

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1979/0667.06
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה השלמת גג
מספר ועדה	2026/9
כתובת	אסא 8, המושבה היוונית

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הבקשה היא לתוספת בניה והשלמת דירת גג.

לאחר שהועדה שמעה את הצדדים באריכות, מחליטה לדחות את ההכרעה לקבלת מסמכים מעו"ד יעל אזולאי מטעם המבקשים, המוכיחים כי המבקשים הם בעלי השטח עליו מבוקשת הבניה והנם בעלי כלל זכויות הבניה הנדרשים לצורך הבניה המבוקשת, לרבות החלטת בית משפט שצוינה במהלך הדיון לעניין דודי השמש.

לאחר קבלת המסמכים וח"ד היועמ"שית מיכאלי אילנית, הבקשה תוחזר לדיון פנימי בוועדת המשנה.

לצורך הדיון הנוסף, ע"ב מתבקש להציג לצוות המקצועי תכנון חלופי לגישה לדודי השמש ע"י מדרגות (אופציה למדרגות לולייניות מהפודסט האחרון) אשר יבחן ע"י הוועדה בדיון הנוסף לרבת חתך ברור הכולל מפלסים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0365.02
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג ובניית גשר
מספר ועדה	2026/9
כתובת	הנרי מורגנטאו 44 , רמות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

הגשרון ישרת 2 דירות (כיוון שהמבנים מדורגים)

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

בקשה דומה אושרה בתיק 2015/365.1 והחלטת הוועדה היא בהתאם :

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

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

לענין עבירות הבניה - במידה והמתנגד ספירא יהרוס את הבניה הבלתי חוקית שלו – מה שהוגד בוועדה כ"מחסן" הוועדה מורה על צמצום מיידי של הגשר.

על המתנגד להודיע לראש הצוות על איזו אפשרות הוא בוחר תוך 30 יום ולבצע בפועל את ההריסה עד לסוף חודש מאי 2026

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0102.02
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומחסן ומרפסת זיז וריצוף חצר בהרחבה לדירה קיימת
מספר ועדה	2026/9
כתובת	מעגלות הרב פרדס 17, נוה יעקב

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה היא לתוספת ממד מחסן ומרפסת זיז וריצוף חצר

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים התרשמה כי התכנית שהוגשה אינה משקפת את המצב בשטח ולכן דוחה את הבקשה במתכונת המוצעת

על המבקשים להגיש תכנית המשקפת את המצב הקיים בשטח, סימון עבירות הבניה ואת המידות הנכונות כפי שנדרש.

יש להציג את המאושר בהיתר מול הבנוי בפועל

"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	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0530.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	בקשה להריסה ובניה לפי תמ"א 38/2
מספר ועדה	2026/9
כתובת	מסריק 4 , מושבה גרמנית

החלטת הועדה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0187.01
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשת המשך לת.ב 00.0187/2025 להיתר הריסה, חפירה, דיפון, ביסוס ורצפה ראשונה בחיים חביב 3 במסגרת התחדשות עירונית
מספר ועדה	2026/9
כתובת	הרב חיים חביב 3, קרית היוכל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה.

לעניין המרחק בין הבינוי הקיים (מקום מגורי המתנגדים) לבניה המבוקשת- מוצע מרחק מינימום 6-10 מ' בהתאם לתקנות ובמסגרת קווי הבניין.

לחשש ליציבות המבנים - הבניה תלווה ע"י מהנדס שיבטיח יציבות המבנים ויודגש כי כל נזק שיגרם כתוצאה מהבניה יתוקן ע"י המבקשים על חשבונם.

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.

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

	אישור סופי מח' שפ"ע
	אישור סופי מח' דרכים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0408.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניה חדשה עבור 23 יח"ד, מסחר.
מספר ועדה	2026/9
כתובת	פרופ' אבנר חי שאקי 0, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מחסנים בחזית הבניין- יש לבטל

משרדים בקומות העליונות- יש לבטל

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור סופי מח' דרכים
	אישור סופי אד' העיר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0553.00
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה להיתר מפעל אלומיניום - תגים 88
מספר ועדה	2026/9
כתובת	עטרות 16 , אזור תעשייה עטרות

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

לעניין החניה הסדרי תנועה ממליצים לפטור על סמך סעיף 14.8.1 תכנית 5166.

מבדיקה עולה כי סמכות הוועדה לפטור לפי סעיף זה הוא לתעשייה עתירת ידע בלבד.

אין מדובר בבקשה המוצעת בתעשייה עתירת ידע , אלא עבור מפעל אלומיניום.

הוועדה ממליצה לפטור 50% מדרישת תקן חניה (קרי 39 מק"ח).

עפ"י תקן נדרשים 77 מקומות חניה.

עפ"י תב"ע 5166 סעיף 14.8.1 : רשאית הוועדה לפטור 50% מהנדרש בתקן בכפוף לאישור מחלקת דרכים, קרי 39 מקומות חניה.

מוצע בבקשה 39 מקומות חניה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1998/0685.05
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה כהרחבה לדירה קיימת, תוספת ח. מחוזק ומרפסות גג.
מספר ועדה	2026/9
כתובת	הרב זלמן סורוצקין 53, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסות זיז מקורות:

הבקשה היא לתוספת בניה כהרחבה לדירה קיימת, תוספת ח. מחוזק ומרפסת גג.

הבקשה תואמת נספח מלבד החדר המחוזק.

2 מתוך 3 המרפסות זיז בקומה ה' מפלס 14.40 + בדירת המבקש אינם מקורות בחיתר הבניה המקורי, יש להוכיח שטחי בניה עבורם או לחלופין ליצור מגרעת בתאום עם ר"צ.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

על עורך הבקשה:

- לחשב את המרפסות הקיימות בקומה ה' מפלס 13.50 + (יח"ד מס' 27) במניין שטח עיקרי.

- ליצור מגרעת בבינוי או במרפסות המוצעות בקומה ו' מפלס 16.50 + המקרה את המרפסות הקיימות בקומה ה' ולוודא עמידה בסך השטחים המותר.

חוות דעת אדריכלית:

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

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

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים 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	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0631.11
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנוי עפ"י תב"ע ותוספת ממדי"ם
מספר ועדה	2026/9
כתובת	אמרי בינה 12, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע עבור "הקלות בקווי בנין ומנספחי בינוי 6730, 3639 א"כמספיק בדיעבד עבור 2 ההקלות:

"בניה התואמת את נספח הבינוי בשונה מקווי בניין המאושרים".

"בינוי מעבר לקוט בניין קדמי מצומת לצומת".

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

בפני הוועדה הוקראה ההתנגדות ולאחר שהוועדה בחנה את הבקשה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת האגף.

לטענה כי השמש שיש לה מהצד המבוקש לבניה היא שמש מרפא עבורה, כל בניה שתהיה בצד זה תפגע בזכותה הבסיסית להנות מהשמש ומצדדים שבדירה כפי שנקנתה – עפ"י מכתב של עורכת הבקשה נאמר כי המתנגדת מתגוררת מעל הדירות שמוצע בינוי עבורם, כך שלא מובן כיצד תהינה הסתרה של שמש.

ניתן לאשר / לתקן:

שטחי בניה:

ש. עיקרי - על עורך הבקשה לחשב כל פונקציה בנפרד בממ"ד המוצע במניין שטח שירות – ממ"ד, חדר רחצה ועובי קירות ולוודא עמידה בסך השטחים המותר.

ממ"ד:

קומת קרקע, מפלס 4.40-, חזית צפונית (יח"ד מס' 3):

על עורך הבקשה לסמן את קירות הממ"ד הקיים כמוצעים ולסמן לביטול והריסה את הממ"ד המאושר בהיתר מס' 1995/361.09.

הריסות:

על עורך הבקשה לסמן את הבינוי בצהוב להריסה בהתאם למסומן בתשריט.

חוות דעת אדריכלית:

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

לא ניתן לאשר:

מרפסות זיז:

קומת קרקע, מפלס 4.40-, חזית צפונית (יח"ד מס' 3):

עורך הבקשה נדרש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה היות וניתן לאשר עד 39 ס"מ חריגה עפ"י תקנות כאשר עומק זה צר ללא היתכנות תכנונית – על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

קומה א', מפלס 1.40- חזית צפונית (יח"ד מס' 7):

עורך הבקשה נדרש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה היות וניתן לאשר עד 40 ס"מ חריגה עפ"י תקנות כאשר עומק זה צר ללא היתכנות תכנונית – על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

קומה ב', מפלס 1.60+(יח"ד מס' 11):

חזית צפונית:

המרפסת המוצעת הינה בהמשך למרפסת גג עפ"י מדיניות מ"ע - לא ניתן לאשר.

על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

חזית מזרחית:

על עורך הבקשה להסיר את סגירת המרפסת המוצעת בבינוי קל מהבקשה ולסמנה להריסה ולחילופין באם מעוניין להציע מבטון מאבן אך ורק לשטח שהינו מרפסת גג ולא זיז ובתוך קווי הבניין.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0672.01
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דירות ותוספת 2 יח"ד חדשות בנוסף ל- 3 קיימות סה"כ 5 יח"ד.
מספר ועדה	2026/9
כתובת	לפידות 7, בית ישראל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחייה,

בבחינת הבקשה נמצא כי ישנה חריגה בשטחי בניה עיקריים בסך של כ-40 מ"ר טרם הוצע כלל הבינוי על פי נספח, בנוסף הבינוי המוצע הינו חלקי כאשר סעיף שלביות ביצוע מעוגן בסטייה ניכרת. בנוסף המרפסות המוצעות בחזית בצפונית מעבר לקו הבניין מעל דרך על אף שתואמות נספח לא ניתנות לאישור מאחר וקווי הבניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת המעוגנים בהוראות התכנית. (מרפסת הזיז ניתן בהתאם לצמצום ראה סעיף מרפסות זיז).

הצעת הצוות המקצועי שעורך הבקשה יבחן היתכנות לביטול סעיף שלביות ביצוע כסטייה ניכרת ובכך תיווצר עבורו גמישות לבינוי חלקי ועמידה בשטחי הבניה המותרים.

סטייה ניכרת:

(ראה סעיף קווי בניין וסעיף שלביות ביצוע ואחוזי הבניה מתקנות).

קווי בניין:

מרפסות ראה סעיף מרפסות.

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק ולסמן כנדרש את גבול המגרש ובהתאמה בכל הקומות.

שלביות ביצוע:

לא ניתן לאחר את הבקשה במתכונתה הנוכחית- עורך הבקשה נדרש בבדיקת היתכנות לתיקון סעיף שלביות ביצוע לתב"ע זו ע"מ שתתן גמישות לצמצום מהמוצע בנספח ועמידה בשטחי בניה.

נספח בינוי :

לא ניתן לאחר את הבקשה במתכונתה הנוכחית- עורך הבקשה נדרש בבדיקת היתכנות מול מחלקת התכנון לתיקון סעיף שלביות ביצוע לתב"ע זו ע"מ שתתן גמישות לצמצום מהמוצע בנספח ועמידה בשטחי בניה.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

חריגה משטחי הבניה המוצעים בבקשה מהווים סטיה ניכרת מתקנות- לא ניתן לאחר.

ש. שירות :

על עורך הבקשה לחשב את השטח הקיים בהתאם להיתר מס' 2004/35.00 במדויק.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק של 1.20 מ' כמותר עפ"י תקנות.

מרפסות גג :

לא ניתן לאחר מרפסת גג מחוץ לקו הבניין בנוסף לא ניתן לאחר מרפסות גג במקום בינוי שהוצע בנספח (ראה סעיף שלביות ביצוע).

אישור שימור :

טרם הפניית הבקשה לדיון נוסף יש להמציא אישור שימור חדש.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג הרמוניקה את החיזוקים כפי אישור ניהול בקרה הנדסית.

"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	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0281.01
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה
מספר ועדה	2026/9
כתובת	אהלי יוסף 22, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להרחבות יח"ד קיימות בחזית הצפונית והמזרחית ותוספת יח"ד חדשה בגג הכוללת מעטפת.

לאחר בחינה משפטית של הוראות התכנית לסעיף שלביות ביצוע בהינף אחד חו"ד היא כי ניתן לאפשר לדירה החדשה לבנות מעטפת בלבד כמבוקש.

מבחינת המצב בשטח התברר כי בדירה בה מבוקשת המעטפת ישנה בניה חלקית בעבירת בניה על כן יש לתקן את התכנית ולהוסיף את בעל המעטפת (כמבקש להכשיר את הבינוי הקיים ולהוסיף מעטפת או לחילופין לסמן את הבינוי הקיים בעבירה להריסה).

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענה לפגיעה בפרטיות – בינוי המרפסת המוצעת מעוגנת בתב"ע, מקום הטענות היה במסגרת ההתנגדויות לתב"ע.

הועדה מורה על בנית לבני זכוכית בלבד במרפסת בצד מערב בגובה 1.9 מ' לשם צמצום פגיעה בפרטיות והחדרת שמש.

לטענה כי בבקשה להיתר נמחקה ההגדרה חדר שירות, אבקש לכתוב בפירוש ביתר הבניה הן בתשריט והן בחישובי השטחים "חדר שירות" – עורך הבקשה יידרש בהוספת מלל זה, אך שטח זה הינו שטח עיקרי עפ"י נספח הבינוי ונספח שטחי הבניה (ולא פונקציית שירות).

לטענה כי בעלי הדירה מס' 6 בקומה השניה מבקשים היתר בניה בצד דרום תוספת למרפסת והיות שתוספת זו תהיה ממש צמודה לחלון המטבח שבביתנו ובפרט שראינו שמבקשים היתר על בניית חלון בצד דרום שאינו תואם תב"ע – הוועדה מורה כי הבינוי בקומה ב' מפלס +5.80, חזית המזרחית (יח"ד מס' 6) יהא בהתאם לנספח הבינוי במדויק ויוסר החלון שאינו מופיע בנספח.

בכפוף לאמור לעיל והגשת תכנית מתוקנת כאמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יצוין שגם המתנגדים משפחת ארבוס קיבלו בינוי מכח התב"ע.

לעניין המרפסת - הכשרת המרפסת תתאפשר כאשר כל העמודה יכשירו את עבירת הבניה שלהם (הפיכת מרפסת שירות לשטח עיקרי) מכח התב"ע, לאור הוראות ההינף אחד ביחס לכך.

שלביות ביצוע:

בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ולאחר שיחה עם עו"ד יניב טיאר שנתן את חוות דעת הנ"ל, הוחלט "גם אם היה ניתן להסתפק במעטפת לאור פרשנות לפיה החשיבות של הבניה בהינף אחד הוא חזות הבניין, הרי שבמצב הקיים מדובר בעבירת בניה הקיימת חלקית ולא מדובר במעטפת בלבד.

לכן, ניתן על פי פרשנות מקלה לאפשר את בינוי המעטפת במלואה בתנאי שתיהרס הבניה הקיימת ללא היתר בקומה ד' מפלס +11.60, חזית מערבית כתנאי להוצאת היתר ויאטס המעבר בין הדירה למעטפת או לחילופין להכשיר את הבינוי הקיים בקומה ד' מפלס +11.60, חזית מערבית בבקשה זו בנוסף למעטפת כפי שהוצעה כאשר בעל הדירה הסמוכה (בעל העבירה יח"ד מס' 12 משפ' שוורץ) יצטרף לבקשה כמבקש" – על עורך הבקשה טרם הפניה לגורמים להודיע לצוות המקצועי באיזה אפשרות בחר.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

על עורך הבקשה:

- ככל ויחליט עורך הבקשה לא להכניס לבקש זו את בעל יח"ד מס' 12 (משפ' שוורץ) יש להסיר את חישוב שטח עיקרי המוצע מדירתו ואת השטח המוצע במעטפת.

- לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות.

ש. שירות:

על עורך הבקשה לחשב חדרי מדרגות כנדרש ואת חדר המדרגות היוצא אל הגג לחשב כשטח שירות מוצע.

מס' קומות:

על עורך הבקשה להציג את חדר המכונות הקיים כפי שאושר בהיתר ולהנמיך את תקרת חדר המדרגות המוצע לגובה של 2.20 נטו בכדי שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר הקומות.

גובה בניה:

על עורך הבקשה להציג את חדר המכונות הקיים כפי שאושר בהיתר ולהנמיך את תקרת חדר המדרגות המוצע לגובה של 2.20 נטו בכדי שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר הקומות.

מרפסות זיז:

קומת קרקע, מפלס +0.00:

חזית מערבית:

עבור יח"ד מס' 2 (מש' מרקסון) מוצעת מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת קיימת, בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.35 מ' ובשטח של 6.44 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה אינו מחשבה כשטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת כשטח עיקרי.

קומה א', מפלס +2.90:

חזית מזרחית:

עבור יח"ד מס' 3 (מש' אהרנרייך) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת בעומק של 1.50 מ', רוחב של 3.70 מ' ובשטח של 5.53 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה מחשבה במניין שטחי מרפסות מקורות - על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה.

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.35 מ' ובשטח של 6.44 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה מחשבה במניין שטחי מרפסות מקורות - על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן את ההריסות עפ"י נספח הבינוי והתשריט במדויק ואת עבירות הבניה, תנאי ההריסות יהא למתן להיתר בניה ומעוגן בסטייה ניכרת.

ניחול 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 תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	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
	אישור שפע-יש להטמיע את תכנית המדידה המעודכנת בהרמוניקה הסופית
	הריסת המסומן בצהוב עפ"י התשריט ונספח הבינוי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1996/0473.05
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת + מבואה מוצעת לצורך שיפור נגישות למעלית
מספר ועדה	2026/9
כתובת	הרב אבידע 3, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לבניית גשרון התחברות לפיר מעלית קיים לצורך שיפור נגישות למעלית .

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

הובהר כי המבקש הוא אדם מבוגר הזקוק לנגישות ולכן מבקש כי יתאפשר לו להשתמש במעלית הקיימת .

המבקש צמצם מהבינוי הקיים בדירתו לטובת מבואה משותפת למעלית כדי להימנע בבינוי מבואה והוכחת זכויות בניה.

המרפסת שהוצעה בחזית הצפונית מזרחית הוסרה מהבקשה .

עו"ד מאיר כהן טען בשם המתנגדים כי המעלית נועדה לשרת 4 קומות עליונות בלבד ואינה מתאימה לשרת גם את המבקש.

המתנגדים מתנגדים גם לפריצת פתח בקיר משותף לשם שימוש במעלית .

הוועדה רואה חשיבות רבה בהנגשה ומחליטה לאשר את הבקשה הראויה תכנונית .

הוועדה קובעת תנאי להיתר : אישור יועץ מעליות / מכון התקנים לפיו המעלית רואיה לשמש את המבקשה בהתאם לבקשה זו.

הוועדה קובעת תנאי להיתר הריסת חלק מהגשרון/מרפסת שנבנתה ללא היתר בחזית הדרומית ישירות לדירת המבקש והחזרת החלון לקדמותו כפי המסומן ע"ג הרמוניקה d.

לטענה להעדר היתכנות קניינית, פריצת פתחים בקיר חיצוני משותף, בנית מרפסת ומבואה ע"ג קיר משותף ללא הסכמת כל בעלי הדירות - פתיחת פתח במעלית קיימת ומבואה בחזית דירת המבקש אינה דורשת תימוכין קנייניים.

שימור :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור מעודכן כתנאי להפניה לגורמים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	תשלום אגרת בניה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש להמציא אישור שימור מעודכן ותנאים חדשים והוספים במערכת
	יש להמציא תעודה של עורך הבקשה יעל הדר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור שירותי הכבאות
	אישור יועץ מעליות / מכון התקנים לפיו המעלית רואיה לשמש את המבקשה בהתאם לבקשה זו
	הריסת חלק מהגשרון/מרפסת שנבנתה ללא היתר בחזית הדרומית ישירות לדירת המבקש ד"ח החלון לקדמותו כפי המסומן ע"ג הרמוניקה D
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין הכולל סימון המבואה החדשה המדרגות כשטח משותף

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1996/1037.06
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תבע, תוספת ממ"ד ומחסן בקומת מרתף, ריצוף חצר ע"ג התוספת.
מספר ועדה	2026/9
כתובת	הנרי מורגנטאו 12, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבינוי וריצוף החצר המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ותואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.

מיקום הממ"ד והמחסן תוקנו כנדרש והופנה לפרסום ולא התקבלו התנגדויות לכך ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, 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	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0685.01
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה הרחבה לבניין קיים, ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2026/9
כתובת	קויפמן יחזקאל 3, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בפתיחת התיק כמספיק, בדיעבד גם לעניין תוספת הקומה

רצוף מוצע-

יש לבטל ולהסיר מהבקשה, לא ניתן לאשר היות ואיזור זה מקורה ונחשב כשטח עיקרי

ממ"ד-

אין מניעה לאשר.

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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0902.03
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת שטח אחסנה ומסחר למבנה מסחר קיים.
מספר ועדה	2026/9
כתובת	ישראל בן זאב 25, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה כמה וכמה פעמים עד שקבלה אישור ויצאה לגורמים בהתאם להחלטה

כעת הבקשה נמצאת בהשלמת תנאים סופיים טרם קבלת היתר.

התקבלה פנייה של ע"ב להעביר את המעלית המוצעת לחזית אחורית לכיוון החניה וחדר הטרפו מאחר והמעלית בתכנונה הנוכחי אינה מאפשרת נגישות מלאה במבנה ומחייבת לעבור בסופר ולרדת ולעלות קומה בצורה המקשה את ההתניידות הנגישה במבנה לאדם עם מוגבלות, מה שאין כן אם תתוכנן בחלק האחורי מאחר וזה בסמיכות לכניסה וניתן לתכנן אותה גם רחבה יותר ע"מ לאפשר גם למלווה לעלות יחד עם הנכה.

אין צורך לבצע פרסום חדש מאחר ומיקומה כפי שמבוקש כעת אינו פונה לאף חלקה צמודה ואף מיטיב כך עם הבינוי ומתרחק מחלקות גובלות ומוצע במיקום של חדר טרפו אחורי.

באזור זה היתה מתוכננת דחסנית אשפה והיא תעבור למיקום המעלית המקורי,

תנאי להפצה גורמים הינו קבלת אישור תברואה מעודכן לתכנית זו.

כלל התנאים והאישורים להיתר כגון כבאות, הג"א וכד יותאמו לתכנית הנוכחית.

יתר החלטות וועדה מתאריך 12/04/2021 נותרות בעינם.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	כן
אישור פיקוד העורף הג"א	כן
חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	כן

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	הריסת כל עבירות הבנייה המסומנות להריסה
כן	הגשת תכנית מפורטת להסדרת החנייה כולל חנייה תפעולית
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	אישור משרד הבריאות
כן	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	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2016/1113.09
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, מרפסות, מחסן וממ"ד
מספר ועדה	2026/9
כתובת	דב בר יקר 11, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, התברר שהמרפסת המבוקשת לא מקרה מרפסת סוכה כי כבר יש היתר למרפסת זהה בקומה מעל מעל המקרה את אותו חלק מהמרפסת כך שאין חסימה חדשה לסוכת המתנגד

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0871.06
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת יח"ד, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת, תוספת חדר מדרגות.
מספר ועדה	2026/9
כתובת	הרב מ.ל. רובין 38, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 16/09/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש להעבירו לוועדה מחוזית להכרעה בעניין החניות, לאור כך שע"ב הגיש בקשה לפטור מחניות על סמך החניות הקיימות באזור.

מעבר לכך הוועדה דנה בהתנגדויות ללא זימון הצדדים, והחליטה לדחות את ההתנגדויות מאחר והבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי.

לאחר קבלת חו"ד של הוועדה המחוזית יוחזר התיק לדיון סופי בוועדה.

בתאריך 04/01/2026 נדון התיק בוועדה המחוזית והוחלט שניתן לפטור את הבקשה מחניות נוספות.

אישור הוועדה המחוזית מתויד בארכיב האופטי.

ע"כ התיק מובא לוועדה לאישור.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0503.01
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע ומרפסת
מספר ועדה	2026/9
כתובת	הנרי מורגנטאו 31, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מדובר בבקשה לתוספת שטחים באמצעות תוספת קומה לדירה מס' 11

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים:

מרפסת זיז מוצעת:

מרפסת הזיז המוצעת חורגת מקו הבניין ומהווה סטיה ניכרת, יש להסירה מהבקשה.

שטחים מוצעים:

חלל כפול- לא ניתן לאשר היות ובנספח חישובי השטחים שטח זה מוצע, כמו כן לא ניתן להבטיח ששטח זה אינו ימומש בעתיד לשטח אחר, יש לתכנן את פיר המדרגות ללא חלל כפול ולחשב כנדרש.

אדנית- יש להציע כשטח מרפסת גג היות וזה נחשב כשטח ממש, הגם שמדובר בגינון.

ליקיים גרפיים:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

לאחר תיקון התכנית בהתאם לנ"ל, הבקשה תובא להכרעת הוועדה בדיון חוזר להכרעה בעניינים הבאים:

שלביות ביצוע:

עפ"י סעיף 7.1.2: תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים.

מוצעת תוספת חלקית, פורסמה הקלה: בניה בשונה מנספח הבינוי, אך לא פורסמה הקלה משלכיות ביצוע, נדרשת הכרעת הוועדה האם ניתן לקבל הקלה זו גם לעניין השלכיות.

תימוכין קיניינים :

בפתיחת התיק לא נדרשו חתימות פוזיטיביות מאחר ומדובר בבינוי התואם נספח

עפ"י התנגדות השכן הטוען כי בוועדת ההתנגדות בשלב התב"ע נרשם: "בשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש בחוק עפ"י הנהלים", וכעת לא נראה שיש התייחסות לכך בתקנון,

נדרשת הכרעת הועדה האם נדרשות חתימות פוזיטיביות בהתאם להחלטה בדיון שנערך בשלב התב"ע חרף העובדה כי מדובר בבקשה תואמת נספח בינוי.

התנגדויות :

התקבלו שני התנגדויות לבקשה בעת פתיחת התיק,

תידרש הכרעת וועדה באם לזמנם.

להלן עיקרי הדברים :

-התקבלה התנגדות מגברת שינדר מעמודה סמוכה עבור מרפסת זיז שחורגת מקו הבנין,

בנוסף מרפסת בצורת ר' תחסום את אפשרותם לבניית מרפסת סוכה.

המלצת האגף הינה שלא ניתן לאשר מרפסת זו כאמור לעיל.

התקבלה התנגדות בשמם של עדנה ושמעון מאוחרי שכבר התנגדו בעבר לתב"ע לגבי הזכויות המוקנות בתב"ע ובדיון התקבל: שבשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש עפ"י חוק הנהלים

בנוסף התנגדות למרפסת המוצעת שהינה פוגעת בשווי הנכס החשכת דירה וכו'

ומרפסת חורגת מקו בנין- סטיה ניכרת. ופגיעה בעתיד במרפסות סוכה.

כאמור , ההתנגדות למרפסת הזיז אינה רלוונטית

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	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0400.05
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחים עיקרים, מרפסות שירות וממ"ד
מספר ועדה	2026/9
כתובת	הרשל (צבי) גרינשפן 12, תלפיות מזרח

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים.

ע"ב מציג באופן גרפי לקוי את המרפסת מחזית צפונית, יש לתקן.

ממ"ד :

יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה מלל מפורט מדוע לא הוצעה תכנית צל שיסומן עבור היתרים הבאים.

טרם בוצע, יש להוסיף מלל זה ע"ג ההרמוניקה.

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

התיקונים שנדרשו בהחלטת וועדה לא תוקנו לפני הפניה לגורמים יש לתקנם טרם קבלת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0847.07
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תכנית שינויים, בניית מרפסת ותוספת בנייה על הגג
מספר ועדה	2026/9
כתובת	אנטיגנוס 29, גוונים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

דברי הסבר :

התיק נידון בועדת משנה מתאריך 05/11/2025 וקוד ההחלטה היה "לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים".

כחלק מהחלטת הוועדה נדרשו להחתים את כלל הדיירים אודות תכנית צל שהתווספה.

ככל ולא יתקבלו החתימות הבקשה תצא לתקנה 36 עבור יידוע דיירי החלקה.

להלן חלק מההחלטה :

"הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד כאשר הועדה מכירה בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לחיפוי התוספת אבן מסותתת בשונה מהוראות התכנית לחיפוי באבן פראית וזאת היות וקיימת תוספת צמודה למבוקש כעת אשר מחופה באבן מסותתת..

עפ"י דו"ח פיקוח אין פיצול דירה השייך למבקשים, קיימים גוונים ללא היתר שלא סומנו להריסה – יש לסמנם בצהוב בתיאום מול בוחנת הרישוי ולהתאים את ההרמוניקה בהתאם לדוח הפיקוח שהתקבל. כאשר ביצוע ההריסה בפועל יהווה תנאי לתחילת עבודות".

לאחר וועדה וקבלת החלטה לא הצליחה ע"ב להשיג את החתימות הנדרשות והבקשה הופנתה לתקנה 36 בתאריך 25/01/2025, תום מועד להגשת התנגדויות הינו 19/02/2026,

ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות בתיק.

שטחי בניה :

יצוין כי בהסבר המילולי מצוין כי מוצע בבקשה 33.84 מ"ר, יש להתאים לטבלת השטחים.

יש לדייק מול טבלת השטחים.

גשר :

התקבל פרט מפורט לביצוע הגשר תוך עיגונו לקיר הקיים. יש לקבל התיחסות המהנדס לביצוע הגשר, כתנאי לגורמים.

: gis

ע"פ ה gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה) gis קיים סגירה קלה ומרפסת .

כמו"כ יש לתת הסבר כתנאי לגורמים שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ

מדיניות לא ניתן לאשר.

תימוכין קניינים בשטח משותף :

סה"כ התקבלו 6 חתימות מתוך 8 כאשר כאמור 2 חתימות אינן מושלמות.(תת חלקה 3 ו-7)

יש להשלים את החסר כתנאי לגורמים.

דהיינו או עבור תת חלקה 3 לצרף יפוי כח או להגיש חתימה פוזיטיבית של תת חלקה 7 או לחילופין להמציא חתימה נוספת מדיירים הבניין (תת חלקה 5 / 1)

לתקן ע"פ הרמוניקה c

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0951.05
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, ממ"ד
מספר ועדה	2026/9
כתובת	בן גבריאלי 7, תלפיות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, פורסמו הקלות רלוונטיות.

לא ניתן לאשר את הבקשה כעת היות ונדרשות הבהרות והתאמות להיתרים קודמים ועדכון תיק המידע וכן תיקון שטחים במידה ולא יוכח כי שטחי בניה מכח הקלות לא נוצלו כבר בהיתרים קודמים.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אבל מוצע תוספת בינוי ע"ג הבניה הקיימת שקווי הבניין לבניה המקורית ניתנו על פי תכנית המתאר (בוצע בדיקה מול מחלקת המידע, תיק המידע יתוקן בהתאם לאמור), יש להשלים את קווי הבניין לבניין הקיים ממחלקת המידע טרם דיון נוסף התכתבות המייל מתויקת לארכיב אופטי מתאריך 12/01/2026.

שטחי בניה :

שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי.

ע"מ לייצר סדר בבקשה שטחי הבניה יחושבו עבור משפחת קלאר + רץ בפעימה אחת.

ואילו שטחי הבניה עבור משפחת סעדון יחושבו בנפרד.

משפחת קלאר + רץ :

מותר עפ"י נספח הבינוי : 17.96 מ"ר, לכל יח"ד.

מוצע בבקשה שטח כהרחבה ליח"ד ושטח להרחבה של חדר מחוץ.

סה"כ השטח המוצע לכל יח"ד הינו 15.40 מ"ר, לא חורג מהמותר.

משפחת סעדון : השטח המוצע הינו מכח הקלות כמותיות וויתורי זכויות.

מוצע בבקשה שטח להרחבת דירה קיימת בשטח כולל של 28.48 מ"ר.

הקלות כמותיות :

הקלה מכח 2.5% :

מותר עפ"י תקנות- 2.5% הקלה כמותית לתוספת קומה.

חישוב : $865 \times 2.5\% = 21.62$ לכל קומה בהקלה, בבקשה מוצע קומה אחת בהקלה, חלק יחסי שווה לכל תתי החלקות, ישנם 6 תתי חלקות בגג- מותר לכל יח"ד בגג שטח של 3.60 מ"ר.

הקלה מכח 6% :

מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה.

חישוב : $865 \times 6\% = 51.90$ מ"ר.

מס' יח"ד בחלקה : 18 יח"ד, החלק היחסי שווה לכל תתי החלקות- מותר לכל תת חלקה שטח כולל של 2.88 מ"ר.

עפ"י המוצג בהרמוניקה הוטמעו 4 ויתורי זכויות, כאשר 3 דיירים מוותרים על 6.48 מ"ר שהינם מכח 6% הקלה כמותית ו- 2.5% לתוספת קומה.

ודייר אחד ויתר רק על 6% הקלה כמותית.

יש לחדד הצורך בבדיקת הדיירים שוויתרו על החלק היחסי שלהם בהקלה של 2.5% תוספת קומה ולוודות שהם אכן ביקשו בהיתר קודם הקלה לתוספת קומה אך לא מימשו את החלק היחסי שלהם בהקלה הכמותית הרלוונטית של 2.5% לקומה, ככל והמוותרים לא עשו כן אזי אינם יכולים לוותר על השטחים הללו היות וזכות זו ניתנת למימוש אך ורק אחרי שבפועל מבקשים הקלה לתוספת קומה והנה מאושרת להם.

סה"כ שטח מכח ויתורי זכויות הינו : 22.32 מ"ר, כאשר יש לוודות עניין הוויתורים כמוסבר לעיל.

ולמבקש יש מכח הקלות כמותיות שטח של 6.48 , סה"כ 28.80 מ"ר.

למרות כי התקבלו כדין הוויתורים אין רקע להיתרים קודמים בבקשה ולכן לא ניתן להבין האם 6% מומש כבר בעבר.

לגבי תוספת קומה בהקלה לא נדרש הבהרה היות ולא מושוו היתרים על הגג אבל הקלה של 6% נדרשת בהוכחה כי אכן לא מושוו כבר קודם לכן.

למרות ששטחי הבניה עומדים במותר , הבקשה המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי לחלוטין.

מוצע ניוד זכויות מצד המבנה לגג המבנה, כאשר עפ"י מדיניות מה"ע יש להציע תכנית צל עבור בינוי עתידי לכלל בעלי הזכויות על הגג לבינוי באופן זהה, הוצגה תכנית צל ישימה עבור כלל הדירות בקומה ב'.

עפ"י בדיקת היתרים קודמים לא ברור האם נוצלו או לא נוצלו שטחים אלו וע"כ נדרשת סריקה של כלל ההיתרים בחלקה.

יצוין כי יתירה מכך כי הוצגה תכנית צל ישימה ישנה בקשה מקבילה למימוש הזכויות על גג

המבנה לדיירים נוספים (בקשה מס' 4.1995/951), אבל נפח הבינוי שונה לחלוטין, אך לא ניתן לחייב את משפחת סלמן שלהם מוצע בבקשה מקבילה (4.1995/951) לממש זכויות מכח הקלות אבל יש להציע פתרון על הגג שנראה חזותית יותר שוויוני, כמו למשל קו ראשוני שווה לכל התוספות על הגג.

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.

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	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0110.02
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות מעל בנין קיים סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2026/9
כתובת	סרור 12, ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 02/07/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת

ההרמוניקה תוקנה כמדרש למעט תיקון קל כתנאי להעברה לגורמים: יש לעדכן ע"ג ההרמוניקה התייחסות לשטח המחסן שבוטל ולעדכן ביטול החלל בחזית המזרחית ולהציג בתכנית ירידת היסודות בלבד, ללא שטח החלל הכלוא.

תנאי להיתר אישור מס רכוש ישראלי / או חוות דעת משפטית מעו"ד נויה גבע

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מח' דרכים לתכנון מפורט של השטחים המסומנים כזיקת הנאה עד למגרש המגורים מת המפלסים המוצעים בבקשה להיתר לתכנון הגישה למגרש.
	אישור רישום תצ"ר ממחלקת מידע.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 1,446.91 ₪ עבור פיצוי נופי
	שפ"ע - הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות
	תנאי להיתר, אישור מס רכוש/ או חוות דעת משפטית מעו"ד נויה גבע.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0951.04
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2026/9
כתובת	בן גבריאלי 7, תלפיות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, פורסמו הקלות רלוונטיות.

לא ניתן לאשר את הבקשה כעת היות ונדרשות הבהרות והתאמות להיתרים קודמים ועדכון תיק המידע וכן תוספת שטחים לפי הצורך.

התקבלה התנגדות אחת לבקשה הנידונה.

שלביות ביצוע:

הבקשה מוצגת כעומדת בנאי זה, אבל הבינוי אומנם הוצע ואושר בהיתרים קודמים אבל בפועל נבנתה רק מרפסת ולא כל הבינוי מהקומה מטה.

פורסמה הקלה לנידון, אך היות והמצב בשטח הינו כי אין בינוי מהקומות מטה וקיימת מרפסת גג שאושרה בהיתר 1995/951.2 הכוללת עמודים יש להסדיר את המצב בשטח להיתר שהתקבל היות והשינויים לא מהותיים לחזית ולמיקום העמודים אלא לאופן חלוקת השטחים (קוד השטחים), במידה ולא יותאם לא ניתן להכיר בבניה זו כקיימת.

כמו"כ הבינוי המוצג בנספח לא תואם את המוצע בהרמוניקה ולכן הקלות אלה לא מתייתרות.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אבל מוצע תוספת בינוי ע"ג הבניה הקיימת שקווי הבניין לבניה המקורית ניתנו על פי תכנית המתאר (בוצע בדיקה מול מחלקת המידע, תיק המידע יתוקן בהתאם לאמור), יש להשלים את קווי הבניין לבניין הקיים ממחלקת המידע טרם דיון נוסף התכתבות המייל מתויקת לארכיב אופטי מתאריך 06/01/2026.

מרפסות גג:

מוצעת מרפסת שמוגדרת כמרפסת גג כאשר עפ"י המצב בשטח ועפ"י היתרים קודמים מדובר במרפסת על עמודים.

היות וניתן כבר היתר למרפסת זו ונבנתה בפועל אבל בשינויים לא מהותיים מההיתר יש להציג את ההרמוניקה עפ"י מה שקיים בפועל ובמידת הצורך להציג חלק מהשטחים להכשרה בכפוף לעמידה בהוראות התב"ע.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת :

עיקר טענת המתנגד הינה לסיכול אפשרות פינוי בינוי.

תגובת המחלקה :

עפ"י נתוני המערכת לא נפתח תיק באגף התכנון ו/או במנהל התכנון ע"כ לא נראה כי ישנה פגיעה ממשית.

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

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.

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	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0492.00
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הכשרת הקיים ו תוספת קומה חדשה - קומה ב סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2026/9
כתובת	אחמד אבן חנבל 7 , אום טובא

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

הבקשה ירדה מסדר היום לקבלת חוות הדעת מעו"ד נויה גבע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0362.03
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בניה + מרפסת גג
מספר ועדה	2026/9
כתובת	אלעזר בן יאיר 23, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת תכנונית:

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

יש להמציא או לחילופין יש להגיש תצ"א מלפני 1967. כתנאי לקבלת היתר.

עורך בקשה:

ע"פ הוראות התכנית, על ע"ב להיות אדריכל רשום, יש לשנות בהתאם.

ע"ב שונה כנדרש.

יש לצרף מכתב ממבקש, ע"ב חדש וקודם אודות החלפת ע"ב בתיק.

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

אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
אישור פיקוד העורף הג"א	
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
לפי הוראות התכנית, על ע"ב להיות אדריכל רשום.	
הפקת היתר בבקשה 2011/362.02	
תצהיר חתום של עורך הבקשה	
תצהיר חתום של מתכנן השלד	
תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0157.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת ועדת ערר
מהות הבקשה	הוספת חנות בשטח 30 מ"ר בבנין תעשייתי-מסחרי קיים והסבת שטח שרות לשטח עיקרי במרתף
מספר ועדה	2026/9
כתובת	האומן 22, תלפיות תעשיה

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

רקע לבקשה

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 07/06/2021 ונדחה במתכונת המוצעת.

לאחר מכן התיק נידון בוועדת משנה להתנגדויות מתאריך 05/03/2023 ההחלטה הייתה לדחות את ההכרעה לבקשת הצדדים על מנת לאפשר לצדדים לנסות ולהגיע להסכמות והבנות ביניהם.

בוצע דיון בסדר היום השוטף של הוועדה המקומית מיום 04.12.2024 בו הוחלט לאשר חלק מהבקשה כאשר לא אושר השטח המוצע כקומת גלריה והחלק שאושר היה על סמך אישור של המחלקה להסדרי תנועה לרבות הסכם חתום עם רמ"י הכולל תשריט שבו מצוינים האזורים המוצמדים למבקש.

כאשר עיקרי ההתנגדות מפתיחת התיק :

הבניה תקשה מאוד על הכניסה לחניה, החניה מאוד צרה .

הזכויות בקומה נמכרו לי ולשותפיי , אוטוצ'ק הוא לא הבעלים של הקומה .

יגרום להפרעות רציניות ברחוב האומן שממילא יש בו בעיות לא קטנות בתחבורה ודבר זה יוסיף להפרעות ויפגע קשות בתנועה .

התייחסות האגף להתנגדות :

התקבל אישור מחלקת התנועה מתאריך 04/01/2021 ולעניין הזכויות נעשה רישום ברמ"י בו מצוין האזורים המוצמדים של המבקש.

בהמשך להחלטה זו הוגש ערר על החלטת הוועדה המקומית ע"י המתנגד, התקיים דיון בערר והתבקשה השלמת טיעון ממחלקת תושי"ה כאשר להלן סיכום עמדתה העדכנית של מחלקת תושי"ה

לאחר בחינה חוזרת וסיור בשטח, חוזרת בה מחלקת תושי"ה מהאישור שניתן על ידה מיום 4.1.21 לבקשה להיתר 2020/0157.00.

על סמך המידע הנוסף שהוצג והסיור בשטח, עמדת מחלקת תושי"ה כי התכנית נדחית מהסיבות הבאות:

חניות 1-3 מוצגות עם אפשרות תמרון בזכות הדרך מה שאינו מקובל ואינו בטיחותי;

החניות החיצוניות 4-10 חוסמות כניסה קיימת למוסך פעיל הקיים במפלס 0.00;

החניון העליון במפלס +4.70 אינו חניון אלא מוסך נוסף;

רמפת הגישה למפלסי החניה בתת הקרקע צומצם לרוחב של נתיב אחד לטובת כ-70 מקומות חניה, מה שלא עומד בתקני תכנון חניונים ואינו בטיחותי (רמפה חד סטרית היא לעד 40 כלי רכב), בנוסף מהסיור בשטח נראה כי הכניסות למפלסי החניה אינם בדומה לתוכנית והרבה מהחניות נסגרו לטובת חללים מסוגים שונים;

לאור כל הנכתב, לא ברור מאזן החניה המוצע.

וועדת ערר החליטה:

בהינתן השלמת הטיעון כפי שהוגשה ע"י הוועדה המקומית, הרי שמחלקת תושי"ה חוזרת בה מאישורה לבקשה להיתר וזאת לאחר בדיקה חוזרת של כלל ההיתרים שניתנו במקרקעין.

בנסיבות אלו, הוועדה המקומית ביקשה כי הדיון יושב לפתחה לבחינה חוזרת של הבקשה, ואכן ראוי לעשות כן, בשל שינוי הנסיבות.

מבקשת ההיתר, מבקשת להתייחס לעמדתה העדכנית של מחלקת תושי"ה וגם זאת יש לאפשר, אולם ראוי כי ההתייחסות תידון תחילה בפני הוועדה המקומית.

על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית קיימת לצדדים זכות ערר ע"פ דין.

התקבלה התייחסות המבקשים במייל מיום 28.10.2025 לעמדה העדכנית של מחלקת תושי"ה לפיה:

1. אכן יצא היתר בשנת 1990 ובו סומנו שני נתיבים של כניסה ויציאה לחניון התחתון, מרתף מינוס 1 ומינוס 2.

2. עם זאת למיטב ידיעתנו שני הנתיבים הללו מעולם לא נבנו כך, בסיס המקלט מופיע כבר בתכנית

ההיתר משנת 1990, במדידה שנעשתה בשנת 1987, כלומר היה אז בבניה, בולט ומפריע לכניסה כפי

שניתן לראות בתמונה המצורפת, שהיא מהשנים האחרונות.

3. ניתן גם לראות בתמונה כי האבן המחפה את הקירות הינה בדיוק אותה אבן בכל הקומות, וכי

הקיר של החנות נראה כמו בניה אורגנית ולא כמו תוספת מאוחרת.

4. רצפת הנישה המיועדת לחנות היא במפלס 2.01- בעוד הרמפה לידה נמצאת במפלס 2.26-

ובכניסה למרתף יורדת למפלס 3.26-, כפי שרואים במדידה העדכנית, ובתמונה. לא נראה שאי פעם

הייתה שם רמפה רחבה.

5. למרות זאת הבניין קיבל טופס 4 והמרתף שימש כחניה ללא בעיות לאורך כל השנים.

6. זה לגבי ההיסטוריה. לגבי ההווה- במרתף מינוס 1 ומינוס 2 נבנו ע"י חוכרים (שרובם המכריע אינם

קשורים למבקש)- מחסנים במרתפים, ובפועל לא חונים שם 50 רכבים, ואף לא 40.

7. על פי דרישת העירייה, ביצענו מדידה ותיעוד של שינויים שבוצעו בקומות המבנה (הגם שרובם

כאמור אינם קשורים אלינו).

8. מבחינת תקן החניה- יועץ התחבורה מר גולדרינג קיבל את הסכמת אגף התנועה לתקן חניה

על פי אזור עתיר תחבורה ציבורית, כך שכ- 35 חניות בשני המרתפים התחתונים יהיו מבחינתם די והותר.

9. לסיכום- ניתן מבחינת תקן להחנות במרתפים מינוס 1 ו- מינוס 2 פחות מ- 40 רכבים, כך שהכניסה

אליהם תהיה תקנית, ותשמש את החונים, כמו שהיה בפועל עד היום.

10. בהמשך נשלח התייחסות מפורטת ל"השלמת הטיעון" על כל סעיפיה.

ההתייחסות הועברה למחלקת תושי"ה אשר יזומנו גם הם לדיון.

לפיכך, הוכנה המלצה לדיון בהתנגדויות בפני הוועדה המקומית בהתאם להחלטת ועדת ערר.

במסגרת ההמתנה לשיבוץ להתנגדויות, התברר לצוות המקצועי שהמבקשים פנו שוב למחלקת הסדרי תנועה וכנראה בגלל התחלת העבודות ברק"ל אז מאזן החניה השתנה והופחת מה שגרם

לביטול חלק מהדרישות הנוגעות לענייני החניה כאשר כעת ניתן לכאורה אישור חיובי מהסדרי תנועה.

ע"מ שיהיה ניתן לטפל בתיק ושהוועדה תוכל להתייחס לצדדים ע"פ החלטת וועדת ערר ולאור השינוי כעת אזי נדרש להשלים כשלב ראשון:

התייחסות מפורטת הכוללת חוות דעת מקצועית של מחלקת תושי"ה ואשר תתייחס לכלל סעיפי החו"ד הקודמת שלהם שהוגשה לוועדת ערר שתכלול פירוט למהות השינוי במצב הנכס לענייני חניה והסבר לעמידת הפתרון המוצע בתקנות לרבות כלל הסעיפים שנדרשו להתייחס אליהם דאז.

הטמעת החו"ד שתתקבל לרבות הסדרי החניה החדשים המאושרים ע"ג הרמוניקת ההגשה.

עדכון הרמוניקת ההגשה ע"פ המצב הקיים בשטח כאשר ע"פ בדיקה מול ע"ב התברר שינוי בינוי שלא בוצע ע"י המבקשים אך הנו נדרש בכל זאת לדייק ולהציג המצב הקיים בשטח.

הצגת הסבר בתוך ההרמוניקה לרבות בצבעים כנדרש, לשינוי שבוצע בתקן החניה, מה שאושר לעומת מה שמשנתנה כיום לרבות הסיבה המקצועית לכך.

לבצע יידוע לכלל בעלי הזכות בבניין בדרך של תקנה 36.

לאחר סיום היידוע הבקשה תובא לדיון בוועדת משנה להתנגדויות בהתאם להנחיות ועדת ערר.

יש לציין שהמהלך הזה נדרש טרם דיון בהתנגדויות ע"מ שכלל הצדדים יהיו מודעים לשינויים ויתאפשר דיון מדויק ותכליתי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0488.00
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/9
כתובת	מרדכי כספי 20, צפון תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים, ההתנגדות הוקראה ולהלן התייחסות הוועדה לטענות:

טענה לבנייה ברכוש משותף - קיימים תימוכין קניינים.

טענה להפרעה לחלון השכנים מעל – המעקה של גג הממ"ד הנו בגובה של כ- 40 ס"מ, שלא יפגע בחלון של השכן ויש תכנית צל לבניה מעל- הצוות המקצועי מתבקש לוודות שאכן גובה המעקה מסומן עד 40 ס"מ בכל התכניות/חזיתות/חתכים רלוונטים שבהרמוניקה המתוקנת .

על כן, בפועל, ההתנגדות התקבלה וניתן מענה לטענות שעלו במסגרתה .

פרסום:

הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 30/07/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק.

הפרסום מתייטר היות והתקיימה פגישה עם ע"ב והמוצע נשאר על כנו, מאושר ע"י ר"צ. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים. הושלמו התנאים החסרים.

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	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1996/0079.06
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/9
כתובת	לוי 14 , גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד, כאשר הנה מכירה בהקלה שפורסמה אודות חריגת ממ"ד מקו בנין כרלוונטית להקלה החסרה לעניין ממ"ד המוצע בשונה מנספח וזאת היות והממ"ד מוצע בתת הקרקע והחצר הינה מוצמדת למבקש, ראה תשריט מוטמע ע"ג ההרמוניקה וכן תיאור הבקשה מעיד על חריגה כל שהיא המוצעת בבקשה.

להלן התייחסות לבקשה ע"פ סעיפים :

נספח בינוי :

קיים נספח בינוי בקני"מ 100:1. הנספח שותק = מחייב

היות וקיים נספח בינוי מחייב נדרש לפרסם אודות שינוי מנספח.

לא פורסם בהליך פתיחת הבקשה הקלה לעניין זה, אך פורסמה הקלה בעניין חריגת הממ"ד.

נושא ההקלה החסרה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלוונטית,

היות והממ"ד מוצע בתת הקרקע והחצר הינה מוצמדת למבקש, ראה תשריט מוטמע ע"ג ההרמוניקה.

אישור שימור :

התקבל אישור שימור מתאריך 13/08/2025

ע"פ חו"ד שימור יש להוסיף להיתר הבניה

תנאי לקבלת היתר ע"פ הנחיות מחלקת שימור :

יש לשלוח תיעוד עצים

יש לקבל אישור שימור חוזר במידה ויידרש עקב תיאום גורמים או שינוי במרכיבי השימור

יש להטמיע בהיתר הבניה פרטים הכוללים: פרטי פתחים, חיבור ממ"ד לקיר היסטורי, פתח ממ"ד, מדרגות, מעקות וכו'... הפרטים יכללו חומרי גמר וצבע.

צירוף אדריכל שימור

הגשת כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת שימור

הגשת מכתב הסכמה לתחולת כתב התחייבות

הגשת חו"ד הנדסית למחלקת שימור

לסיכום – יש לקבל את אישור מחלקת שימור במערכת כתנאי לקבלת היתר.

מעבר לכך הוטמעו במערכת תנאים שירשמו בהיתר בהתאם לדרישת מחלקת שימור.

כמו כן נוספו תנאים לתחילת עבודות ולתעודת גמר.

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד, כאשר הנה מכירה בהקלה שפורסמה אודות חריגת ממ"ד מקו בנין כרלוונטית להקלה החסרה לעניין ממ"ד המוצע בשונה מנספח וזאת היות והממ"ד מוצע בתת הקרקע והחצר הינה מוצמדת למבקש, ראה תשריט מוטמע ע"ג ההרמוניקה וכן תיאור הבקשה מעיד על חריגה כל שהיא המוצעת בבקשה.

להלן התייחסות לבקשה ע"פ סעיפים:

נספח בינוי:

קיים נספח בינוי בקנ"מ 100:1. הנספח שותק = מחייב

היות וקיים נספח בינוי מחייב נדרש לפרסם אודות שינוי מנספח.

לא פורסם בהליך פתיחת הבקשה הקלה לעניין זה, אך פורסמה הקלה בעניין חריגת הממ"ד.

נושא ההקלה החסרה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלוונטית,

היות והממ"ד מוצע בתת הקרקע והחצר הינה מוצמדת למבקש, ראה תשריט מוטמע ע"ג ההרמוניקה.

אישור שימור:

התקבל אישור שימור מתאריך 13/08/2025

ע"פ חו"ד שימור יש להוסיף להיתר הבניה

תנאי לקבלת היתר ע"פ הנחיות מחלקת שימור:

יש לשלוח תיעוד עצים

יש לקבל אישור שימור חוזר במידה ויידרש עקב תיאום גורמים או שינוי במרכיבי השימור

יש להטמיע בהיתר הבניה פרטים הכוללים: פרטי פתחים, חיבור ממ"ד לקיר היסטורי, פתח ממ"ד, מדרגות, מעקות וכו'... הפרטים יכללו חומרי גמר וצבע.

צירוף אדריכל שימור

הגשת כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת שימור

הגשת מכתב הסכמה לתחולת כתב התחייבות

הגשת חו"ד הנדסית למחלקת שימור

לסיכום – יש לקבל את אישור מחלקת שימור במערכת כתנאי לקבלת היתר.

מעבר לכך הוטמעו במערכת תנאים שירשמו בהיתר בהתאם לדרישת מחלקת שימור.

כמו כן נוספו תנאים לתחילת עבודות ולתעודת גמר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מחלקת השימור על מילוי התנאים לקבלת ההיתר בהתאם לחו"ד מתאריך 13/08/25
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0288.01
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד/הכשרת עבירת בניה
מספר ועדה	2026/9
כתובת	יהושע בן נון 28, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בבקשה זו הופק היתר בניה מיום 03.11.2025 וזאת על בסיס החלטת וועדת משנה מיום 29.04.2025 לאשר את הבקשה.

במסגרת הטיפול בבקשה התקבל אישור בקרה הנדסית ואשר מחייב לתנאים הרשומים בו אשר כללו בין היתר הצורך בביצוע החיזוקים בהינף אחד לכלל הבניין וכן פינוי כלל דיירי הבנין בזמן הביצוע.

כעת, ולקראת תחילת הביצוע והכנת תכניות ביצוע מפורטות, פנו המבקשים למשרד ירון-שמעוני-שחם האחראים על הבקרה ההנדסית באמצעות מתכנן השלד שלהם מר שמוחה יצחק, ובעכבות כך התקבלו הנחיות חדשות לעניין שני הנושאים לעיל – סרוק בארכיב האופטי.

ע"כ, ובהתייעצות מול מנהל האגף, מובאת הבקשה לדיון בוועדה ע"מ לשנות את התנאים הרלוונטיים בהיתר:

-ניתן לבצע עבודות בינוי במרתף ללא צורך בפינוי הדיירים בקומות מעל בהתאם לפרט של מתכנן השלד שמצורף לאישור הבקרה או שווה ערך.

-על המהנדס לתכנן החיזוק במרתף בהתחשבות בחיזוק המלא של הבניין תוך הבטחת ייצור פרטי חיבור המשכיים או חפייה תקנית.

-במידה ומתגלה במהלך החיזוק שיש צורך בחפירה מתחת ליסודות הקיימים, אז יידרש פינוי דיירים (באחריות מתכנן השלד).

-היתר זה כפוף לכלל התנאים וההנחיות בחוות דעת הבקרה ההנדסית.

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

כ	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כ	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כ	אישור פיקוד העורף הג"א
כ	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כ	תשלום אגרת בניה
כ	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
כ	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כ	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כ	מינוי אדריכל שימור מלווה
כ	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0481.00
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימור חזיתות, הריסה ובניה חדשה לפי תמא 38.2 - הריסה ובניה.
מספר ועדה	2026/9
כתובת	בעל השאלות 8, 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.

בהמשך לכך, דנה הוועדה בהתנגדות שהוגשה ובמסמך ההשלמה שהועבר לוועדה לבקשתה. הוועדה בחנה את טענות הצדדים, את חוות הדעת המקצועיות ואת עמדות מבקשי ההיתר.

הבקשה נדונה בפני ועדת התנגדויות ביום 02.07.2025 ולאור העובדה שהמתנגד לא התייצב לדיון, מצאה הוועדה לנכון לאפשר לצדדים - המתנגד ומבקש ההיתר - להגיש השלמות בכתב.

השלמת ההתנגדות הוגשה והובאה בפני הוועדה, ולאחר עיון בכלל החומרים והמסמכים, הוועדה קובעת כי ההכרעה היא כדלקמן:

לעניין הטענה בדבר המרחק בין המבנים

המתנגד טוען כי המרחק בין המבנים עומד על 1.9 מטרים בלבד.

הוועדה דוחה טענה זו וקובעת כי:

המרחק בין המבנים בפועל עומד על כ-4 מטרים.
במקור, מבנה השכנים היה בנוי בצמוד למבנה המבוקש, ללא כל מרחק ביניהם. במסגרת שינוי התכנית במגרש השכן, נהרס המבנה ונבנה מחדש, ובתכנית שאושרה למגרש נקבע מרחק של 4 מטרים. מרחק זה נותר בתוקפו גם כעת, מאחר שמדובר בקירות לשימור שהבנייה החדשה מבוצעת בדיוק מעליהם, ללא כל שינוי בקווי הבניין הקיימים.

טענת המתנגד למרחק של 1.9 מטרים מתייחסת למרפסת עליונה, ולא למבנה עצמו.
ואף זאת – לא ברור אם המרפסת קיימת בהיתר ובממדים הנטענים. מכל מקום, המרחק הנמדד ממבנה למבנה הוא כ-4 מטרים. בנוסף, המרפסת קיימת כיום ואף סגורה, ולכן אין בהתנגדות זו כל בסיס לשינוי, ואין כל פגיעה הנובעת מהבקשה.

לעניין הטענה בדבר מצוקת החניה והגישה לחניה הקיימת

המתנגד טוען כי ברחוב קיימת מצוקת חניה משמעותית, מספר מקומות החניה מצומצם וקשה למצוא חניה. בנוסף, לטענתו, הבקשה המוצעת עלולה להשפיע על הכניסה לחניה שלהם כיום.

הוועדה דוחה את ההתנגדות וקובעת כי הבקשה מציעה 9 יחידות דיור, אשר לפי התקן המופחת החל על מבנה לשימור, נדרשים עבורן 4 מקומות חניה בלבד. בשל מאפייני המגרש – קירות לשימור שאינם ניתנים להזזה או הריסה, וכן שטח מגרש קטן יחסית – לא ניתן לספק פתרון חניה בתחום המגרש.

בנוסף, מתוכן 9 יח"ד – 7 יח"ד הן קטנות (כ-45 מ"ר), ובניין זה מצוי בקרבה לרכבת הקלה, נתון המצדיק גמישות ומפחית תלות ברכב פרטי.

הוועדה מבקשת להדגיש כי הכניסה לחניה הקיימת של המתנגד אינה נפגעת ואינה משתנה, והבקשה כלל אינה נוגעת בפתח החניה או בדרך הגישה אליה. לפיכך, אין בבקשה כל פגיעה בתפקוד החניה הקיימת של המתנגד.

לאור מכלול הנסיבות, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה ללא מקומות חניה, ולדרוש תשלום כופר חניה עבור 2 מקומות חניה בלבד, בהתאם לתקן המופחת החל על מבני שימור.

לעניין הטענה בדבר השפעת הפרויקט על תשתיות קיימות

המתנגד טוען כי לא ברור אם נבחנה השפעת הבקשה על תשתיות קיימות בשכונה, וכי יש לדרוש חוות דעת הנדסית עדכנית טרם ההיתר.

עמדת הוועדה:

הוועדה דוחה טענה זו. מדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש, כאשר במסגרת ההיתר כלל התשתיות נבנות ונבחנות מחדש. כחלק מתנאי ההיתר, המבקש מחויב לקבל אישורים מחייבים של הגופים המקצועיים הרלוונטיים, כגון חברת הגיחון, חברת החשמל וגופים נוספים לפי הנדרש.

לפיכך, בחינת התשתיות נעשית ממילא כחלק מהליך ההיתר, ואין צורך בדרישת חוות דעת נוספת.

בנוסף, הוועדה דנה בבקשה בכל הנוגע לחריגה מאחוזי הבנייה, ולאחר בחינת חוות הדעת המקצועיות והמסמכים שהוצגו, הוועדה מקבלת את המלצת הצוות המקצועי.

הנתונים הרלוונטיים:

אחוזי בנייה מרביים מוצעים: 291.22%

עיקרי מוצע: 403.78 מ"ר = 182.71%

אחוזי בנייה לפי מדיניות: 112% = 248 מ"ר עיקרי (עפ"י תוכנית מתאר 62%)
→ פער: 155.78 מ"ר

בנוסף:

שטח עיקרי מבוקש: 403.78 מ"ר

שטח מרבי: 643.61 מ"ר

→ המהווים 291.22% אחוזי בנייה

לפי מדיניות תוכנית האב באזור א', המבוססת על תוכניות מאושרות, אחוזי הבנייה המותרים הם:

120% עיקרי = 265.2 מ"ר

→ פער של 137.8 מ"ר

הפער נובע מכך שהמבנה נשען על קווי בניין היסטוריים, ולא על קווי הבניין שבתב"ע התקפה, ולכן חישוב אחוזי הבנייה מושפע ממצב פיזי-תכנוני ייחודי.

הוועדה מוסיפה כי החריגה באחוזי הבנייה נובעת במישרין מהשימור המוצע, ומאחר ולפרויקט יש חשיבות ציבורית - הן בהיבט של חיזוק מבנה והן בהיבט של עמידה בדרישות השימור - ההמלצה היא לאשר את הבקשה.

לאור החריגה באחוזי הבנייה והמאפיינים התכנוניים של הבקשה, נדרש לעדכן את הבקשה:

הגבהת גג רעפים - יש לצמצם את ההגבהה ל-אפס.

יחידת דיור בגג -יש לבטל יחידת דיור נפרדת בגג, ולאפשר שימוש בשטח כ"הרחבה" של הדירות שמתחת בלבד.

מעלית עליית גג - יש לבטל מעלית המובילה לגג.

הנחיות תכנון

יש להוסיף שטחי יחידות הדיור ולציין ממ"ד. יש להשלים ציון מפלס למחסן.

מרפסות

במסלול של הריסה ובנייה, לא ניתן להציע מרפסות החורגות מקווי הבניין, אלא אם מדובר במרפסות המשכיות או עקבות למרפסות מקוריות הנדרשות לשימור.

ניקוז מי נגר

יש להציע תכנון פיתוח שטח המותיר לפחות 20% קרקע טבעית או חומרים חדירים למי נגר, בהתאם לסעיף 6.19 לתכנית 10038. יש להציג חישוב מפורט בבקשה.

מערכות תשתית – מיזוג, גז, חשמל, מים ותקשורת

יש למקם ככל האפשר בתוך מעטפת המבנה (מרתף / חלל גג רעפים), ולא על חזיתות. ניתן למקם בשטח החלקה, בתנאי שהמערכות אינן נצפות מהרחוב ואינן "יושבות" על גדר/גבול החלקה.

הדמיות והצגת הקשר עירוני

יש להציג הדמיות וכן תמונות מצב קיים משולבות בבקשה.

בתכנון, חתכים וחזיתות יש להציג הקשר עירוני רחב, לפחות עד המבנה הבא מעבר לרחוב הסמוך.

יש להוסיף:

גבהים אבסולוטיים

קווי בניין לפי תב"ע ולפי תמ"א בכל התשריטים

מספור הדירות + ציון שטח כל דירה

מודל העיר

כתנאי למתן היתר, יש להגיש מודל מפורט של הפרויקט למודל העיר, על חשבון מבקש ההיתר ובהתאם להנחיות מנהל בית המודל.

הוועדה מקבלת את עמדת חברת החשמל כפי שהוגשה,

ואינה מקבלת את עמדת תכנון העיר אשר המליצה "לשקול" את עמדת חברת החשמל —

מאחר שעמדת חברת החשמל אינה נתונה לשיקול הוועדה אלא מהווה דרישה מחייבת של גורם מקצועי מוסמך.

תיקונים עפ"י המסומן בתכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	כתנאי לקבלת היתר יש להביא מכתב התחייבות שהתושבים יקחו את האשפה לדחסנית ברחוב
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	אישור מחלקת השימור
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי
	ע וזי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן
	ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0153.00
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 ב"ב" הריסת מבנה קיים ובניית בנין בן 6 קומות עם 2 קומות תת קרקעיות
מספר ועדה	2026/9
כתובת	חרלפ 33, קריית שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה דנה בבקשה ביום 11.06.2025 ואישרה אותה בכפוף לשינויים ובתנאים. החלטה זו מתייחסת לשתי סוגיות נוספות שנבחנו מחדש ביחס להחלטה הקודמת, וזאת בנושאים הספציפיים המפורטים להלן, בעוד יתר חלקי הבקשה נותרו כפי שאושרו בהחלטת הוועדה הקודמת.

סגירת מרפסות והפיכתן לשטח עיקרי מבקש ההיתר ביקש לסגור מרפסות ולהפכן לשטח עיקרי. בבדיקה ראשונית נמצא כי לא קיימת יתרת שטחים מעבר למה שנקבע בתחילת ההליך. בעקבות בדיקה נוספת במחלקת תכנון עיר, ניתנה חוות דעת מעודכנת, שלפיה:

שטח עיקרי מותר: 1,276.2 מ"ר

שטח עיקרי מוצע: 1,245 מ"ר
מאחר שהמוצע עומד במסגרת המותר – אין מניעה לאשר.
חוות הדעת המעודכנת מתווקת בארכיב האופטי.

חניה והסדרי תנועה
בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת, שבה נקבע כי קיים מחסור של 7 מקומות חניה, וכי בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש אין אפשרות לאשר פטור או תשלום לקרן חניה, נדרש פתרון חניה מלא תת-קרקעי בהתאם לתקן ובתיאום עם תושי"ה בתחום החלקה בלבד.
מבקש ההיתר ביצע את ההתאמות הנדרשות ועדכן את התכנית, והפתרון שהוצג עומד בדרישות התקן.
עדכון החניה אושר על-ידי מחלקת הסדרי תנועה באישור מיום 18.02.2026, שבו נכתב: "אין התנגדות לתכנית. מוצעים 17 מ"ח עבור 16 יח"ד, בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרור."

התאמות בהרמוניקה
בוצעו התאמות בהרמוניקה בהתאם לתכנית c ובהתאם להנחיות המקצועיות.

לאור כל האמור, הוועדה מחליטה:
הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, בהתאם להחלטתה הקודמת ולהשלמות המפורטות בהחלטה זו.

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

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	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
	ביצוע תשלום קרן חנייה עבור מ"ח החסרים
	הנפקת אישורי קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה
	נזיות לאורך הקיר דיפון. הועברו נוסחים במייל.
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים על סך 7,602 ₪
	שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 6,121 ₪
	אישור בית המודל
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0459.00
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על פי תמא 38
מספר ועדה	2026/9
כתובת	הצבי 8, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 30/07/2023 נידונה הבקשה בוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.
כעת מבוקש להוסיף חדר משאבות ומאגר מים במפלס -2.50, בשטח של 9.48 מ"ר.

המיקום המבוקש נמצא בחלק הדרומי של הבניין.
ההצעה מצויה מחוץ לקו הבניין, ואין מניעה לאשרה בהתאם לתקנות הבנייה במרווחים, ובשים לב לכך שהביצוע נדרש על-ידי רשות מוסמכת.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור 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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	תנאי לקבלת היתר – ביצוע תשלום כופר חניה עבור 6 מ"ח בחניון שז"ר

	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נ, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	אישור ממידע תכנוני כי הבינוי המבוקש מוצע בתחום מגרש נשוא הבקשה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0589.00
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת וחיזוק לבניין לשימור לפי מסגרת תמ"א 38
מספר ועדה	2026/9
כתובת	אברבנאל 21, רחביה

החלטת הועדה

לסגור את תיק הבנין

הוועדה מאשרת את סגירת תיק הבניין מס' 19/589, שעניינו בקשה לתוספת וחיזוק לבניין לשימור במסגרת תמ"א 38 בכתובת רחוב אברבנאל 21, בהתאם לבקשת מבקש ההיתר אמיר כהן.

הבקשה מתויקת בארכיב האופטי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0320.00
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות עפ"י תמ"א 38/2 ותכנית 10038
מספר ועדה	2026/9
כתובת	יהודה 16, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה דנה בבקשה ובחנה את החריגה מהמדיניות ומתכנית האב לשכונת בקעה, בשני נושאים עיקריים:

א. חריגה במספר הקומות (חזית אחורית)

הבקשה כוללת חריגה של חצי קומה בחזית האחורית. בהתאם להמלצת תכנון עיר, הוועדה קבעה כי:

החריגה נובעת מיהנמכת הקרקע בחזית האחורית (לכיוון סמטת יוכבד).

הנמכה זו נדרשה על מנת למנוע חזית אטומה של שטחי שירות, בהתאם לעקרונות תכנון תקינים.

בפתרון זה ניתן לאשר שטחים עיקריים ללא צורך בחפירת חצרות אנגליות.

החריגה היא מינורית, תואמת את תנאי האתר ואינה פוגעת במרקם הבנוי.

לפיכך, הוועדה מאשרת את החריגה של חצי קומה בחזית האחורית.

ב. חריגה באחוזי הבנייה –

הבקשה מציעה 133% בנייה, המהווים חריגה של 13% מהתכנון לפי תכנית האב.

הוועדה מאשרת את החריגה של 13% באחוזי הבנייה מאחר ומדובר בפרויקט חשוב של חיזוק מבנה במסלול של הריסה ובנייה מחדש, המבקש לשמר חזיתות ואלמנטים לשימור בהתאם להוראות השימור החלות על החלקה.

הבניין המוצע, משתלב היטב במרקם רחוב יהודה, ומהווה תכנון ראוי ואיכותי שאינו פוגע באופי הרחוב. החריגה בהיקף זה נבחנת כחריגה מינורית וסבירה, ובשל כך מוצדק לאשרה בהקשר התכנוני הכולל של המגרש והרחוב.

2. הנחיות מקצועיות ורכיבי הבקשה

א. שטחים

שטח עיקרי מותר לפי תמ"א 38 : 1155.6 מ"ר – המוצע עומד במותר.

שטחי שירות – עומדים בתקנות.

ב. קווי בניין

קווי בניין – מקובל.
התכנון תואם את קווי התמ"א למבנה לשימור בעיר ההיסטורית.

ג. מחסנים

התכנית החלה במקום היא 3770 שאינה מתייחסת לאחסנה.
לכן, האחסנה נבחנת על פי תכנית מתאר 62.

מוצעים : 7 מחסנים.

מותר : 76.6 מ"ר (8%).

מוצע : 87.43 מ"ר — לא פורסמה הקלה, לא עומד במותר – יש לצמצם.

יש לציין :

גובה מחסן עד 2.20 מ',

שטח של כל מחסן.

ד. תברואה

קיימות 2 נישות אשפה בחזית הדרומית-קדמית.
יש להציג בתכנית 2 עגלות אשפה, כאשר כל אחת בנפח 1,000 ליטר, כמפורט בדרישת מחלקת תברואה.

ה. עצים – חוות דעת תכנון עיר

עצים רבים מסומנים לעקירה, רובם בעלי ערכיות נמוכה וזן פולש.
על כל עץ שנעקר יש לסמן מקום שתילה חלופי, בדגש על החזית הקדמית והחזיתות הצידיות.

לאור תיאום לחניית תת"ק בקו 0 לסמטת יוכבד, ולאור הצורך בתימרון כלי רכב, לא ניתן לצמצם שטח חניה ולכן אין מנוס מעקירת עצים.

יש להראות אדמה גננית לכל אורך סמטת יוכבד בעומק של 1 מ' לטובת שתילת צמחייה.

עצים להעתקה/שימור – לפי סעיף 6.11 :
נדרש :

אישור עירוני של מחלקת גננות,

הוראות סיווג עצים,

הוראות לביצוע העתקה,

קביעת הטיפול בעצים.

החלקה כוללת עצים לשימור, ויש להקפיד על ההנחיות בעת הבנייה מול מחלקת שפ"ע.

ו. ניקוז

יש להציג סכמת חישוב חלחול לפי סעיף 6.19 :
לפחות 20% מהקרקע תהיה טבעית או חדירה לנגר.

ז. גרפיקה

יש לתקן ליקויים גרפיים כפי שמסומן בתכנית a.

ח. חניה – סעיף נכון ומעודכן

חניה – מקובל.

כניסה לאזור המתנה מחזית הרחוב למתקן מעלית רכב – מקובל.

התכנון תואם תקן מופחת למבנה לשימור.

מוצע מספר מקומות חניה בהתאם לתקן מופחת במבנה לשימור.

ט. התאמות נוספות

יש להנמיך את הגדר בין גבול החלקה האחורי לבין סמטת יוכבד לגובה של עד 1.10 מ'.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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
	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
	הגשת ערבות בנקאית בסך 95,080 ש"ח עבור שימור העצים ונטיעה חלופית
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 11,711 עבור פיצוי נופי.

	אישור מחלקת שימור
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2001/0107.04
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג + מרפסת גג
מספר ועדה	2026/9
כתובת	איסלנד 18, קרית מנחם

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

לאור תכנית 1276328 להתחדשות עירונית שהופקדה, הבקשה לאישור לתוספת שטח (אין תוספת ממ"ד) מכוח תכנית קודמת אינה בסמכות הוועדה, הוועדה ממליצה לפנות לוועדה למחוזית בעניין.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1998/0375.15
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה +מרפסת
מספר ועדה	2026/9
כתובת	איסלנד 16 , קרית מנחם

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

לאור תכנית 1276328 להתחדשות עירונית שהופקדה, הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית לאשר מרחב מוגן בהחרגה מתכנית מופקדת.

באשר ליתר תוספות הבניה, שאינן בסמכות הוועדה לאשר, הוועדה ממליצה לפנות לוועדה המחוזית בעניין.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0399.03
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר מס' 115610 בת.ב. 2014/399 + החלפת הקונסט'
מספר ועדה	2026/9
כתובת	תורה ועבודה , קרית היובל רחוב תורה ועבודה, ירושלים

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

בתאריך 24/12/2020 יצא היתר בניה מס' 115610 בתיק בניין 2014/399 עבור בית כנסת וגניי כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך המשך עבודות הבניה ושינוי הקונסט' בפרוייקט לחננאל כפיר. התקבלו חישובי סטטיים חתומים + הצהרת המהנדס החדש. הארכת תוקף לצורך המשך עבודות הבניה מבוקשת עד לתאריך 24/12/2026 להשלמת 6 שנים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	הצהרת מהנדס חדש וחישוב סטטי
	מכתב התפטרות מהמהנדס מהמהנדס שהתפטר הפרוייקט