיה ניכרת מתקנות - יש להסיר את הקומה המוצעת מהבקשה בהתאם לסיכום ע"ב מול ראש צוות.

מוצע בבקשה בקומת הקרקע חלל כפול בגובה של כ-7.20 מ', עפ"י מדיניות האגף ניתן לאשר חלל כפול בגובה של עד 5 מ', הוועדה מאשרת את הגובה הכפול המוצע בבקשה שנדונה.

מוצעת קומת יציאה למרפסת גג, גובה חדר יציאה לגג הינו +2.20 מ' - יש לצמצם את היציאה לגג לגודל המינימום הנדרש.

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

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

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                             |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                       |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                          |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                       |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                         |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                              |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                         |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                     |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                           |
|      | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                            |
|      | תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 7,640.25 ₪ עבור העתקת העץ.                           |



## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2018/0644.03             |
| מספר סידורי | 75                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה          |
|------------|---------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בנייה +מרפסות       |
| מספר ועדה  | 2026/5                    |
| כתובת      | הרב צבי יהודה 9, קרית משה |

### החלטת הועדה

#### **לאשר בתנאים חלק מהבקשה**

בקרית משה רח' צבי יהודה 9

בבניין בן 4 קומות, בן 12 יח"ד קיימות. 2 כניסות.

מוצעות תוספות בנייה לדירה קיימת :

-תוספת שטח עיקרי בקומות 'ב ו 'ג בתוך מעטפת בניין קיים.

-ריצוף גג קיים בקומה 'ב

-הגדלת אורך המרפסת המאושרת בקומה 'ג

-תוספת שטח עיקרי בעליית גג.

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1991, אזור מגורים 2

נספח בינוי 115ב מפורט מחייב.

הקלות

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב" בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח

הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים

הסכמות ותימוכין קיניים :

אין מתנגדים. התקבלה הסכמת בעלי דירות בכניסה  $4/6 = 67\%$  .

המלצת האגף : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לא ניתן לאשר הגדלת מרפסת הזיז המאושרת בחזית דרומית בקומה י' במפלס +9,00 עד לרוחב כל החזית בדירת המבקש כי נוגדת מדיניות מהנדס העיר.

ניתן לאשר שאר רכיבי הבקשה בכפוף להערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה. .

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2016/0151.04             |
| מספר סידורי | 76                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                              |
|------------|------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה, תוספת ממ"ד ומחסן, ריצוף חצר וגידור |
| מספר ועדה  | 2026/5                                         |
| כתובת      | הרב רפאל קצנלבוגן 78, הר נוף                   |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

בהר נוף רח' קצנלבוגן 78

בבניין בן 9 קומות, בן 15 יח"ד קיימות. כניסה אחת.

מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת במפלס 11,60- כולל שטח עיקרי, ממ"ד ומחסן.

לדירת המבקש מוצמדת גינה בשטח 12,45 מ"ר

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1993, אזור מגורים מיוחד.

לא קיים נספח בינוי מפורט לדירת המבקש.

ס.ס.ג.

- תוספת גובה

- הקטנת מרווחים

הקלות

תוספת מחסן עד 8%

תוספת שטחי מיגון עבור ממ"ד, חדר רחצה ומבואה לממ"ד

חריגה מקו בנין צידי לצורך ממ"ד עד 2/3 מרוחב המירווח

לא התקבלו התנגדויות

המלצת המחלקה : לדחות במתכונת המוצעת

לא ניתן לאשר חריגת בנייה מקו בניין מלבד ממ"ד .

כאמור המחסן מוצע בחריגה מקו בניין – סטייה ניכרת .

חישוב יתרת זכויות בנייה בשטח עיקרי מוטעה , כי מתייחס ל 12 יח"ד בלבד ולא לכל ההיתרים תוספת שטח עיקרי שיצאו בבניין.

לא ניתן לאשר גדר גבוה מ 1,5 מ. ללא פרסום הקלה מגובה גדר.

לסיכום : ניתן יהיה לאשר תוספות המבוקשות בתכנון חלופי בהתאם לנאמר לעיל.

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

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1992/0778.01             |
| מספר סידורי | 77                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה            |
|------------|-----------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת ממ"דים לדירות 8,10,12 |
| מספר ועדה  | 2026/5                      |
| כתובת      | הרב יצחק חי טייב 52, הר נוף |

### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 16/07/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן:

לא הוגש נוהל בקרה הנדסית

לא התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה.

מאחר וקיר החדר אליו מוצע הממ"ד להיות מוצמד קטום- יש להציע קיר ליישור הקטימה.

ובכך להגדיל את המבואה המוצעת לממ"ד.

שטח הממ"ד גדול מהמותר לפי התקנות ואין שטח עיקרי לניצול- יש לצמצם למותר.

שינוי חישוב שטח המבואה לשטח שרות.

תיקון התכנית לפי היתרים קודמים.

תיקון תכנית a.

בתאריך 13/01/2026 הוגשה תכנית מתוקנת, בתכנית נשאר הקיר הקטום מאחר ודרישת הג"א הייתה שלא ליישר אותו עם המבואה המוצעת.

כמו"כ ע"ב צמצמה את שטח הממ"ד המוצע ל- 8.99 מ"ר.

לא מוצעת מבואה לממ"ד אלא הוא מוצע מחובר לדירה.

התכנית תוקנה במלואה.

למעט החתכים- עבור ירידת קירות לא משרטטים רצפות ע"כ יש להוריד את 2 הרצפות המשורטטות ולהותיר את הרצפה של מפלס 8.62 מ' כרצפה התחתונה של העמודה ומתחתיה מילוי אדמה לכל הגובה ללא רצפות כלל.

בתאריך 13/01/2026 התקבל נוהל בקרה הנדסית .

בתאריך 29/10/2025 התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אלגרבל טליה.

ע"כ התיק מובא לאישור.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                       |
|------|-------------------------------------------------------------------|
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                            |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                        |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                   |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                          |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                          |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                      |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2009/0608.04             |
| מספר סידורי | 78                       |

### פרטי התיק

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה           |
| מהות הבקשה | תוספת בניה לדירה מס 3      |
| מספר ועדה  | 2026/5                     |
| כתובת      | חכם שמעון אגסי 54 , הר נוף |

### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

בבקשה זו מוצע תוספת שטח עיקרי לדירה אחת קיימת במפלס 5,82-

הבקשה כוללת שטח ומחסן ותואמת לנספח תכנית 1102722

מאחר ומבוקש עבור דירה אחת פורסמה הקלה לבנייה שלא בהינף אחד.

התנגדויות : אין

תנאים לדיון – בקרה מרחבית :

אגף שפי"ע - לאשר את הבקשה

המחלקה לאיכות הסביבה - לא התקבלה תשובה מהגורם – יש להשלים כתנאי לקבלת היתר.

אין מניעה לאשר בהקלה משלביות ביצוע. הבקשה תואמת לנספח הבינוי במלואו.

| 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<br>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                                     |
|  | אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בועדה                                       |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2025/0309.00             |
| מספר סידורי | 79                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה       |
|------------|------------------------|
| מהות הבקשה | תוספת בניה + ממ"ד      |
| מספר ועדה  | 2026/5                 |
| כתובת      | גבעת היונים 4, עין כרם |

### החלטת הועדה

#### לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה היות ומבקשים בינוי לתוספת ממ"ד ומרפסת זיז בחריגה מקונטור המבנה הקיים וזאת כי סעיף 1א7 אומר קוי בנין יקבעו בתוכנית מפורטת או בהתאם למדיניות העירה המאפשרת בינוי בקונטור המבנה הקיים.

עוד ניתן לראות כי קיבלו אישור שימור אך באישור זה מצוין באישור כי הוא כפוף להוראות התב"ע בהוראות התב"ע ניתן לראות כי מדיניות העירה לאשר תוספות באזור זה רק בקונטור המבנה הקיים אחרת יש להגיש תוכנית בינוי בכפוף לסעיף 7 א1. ולכן יש לקבל אישור חוזר.

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.

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a. כולל תכנון הממ"ד בתחום קונטור המבנה הקיים בהתאם להוראות התב"ע וכן לא ניתן לבקש מרפסות זיז החורגות מקונטור המבנה הקיים אלא רק מרפסת גג

על מנת לראות את קונטור המבנה הקיים יש להגיש תשריט בית משותף וזאת כי לא נמצא היתר למבנה.

וכן יש לתכנן את הגישה לקומה הנוספת ע"י גרם מדרגות תיקני.

וכן יש להסיר את ההקלות אשר פורסמו מטבלת ההקלות וזאת כי לא ניתן לאשר בינוי החורג מקונטור המבנה הקיים

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

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



## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2003/0160.04             |
| מספר סידורי | 80                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                                           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | הרחבת בניין קיים ותוספת שתי יח"ד ופיצול יחידת דיור קיימת המבנה כולל 2 יחידות דיור ופיצול יחידת דיור מספר 2 |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                                                                     |
| כתובת      | דרך בנימינה 9, עין כרם                                                                                     |

### החלטת הועדה

#### **לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא התקבלו אישורים מקדימים לדיון במיוחד שימור והסדרי תנועה המהווים תנאים מקדימים לדיון .

קיימת חריגה בשטחי בניה וזאת כי השטח המותר לכל יחידת דיור עומד על 190 מ"ר בלבד . וכולל שטחי שרות

ניתן לראות כי השטח הכולל אשר הוצג ע"י עורך הבקשה עומד על 522 מ"ר ל2 יחידות הדיור וחורג מהמותר עוד ניתן לראות כי עורך הבקשה לא הציג את הקיים בפועל ואת המאושר לפי התרי בניה קודמים (וכן מבוקש שינוי בחישוב עובי קירות מהוראות תב"ע 2610 ) כך שהשטח עולה על המותר .

התכנון לא עומד בתקנה 155 האומר כי במידה ומבקשים תוספת שטח הוא לא יעלה על 45 מ"ר ויכלול אף מענה מיגוני ומחסן .

קימת חריגה במספר הקומות - יש להציג את כל הקיים בשטח ולהתאים למדידה אשר הוגשה וזאת כי החלק הצפוני כולל 3 קומות ולא כפי שהוצג 2 קומות

וכן ניתן לראות כי השטח המבוקש בקומת המרפסת לפיצול דירה קימת מהווה קומה שלישית כאשר לא פרסמו הקלה לחריגה במספר הקומות וזאת כי לפי התב"ע מספר הקומות המותרות הם 2

לסיכום יש לתכנן את התוספות ולעמוד בשטח המותר וכן להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל הוספת פרוט לשטח המבוקש וכן יש לתקן את חישובי השטחים בתאום עם בוחן הרישוי

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

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



## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2023/0515.01             |
| מספר סידורי | 81                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                  |
|------------|------------------------------------|
| מהות הבקשה | בניית מרפסת, ממ"ד, בניית מחסן.     |
| מספר ועדה  | 2026/5                             |
| כתובת      | אצ"ל 12 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא |

### החלטת הוועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לבניית מרפסת, וממ"ד ובניית מחסן.

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

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

לטענה לשימוש בשטח משותף ופגיעה בזכויות עתידיות של המתנגדים – מדובר בשימוש בקומת מרתף עבור בניית מחסנים לדיירי העמודה, תוך חלוקה שווה לכל בעלי העמודה וחלוקת שטחים שווה והוגנת, ע"כ יש לדחות את הטענה לחשש לפגיעה בזכויות בניה, יצוין כי המתנגדים אינם מעמודת המבקשים והבינוי כלל לא משפיע על דירתם ופרסום תכנית הצל.

יודגש כי בתאריך 29.4.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים וההתנגדויות שאז נדחו, אך נדרשו לתכנון מחסנים ותכנית צל למחסנים לדיירי העמודה.

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                           |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות        |
|      | תשלום אגרת בניה                                                          |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                          |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                   |
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                        |
|      | הגשת ערבות בנקאית בסך 23,872 ש"ח בעבור שימור העצים לאגף שפ"ע             |
|      | תשלום היטל כספי בסך 2,160.70 ש"ח לאגף שפ"ע                               |

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

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2025/0138.00             |
| מספר סידורי | 82                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                  |
|------------|---------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | פיצול ל2 בתי כנסת+ביטול מקלט והוספת ממ"מ בכל קומה |
| מספר ועדה  | 2026/5                                            |
| כתובת      | יצחק בסאן 5 , רמת אשכול                           |

#### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

הבקשה היא לתוספת אולם תפילה לאחד מבתי הכנסת, ע"כ הוועדה פוטרת מהצורך בפרסום הקלה לתוספת בניין מאחר שמדובר בתוספת אולם תפילה.

יש להציג פתרון מיגוני שיקבל את אישור פיקוד העורף.

יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל תכנון בתחום קונטור המבנה הקיים אחרת ידרשו הכנת תצ"ר וכן להצפין את התוכנית.

יש להציג את השטח המוצע באופן ברור כאשר השינוי מהיתר הבניה יוצג נכון כולל שינוי שימוש יוצג כשטח מוצע וכן יש לתחום בקונטור אדום את השטח המבוקש לפיצול ולראות שיש מענה למרחב מוגן ל2 בתי הכנסת הקיימים .

יש לצרף 2 חתכים לכל תוספת וחזיתות מלאות .

| 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 משרד הבריאות                                                       |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                 |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                 |

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

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1980/0271.07             |
| מספר סידורי | 83                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                |
|------------|---------------------------------|
| מהות הבקשה | שימוש חורג ממגורים למוסד ציבורי |
| מספר ועדה  | 2026/5                          |
| כתובת      | זרח ברנט 6, הר נוף              |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת שימוש חורג ל- 5 שנים.

שימוש חורג ממגורים למוסד ציבורי.

יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a

כולל הצגת השימוש חורג המבוקש במסגרת אדומה וזאת בהתאם להיתר שניתן בתיק 1980/270.6

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                             |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                          |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                     |
|      | אישור משרד הבריאות                                                                      |
|      | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                           |
|      | 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                                            |

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2024/0554.00             |
| מספר סידורי | 84                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בוועדת המשנה                                                                             |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | מבנה חדש לבית ספר 24 כיתות ומעון יום 3 כיתות הכולל חדר טרפו, מאגר מים, ביתן שומר, וכביש גישה. |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                                                        |
| כתובת      | אל דמיר סמטה 7 , בית חנינה אל דמיר סמטה 7, בית חנינה.                                         |

#### החלטת הוועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

בהתאם לסעיף 14.6.3ב' בתקן החנינה 5166ב' הוועדה פוטרת מ- 18 מ"ח

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                                 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| כן   | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                              |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                      |
|      | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413 |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                               |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                           |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                             |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                    |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                             |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                               |
|      | אישור משרד הבריאות                                                                          |
|      | אישור חברת החשמל                                                                            |
|      | אישור רשות העתיקות                                                                          |
|      | צילום תעודת המהנדס המתכנן                                                                   |
|      | צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן                                                       |
| כן   | צילומים ברורים של כל חזיתות הבניין ו/או השטח נשוא הבקשה, כולל תאריך הצילום                  |

|   |                                                                                                                                                                     |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כ | צילומים עדכניים מכל חזיתות הבניין/המגרש                                                                                                                             |
|   | קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52                                                                          |
| כ | בהתאם לתיק המידע- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.                                                                                                             |
|   | ע"פ התכנית החלה, תנאי להיתר- אישור רשות שדות התעופה האזרחית משום מיקום הבקשה.                                                                                       |
|   | תיקון שטחים מותצעים בטבלת שטחי המאמה לתב"ע בהרמוניקה, בהתאם לטופס 1.                                                                                                |
| כ | ע"פ תיק המידע, תנאי להיתר- אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.                                                                                             |
|   | ע"פ תיק המידע- אישור מח' נגישות.                                                                                                                                    |
|   | אישור בזק/ ח.תקשורת.                                                                                                                                                |
|   | בהתאם לחו"ד אגף שפ"ע- 1. יש להגיש 2 התחייבויות שונות: להעתקת עצים בסכום של 3 ₪ לפיצוי נופי בסכום של 9,660 ₪ 2. הגשת תוכנית לפיצוי נופי לשלמה דניאל                  |
|   | בהתאם לחו"ד מח' דרכים-אישור של צוות בקרת תכנון תנועה ועל סמך תכנית סרוקה בארכיב מתאריך 15.10.2025, יש לקבל אישור מחלקה סופי ( תיק הוכנס לדיון אגפי בעניין תנאים 4 ) |
|   | תיקון בהרמוניקה בת.הפיתוח- תיקון מפלס החצר מזרחית למבנה -3.50- במקום +0.00- (מעל המים).                                                                             |
|   | תיקון טכני בהרמוניקה- תיקון מפלס בכותרת קומה 3 וכן בכותרת קומה 3-.                                                                                                  |
|   | תיקון טכני בהרמוניקה- תיקון טבלת השטחים מתחת לטופס 1 בהתאם לשטחים המוצעים ת השטחים מעלה(של הרובוט).                                                                 |
|   | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                                                                                            |
|   | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                                                                                            |
|   | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                                                                                                        |
|   | הטמעת תכנית תנועה מעודכנת בהרמוניקה ע"פ אישור מח' תוש"ה, כולל את ציון התאמת 3 ים לטובת עצירת אוטובוס.                                                               |
|   | הטמעת הכתובת המעודכנת בהרמוניקות הסופיות להיתר- כפי שהתקבל מהמחלקה לבטיחות מ (מתו"ק בארכיב האופטי).                                                                 |
|   | חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז ואינסטלציה                                                                                                        |

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2016/0667.03             |
| מספר סידורי | 85                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                         |
|------------|----------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | קירוי מגרש ספורט בי"ס יאס"א בקשת המשך לתיק<br>2016/667.2 |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                   |
| כתובת      | החרצית 9 , קרית מנחם                                     |

#### החלטת הועדה

#### **לדחות את ההכרעה**

לדחות את הכרעה עד לבדיקה מול עו"ד הדס יצחקי – לעניין החלטות וועדת הערר בנושא

תכנית בינוי שכפופות לתכנית מתאר 62'.

### פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2004/0594.01             |
| מספר סידורי | 86                       |

#### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                                                                 |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| מהות הבקשה | שימוש חורג מתעשייה לבית ספר "שובו". 9 כיתות. ותוספת מעלית, מדרגות ורמפות לנגישות |
| מספר ועדה  | 2026/5                                                                           |
| כתובת      | תובל 4 , רוממה אזור תעשייה                                                       |

#### החלטת הועדה

#### **לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

הוועדה מחליטה לאשר את השימוש חורג מתעשייה לבית ספר ל- 5 שנים

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
|      | אישור שירותי הכבאות                                                      |
|      | אישור משרד הבריאות                                                       |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                            |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות        |
|      | תשלום אגרת בניה                                                          |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |
|      | שרים                                                                     |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |
|      | הצהרת מהנדס                                                              |
| כן   | רשיון משרד החינוך                                                        |
| כן   | אישור בטיחות להפעלת הגנים                                                |
|      | עדכון תוכנית מדידה                                                       |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                 |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                 |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                             |

## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 1969/1051.02             |
| מספר סידורי | 87                       |

### פרטי התיק

| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                     |
|------------|--------------------------------------|
| מהות הבקשה | שימוש חורג ממגורים ל 3 גני ילדים ת.ב |
| מספר ועדה  | 2026/5                               |
| כתובת      | מדבר סיני 14 , רמת אשכול             |

### החלטת הועדה

**לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

הוועדה מאשרת את השימוש חורג ל- 5 שנים

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
|      | אישור שירותי הכבאות                                                      |
|      | אישור משרד הבריאות                                                       |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                            |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות        |
|      | תשלום אגרת בניה                                                          |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                               |
| כן   | אישור בטיחות                                                             |
| כן   | אישור משרד החינוך                                                        |
|      | אישור מח' תנועה להצגת פתרון למפרץ הורדת ילדים                            |
| כן   | הצהרת הרשת שהגן לא יפעל בשעת מלחמה (במקום אישור הג"א)                    |
| כן   | הצהרת מהנדס על המצב בשטח                                                 |
|      | אישור רשות תמרור                                                         |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                 |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                 |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                             |
|      | רישיון זמני משרד החינוך                                                  |



## פרוטוקול החלטה

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| תאריך ועדה  | 17/02/2026 - ל שבט תשפ"ו |
| מספר בקשה   | 2023/0610.00             |
| מספר סידורי | 88                       |

### פרטי התיק

|            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| סוג דיון   | דיון בועדת המשנה                      |
| מהות הבקשה | הקמת בית ספר יסודי 24 כיתות וחדר טרפו |
| מספר ועדה  | 2026/5                                |
| כתובת      | דרך אל-שיאח , א-שייאח רחוב א-שייח     |

### החלטת הועדה

#### לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בהתאם לסעיף 14.6.3ב' בתקן החניה 5166ב' הוועדה פוטרת מ- 18 מ"ח

| בוצע | תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן                                                               |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                         |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                    |
| 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                                      |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                         |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים                  |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                           |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                             |
|      | אישור משרד הבריאות                                                                        |
|      | אישור חברת החשמל                                                                          |
|      | אישור רשות העתיקות                                                                        |
|      | תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר                                                      |
|      | הגשת תכנית תנועה עדכנית חתומה באגף על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק י"ך 29.07.2024 |
|      | הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה                                               |
|      | הגשת תכנית תנועה עדכנית חתומה באגף על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק י"ך 29.07.2024 |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                  |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                  |

|  |                                              |
|--|----------------------------------------------|
|  | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר |
|  | אישור כבאות                                  |