

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0124.00
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הריסת מבנה המיועד למגורים והקמת בניין חדש הכולל 79 יח"ד, שטח למבני ציבור ומסחר- לפי הוראות סעיף 14 א" לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית 10038.
מספר ועדה	2026/6
כתובת	רבי עקיבא 16, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להריסת מבנה המיועד למגורים ו הקמת בנין חדש הכולל 79 יח"ד . שטח למבנה ציבור ומסחר, לפי הוראות סוף 14 א' לתמא 38 ולפי הוראות תכנית 10038.

הוועדה שמעה בקשב רב את טענות הצדדים המתנגדת עוד חן סלומון טענה כי לא ראתה את התכנית המתוקנת והיא מבקשת ללמוד איתה ולהתנגד לה במועד אחר.

הוועדה הבהירה למבקשת כי השינויים המהותיים בתכנית המתוקנת הם לענין החניה.

התכנית המתוקנת תואמת את הוראות התבע לענין החניה.

לענין הגיקוזי והסטיה בקו המרפסת לקררניז - הוועדה מקבלת המלצת המחלקה ודוחה אותם

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לענין הדחסנית - המיקום הוא בהתאם לדרישת אגף התברואה והוא המיקום המיטבי

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף

הוועדה דוחה את בקשת המתנגדת לדחיית הדיון

כפי שהובהר למתנגדת החניה בתכנית המתוקנת תואמת תבע ומיקום הדחסנית הוא בהתאם לדרישת אגף התברואה במקום המיטבי.

הוועדה מקבלת את המלצת המחלק ודוחה את הבקשה לגיקוזי וסטיה מקו המרפסת לקרניס.

לענין חישובה השטחים - יוגש חישוב מתוקן התואם את השימושים מעל ומתחת לקרקע

לענין ההפרשות לצרכי ציבור - בהתייחסות עם מר גיל ריבוש הוהבר כי יש מחסור גדול בשימושים הציבוריים לטיפות חלב והוועדה מחלטה כי השימושים

הציבוריים המותרים עפי היתר זה הם קהילה +טיפת חלב

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

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור סופי של מבני ציבור וחתימה על כתב התחייבות מול הנכסים.
	אישור אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי ולתוכנית פיתוח נופי
	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם עין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק
	אישור התכנית ע"י אגף הסדרי תנועה - ירדן עוזרי בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי
	אישור סופי ממחלקת הדרכים.
	רישום הערת אזהרה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0834.02
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 2 מרפסות זיז מקורות
מספר ועדה	2026/6
כתובת	חכם שמעון אגסי 56, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התקבלה הסרת התנגדות מגב' תמי חייזליק אשר אומתה טלפונית עי תמי

ן לאשר את התוכנית בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל צמצום המרפסת לעומק אחיד כמוצג בהרמוניקה

וכן להציג פרט ניתוק ממרפסת הגג הקיימת .

יש להגיש התחייבות שכאשר השכנים ירצו לממש את הבינוי לפי תב"ע לא התנגדו לכך .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0225.09
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בנייה בהתאם לתוכנית מאושרת, ממ"ד לשתי יחידות דיור והרחבת מרפסת זיז קיימת
מספר ועדה	2026/6
כתובת	תחכמוני 41, מקור ברוך

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה בהתאם לתכנית מאושרת, ממ"ד לשתי יחידות דיור והרחבת מרפסת זיז קיימת.

הוועדה שמצעה בקשב רב את הצדדים:

עו"ד רינה לבוב טענה בשם המבקשים.

עו"ד עקיבא מאיר טען בשם המשיבים.

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

לטענה שאין תימוכין הקניינים - הוגשו חתימות של 66% מבעלי הזכויות לבינוי הממ"ד בהתאם למדיניות הוועדה.

לטענה לעבירות בניה - עבירות הבניה סומנו להריסה בהיתר, עורך הבקשה יציג דו"ח פיקוח המאשר זאת תהווה תנאי למתן היתר בניה.

לטענה לפגיעה בהליך בינוי בינוי – לא נפתח תיק בהליך בינוי בינוי, הבקשה תואמת תב"ע והממד מהווה מיגון שהוועדה רואה בו חשיבות רבה.

לכן הוועדה מאשרת את הבקשה מבלי להמתין להתקדמות בהליך בינוי.

לטענה למיקום הממ"ד - הוועדה סבורה כי הממ"ד ממוקם במיקום המיטבה במרחק 5 מ' מהמתנגד - מרחק סביר בנסיבות העניין ובהתחשב בחשיבות בניית ממ"ד.

הוועדה סבורה כי באיזון האינטרסים שבין הצדדים נכון לאשר את הממד ומודגש כי החלון אינו פונה לכיוון דירת המנתגד.

ממ"דים:

על עורך הבקשה:

- לחשב את עובי הקירות כנדרש ואם קיימת חריגה יש לצמצם לכדי השטח המותר.

- את החדר מחוזק עבור קומה א' שכעת מתבטל, יש להוסיף הערה על ביטולו ע"ג ההרמוניקה.

הריסות:

על עורך הבקשה לסמן את כל הבינויים ללא היתר בדירת המבקשים ולבצע הריסה כתנאי להוצאת היתר בניה והמצאת דו"ח פיקוח להריסה זו.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 24,241 ש"ח עבור העתקת העץ
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0365.01
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י תבע, תוספת ממ"ד, תוספת גשר כניסה לבית,
מספר ועדה	2026/6
כתובת	הנרי מורגנטאו 44, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לבניה תואמת תבע+ השלמת דירת גג + גשרון + חדרים מחוזקים

הגשרון ישרת 2 דירות (כיוון שהמבנים מדורגים)

המתנגד יהודה הוד, הוא בעל דירה מתחת למפלס הרחוב

לאחר שהועדה שמעה בקשב רב את הצדדים מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

1. לענין הבינה התואמת תכנית והחדרים המחוזקים - הוועדה רואה חשיבות רבה במיגון וסבורה כי התכנית ראויה ומאשרת את הבקשה

לטענת המתנגד בענין יציבות הבנין - הוגשו 2 חוו"ד הנדסיות מטעם הצדדים

הוועדה מקבלת את בקשת המתנגד ומורה על העברת 2 חוו"ד של הצדדים למהנדס מטעם הוועדה להתייחסותו והנחיותיו לשם שמירה על יציבות הבנין

לטענת המתנגד להעדר תימוכין קנייניים

הוגשו 6 חתימות מתוך 8 בעלי דירות

אחד מבעלי הדירות חזר בו מהחתימה וגם אם תתקבל חזרה זו יוותר חתימות של 5/8 ויש בכך כדי למלא את דרישת הוועדה לתימוכין קנייניים בהתאם למדיניות הוועדה

לטענת המתנגד לקירוי השטח המשמש אותו לבניית הסוכה

הוועדה מקבלת את ההתנגדות הוועדה לא מסכימה לקירוי 100% השטח המשמש לסוכה

הוועדה מקבלת את המלצת הממונה ומורה על הכנסת הפודסט פנימה לכיוון הבינוי והארכת הגשרון מעל השטח המיועד לסוכה כך שהמחצית מהשטח ישאר לא מקורה

הוועדה נותנת אופציה להסטת הגשרון לאחד הצדדים בתאום מול הממונה ור"צ

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 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	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0892.01
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיזית
מספר ועדה	2026/6
כתובת	יצחק מירסקי 33, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא למרפסת זיז

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בשינויים ובתנאים

הוועדה סבורה כי יש חשיבות בבניית המרפסת המבוקשת ובאיזון האנטרסים של הצדדים נכון לאשר את הבקשה ולקבוע את התנאים הבאים:

1. תבנה מחיצת ליבני זכוכית לחזית המזרחית בגובה 1.80 מ' בכך יש למנוע היזק ראייה- תנאי זה יירשם כתנאי בהיתר
2. צמצום עומק מרפסת ל 2 מ' באיזון האינטרסים נותר שטח לא מקורה המספיק לבניית סוכה למתנגד המתגורר מתחת למבקש
3. צמד מרפסות – יש להציג את תכנית הצל שהוצגה למרפסת כקורת דמה ליצירת חזית אחידה וכך לעמוד בצמד מרפסות, וקבלת הסכמת הדייר הרלוונטי

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	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0473.08
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	שימוש במעטפת מאושרת בהיתר, ממ"ד, בניית מרפסות, והתקנת מעלית פנימית
מספר ועדה	2026/6
כתובת	דב בר יקר 5, נוה יעקב

החלטת הוועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה היא לשימוש במעטפת מאושרת בניית ממד, בניית מרפסות והתקנת מעלית לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות ולאשר בתנאים חלק מהבקשה.

הוועדה נכחה לראות שהמבקש לא הגיע בידידים נקיות והחל בבניה ללא היתר חרף העובדה כי טרם התקבל היתר והבקשה נמצאת עדיין בהליכי רישוי באגף.

הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה להרחבת המרפסת המבוקשת בחזית המערבית בקומה א למשפחת גלס ולא לאשר את הרחבת מרפסת זו.

יתר הדברים המבוקשים אין מניעה לאשר.

בכך סבורה הוועדה כי יש משום איזון ראוי בין האינטרסים של הצדדים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0516.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש למגורים במסגרת תכנית 10038.
מספר ועדה	2026/6
כתובת	רבי חייא (הגדול) 1, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הועדה האזינה בקשב רב להתנגדויות שהושמעו ולהלן התייחסותה :

התנגדות האדון משה אורפלי – האדון מתנגד לבקשה בטענות כי היא תגביר את מצוקת החניה עקב תוספת יחידות דיור. לטענתו הבקשה חורגת מקווי בניין וממדיניות אב המושבות, חריגה המייצרת פגיעה בחזות הרחוב וכי הבינוי המוצע מתקרב לבינוי הקיים של המתנגד ועלול לפגוע בפרנסתו מאחר וקיימות חנויות בבניינו. כמו כן, נשמעו טענות כי הבינוי יגרום לכלוך ורעש ויקשה על איכות החיים של מבנה המתנגד. בנוסף, נשמעה טענה כי לאורך השנים העירייה הפקיעה שטחים מחלקת המתנגד וכי עקב ההפקעה, המגרש שלהם לא יכול להגיש בקשות בנייה לעיריית ירושלים.

הועדה דוחה טענות אלו מאחר והבקשה מציעה 14 מקומות חניה בעבור 14 יח"ד, ובכך בעצם מצמצמת את עומס החניה הקיים ע"י הורדת כלי רכב לתת הקרקע. כמו כן, הבקשה כולה הינה בתחום קווי בניין כנדרש וכי מדיניות האזור היא אינה סטטוטורית ומדובר בבקשה המציעה מבנה חדש במסגרת תמ"א 38/2 המציע תקן חניה כמעט מלא, וחיזוק ומיגון מבנים הינו ערך עליון. עוד מציינת הועדה כי כל בנייה כרוכה ברעש ולכלוך וזהו אורח חיים באזור אורבני. ולמרות זאת הועדה מבהירה כי הבינוי יבוצע ע"פ המותר בחוק תוך התחשבות ככל הניתן. לעניין הפגיעה עקב ההפקעה, אין זה מקומה של הועדה המקומית להתערב ולהחליט בנושא זה. על המתנגדים לפנות לערכאות המוסמכות, כנ"ל בעניין פגיעה כלכלית באם תהיה לחנויות בבניין המתנגד.

בהתאם לאמור, הועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה וכן לעניין חו"ד מתכנן המחוז בנושא העצים.

בהתאם לחו"ד הסדרי תנועה, נדרש עבור 14 יח"ד, 15 מקומות חניה. מוצעות 14 חניות, חסרה חניה אחת. הועדה מורה על פטור מהתקנה עבור מקום חניה אחד וכן מורה על פטור בעבור תשלום קרן חניה בעבורו.

כמו כן, מורה הועדה כי בהתאם לחו"ד מתכנן המחוז ואישור שפ"ע, יש לשמר את עץ מספר 14 בחזית המזרחית.

להלן התיקונים לבקשה :

מחסנים

מוצע 14 מחסנים עבור 14 יח"ד – שטחי המחסנים עומדים במותר עפ"י התכנית החלה באיזור אין מניעה מלאשר

במפלס 3.50 - קיימים 5 מחסנים עיליים – לא ניתן לאשר מחסניים עיליים עפ"י התכנית החלה, כמו כן יש לבטל את הכניסה החיצונית למחסן מס' 7.

מרפסות

מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר

- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מקורות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

- מרפסת קדמית בחזית מערבית, החלק שחורג מקו הבניין הוסב לאדנית – לא ניתן לאשר יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בתחום קווי הבניין.

שימור : יש לתכנן מרפסות זיז חזית ראשית מערבי ללא פינות קטומות.

גג המבנה :

מפלס 17.50 + קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות.

עצים

יוצעו עצים בוגרים כלפי חזית צפונית וקדמית לטובת רצועה ירוקה כלפי הרחוב. יש לסמן עצים לשימור/עקירה/חדשים גם בקומת המרתף.

מי נגר :

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 - הוצגה סכימת חלחול וחישוב מי נגר בסך 28.88% אין מניעה מלאשר.

נגישות : הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות.

יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

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

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	הגשת ערבות בנקאית בסך 31,547 ש"ח עבור שימור העצים ופיצוי נופי
	להגיש אישורי יועץ קרקע ומהנדס לכך שאין חשש לפגיעה בזכות הדרך והתשתיות הסמוכות.
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
	יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח חסר
	יש להגיש תכנית נטיעות חדשות שתהא ערוכה ע"י אדריכל נוף לאישור מח' גננות לכל הפחות צים בוגרים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0096.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מבנה ציבור בן 4 קומות ע"ק מעל קומת מרתף לשימוש מתנ"ס
מספר ועדה	2026/6
כתובת	שדרות הרצל 28, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a .

תנאי העברת הבקשה לגורמים - הצגת 31 מקומות חניה בהיתר מרתפים בתיק 2019/319.1 כדרישת אגף מבנה ציבור.

-יש להראות את מפת המדידה ופיתוח השטח כולל גבהים אבסולוטיים להבנת התכנית בכל הקומות הרלוונטיות.

-יש להראות את חדרי האשפה לשימוש מבנה הציבור בהתאם לאישור מח' תברואה.

-יש לציין באם יש שימוש בגז במבנה לאור זאת שמבוקש קיוסק.

- יש להראות את השפ"פ המוביל לקומת הכניסה ע"ג התכניות.

- יש לחשב את כל השטחים המבוקשים במפלס 1- כשטחים "מתחת לקרקע" בהתאם להוראות התכנית.

- יש להראות את המעבר הציבורי הפתוח לרחוב והחיבור למבנה המבוקש

- יש לחשב כשטחי שירות מוצעים את חדר המשאבות, המעלית בקומה 1-, המחסן וחדר החשמל.

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

	אישור סופי מחלקת דרכים בהתאם לחוות דעת שהתקבלה
	תנאי להעברת הבקשה לגורמים - הצגת 31 מקומות חניה בהיתר מרתפים 2019/319.1. ת אגף מבנה ציבור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0860.05
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה
מספר ועדה	2026/6
כתובת	זכרון יעקב 4 , רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

נספח בינוי :

לא תואם נספח ומוצע בבקשה :

קומה קרקע , מפלס 4.15- :

חזית צפונית :

- על עורך הבקשה להראות את פיתוח שטח והחניות על גבי קומת הקרקע.

חוות דעת אדריכלית :

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

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	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2006/0196.02
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת עמודת ממ"דים, תוספת יח"ד חדשה בנוסף ל- 11 קיימות, ופיצול יח"ד קיימות ל- 8 נוספות סה"כ 20 יח"ד.
מספר ועדה	2026/6
כתובת	הרב שמואל ברוך 15, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

המוצע בבקשה הינו תוספת עמודת ממ"דים המקבילה וזהה לממ"דים שאושרו בהיתר קודם מס' 2006/169.1 וכן פיצול 8 יח"ד אשר לא עומד התנאים הנדרשים עפ"י תקנות סטיה ניכרת והנחיה מנהלית.

ניתן לאשר/לתקן:

* עמודת ממ"דים ומבואה כגישה לממ"ד בכל הקומות.

* תוספת יח"ד חדשה בקומת כניסה מפלס +0.00.

קווי בניין:

על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין בצבע ע"ג התוכניות כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות במניין השטחים כנדרש כולל מבואת כניסה ליח"ד חדשות במניין שטח שירות וכן להסיר את חישוב השטחים עבור המרפסות שאינו רלוונטי בבקשה.

ממ"ד:

על עורך הבקשה לחשב את מבואות גישה לממ"ד בקומת מרתף ובקומה א' במניין שטח שירות.

בניה ירוקה:

על עורך הבקשה טרם הפנית הבקשה לחו"ד גורמים להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.

חוות דעת אדריכלית :

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

לא ניתן לאשר :

פיצול יחיד בקומה א' מפלס +3.60, קומה ב' מפלס +6.40, קומה ג' מפלס +9.20, קומה ד' מפלס +12.00. – על עורך הבקשה להסיר פיצולים אלו מהבקשה.

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
	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
	שפ"ע - 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 3,140 ש"ח עבור פיצוי נופי. 2. הגשת תכנית נטיעות ה דניאל
	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0414.11
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות, תוספת ממ"דים ומרפסות
מספר ועדה	2026/6
כתובת	שד גבעת משה 2, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה דוחה את הכרעה ל- 30 יום על מנת לאפשר הצגת הסכמות לבניה כמפורט.

- קומה א', חזית צפונית עבור יח"ד מס' 7 (משפ' מרגוליס) - שימוש בגג המשותף למרפסת גג פתוחה, על עורך הבקשה להמציא תימוכין קנייניים של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה (דהיינו 22 חתימות מתוך 33 בעלי זכויות).

- קומה ב', חזית דרומית עבור יח"ד מס' 21 (משפ' מלר) – להגיע להסכמה בין המתנגד לבניה מר הרבסט (שרכש את הדירה) לבין מר מלר (מוכר הדירה) את מיקום הבניה באופן סופי ומאושר תכנונית ע"י הצוות המקצועי.

המוותר על הבינוי מכח התבע מיח"ד מס' משפ' בן פורת, קומה 3- יידרש להיות כחלק מהמבקשים בבקשה ועבורו יירשם הערת אזהרה לויתור.

* קומה 1- מפלס -1.50 :

חזית צפונית מזרחית: הבינוי המוצע.

חזית מערבית: שינוי בפתחים.

* קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית צפונית מזרחית: הבינוי המוצע ומרפסת גג מוצעת.

חזית מערבית: שינוי בפתחים.

* קומה א' מפלס +3.00 :

חזית צפונית מזרחית: הבינוי ומרפסת זיז וחלק ממרפסת הגג המוצעת.

חזית מערבית (פנימית): הבינוי המוצע להריסה.

* קומה ב' מפלס +6.00, חזית מערבית: הבינוי המוצע להריסה.

* קומה ג', מפלס +9.00, חזית מזרחית : סגירת מרפסת להריסה.

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן קו בניין ע"ג המדידה והתוכניות כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

מרפסות גג :

קומת קרקע, מפלס +0.00 חזית צפונית מזרחית, (יח"ד מס' 5) :

על עורך הבקשה :

- לחשב את החלק המקורה בשטח עיקרי ייעודי למרפסת הניתן מכח התב"ע.

- להציג חישוב של כל המרפסות המקורות עפ"י נספח הבינוי ולוודא יתרת זכויות.

קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית מזרחית (יח"ד מס' 7) :

המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי ומוצעת בשטח גדול יותר ע"ג גג התוספת בקומת קרקע כאשר גג זה הינו גג משותף ונדרש עבורו בהצגת תימוכין קניינים שלא הומצאו, בנוסף להגדלת מרפסת גג זו התקבלה התנגדות של השכן הסמוך – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת בהתאם לנספח הבינוי.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בצהוב להריסה כפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ניהול מי נגר :

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

חוות דעת אדריכלית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0749.07
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי פנימי בדירה 81 בהתאם לתיקון בית משותף
מספר ועדה	2026/6
כתובת	אבא אבן 14 , קרית האומה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

טרם הדיון הומצאה בפני הצוות המקצועי החתימה החסרה של בעל הנכס ביח"ד מס' 82 הסמוכה ממנו מצטמצם שטח הדירה.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2007/0281.08
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע + ממד
מספר ועדה	2026/6
כתובת	פנינה 9, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להסיר שטח שירות מוצע מטבלת חישוב השטחים.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן את כל הבינויים הקיימים והמסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה.

כל הבינויים המסומנים להריסה בדירת המבקש מכח התב"ע יהיו להריסה כתנאי לקבלת היתר.

כל הבינויים המסומנים להריסה בדירת המבקש שלא סומנו בתב"ע יהיו להריסה כתנאי לתחילת עבודות.

כל הבינויים המסומנים להריסה בדירות השכנים מכח התב"ע יסומנו "להריסה לא בהיתר זה".

חוות דעת אדריכלית :

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

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

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים 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
	כל הבינויים המסומנים להריסה בדירת המבקש מכח התב"ע יהיו להריסה כתנאי לקבלת היתר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2006/0557.01
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז בחזית אחורית, תכנון מרפסות עתידיות בתוכנית צל
מספר ועדה	2026/6
כתובת	תמיר שמואל 24 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להציע את המרפסת 40 ס"מ מתחילת הבינוי.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0131.00
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסן מוצע
מספר ועדה	2026/6
כתובת	משה רחמילביץ 183, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת מחסן עפ"י תבע.

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

הוועדה בחנה את טענות הצדדים ומחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבקשה תואמת תב"ע והמקום להתנגדויות היה במסגרת ההתנגדויות לתב"ע.

הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית.

לטענה כי שימוש בפועל כיחידת מגורים אף כי הבקשה מוגדרת כ'מחסן' המבנה כולל חיבור לחשמל, מים ושתי חלונות דבר שאינו תואם מחסן אלא יח"ד – התקבל תאריך 18/01/26 (טרם הדיון) דו"ח פיקוח בו נכתב כי המקום אינו משמש ליח"ד, יש חיבור לחשמל אך אין חיבור לאינסטלציה.

לטענה כי המבקשים הצהירו בגלוי כי הכוונה בבנייה היא לא לאחסון אלא לשינה של הילדים הנשואים – ככל ומחסן זה ישמש למגורים באפשרות המתנגדים לפנות למחלקת הפיקוח.

לטענה לאי עמידה בדרישות רישום בטאבו – לפי הרישום קבלת היתר למחסן המורחב מותנית בויתור על המחסן הקיים שבבעלות המבקשים בפועל אין כל סימן לויתור כזה - בבדיקת הוראות התכנית ונספח הבינוי לא נמצא מחסן קיים עבור דירת המבקשים ואף לא נמצא סעיף התומך בטענת המתנגדים, באפשרות המתנגדים לפעול מול רשם בתים משותפים.

לטענה כי המחסן יהווה פגיעה חמורה באורח חיים המשותף פגיעה בפרטיות שלי בשל הקירבה והחלונות, פגיעה באיכות החיים עקב תוספת דיירים ותנועה פגיעה בנכס שלי – מדובר במחסן ומבואה עפ"י תב"ע מפורטת.

לטענה כי תהיה השפעה על ממ"דים סמוכים, בנוסף המתחם החדש בו מתבצעת הבניה נמצא באזור בו קיימים ממ"דים בצד של הבניין ויש לוודא שהעבודות לא גורמות נזק לממ"ד ביציבות – מדובר במחסן שכבר בנוי בפועל.

נספח בינוי/שטחי בניה :

על עורך הבקשה :

- להציע שטח מבואה משותפת בסך של 8.5 מ"ר.

- לצמצם את שטח המחסן לכדי המותר בסך של 20 מ"ר או לחילופין להוכיח שטחים הנוותרים למימוש.

אישור בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת בהתאם לנתוני התב"ע (לסמן כי יש בתב"ע דרישה).

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בהרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2000/0090.10
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג
מספר ועדה	2026/6
כתובת	הזית 6, מקור ברוך

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי תוספת הבניה המוצעת הינה בשטח גג משותף ולא התקבלו חתימות שכנים כנדרש ועוד הערות רישויות וטכניות.

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

המוצע בבקשה עבור יח"ד מס' 15 ו-16 עומד במותר, אולם בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מציע פירים בשטח של כ- 6 מ"ר ו-8 מ"ר כחלל במרכז גרם המדרגות שלא חושבו בסך שטחי הבניה המוצעים ולא ניתן לאשר כמו כן עבור יח"ד מס' 16 מוצע חדר מעל מדרגות פנימיות מוצעות שנראה כי אין גובה ראש באזור זה- על עורך הבקשה לצמצם את הפירים המוצעים במרכז גרמי המדרגות וכן לבדוק מבחינה תכנונית כי בכל אזור המדרגות יש גובה ראש תקני.

ויתור זכויות :

המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד מס' 15 ו-16 מכח זכויות נותרות מהתב"ע שאינן מוצעות בנספח הבינוי.

ע"ב המציא 6 ויתורי זכויות עבור 2 מבקשים המוטמעים על גבי ההרמוניקה, בבדיקת הצוות המקצועי נראה כי שטחי הבניה המוצעים עומדים במותר.

על עורך הבקשה יש לבצע הערת אזהרה גם לדירת המבקש וגם לדירת מוותר הזכויות כתנאי לקבלת היתר.

מס' יח"ד :

מס' יח"ד המירבי מעוגן בסטייה ניכרת ותרשם על כך הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה.

הריסות :

בהרמוניקה שנבחנה לא סומנו כל ההריסות הנדרשות בהתאם לתשריט ונספח הבינוי כמו כן נמצאו עבירות בניה של המבקשים ותנאי ההריסה יהא להוצאת היתר בניה – על עורך הבקשה להראות בצהוב על גבי ההרמוניקה את המיועד להריסה עפ"י התשריט ונספח הבינוי, להראות בצהוב עבירות בניה של המבקשים להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה כתנאי למתן היתר בניה.

תימוכין קנייניים :

"עבור בנייה על שטח גג משותף או חצר משותפת נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מהבניין נשוא הבקשה"

בחלקה 18 בעלי זכויות כאשר התקבלו 5 חתימות מתוך 6 בעלי זכויות בכניסה בה מבוקשת התוספת וחתימות המוותרים סה"כ 7 חתימות ע"ב נדרש בהמצאת 2/3 חתימות שכנים ע"מ לעמוד ברב הקנייני הנדרש דהיינו 12 חתימות, מס' החתימות אינו עומד ברב הקנייני הנדרש ולא ניתן לאשר -על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה על מנת לעמוד ברוב הקנייני הנדרש.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה

תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0269.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיז
מספר ועדה	2026/6
כתובת	שד משה דיין 2, נוה יעקב

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

על עורך הבקשה להמציא 2 הדמיות ברורות מ-3 חזיתות ראשיות של הבניין עפ"י הפירוט הבא :

הדמיה א' – את הצעת עורך הבקשה בפתיחת התיק לאגף הכולל סימוני מרפסות צל.

הדמיה ב' – את הצעת ר"צ עם אדר' העיר (מופיע ע"ג הרמוניקה a) הכולל סימוני מרפסות צל.

לאחר מכן התיק ישוב לדיון לצורך קבלת החלטה סופית.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0080.01
מספר סידורי	18

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	2026/6
כתובת	גדרה 8, רוממה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות נדרשות במניין שטח עיקרי ושירות קיים ומוצע ולא הוכח זכויות בניה ע"מ לוודא עמידה במותר.

שלביות ביצוע :

על עורך הבקשה להציג ע"ג גג התוספת המוצעת בקומת קרקע מרפסת תקינה כולל מעקה וריצוף.

נספח בינוי :

קומה ב', מפלס +5.60, חזית מזרחית ומערבית :

על עורך הבקשה להתאים את המוצע לבינוי הקיים בקומה א' במדויק.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה :

- להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב פר יח"ד של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש ולהציג הוכחת זכויות ו/או ויתור זכויות עבור הבינוי המוצע ליח"ד מס' 9.

- לחשב את שטח הממ"ד המבוטל בקומת המרתף במניין שטח עיקרי.
- לחשב את מבואת הכניסה לממ"ד בקומות מרתף, קרקע ו- א' במניין שטח עיקרי.
- לחלק את השטחים למעל ומתחת הכניסה הקובעת עפ"י הוראות התוכנית ולוודא עמידה במותר.
- להתאים את המוצע בקומה ב', מפלס +5.60 לבינוי הקיים בקומה א' במדויק ולחשב כנדרש.

ש. שירות :

על עורך הבקשה :

- להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב של כל שטחי שירות המאושרים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש ע"מ לוודא עמידה במותר.
- לחלק את השטחים למעל ומתחת הכניסה הקובעת עפ"י הוראות התוכנית.

תכסית :

על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה בתכסית המותרת.

ממ"דים :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית :

על עורך הבקשה – להסיר מהבקשה את הממ"דים המוצעים עבור יח"ד 2,3,5.

מרפסות גג :

קומה ב' , מפלס +5.60, חזית צפונית :

על עורך הבקשה לצמצם את מרפסת הגג המוצעת לכדי המותר עפ"י הוראות התב"ע.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות 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	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0631.06
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והשלמת גג 5%
מספר ועדה	2026/6
כתובת	אברהם אידלזון 11, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תוספת השטחים המוצעת בבקשה הינה מכוח תבע והשלמת דירת גג אין מניעה לאשר, התקבל לכך אישור מנהל האגף.

המרפסת הינה מקובלת ותואמת חלקית נספח בינוי – אין מניעה לאשרה.

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

השלמת דירת גג 5% :

שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

-יש להציג תוכנית צל של השכן הצמוד אליו ולהחתים אותו ע"ג בקשה זו.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0564.01
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תב"ע, מחסנים, חדרים, ממ"ד, מרפסות, סגירת מרפסת
מספר ועדה	2026/6
כתובת	שירת הים 8, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תוספת הבינוי המוצעת תואמת נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסת זיז המוצעת בחזית מזרחית הוועדה החליטה לאשרה למרות העובדה שהיא יוצאת ממרפסת גג מאחר ומדובר במרפסת תואמת נספח בינוי.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0288.01
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת ועדת ערר
מהות הבקשה	הקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יח"ד
מספר ועדה	2026/6
כתובת	אל קמר סמטה 8 , בית חנינה רח"מ" "אל קמר סמטה 8

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

תנאי להפצה גורמים - המצאת מס רכוש

ע"פ החלטת וועדה מחוזית ניתן לקדם את הבקשה ולקבל פטור מחנייה ע"כ הבקשה מובא לדיון חוזר לאישור הבקשה ולאחר מכן יופנה לאישורי גורמים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	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
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר בתוך מתקן אשפה- תברואה
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
כן	השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.

	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת מס רכוש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0096.03
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מכח שטחים עודפים בחלקה ומרפסות.
מספר ועדה	2026/6
כתובת	הרב מ.ל. רובין 34, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המרפסות זיז המוצעות חורגות מקווי בניין מאושרים אשר במעוגנים בסעיף סטייה ניכרת להקטנת מהרווחים ע"כ יש להסיר את המרפסות זיז המוצעות מהבקשה.

הבינוי המוצע אינו מוצג ומחושב כנדרש לא ניתן לבחון את השטחים המוצעים עד הצגת טבלת שטחים המציג שטחים קיימים, שטחים מוצעים ואיך הייתרת השטחים מתחלקת בין השכנים.

-יש להשלים חתימות כנדרש טרם דיון חוזר.

-יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

סטייה ניכרת:

תבע 4312 - חל סעיף 8- "הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטייה ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתוכנית תראה כסטייה ניכרת".

המוצע בקשה מהווה סטייה ניכרת -המרפסות זיז המוצעות בחזית הצפונית והמזרחית חורגות מקווי הבניין המאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת להקטנת מהרווחים ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסות זיז המוצעות.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5574.00 שהוגש מיום 08.05.2025 ע"י המח' למידע תכנונית.

המרפסות זיז המוצעות בחזית הצפונית והמזרחית חורגות מקווי הבניין המאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת להקטנת מהרווחים ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסות זיז המוצעות.

-יש לסמן קווי בניין כנדרש בהתאם לתיק מידע.

שטח בניה :

אזור מגורים 2 :

- יש להציג טבלה כנדרש עם השטחים הקיים שאושרו בהיתרים ולא רק חלק מהשטחים.

- יש להציג את הייתרת השטחים שנותרו לקיזוז איך היא מתחלקת בין שאר הדיירים שאינם קיבלו תוספות בבקשה זו.

לאחר תיקון טבלת השטחים כנדרש השטחים יבחנו בשנית.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 5-משי' יוסף-מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשרה.

קומה א' במפלס +2.80 :

דירה מס' 7-משי' ווכטל- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשרה.

תימוכין קניינים :

לא התקבלו חתימות במעמד פתיחת התיק- יש להשלים כנדרש.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות לבקשה הנ"ל :

התקבלה התנגדות מאת הדייר רפאלוב גיא כתובת המתנגד , בבניין המבוקש דירה 9.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

"בתאום עם מגישי הבקשה המקורית, אנו דיירי העמודה השנייה רוצים להצטרף לבניה ולבקשת ההיתר".

המלצה האגף לזמן מתנגדים.

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 ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים-
תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0078.03
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה, ממ"ד, מרפסת ומחסן
מספר ועדה	2026/6
כתובת	ויקטור ויליוס 9, נוה יעקב

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 05/11/2025 והחלטת הוועדה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת התיק נמצא בשלב של גורמים והשלמת תנאים לקראת היתר.

עקב פניה של המבקש על תשלום היטל השבחה גבוה בגין מרפסת הגג המוצעת,

הוא החליט להסירה ולהציע "גג ללא שימוש" על מנת להימנע מתשלום גבוה,

לפיכך התיק עולה לדיון נוסף בוועדה לצורך עיניין זה בלבד- הסרת מרפסת הגג מהבקשה.

יתר החלטות הוועדה מתאריך 05/11/2025 נותרות בעינן.

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
	מובהר כי כתימה של מבקשי המעטפת תדרש כתנאי להוצאת היתר 0_ או הגשת בקשה מה על ידם

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2007/0123.07
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת בקומת הגג.
מספר ועדה	2026/6
כתובת	לואי ליפסקי 43, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע בבקשה אינו מקובל תיכנונית כפי שהוצג, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תכנון נכון ע"י התוכנית עפ"י הערות המופיעות ע"י ההרמוניקה ובהתאם לתנאים המיוחדים כפי שאושרו בתיק 17/534.2

נספח בינוי :

קיים נספח בינוי מנחה :

מבוקשת תוספת בניה נוספת לדירה זו מכוח ויתור זכויות מדירה 32.

עפ"י נספח בינוי סה"כ : 30 מ"ר, הבינוי המבוקש הינו שונה מנספח

פורסמו ההקלות הבאות : הקלה מנספח בינוי מס' 9 בתב"ע מס' 5803 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח ובשטח גדול יותר, בגין ניווד זכויות בין שכנים בקומת הגג

הקלה מנספח בינוי בגין שינוי בקונטור התוספת בתוך קווי בנין. הקלה מנספח בינוי בגין שינויים בפתחים.

הבינוי המוצע יוצר מרפסת גג בין 3 קירות ושטח ריק בין התוספות שאינו מחושב, יש להציג תכנון נכון מחדש לתוספת ולחשב את כלל השטחים כנדרש.

הערת אזהרה :

היות ומבוקש ויתור זכויות עפ"י נספח בינוי, יש להגיש הערת אזהרה עפ"י נוסח שניתן בתיק 2017/534.2

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 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
	תירשם הערת אזהרה על וויתור הזכויות, עפ"י הנוסח בתיק 2017/534.2

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0878.03
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מכח תב"ע והשלמת דירת גג 5% + חדר מחוזק + מעלית חיצונית עם גשרונים
מספר ועדה	2026/6
כתובת	דרך חברון 90 , גאולים - בקעה

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע נקודתית וכפופה לתכנית 3770 ותכנית המתאר.
במסגרת הבקשה מוצע שטח עיקרי מכח התב"ע ושטח נוסף מכח השלמת דירת גג.
לעניין שטחים עיקריים אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור מנהל האגף.
לגבי המעלית- נראה כי שטח המעלית אינו תקני וכן לא ברור מדוע נדרש גשרון למעלית, יש להבהיר לבוחנת הרישוי.
כמו"כ לא הוצגה תכנית צל עתידית עבור פתרון מיוגני ולבצע משלוח הודעות לתכנית צל זו.
וכן יש להמציא מסי' היתר למרפסת גג קיימת בבקשה, במידה ואין היתר יש להציג כמוצע.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, החריגה הינה מקו בניין קדמי עבור הבינוי המוצע, כאשר הבינוי הינו ע"ג בינוי קיים.

מבדיקה במערכת GIS ישנו רוב של בניינים שבנויים עד לאותו קו בין שני צמתים (הוטמעו תמונות ע"ג ההרמוניקה).

לכן מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לבניה בחריגה מקו בניין קדמי לאותה חריגה מצומת לצומת.

ישנה חריגה נוספת לעניין המעלית המוצעת- ראה סעיף מעליות.

מעלית :

חזית צפונית מזרחית- מוצעת מעלית החורגת מקווי הבניין בעומק 2.30 מ' וברוחב 2.65 מ', לא

התקבלה התייחסות מחלקת השימור.

עורך הבקשה מציע גשרון למעלית אך לא ברור מדוע יש צורך בגשרון הנ"ל מכיוון שיש גישה בין המעלית לח. מדרגות המשותף, המעלית המוצעת נראית בשטח לא תקני, כרגע מוצע גשרון לפתרון עבור הגישה בין חדר מדרגות למעלית- על עורך הבקשה להציע תכנון התואם את דרישת מחלקת השימור ולהמציא הבהרה למידות המעלית המוצעת שנראה ששטחה קטן מידי.

פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין עבור בניית מעלית.

חדר מחוזק:

מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות היות ומוצע חדר מחוזק חדש ניתן לחשבו כשטח שירות בהתאם לתקנות.

תכנית צל-

לא הוצגה תכנית צל עתידית.

היות והמוצע הינו בקומת שלישית ושאר הדיירים לא תלויים במבקש הבקשה הנידונה ניתן לאשר חדר מחוזק זה בכפוף להצגת תכנית צל, ייתכן ודווקא פתרון זה יהווה פתרון סימטרי עתידי לשאר הדירות היות וישנן שתי קומות כאשר בכל קומה שתי יח"ד וקומה שלישית זו הינה יח"ד אחת בגג מה שיהווה חוסר סימטריה לתכנית העתידית.

תנאים טרם דיון:

איכות הסביבה: התקבל אישור, יש לקבל הבהרה ממחלקת איכות הסביבה לגבי האזבסט שנראה שקיים בבניין, במידה והינו של המבקשים.

אישור שימור:

לא התקבל אישור שימור כלל יש להמציא אישור שימור טרם דיון נוסף.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.

* עיקר טענות המתנגדים הם כמופרט:

לא ברור האם הבינוי המוצע יפגע במערכות קיימות, ויש נזילות קיימות שלא תוקנו וייתכן והבניה תגרום להפרעות נוספות, יש לוודא שהבניה תבוצע בפיקוח.

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

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0348.00
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים ותוספת ח. מחוזק
מספר ועדה	2026/6
כתובת	יפה רום 49 , גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע הינו עבור חדר מחוזק והשלמת דירת גג.

המוצע הינו בחריגה מקו בניין אחורי , עומד במותר ולא מהווה סטיה ניכרת.

התקהל תכנית צל ישימה.

שטחי הבניה עומדים במותר והתקבל אישור מנהל האגף להשלמת דירת גג.

קווי בניין :

הקלה מצומת לצומת מתייתרת ויש להסירה מהבקשה הנידונה.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מוצע שטחים מכח 5% השלמת דירת גג :

יש להציג תכנית המציגה את כל דירות הגג, בקנ"מ של 1:250 רק ע"מ לוודא את מס' יח"ד על הגג.

הוצגה תכנית צל ישימה עבור כלל בעלי הדירות בגג.

התקבל אישור מנהל האגף עבור 5% השלמת דירת גג.

התקבלו חיתוכים מתוך היתרים להוכחה כי ישנו היתר לבינוי מהקומה מטה.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0449.12
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת
מספר ועדה	2026/6
כתובת	אנטיגנוס 30 , המושבה היוונית

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הריסות

הריסת עבירות הבניה של המבקש שיסומנו ע"ג ההרמוניקה יהווה תנאי לתחילת עבודות.

פתחים

הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבניין ו/או לפרופורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית.

יש לסדר את הפתחים בהתאם להערות ע"ג הרמוניקה כתנאי לגורמים.

יש לתקן הערות הרמוניקה c

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חווה 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	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0367.04
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	התקנת מעלית פנימית
מספר ועדה	2026/6
כתובת	בועז 5, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 02/07/2025 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים, שפי"ע ושימור כאשר מוצעת תוספת מעלית בשטח 1.54 מ"ר הממוקם בחלל המדרגות הקיים..

התקבלה חוות דעת מחלקת שימור לפיה המחלקה דוחה את הבקשה :

המבנה הנידון ממוקם ברחוב בועז 5 בשכונת בקעה ההיסטורית.

מסומן לשימור ברשימת השימור המאושרת – אתר מס' 2304.

מסומן בתכנית אב בקעה לשימור דרגה א'- שימור מחמיר.

מבנה בן 3 קומות עם גג רעפים וחצר, נבנה כבית חלל מרכזי עם ריוואק מאופיין בפתחים מקושטים. פרטי אבן ייחודיים ומעמודים מעוטרים. חדר המדרגות נשמר לפי מקורו על כל פרטיו מעקות ריצופים.

לאחר בחינת הבקשה וסיור בשטח ולפי הרמוניקה מתוקנת שהוגשה עם חלוקת הדירות הנוכחית,

נראה כי מעלית חיצונית לא תתן מענה לכל הדירות.

חדר המדרגות במבנה ייחודי, עם חלונות מקושטים גדולים, נשמר לפי מקורו על כל פרטיו. המדרגות, ריצוף, מעקות וכו'.

המעלית המוצעת חותכת את גרמי המדרגות משני הצדדים ופוגעת בחדר המדרגות ההיסטורי, במעקות, ריצוף וכן בנצפות אל חלל חדר המדרגות שהינו בעל פתחים מקושטים גדולים.

על כל האמור לעיל ולאור חשיבותו וייחודו של המבנה, מחלקת השימור ממליצה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת"

הוועדה התרשמה מתמונות מתוך ומחוץ לחדר המדרגות המדובר, אכן בחזית החיצונית ישנם ערכים ברורים ויש לשמר אותם אך בתוך חתך המדרגות ובאיזון האינטרסים בין הנגשת הבניין בכללותו לבין ניסור מדרגות שנראה ע"פ התמונות שזה ניתן לביצוע תוך פגיעה מינימלית,

אז הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לליווי ופיקוח של אדריכל שימור ותוך ביצוע המעלית בצורה כזו כך שהפגיעה תהיה מינימלית כאשר יש לבחון אפשרות שימור המעקות ההיסטוריים ע"י העתקתם לקצה המדרגה החדש לאחר הניסור .

הוועדה מורה שאין צורך באישור נוסף של מחלקת שימור כתנאי להיתר.

היות ורוחב המדרגות יקטן אזי ע"פ התקנות ישנה חובה לאישור רשות הכבאות (ולא יועץ בטיחות), מחלקת נגישות בעירייה וכן את מהנדס העיר כתנאי להיתר.

תיקונים ע"פ הערות בוחנת הרישוי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור רשות הכבאות (ולא יועץ בטיחות).
	אישור מחלקת שימור העירונית.
	אישור מהנדס העיר לאורך מדרגות של 80 ס"מ.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1961/0613.06
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2026/6
כתובת	שמשון 19, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע תוקן כנדרש עפ"י החלטת וועדה, שטחי הבניה עומדים במותר.

תנאי להעברה לגורמים הינו קבלת התחייבות מהמבקש לכך שבמידה והדיירים הנוספים בעמודה ירצו לממש את זכותם לממ"ד בעתיד הוא יהפוך את שטח החדר המחוזק לשטח עיקרי וזאת גם ע"י ניצול של 6% הקלה כמותית (במידה ויידרש) וזאת ע"מ לא למנוע את זכותם לממ"ד.

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
	קבלת התחייבות מהמבקש לכך שבמידה והדיירים הנוספים בעמודה ירצו לממש את זכותם
	ד בעתיד הוא יהפוך את שטח החדר המחוזק לשטח עיקרי גם אם יידרש מימוש הקלה כמותי 6%

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0750.09
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, השלמת דירת גג.
מספר ועדה	2026/6
כתובת	אלכסנדריון 12, גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

להלן הליקויים הנדרשים לתיקון כתנאי לוועדה נוספת.

היתרים קודמים :

היתר מס 89/750.1 להגדלת רוחב המרפסת

היתר מס 1989/750.2 תוספת בניה לדירה א'

אני רואה כי קיימת קומת מרתף יש להציג תכנית קומה זו ע"ג ההרמוניקה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

חריגה בקווי בניין - סגירת נישה בקיר צפוני בקו בניין בהתיישרות עם החזית הקיימת .

בניה בשונה מנספח - השלמת דירת גג , בניה בשונה מנספח

חריגה בקווי בניין - חריגה בקו בניין 30% קיר ללא פתחים

חריגה בקווי בניין- חריגה בקו בניין 10% קיר עם פתחים

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 25/11/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות.

להלן פירוט ההתנגדות :

רוחמה פרנקל תז 58296526 בעלת דירה בבניין (מס 10) השכן המצוד למבקשים מתנגדת לעניין התוספת בחזית הצפונית בכך שהבינוי צמוד מידיי לדירת המתנגדת בטענה כי בקשה לבניית

מדרגות באותה החזית נדחתה פעמיים ואף נידונה בוועדת ערר.

נספח בינוי :

קיים נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ 1250:1 עבור קווי בניין הנספח שותק = מחייב.

קיים נספח בינוי מס' 2 בקנ"מ 1250:1 עבור חתכים סכמתיים הנספח שותק = מחייב.

מוצע גג רעפים בשונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה " בניה בשונה מנספח - השלמת דירת גג ,
בניה בשונה מנספח" השינוי המוצג בשונה נספח בינוי כאשר הנספח מחייב וגורם לאי סימטריה -
אין לאשר.

שלביות ביצוע :

ע"פ סעיף 10 יב (5) :

תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה
תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי
(למשל קומת מסד למגורים

בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה
שמעליה".

עורך הבקשה אינו עומד בשלבויות ביצוע כלומר מוצע בבקשה תוספת במפלס +3.00 אשר תוספת
זו הינה זיזית ראה המשך הסבר בקווי הבניין.

קווי בניין :

היות ובתוכנית אין סעיף סטייה ניכרת החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5384 שהוגש מיום 05/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים :

קו בניין צידי - מוצע בבקשה תוספת במפלס +3.00 אשר חורגת מקו הבניין עורך הבקשה מציג
בתכנית פתח לכל עורך התוספת אך בחתך מציג בינוי קיר ללא פתחים לכן אין דרך לבחון את
התוספת המוצעת בבקשה בנוסף לא ניתן לבחון את התוספת כיוון שלא הוצג קו בניין יש לחזור
למחלקת המידע לקבלת קו בניין רלוונטי.

התבקש תיק מידע מעודכן להשלמת קווי הבנין אך עד לכתיבת חוות דעת זו, מה שהתקל לא כלל
קווי בנין לקומות התחתונות בחזית מזרחית- יש להשלים מול מח' מידע.

פורסמו ההקלות הבאות :

חריגה בקווי בניין - סגירת נישה בקיר צפוני בקו בניין בהתיישרות עם החזית הקיימת- הקלה זו
אינה ברורה.

חריגה בקווי בניין - חריגה בקו בניין 30% קיר ללא פתחים

חריגה בקווי בניין- חריגה בקו בניין 10% קיר עם פתחים

התוספת בקומה +3.00 לא ניתנת לבחינה כיוון שלא הוצג קו בניין יש לחזור למחלקת המידע לקבלת קו בניין רלוונטי אף באם מדובר בהמשך קו הבניין שסומן אז לא עומדים בתקנות ומהווה סטיה ניכרת לקיר בלי פתחים שלא עומד בחריגה עד 2.7 מ' מהמרווח.

כאשר אותה תוספת צידית של מדרגות פנימיות חורגת בקומה +6.00 מקו הבנין כאשר משאירה כ- 1.66 מ' מהמרווח כך שמהווה סטיה ניכרת, יש לבטל, ראה התייחסות נוספת לעניין ועדת ערר לנושא המדרגות בתיק 1989/750.04.

תוספת בחזית דרומית אחורית בקומה +6.00 המרווח הינו כ- 15.00 מ' $\times 10\% = 1.50$ מ'.

מוצעת חריגה מקו הבניין בכ- 3.00 מ' בקיר עם פתחים לכן לא ניתן לאשר חריגה זו. יש לשים לב שכלל המצע בקומה השנייה מהווה קיר עם פתחים.

וכן שהמוצע בהרמוניקה אינו תואם את הקיים בשטח ע"פ התבוננות ב- gis וכן ע"פ הצילומים שהוצגו בפ. תיק ע"י עורך הבקשה.

בנוסף לכל האמור לעיל ע"י סעיף 10 י"לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית"- זה סעיף המתייחס לתוספת במפלס +3.00 לא ניתן לאשר תוספת זו.

מס' קומות :

ע"פ סעיף 10 (ה) :

"מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך"

לפי היתרים קודמים רואים שישנה בניה קיימת בקומת מרתף, בבדיקה גסה נראה שהמוצע כיום בקומה אחרונה מהווה קומה רביעית כאשר לא פורסמו הקלות מתאימות, ע"מ שיהיה ניתן לבדוק במדויק על ע"ב להציג במדויק את הקיים במרתף

פתחים :

פתחים אין התאמה בין הפתחים להיתרים שאושרו יש להתאים למאושר בהיתר ראה היתר מס 89/750.2.

וכן ע"פ התמונות שהוגשו בפ. תיק וה- gis אין התאמה לקיים בשטח כולל למיקום החדר המחוזק שכנראה נבנה בשונה מהיתרים קיימים.

כל שינוי מהיתר קיים יש לסמן כנהוג בצהוב וכחול כנדרש.

גובה בניה :

ע"פ סעיף 10 (ז)

גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת.

גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה העליונה ועד למדלפות הגג- מוצע בבקשה גובה של כ- 2.50 מ' לא עפ"י סעיף זה, יש לצמצם למותר עפ"י סעיף זה ונספח הבינוי.

גג רעפים :

מוצע שינוי בגג רעפים קיים אשר בסופו של דבר לא רק ישנה את הגובה עד למדלפות הגג בשונה מהוראות התכנית אלא שייצר גג רעפים בשיפוע שאינו עומד בהוראות התכנית של שיפוע 30 מעלות מקווא האופק וכן הגובה של שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מפני הרצפה העליונה- לא עומדים בנדרש כאשר לא ניתן לבקש הקלה מהוראה זו היות ומדובר בהוראה אדריכלית אשר חריגה ממנה במקרה זה מהווה פגיעה אדריכלית.

שטחי בניה :

שטח עיקרי ושירות :

ע"פ סעיף 10 (ו) 1. שטחי הבניה המירביים בכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה.

סעיף 10(ו)3 שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין למעט שטחי חדרי מדרגות המשותפים לכל הדיירים.

סה"כ שטחים: (מוצע) 28.99 מ"ר + (קיים) 129.03 מ"ר = 158.02 מ"ר

סך השטחים המותרים: 145 מ"ר לכל יחיד.

תוספת מכוח 5% השלמת דירת גג: 621 מ"ר (גודל המגרש) $\times 5\% = 31.05$: 2 (דירות הגג) = 15.53 מ"ר כל דירת גג היות וזכויות הבניה לא מסתדרות וכן יש לסדר את עניין גג הרעפים שיש לפתור, בשלב זה לא נתבקשה חו"ד מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי, רק לאחר שתוגש הרמוניקה מתוקנת לפי כלל ההערות הנושא ייבחן על ידיו כאשר חשוב לחדד שזה לא מבטיח שהוא יאשר את עניין השיפור האדריכלי והכל תלוי בהרמוניקה המתוקנת שתוגש.

חישוב :

אושר בהיתר מס 1989/750.2 סך של 152.20 מ"ר שירות ועיקרי אך מוצג בהיתר 140.09 מ"ר שטח קיים מדוע לא תואם את המאושר בהיתר זה.

הערות בהמשך לסעיף השטחים :

ישנם חלקים שמוצגים כקיימים בדירה אשר לא ברור ע"פ איזה היתר בניה, ראה הערות בהרמוניקה.

קונסור הדירה בקומה א' איננו תואם היתר אחרון.

מדרגות משותפות ע"פ היתר מקורי הוצגו כמחסן קיים המשוויך לדירת המבקשים בהיתר 02 וכיום כשטח עיקרי קיים, יש להציג היתרים רלוונטיים.

חדר מחוץ קיים שאושר ע"פ היתר קודם וחושב כשטח עיקרי, לא ניתן כיום לקזז את שטחו ולחשבו כשטח שירות.

בחישוב גס – קיים בקומה א' כ- 95 מ"ר + כ-31 מ"ר בקומה ב' + 14 מ"ר ח. מחוזק שחושב כעיקרי + 2.50 מ' בקומה א' לפי היתר 02 = בסה"כ כ- 142.05

דהיינו נותרו לניצול 2.50 מ"ר

מוצע מדרגות צידיות 4.50 מ"ר בקומה א' כך שאנחנו כבר בחריגה של 2.0 מ"ר שלא ברור המקור שלהם.

בקומה ב' מציעים 5.40 מ"ר במקום פתח המדרגות הפנימיות שמבטלים ועוד 19.00 מ"ר בחזית דרומית, סה"כ כ- 24.40 מ"ר שזה לבד עולה על 5% המותרים (ככל ויאושרו כשיפור אדריכלי)

כך שבסה"כ ישנה חריגה של כ- 26 מ"ר (בחישוב גס)

יש להציג הרמוניקה מתוקנת בהתאם לכלל ההערות לרבות מקור השטחים בכל קומה בנפרד כאשר יש לשים לב שלא ניתן להשתמש ב-5% השלמת דירת גג בקומה א'.

מדרגות פנימיות צידיות :

המדרגות המוצעות נידונו בוועדת ערר בתיק קודם 1989/750.04 קיים צילום מסך + החלטה בתוך ההרמוניקה לכן על ע"ב לתת התייחסות להתנגדות של השכנים שעדיין קיימת לפיכך יובא לוועדה לדחיית המדרגות ולבטלן.

הנחיות עיצוביות :

ע"פ סעיף 10 (יד) :

שבילים וריצופים יהיו באבן

סורגים ושערים יהיו מברזל

יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית

טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי

בניה בטלטיש מחייבת : מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות.

יש לציין ולתת התייחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי כאשר מבקשים חיפוי אלומיניום למדרגות הצד המוצעות בשונה מהוראות התכנית, יש להציג פרט מתאים לחומר המוצע ובמידה ויאושר עיצובית אזי יהיה צורך בהקלה מתאימה.

תנאים להיתר סעיף 10(יב)

לא יינתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלה לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה שאינן תואמות להוראות התכנית- יהווה תנאי להיתר כאשר על ע"ב להציג את הבניה הקיימת בשטח ולסמן בצהוב כל חלק שאינו מוכשר במסגרת הבקשה.

עורך בקשה סעיף 10(יב)(7)

כל בקשה להיתר תוגש ע"י אדריכל רשום בלבד, יש לעמוד בהוראה זו.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0395.00
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין מגורים חדש בעל 3 קומות מעל חניון תת קרקעי מכוח תב"ע 4552
מספר ועדה	2026/6
כתובת	, בית צפפה רחוב באב אל הוא, שרפאת, גוש 30916 מספר תצ"ר 835/2004

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

קיימות חריגות מהמותר לענין: קווי בנין, תכנית, גובה חלל המרתף וקומת הקרקע, גודל המחסנים המותרים, חריגה לשטחי הפקעה (מעבר להולכי רגל), תקנות בנייה במרווחים, גובה קירות התמך הכוללת חריגות מגבול חלקה. מעבר לכך מוצע בינוי חללים זיזים הטעונים אישור מהנדס קונסטרוקציה.

הפקעה

סעיף 223 – השטחים הצבועים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

סעיף 223 – השטחים הצבועים בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

סעיף 30 - הפקעה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ט-1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

במסגרת הבקשה עפ"י תיק המידע 2024/5005 מתאריך 29/01/2024 קיימים סימונים לדרך בצבע אדום, בחזית קדמית- מזרחית וכן בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בחזית קדמית צפונית.

על ע"ב להוסיף סימונים אלה במסגרת הבקשה. בנוסף, מוצע גישה לחניה תת"ק הכולל שער חשמלי (כניסה לחניון מחוץ לגבול חלקה) דרך שטחי המעברים הציבוריים להולכי רגל בניגוד לייעוד הקרקע וחורג מהמותר, על ע"ב להציע גישה לחניה תת"ק דרך שטחי הכביש הקיים, השטחים הצבועים באדום ולהציע מיקום שער חשמלי בגבולות החלקה. יש לקבל אישור הגורם הסדרי תנועה בשנית.

כביש - עפ"י נתוני ה- gis מדובר בכביש קיים, ראה התייחסות בתכנית קומות.

מעבריים ציבוריים להולכי רגל – התקבלה חוות דעת מחלקת מאור:

" מאושר לוועדה בלבד לא להיתר יש לבצע תיאום מול מחלקת המאור לגבי המעבר למתן היתר ".

הערה קודמת מתאריך 10/04/2025 "במידה והשביל הציבורי הסמוך לבניין כלול בהיתר יש לאשר תוכניות במחלקת מאור". נוספו כתנאים להיתר:

1. אישור סופי מחלקת מאור

2. הערת אזהרה

3. נכסים

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק המידע 2024/5005 מתאריך 29/01/2024.

סעיף 9(ג) קווי הבנין יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר לירושלים. באם מסומן אחרת בתשריט, קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח החלוקה בקו נקודה בטוש אדום.

פרסמו הקלות לחריגה מקו בנין עפ"י תכנית המתאר (ראה סעיף הקלות) לענין המועד הקובע לפרסום ההקלות, הבקשה מוגשת מכוח תכנית שהופקדה לפני התאריך 01/01/2023 והבקשה נפתחה לפני 01/01/2025 ולכן ניתן לבחון מכוח תקנות סטייה ניכרת.

בחינת הבקשה עפ"י חזיתות ביחס ל-0.00:

שתי חזיתות קדמיות (חזית מזרחית + חזית צפונית).

שתי חזיתות צידיות (חזית מערבית + חזית דרומית).

תת"ק

חזית קדמית

חריגה בקו 0 - בחזית הקדמית- עפ"י תכנית המתאר אין צורך בהקלה לחריגה ב קו אפס בחזית הקדמית ובתנאי שמדובר בקומה תת"ק במלואה לצורך חניה בלבד, שאר חללי המרתף נדרשים לעמוד בתחום קווי הבנין עפ"י תכנית המתאר.

כניסה לחנייה תת"ק - במסגרת הבקשה מוצע מעבר רכבים וכניסה לחניה תת"ק משטחי המעברים הציבוריים להולכי רגל בניגוד לייעוד הדרך. על ע"ב להציע כניסה משטח הכביש הקיים המסומן בתיק מידע בצבע אדום. בנוסף,

עפ"י חזית מזרחית מוצע מיקום שער חשמלי לחניון החורג מהמותר, על ע"ב להציע תכנון השער החשמלי בגבולות החלקה ולציין זאת ע"ג תכניות הקומות.

יש לאשר שינוי תכנון תת"ק ע"י הגורם הסדרי תנועה.

חזית צידית

חזית הצידית - מערבית :

עפ"י חתך 1-1 מוצע חלל מקורה החורג מקו בנין תכנית מתאר, במרחק של כ-1.64 מ' מגבול מגרש לצורך אוורור המרתף, החורג מהמותר, על ע"ב להציע חצר אנגלית (בכפוף לעמידה בתקנות לחצר אנגלית).

מוצע מהלך מדרגות פיתוח החורג מתקנות בניה במרווחים, על ע"ב להציע תכנון העומד בתקנות.

חזית צידית – דרומית :

חריגה בקיר עם פתחים - מוצע ככל הנראה, פתח בקירות התמך החורג מגבול חלקה, על ע"ב לצמצם למותר.

יש להציג גבול חלקה בשלמותה ולהוסיף מפלסים לקירות התמך/פיתוח באופן מלא וכן לציין לגבי קירות התמך הקיימים באם מדובר בקיר שכן, אחרת נמצא בחריגה מגבול חלקה ויש להציע להריסה.

תכנון תת"ק חורג מהמותר, לענין מחסנים החורגים מקו בנין חזית קדמית עפ"י מתאר (ראה חזית קדמית צפונית), אי שמירה על ייעוד דרך כך שמיקום שער חשמלי החורג מהמותר, מוצע מעבר רכבים בשטח זיקת הנאה המיועד להולכי רגל. על ע"ב להציע תכנית עדכנית ולאשרה ע"י הגורם המאשר המחלקה להסדרי תנועה בשנית.

0.00

חזית קדמית

ההקלות שפורסמו לחריגה בחזית הקדמית (ראה סעיף הקלות) אינן רלוונטיות לחריגה מקו בנין קדמי ראה סעיף סטייה ניכרת: "בנייה מעבר לקו שנקבע בתוכנית כגבול לבנייה בחזית המגרש לפי קו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים".

מוצע בינוי שטחים עיקריים בשתי החזיתות הקדמיות, החורג מקו בנין תכנית מתאר. אין אפשרות לאשר חריגה מקו בנין כולל מרפסות הגג המוצעות, אלא אם כן מוכיחים שעומדים בקו של רוב הבניינים ש הניס בעלי היתרי בנייה מצומת לצומת.

ביתן אשפה מקורה – עפ"י תכנית 2300 ותדריך אצירת אשפה ניתן להקים ביתן אשפה או נישה על גבול המגרש ללא צורך בפרסום הקלה ובלבד שגובהם אינו עולה על 2.2 מטר, בכפוף לאישור הגורם המאשר אגף התברואה.

התקבל אישור אגף שפ"ע לתכנון המוצע, על ע"ב להוכיח עמידה בהוראות תכנית 2300 ולהציג חתך לחדר האשפה ולחשב כשטח שירות מוצע כאשר את גובהו יש להשוות לקיים בחזית היות והגובה המוצע חורג מגובה הגדרות באזור.

חזית צידית

ישנן שתי חזיתות צידיות : חזית מערבית וחזית דרומית.

חריגות בחזית דרומית בקיר עם פתחים עד 10%, פורסמו הקלות מתאימות ועומד במותר.

קיימות חריגות מגבול חלקה בקירות הפיתוח, יש לצמצם למותר.

גובה בנין

ע"פ תכנית המתאר מותר גובה של 9.0 מ'.

מוצע : רצפת גג 10.30 מ', לא פורסמה הקלה מתאימה.

חורג מהמותר.

תכניות קומות

קומת מרתף - מוצע קומת מרתף המשמשת לשירות הכוללת חללים טכניים, אחסנה וחניה עבור 7 יח"ד.

חריגה מקו בנין קדמי (שתי חזיתות) - פורסמה הקלה לקו בנין עבור חניון תת קרקעי בחזית קדמית לרחוב באב אל הוא בקו בנין 0 עם החלקה. ראי התייחסות ל עיל.

חריגה מייעוד דרך - ראה סעיף הפקעות.

בניה בקו קדמי אפס - סעיף 9(5) - "... לא תותר בניה בקו בנין קדמי אפס, כאמור, אלא לאחר ביצוע הדרך הציבורית הגובלת החלקה. באם טרם בוצעה הדרך הגובלת בחלקה יהא קו הבנין הקדמי 3.0 מ'.

הוראה זו עוסקת במגרשים קטנים ומאפשרת בינוי בקו קדמי אפס, אך ענין ההחרגה רלוונטי לבקשה בנדון. במסגרת הבקשה קיים סימון הפקעה לדרך בסמוך לחלקה ופורסמה הקלה לענין הקמת חניה תת"ק בקו קדמי אפס. עפ"י נתוני ה-gis הכביש קיים ולכן אין מניעה להחיל את ההקלה לבניה בקו קדמי אפס במסגרת הבקשה, עומד במותר בכפוף לאישור מחלקת דרכים.

גובה המרתף - מוצע בגובה של 3.5 מ' נטו מרצפת מרתף לרצפת קומת קרקע. גובה חלל נטו כ- 2.57 מ'.

סעיף 14(א) - גובה מרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף לפני ריצוף הקומה שמעליה.

על אף האמור לעיל, עפ"י סעיף 8 הוראות התכנית - "הוראותיה של התכנית מצטרפות... וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר".

עפ"י תכנית המתאר, עמ' 3 בהגדרת המונח מרתף גובהו אינו עולה על 2.25 מ' ושכל חלק ממנו אינו נמצא יותר ממטר וחצי מעל פני המפלס הסופי המאושר של הקרקע הסמוכה למרתף או המפלס הסופי הממשי של אותה קרקע העל לפי המפלס הנמוך מבניהם.

סעיף 14(ב) - מתייחס לקומת הקרקע בגבהים שבין 3.2 מ' ועד 4.8 ומחיל הגבלת קומה נוספת. בהיעדר נספח בינוי בתב"ע 4552, ההנחה הינה, כי ככל הנראה ההוראה מתייחסת למפלסי הקומות מקומת הקרקע ואלך ללא קומת המרתף.

לאור האמור לעיל, על ע"ב לצמצם גובה המרתף למותר עד 2.25 מ'.

יש לקבל התייחסות מעודכנת של הסדרי תנועה לעניין הגישה לחניה דרך זיקת הנאה המוגדרת למעבר רגלי. כאשר לא ניתן לגשת מאזור זה עם רכב וכמו כן מוצע שער חשמלי לרכבים מחוץ לגבול חלקה, יש לצמצם לגבולות החלקה.

מחסנים - מוצע מחסן לכל יח"ד סה"כ 7 מחסנים העולים על 8% משטחי הדירות המוצעות ופורסמה הקלה: הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית 7 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% משטח הדירה העיקרי כמותר.

התכנית החלה בחלקה הופקדה לאחר 01/08/1989 ולפיה ניתן לאשר עד 8% משטח הדירה, ללא היתכנות לפרסום. לפיכך לא ניתן להכיר בהקלה שפורסמה.

על ע"ב לצמצם למותר עד 8% משטח הדירה המשויכת למחסן. יש להציג טבלה ולהוכיח עמידה בשטחים. בנוסף יש לעמוד בגובה המותר למחסן עד 2.25 מ'.

קיר תמך קיים בחזית הצידיית - דרומית: יש לפרט באם מדובר בקיר תמך קיים של השכן, אחרת מדובר בקיר תמך החורג מגבול חלקה ויש להציע להריסה.

תכנית קומות

מוצע בינוי עם פתחים החורג מקו בנין, פורסמו הקלות בהתאמה לחריגות :

קומת קרקע + פיתוח במפלס 0.01 - (766.02)

מוצע 3 יח"ד חדשות הכוללות מיגון ומהלך מדרגות משותף. קיימת חריגה בחזיתות הקדמיות, ראה לעיל.

תכנית קומת קרקע במפלס 0.00 + (765.50)

הגדרת ה-0.00 = 765.50 בתכנית – יש לדייק ע"ג ההרמוניקה מהו הנכון, מופיע לסירוגין 766.3=0.00 (בכותרת תכנית + בחתכים ובחזיתות).

ראה הערה לעיל לענין עמידה במותר בחזיתות הקדמיות.

גובה קומת הקרקע – מוצע גובה 3.5 מ' החורג מהוראות התכנית, עפ"י סעיפים 14(א) + 14(ב): על מנת שתתאפשר תוספת קומות יש לצמצם גובה קומת הקרקע מתחת לגובה 3.2 מ' ולעמוד במותר.

יש להוסיף חתך ג-ג ובנוסף חתך ד-ד ראה מיקום חתך, מסומן בכחול ע"ג ההרמוניקה.

בליטה מקו בינוי עם פתח – בבחינת חזית קדמית- מזרחית וההדמיות שצורפו מוצעים שני פתחים שככל הנראה בבליטה של כ-30 ס"מ ואינם נכללים בחישוב השטחים, על ע"ב להוסיף למניין השטחים העיקריים, בהנחה שהמוצע אינו חורג מהחזית הקדמית.

שטחים מקורים- קיימים בחזית קדמית-מזרחית ע"י קומה א' ונדרש להוסיף למניין השטחים המקורים (ראה התייחסות נוספת בפרוט קומה ב' סעיף 1).

קומה א במפלס 3.50 + (769.00)

מוצע 3 יח"ד חדשות בינוי כזיז בחזית קדמית-מזרחית במרחק של כ-2.45 מקו בינוי קרקע, מוצע בינוי בנסיגה בחזית צידית-מערבית עם מרפסות גג, מוצע מיגון ומהלך מדרגות משותף.

ראה הערה לעיל לענין עמידה במותר להקלה חזית קדמית .

מוצע קיר עם פתח במרחק של 1.60 מ' מגבול חלקה, המהווה שטח מקורה בחריגה מקו בנין הקלות (חזית צידית), וחורג מהמותר.

בינוי כזיז – מוצע במרחק של כ-2.45 מ' מקו בינוי קומת קרקע – ראה פרוט בסעיף קומה ב' .

קומה ב במפלס 7.00 + (772.50)

מוצע 1 יח"ד הכולל מיגון, מרפסות גג בחזית צידית-מערבית ומהלך מדרגות משותף.

בינוי זיז בחזית הקדמית (מזרחי) – ההתייחסות הינה לכלל קומות הבינוי המוצע :

קירות הבינוי המוצע אינם המשכיים לקומה התחתונה (בנוי כזיז) בקומה א' + ב'. כאשר בקומה ב' מתווסף חלל המקרה את מבואת הכניסה. המוצע מתחבר משני ציידיו ונשען ע"ג שני ממ"דים

לפחות ומדובר בבליטה של 0.80 מ' מקו בינוי בחזית הקדמית (מזרחי) וללא חריגה מקו בנין הקלות.

עפ"י מדיניות האגף לא תתאפשר בניה בזיז, למעט מרפסות. עם זאת המוצע מהווה נדבך משמעותי כחלק מהתכנון האדריכלי בחלקה. בחזית הקדמית-מזרחית מוצע הבלטת בינוי הדרגתי ואילו בחזית הנגדית הפונה אל הוואדי מוצע בינוי בנסיגה, בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת.

נדרשת התייחסות הנדסית לעניין העומסים בבינוי בזיז מקומה לקומה, כאשר הבינוי בקומת הקרקע בנסיגה ביחס לקומה א' בכ-2.5 מ', וסה"כ הפרש הנסיגה מקומת הקרקע לקומה ב' הינו כ-4.70 מ'.

על ע"ב להציג הצהרת מהנדס לעניין זה, כאשר לא יתאפשרו עמודים.

מהלך מדרגות משותף - עפ"י ההדמיה מדובר בחלל סגור באמצעות זכוכית ומקורה בגג קל-יש לפרט חומר גמר ע"ג ההרמוניקה. בנוסף יש להוסיף שטח זה למניין שטחי השירות.

מרפסות גג - יש להציג מפלס המרפסת + מפלס מעקה.

תכנית גגות במפלס $10.50 + (766.53)$

פיר מעלית - להציג פתרון ניקוז + מפלס מעקה גג.

גג קל (מעל מהלך המדרגות) - להציג פתרון ניקוז.

מעקה גג - על ע"ב להוסיף מפלסי מעקות.

שטחי בניה

שטחי שירות

סעיף 9א(1) - "...מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטחי הבניה המרבי".

להלן חישוב שטח מרבי: $738.99 \text{ מ"ר} = 83.24 \text{ (שטחי ממ"דים)} + 655.75 \text{ (מוצע שטח עיקרי)}$

להלן חישוב שטחי שירות מותרים: $591.19 \text{ מ"ר} = 738.99 \times 0.8$

מותר שטחי שירות 591.19 מ"ר

מוצע שטחי שירות מתחת לכניסה (אחסנה ומערכות טכניות): 107.01 מ"ר (לא מוצע מעל הכניסה)

עומד במותר יתרה לניצול 484.18 מ"ר.

על ע"ב להוסיף למניין השטחים שטח חלל המדרגות המקורה במפלס +6.99.

ראה התייחסות לעיל לעניין מיקום וגודל המחסנים.

תכנית

סעיף 9(2) - תכנית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש נטו.

$937 \times 0.4 = 374.8$

מותר: 374.8 מ"ר

מוצע תכסית של 384.14 מ"ר וחורג ב- 9.34 מ"ר מהמותר, על ע"ב לצמצם למותר.

מרפסות:

סעיף 14טז – תותר בניית מרפסות זיז בעומק מרבי של 1.2 מ' אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, מעקה המרפסות יהיה מעקה סורג.

במסגרת לא מוצעים מרפסות זיז אלא מרפסות גג עם מעקה זכוכית, על ע"ב לפרסם הקלות לענין מעקה הזכוכית במקום סורג.

מחסנים

מדובר בתב"ע 4552 - תכנית שקבעה שטחי שירות מותרים הכפופה לתכנית מתאר והופקדה לאחר 01/08/1989.

סעיף 9א(1) – "מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטחי הבניה המרבי".

כאשר לעניין המחסנים מותר עד 8% משטח הדירה.

מוצע מחסן לכל יח"ד סה"כ 7 מחסנים העולים על 8% משטחי הדירות המוצעות ופורסמה הקלה: הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית 7 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% משטח הדירה העיקרי כמותר.

התכנית החלה בחלקה הופקדה לאחר 01/08/1989 ולפיה ניתן לאשר עד 8% משטח הדירה, ללא היתכנות לפרסום. לפיכך לא ניתן להכיר בחקלה שפורסמה.

על ע"ב לצמצם למותר עד 8% משטח הדירה המשויכת למחסן. יש להציג טבלה ולהוכיח עמידה בשטחים. בנוסף יש לעמוד בגובה המותר למחסן עד 2.25 מ'.

פיתוח

מוצעים אלמנטים לפיתוח כנדרש: צובר גז כולל רדיוס, פילר מים, מי נגר, אשפה (נדרש לעדכן תחולה), יש להוסיף:

על ע"ב להציג פתרון ניקוז לחלקה ולהוסיף מפלסי גדרות וקירות תמך.

מוצע חדר אשפה מקורה. פורסמה הקלה בדבר חדר אשפה מקורה בקו בנין 0, ראה התייחסות לעיל.

יש להטמיע אישור מחלקת תברואה: עבור 7 יח"ד יש לתכנן 2 פחים בנפח 1,000 ליטר.

יש להטמיע פריסת עצים לשימור ולכריתה גם ע"ג תכנית המדידה.

זיקת הנאה למעבר רגלי, לא ניתן להתקין שער חשמלי לרכבים ולתכנן כניסה לחניון בשטח ייעוד דרך ציבורי להולכי רגל.

גדרות וקירות תמך

סעיף 14(יב) גדרות וקירות תומכים יבנו בבניית אבן יבשה אפורה כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן מרובעת בסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה

מוצע "חיפוי אבן בעיבוד" – כאשר הבינוי המוצע בעיבוד תלטיש עדין ובעיבוד מוטבה, יש לציין סוג האבן מסותתת.

סעיפים 14(ג) + 14(ד) + 14(ה) – מותר גובה גדר בשיפוע מעל 15% עד 2.20 מ'.

פריסת גדרות - מוצע קיר תמך בפריסת גדר צפונית כ-4.12 מ' וחורג מהוראות התכנית. יש לצמצם למותר עד 2.20 מ' או לפרסם הקלה מתאימה. בנוסף על ע"ב להוסיף לפריסת קווי מידות אורך גדרות / קירות תמך ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית, כנ"ל לגבי קירות תמך המופיעים בחתכים, ראה הערות ע"ג הרמוניקה.

עיצוב אדריכלי

סעיף 14(ז) – כל בניה חדשה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובה, תלטיש או חמי.

מוצע חיפוי באבן בעיבוד מוטבה + אבן בעיבוד תלטיש עדין. מדובר בבינוי חדש ע"ג חלקה ללא בינוי, עומד במותר.

בחזית הקדמית-מזרחית מוצע הבלטת בינוי הדרגתי ואילו בחזית הנגדית הפונה אל הוואדי מוצע בינוי בנסיגה, בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת, ראה התייחסות לעיל לענין חריגה בחזית הקדמית ובינוי זיזי המשפיע על התכנון המוצע.

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	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0058.00
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/6
כתובת	יהודה 9, גאולים - בקעה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 03/09/2025 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. התקבל אישור שימור וההרמוניקה תוקנה כנדרש. הוגשה התנגדות 1 המובאת להכרעת הוועדה.

פורסמה הקלה: מקו בנין מאושר לתוספת ממ"ד

תום מועד התנגדויות: 29/04/2025.

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

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

לחששות תשתיות באזור בניה - יש צורך באישור גיחון, במידה ויש להעתיק תשתיות, יעשה הדבר ע"י המבקשים ועל חשבונם ועל פי הדין.

הדבר נכון לגבי כל תשתית באם הנה קיימת ונדרש להעתיקה.

לעניין חזות הבנין, האישור שהתקבל במחלקת שימור הינו מוגבל עבור קומת הקרקע וקומה א', כך שאין פגיעה בפתחים של המתנגד וההתנגדות אינה רלוונטית למעט ענין הפגיעה בחזית ונושא זה נבחן ע"י מחלקת שימור ביתר שאת והתקבל אישור לבניית עמודת הממ"ד בכפוף למגבלות תכנוניות והמוצע עומד במותר.

הוועדה סבורה כי באיזון האינטרסים שבין הצדדים נכון הוא לאשר הבקשה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים 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	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0392.00
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חניון רכבים לבקשת הרק"ל
מספר ועדה	2026/6
כתובת	האלוף יקותיאל אדם 0, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת :

תנאים שהתקבלו :

חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 מתויק בארכיב.

חוות דעת אדריכל העיר : לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה .

חו"ד בקרה מרחבית אגף שפ"ע לאשר את הבקשה.

חו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע- עוד לא.

חו"ד מחלקת דרכים- לאשר ויש להוסיף תנאים.

חו"ד המחלקה להסדרי תנועה- לאשר את הבקשה.

חו"ד תברואה- לאשר את הבקשה ולהוסיף תנאי בהיתר.

התקבל חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק.

בבקשה הנדונה מציעים חניון רכבים חנה וסע עבור תחנת רכבת קלה יקותיאל אדם.

מוצעים 62 מקומות חניה עבור רכבים פרטיים על מנת שיוכלו לחנות ולהשתמש ברכבת הקלה.

וכן הסדרי תנועה חדשים כדי לאפשר כניסה ויציאה לחניון (פניית פרסה חדשה) ופיתוח שטח.

התבעות החלות במקום :

8000 – פרויקט מערכת הסעה המונית לירושלים

3224א- הרחבת קטע של כביש 13

ייעודים :

דרך , רצועת מסילה

דרך קיימת/מאושרת

דרך חדשה/הרחבה

דרך קיימת/חדשה + עיצוב נופי

שימושים מותרים עפ"י יעודים הנ"ל : דרך" פירושה כל דרך מלך, רחוב, סמטה, שביל, מבוא, מדרגות, מעבר, דרך לכלי רכב או להולכי רגל, רחבה או גשר, בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים, בין שהם קיימים ובין שהם מוצעים בתכנית בנין ערים כלשהיא, לרבות תעלות, חפירות, ביבים למי גשמים, מדרכות, איי תעבורה, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.

השימושים המבוקשים תואמים לשימושים המותרים.

המלצה :

בבקשה הנדונה מציעים חניון רכבים חנה וסע עבור תחנת רכבת קלה יקותיאל אדם.

מוצעים 62 מקומות חניה עבור רכבים פרטיים על מנת שיוכלו לחנות ולהשתמש ברכבת הקלה.

וכן הסדרי תנועה חדשים כדי לאפשר כניסה ויציאה לחניון (פניית פרסה חדשה) ופיתוח שטח.

התבעות החלות במקום :

8000 – פרויקט מערכת הסעה המונית לירושלים

3224 א- הרחבת קטע של כביש 13

ייעודים :

דרך , רצועת מסילה

דרך קיימת/מאושרת

דרך חדשה/הרחבה

דרך קיימת/חדשה + עיצוב נופי

שימושים מותרים עפ"י יעודים הנ"ל : דרך" פירושה כל דרך מלך, רחוב, סמטה, שביל, מבוא, מדרגות, מעבר, דרך לכלי רכב או להולכי רגל, רחבה או גשר, בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים, בין שהם קיימים ובין שהם מוצעים בתכנית בנין ערים כלשהיא, לרבות תעלות, חפירות, ביבים למי גשמים, מדרכות, איי תעבורה, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.

השימושים המבוקשים תואמים לשימושים המותרים.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן על פי תכנית a

תנאים מיוחדים :

י וצבו 2 עגלות מתקן לאשפה 1100 ליטר, מיקומם יסוכם בשלב קבלת היתר בניה .

תנאי להוצאת היתר בניה הינו סיום בקרת תכנון פיזי כולל הגשת דוח תכן המבנה על סמך דוח יועץ קרקע

יש לאשר תכנית ניקוז ע"י חברת גיחון .

תנאי לטופס 4 הינו ביצוע לפי תכניות מאושרות באגף דרכים.

השלמות לעת ביצוע על פי הנחיות אדריכל העיר.

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
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	יש להחתיים את נכסים בשנית(לבקשתם על טופס 1)
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	וצבו 2 עגלות מתקן לאשפה 1100 ליטר, מיקומם יסוכם בשלב קבלת היתר בניה
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו סיום בקרת תכנון פיזי כולל הגשת דוח תכן המבנה על סמך דוח יועץ קרקע
	יש לאשר תכנית ניקוז ע"י חברת גיחון

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0038.01
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר שינויים לתמ"א 38. תוספת בניה והרחבה לבנין קיים ע"י תוספת קומה. תוספת מרפסות ומחסנים.
מספר ועדה	2026/6
כתובת	ירמיהו 2, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה באם לבצע פרסום חוזר לעניין ניווד השטחים בין הקומות החדשות.

הועדה מחליטה להכיר בפרסום שנעשה ללא ההקלה וזאת מאחר והתכנית עצמה עם הנסיגות פורסמה.

כמו כן, התקבלה פנייה לועדה לעניין 2 נושאים. מרפסת משפחת רפאלי בקומה ג'. ביקשו המבקשים לשנות את מיקום הכניסה למרפסת בצידה המזרחי של היחיד. הועדה מאשרת את השינוי הנ"ל. כמו כן, התקבלה בקשה להרחיב את המרפסת עד לקצה הקיר ובכך לייצר מרפסת מלאה בין 3 קירות. הועדה לא מאשרת בקשה זו מאחר ומרפסת בין 3 קירות הינה בינוי ועליה להיות מחושבת כשטח עיקרי. יש להשאיר את השטח המרפסת בדיוק כפי חושב ואושר.

להלן התיקונים לבקשה:

קומת גג מוצעת:

מוצעת קומה חלקית חדשה ובה הרחבות ליחיד 34 ו-35 הכוללות מרפסות גג – בבדיקה מול היתר מקורי נראה כי אכן לא נוצלו כלל השטחים עבור 2.5 קומות החדשות. בחישוב שנעשה אל מול ההיתר המקורי ואל מול המוצע בבקשה זו, נראה כי שטח 2.5 קומות מותר הינו 1,712.5 מ"ר. בבקשה הנ"ל מוצעים שטחים עבור 2.5 קומות בסך של 1,737 מ"ר - יש לצמצם לעמידה במותר.

*הוטמע הסבר בהרמוניקה לעניין ניווד שטחים (מרפסות מוצעות במקום שטח עיקרי בקומה ו') אך לאחר חישוב השטחים שפורט לעיל, נמצא כי עדיין לא עונה על עמידה בסך שטח מותר.

*לעניין תוספת הקומה – מדיניות האזור שחלה הינה תכנית מתאר 2000 המאפשרת בינוי עד 8 קומות. 280%-320 מירביים.

שינוי בגובה המבנה – גובה מוצע למבנה הינו 24.70+.

קומת מרתף:

הגדלת מחסנים – אין מניעה לאשר. שטח המוצע להרחבת מחסנים עומד במותר לפי 8% המותרים (תכנית 3908 החלה כפופה למתאר).

שינוי מיקום מדרגות פיתוח בחזית צפונית - אין מניעה לאשר.

שינוי מהלך מדרגות פיתוח בחזית דרומית – אין מניעה לאשר.

שינוי בקיר יסוד ממ"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

קומת כניסה :

תוספת 14 מחסנים ע"ג שטחי מבואות – אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה, שטח מוצע עבור המחסנים עומד במותר לפי 8% המותרים בתכנית הכפופה למתאר.

שינוי מיקום מדרגות פיתוח בחזית צפונית ושינוי מהלך מדרגות חזית דרומית בהמשך למפלס קומת מרתף – אין מניעה לאשר.

קומות א' – ה' :

תוספת מרפסות זיז – אין מניעה לאשר. המרפסות מוצעות בתחום קו בניין תמ"א ובעומק של עד 2 מ'. מרפסות מקורות עד 14 מ"ר.

* יש לחשב מרפסות מקורות שלא חושבו בקוד המתאים.

הרחבת מרפסות זיז קיימות – בקומות א'-ד' בחזית צפונית מוצעות הרחבות מרפסות עד לעומק של מעל 2 מ' ועד לקו בניין תמ"א. לא פורסמה הקלה בעניין, לא ניתן לאשר – יש לצמצם לעומק 2 מ' המותרים.

בקומה ד' חזית מזרחית מוצעת הרחבת מרפסת החורגת מקו בניין תמ"א – לא ניתן לאשר. יש לצמצם לתחום קווי הבניין.

שינויים בחלוקה פנימית והגדלת יח"ד 23 בקומה קיימת – השינוי הינו ללא תוספת שטחים וללא שינוי במס' יח"ד – אין מניעה לאשר.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.

קומה ו' :

תוספת מרפסות גג וזיז - אין מניעה לאשר. המרפסות מוצעות בתחום קו בניין תמ"א ובעומק של עד 2 מ'.

עבור יח"ד 34 ו-35 מוצעים שינויים בחלוקה פנימית ומדרגות פנימיות לעליה לקומה החדשה – אין מניעה לאשר.

מרפסות גג – מוצעות עבור יח"ד בקומת גג עם גישה מתוכנן – אין מניעה לאשר.

מוצע חדר יציאה לגג, גישה באמצעות חדר המדרגות ומעלית הקיימים - אין מניעה לאשר.

מוצע שינוי מיקום קולטים – לצורך מרפסת גג המוצעת עבור הקומה החדשה. אין מניעה לאשר.

שינוי בגובה המבנה – גובה מוצע למבנה הינו 24.70+ ההגבהה פורסמה בתכנית – אין מניעה לאשר.

אישור פיקוח: השטחים המוצעים בבקשה יאושרו רק לאחר קבלת אישור מחלקת פיקוח על

הבניה על כך שטרם הסתיימו החיזוקים – נושא זה יהיה תנאי להפצה לגורמים.

סימונים גרפיים :

יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0582.00
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י תמא 38
מספר ועדה	2026/6
כתובת	מעבר המיתלה 6 , רמת אשכול

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת המבקש

הבקשה ירדה מסדר היום על פי בקשת המבקש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0423.00
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת חלקי מבנה תוך שימור חזיתות ברח"ח חפץ חיים 52 ירושלים.
מספר ועדה	2026/6
כתובת	חפץ חיים 52, זכרון משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 26/03/2025 נידונה הבקשה בוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת מבקש עורך הבקשה לערוך מס' שינויים בבקשה עקב דרישות הג"א:

קומה א': ביטול חדר מחוץ ביח"ד מס' 3 ובמקומו מוצע ממ"ד מעל ממ"ד מוצע בקומה התחתונה. - אין מניעה מלאשר הנ"ל הינו דרישת רשות מוסמכת.

קומה ב' ביטול יח"ד עקב דרישת הג"א כי הפתרון המימוני אינו מיטבי. - אין מניעה מלאשר הנ"ל הינו דרישת רשות מוסמכת.

סה"כ יח"ד בבקשה 9 במקום 10 שאושרו בוועדה.

הועדה מאשרת את השינויים המבוקשים הנ"ל.

כמו כן, לאור החלטת ועדת ערר בערר מספר 1150/25 לוועדה המקומית הסמכות לפטור מתשלום קרן חניה וזאת ומאחר ומדובר במבנה המציע שימור חזיתות של המבנה.

בהתאם לאמור, הועדה מורה על פטור מתשלום קרן החניה.

יתר החלטת ועדה מיום 26.3.2025 עומדת בעינה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
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 שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	אישור שימור סופי
	יש לקבל חו"ד מח' נגישות.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	יש לשלם קרן חניה עבור 2 מקומות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0422.00
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק בניין קיים ובניית תוספות ע"פ תמ"א 38
מספר ועדה	2026/6
כתובת	רבי מאיר 8, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה זו נידונה בתאריך 03/06/2024 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מתוך החלטת וועדה:

"מוצעות בחזית דרומית מרפסות מעבר לתוספות המופיעות כשטח קיים, בהתאם לתשריט 3195 נדרש לסמן תוספות המופיעות בשטח קיים לסמן להריסה את הסגירות הקיימות, שטחים אלו בהיתר בניה 78/729 מופיעות בהיתר כמרפסות ולא כשטח עיקרי – לא ניתן לאשר את המוצע כפי שהוצג, יש להתאים תוספות בהתאם למאושר בהיתר או לחילופין להציג כמוצע בהתאם למותר בתכנית 3195"

הוצגה תכנית מאושרת בהיתר 1978/729.00 המציגה את המרפסות כמרפסות שירות על כן אין מניעה מלאשר הפיכת מרפסות שירות לעיקרי.

הפיכת המרפסות משירות לעיקרי הינם עבור המרפסות המאושרות כקיימות בהיתר הנ"ל בלבד, המרפסות המסומנות בתשריט ההיתר כ"בעתיד" יחושבו כשטח עיקרי על חשבון שטחי היזם כפי שסוכם מול עורך הבקשה.

תיקונים עפ"י תכנית c

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

	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
	אישור שימור בכתב
	יש להגיש ערבות בנקאית על סך 100,000 ₪ (פיצוי נופי 50,000 ₪ שימור העצים 50.000 ₪)
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	ממ"דים עמודת דירות מערבית- יש לקבל אישור מהנדס על שינויים בממ"ד קיים בהיתר ותוספת ים בקומות החדשות מעל ממ"ד זה.
	תשלום כופר חניה כללי עבור 10 מקומות חניה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0376.01
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים לתמא 38
מספר ועדה	2026/6
כתובת	בית וגן 87 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שינוי קונטור חדר משאבות ומאגר מים – אין נגיע בשטחים, דרישה של רשות מוסמכת. אין מניעה לאשר.

קומת קרקע, מוצע תוספת שטח ליח"ד 3 בשטח מפולש ע"ח הלווי – אין מניעה לאשר. הבקשה הנ"ל טרם סיימה חיזוקים ולכן אין מניעה לאשר את השינויים המבוקשים.

שינויים בכניסה ליח"ד מס' 3 – אין מניעה לאשר. בכפוף לאישור יועץ נגישות.

שינויים בפיתוח שטח, גמל מים וגודל המעלון, דרישה של רשות מוסמכת. אין מניעה לאשר.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הנ"ל אינו משפיע על חלקות גובלות.

הרחבת מרפסת לצורך סוכה ליח"ד מס' 6 במפלס +5.62 - אין מניעה לאשר. הנ"ל עומד בשטחים ע"פ תקנות.

הגדלת מרפסת גג עבור יח"ד 17 ו-16 – אין מניעה לאשר בכפוף להוכחה כי 25% משטח הגג פנוי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	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	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0013.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק הבנין, הרחבות דיור, תוספת קומות ויח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038
מספר ועדה	2026/6
כתובת	בעל השאלות 13, גבעת שאול

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. נדרש 19 מקומות חניה במגרש. ע"פ תכנית הסדרי תנועה מוצעות 11 מקומות חניה. בתכנית שהובאה לבחינת הרישוי היו מוצעות 6 מקומות חניה. הועדה מורה כי יש להחזיר את הבקשה כפי שאושרה בהסדרי תנועה עם החניות בחלק הדרומי של המגרש למעט חניה מספר 11 אשר אינה תקנית. בהתאם לאמור, הועדה מאשר 10 מקומות חניה ומורה על פטור מהתקנת 9 מקומות חניה. כמו כן לאור מגבלות המגרש, הקרבה לציר רק"ל וחשיבות חיזוק ומיגון המבנה, הועדה מורה על פטור מתשלום קרן חניה.

להלן התיקונים לבקשה:

קווי בניין:

קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038:

חזית קדמית מזרחית - 2 מ' מגבול מגרש.

חזית קדמית מערבית - 2 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית צפונית - 2 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית דרומית - 2 מ' מגבול מגרש.

הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א 38 למעט החריגות הבאות:

- עמודות ממ"ד בכל החזיתות - מוצעות 5 עמודות בחריגה מקו בניין. פורסמה הקלה - אין מניעה לאשר.

- חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז בקומה א' בחריגה מקו בנין – לא ניתן לאשר, יש לצמצם לתחום קו הבניין.

-מחסנים – מוצעים בחריגה מקו בניין תב"ע (ראה סעיף מחסנים).

מרפסות גג – מוצעות מרפסות גג בחריגה מקו בניין תמ"א, הפונות לחלקת מגורים – לא ניתן לאשר בחריגה. יש לצמצם לתחום קו בניין תמ"א ולציין "גג ללא שימוש".

מחסנים :

התכנית החלקה בחלקה כפופה למתאר 62 ולכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים :

שטח מותר למחסנים לפי 8% : 298.41 מ"ר.

בבקשה מוצעים 10 מחסנים בקומה החלקית במפלס 1.50- וקומת קרקע, בשטח של 53.79 מ"ר בנוסף 55.42 מ"ר מחסנים קיימים בבניין – המחסנים המוצעים עומדים במותר מבחינת שטח ולכן ההקלה שפורסמה לעניין מחסנים עד 20 מ"ר מתייתרת. מחסנים המוצעים במפלס קומת הקרקע וקומת מרתף בחריגה מקו בניין תב"ע – אין מניעה לאשר מאחר ומוצעים תחת שטחי ההרחבות מכוח תכנית 615880 וסעיף 4.1.2.1 (1).

- יש להציג גישה נגישה למחסנים המוצעים והקיימים בצדה המערבי של החלקה וכן למחסנים הקיימים בצדה המערבי. הגישה המוצגת אינה נגישה.

מרפסות :

חזית דרומית צידית - מוצעות מרפסות זיז, חלקן מקורות בעומק של עד 2 מ', בתחום קו בניין תמ"א ללא חריגה ובשטח של עד 14 מ"ר – אין מניעה לאשר.

חזית צפונית צידית – מוצעות מרפסות זיז, חלקן מקורות בעומק של עד 2 מ', בתחום קו בניין תמ"א ללא חריגה ובשטח של עד 14 מ"ר – אין מניעה לאשר.

– מוצעת מרפסת זיז בקומה א' בחריגה מקו בנין – לא ניתן לאשר, יש לצמצם לתחום קו הבניין.

מרפסות גג – מוצעות מרפסות גג בחריגה מקו בניין תמ"א, הפונות לחלקת מגורים – לא ניתן לאשר בחריגה. יש לצמצם לתחום קו בניין תמ"א ולציין "גג ללא שימוש".

-יש להציג מרפסות מקורות בקוד המתאים ברובוט.

מעליות ומדרגות :

מוצעות 2 מעליות בחדרי מדרגות קיימים. נראה כי רוחב המעלית קטן מדי – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור יועץ נגישות ואישור כבאות.

-יש לחשב שטח המעליות במפלס אחד בחישובי הרובוט.

ממ"דים :

בבקשה מוצעות 6 עמודות ממ"דים, בחריגה מקו בניין תמ"א – ראה סעיף קווי בניין.

נגישות :

בבקשה מוצעות 20 יח"ד חדשות.

לעניין מחסנים אשר הגישה אליהם לא נגישה ומעלית צרה - יש להשלים אישור יועץ נגישות כתנאי להפניה לגורמים.

חדר טרפו :

בבקשה מוצע חדר שנאים בצדה המזרחי של החלקה עד לגבול המגרש – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 2300. בבדיקה מול הרמוניקה חתומה ע"י חברת החשמל- לא ניתן לראות את חדר השנאים כפי שמוצע בבקשה. בבדיקת אישור מח' איכות הסביבה מופיע החדר במקומו המוצע.

יש לתאם מיקום חדר טרפו ולקבל אישור חברת החשמל כתנאי להוצאת היתר.

תברואה :

אישור תברואה : נדרש 2 מוטמנים - 1 על חשבון היזם 1 על האגף. חפירה, תיקון (החזרת המקום לקדמותו) ותיאום תשתיות באחריות היזם.

בתכנית שהוגשה מוצע חדר אשפה ובו 2 עגלות אשפה בנפח של 1000 ליטר – בהתאם לחו"ד אגף תברואה יש להציג 2 מוטמנים, בתיאום עם האגף.

פיתוח שטח :

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – מוצע פיתוח שטח הכולל רצועות גינון וריצוף. הוצג מיקום גמל מים.

ארון חשמל ובלוני/ צובר גז – יש להציג בתוכנית.

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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות

מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413	כן
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	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0160.01
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת מבנה מתחת לגשר עבור שירותים ציבוריים וחללים רב תכליתיים
מספר ועדה	2026/6
כתובת	האומן 0, תלפיות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצעת בקשה להקמת מבנה שירותים ציבוריים ע"ג שצ"פ תחת גשר קיים ברחוב האומן עבור מבקרי פארק המסילה. כמו כן מוצעים חללים רב תכליתיים וטכניים, הרחבת מדרכה קיימת והקמת קיר תמך. הבקשה מבוקשת ע"י אגף תברואה. אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ביום 29/05/2024 מאת הלשכה המשפטית, אשר פורטה לעיל.

יש להשלים אישור איכות סביבה כתנאי לדיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית :

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