

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0746.02
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	סגירת מרפסת, בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ"ר
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרב יהושוע ברים 7, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה חזרה לדיון במעמד הצדדים בהתאם לטיפול בערר בנוגע למרפסת הדרומית המוצעת מעל עבירת בניה של המתנגדים.

התברר כי המרפסת אינה מקרה מרפסת סוכה וכי מתחת למרפסת המוצעת קיימת בניה לא חוקית אשר בחלקה קיים גג פריק המשמש לבניית סוכה באזור זה.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים ובסיוע הוועדה הגיעו הצדדים להסכמות כי המרפסת הזוית תאושר בעומק של 2 מטרים וברוחב זהה לעבירת המתנגד בקומה מתחת כאשר החלק הפריק יישאר פתוח לצורך סוכה. יש לצמצם את מרפסת הזיז בהתאם והקיר המזרחי במרפסת הפונה לכיוון השכן המתנגד מתחת ייבנה מזכוכית חלבית בגובה 1.80 מ',

לצורך בירור מדויק של אורך המרפסת יישלח הפיקוח לבדוק את המידות והעבירות בשטח באופן מדויק.

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	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1965/0499.04
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2026/7
כתובת	אנטיגנוס 21, גוונים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה זו התקבלה התנגדות אחת במערכת ע"י שכן, משפ' ברוכין באמצעות עו"ד ברוכין, לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים בקשב רב מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה. יובהר כי משפחת ברוכין בנתה בניה דומה, ולכן חל עליה סעיף 71 ב (ג) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לפיו: "בעל דירה שהורחבה יראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין". יתר על כן, כפי שיפורט להלן, ועדת הערר בהחלטה חלוטה עיגנה את זכות המבקשים לבנות בניה דומה.

עלכן, כבר בפתח הדברים מובהר כי יש מקום לדחות את ההתנגדות על הסף. למעלה מן הצורך, לשם הזהירות בלבד, מתייחסת הועדה להלן לטענות המתנגדים:

רקע לבקשה:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 15/01/2025 ונדחה במתכונת.

הבקשה הובאה לדחיה עקב אי הצגה של כלל שטחי המבנה והצגת חישוב שטחים וחלוקה כנדרש בתב"ע נפחית.

כמו כן הובא להכרעת הוועדה נושא חיפוי האבן המסותתת בשונה מהוראות התכנית וזאת מאחר שכלל התוספות הבנויות בחלקה הן בחיפוי אבן מסותתת. הוועדה הכירה בפרסום שהתבצע כרלוונטי לשינוי חיפוי האבן הנדרש.

לאחר קבלת החלטת הוועדה התקבלה הרמוניקה מתוקנת והסבר שטחים מפורט המוטמע בהרמוניקה המתוקנת בארכיב האופטי מיום 21.09.2025, ראה הרחבה מטה.

לעניין זכויות הבניה ולאור החלטת ועדת הערר בבקשה הקודמת/ הבקשה של המתנגדים, מס' 1965/499.03 :

להלן חלק מהחלטת הערר הרלוונטי לענייננו :

"בהתאם לחישובי השטחים כפי שהוצגו ע"י עיריית ירושלים ומקובלים על הצדדים, חלוקת הזכויות לארבעת הדירות הינה כ-199 מ"ר לכל דירה זאת מעבר לבינוי הבניין המקורי, הינו קודם להרחבות המופיעות בתשריט התכנית התקפה בו מוצגת תוספת הבינוי כלפי החזית האחורית היא דירת משפחת ברונר. חלוקת הזכויות לדירה מס' 1 ודירה מס' 5 הינה במאוחד. במצב דברים כאמור נותר לדירה מס' 4 – 199 מ"ר מעבר לבינוי המקורי והיקף זכויות זה נותר למשפחת פלאי כתוספת לבינוי המקורי. מסך זכויות זה יש לנכות למשפחת פלאי את ההרחבה שבוצעה על ידם

במסגרת בקשות 2012/0777 ו- 2015/0831 משפחת פלאי תהיה זכאית לממש בעתיד את יתרת הזכויות שנותרה לה על גג המבנה, בכפוף לאישור הוועדה המקומית וניתנה לכך הסכמת כלל דיירי הבניין במסגרת הדיון בפנינו.

שטחי בניה :

יצוין כי עבור דירת המבקש קיימת בניה בחזית דרומית אשר לא נמצא אודותיה היתר, (בשטח של כ-12 מ"ר) אולם ע"ב הציגה היתר רלוונטי בתיק 2015/831.00 כך שהנושא הוסדר.

הטענה לחוסר סמכות לקיום דיון :

טענה זו נשמעה במעמד הדיון בוועדת התנגדויות (כמו כן נשלח מייל מטעם המתנגדים יום לפני הדיון בנושא זה ואשר סרוק בארכיב האופטי).

המתנגד טען כי לוועדה אין סמכות לדון בבקשה לאחר שהבקשה לא תוקנה עד ליום 15.05.2025 (120 יום לאחר הדיון) הוועדה דוחה טענה זו.

טענה זו נענתה על ידי יועמ"שית הוועדה עו"ד מיכאלי אילנית לפיה מדובר בנוסח סטנדרטי של החלטה כאשר הצוות המקצועי מאפשר המשך טיפול בבקשה ככל שישנן נסיבות המצדיקות זאת, יצוין כי אין סופיות דיון בהחלטת הוועדה ואין מניעה משפטית להמשיך ולדון בתיק.

לאחר שעורכת הבקשה הציגה לראש הצוות כי היה צורך בביצוע בדיקות מקיפות וחשובי שטחים לרבות איתור היתרים שלקחו זמן, ואף במהלך התקופה היה מבצע "עם כלביא" לפיכך התאפשר חידוש הטיפול כאשר ההרמוניקה המתוקנת הוגשה מיד לאחר חידוש הטיפול והיא עומדת כעת לדיון בפני הוועדה (הבקשה עמדה בתור לשיבוץ לדיון בוועדת התנגדויות).

לפיכך, הוועדה סבורה כי נכון לקיים דיון בבקשה.

יש לציין שבתיק הרישוי השייך למתנגד 1965/499.03, נרשם באופן דומה כי תוקף ההחלטה הנו ל- 90 יום אך ובמקרה זה ניתן לע"ב להגיש תכנית מתוקנת לאחר שחלפו חודשים ממועד זה.

כך שאין הצדקה לא לאפשר למבקשים אורכה דומה לזו שניתנה למתנגדים דאז.

התנגדויות :

להלן הטענות וההתייחסות הוועדה :

יש לציין שההתייחסות להלן ל : -

הרמוניקה מתוקנת הסרוקה בארכיב האופטי מיום 21.09.2025. (להלן ההרמוניקה המתוקנת)

החלטת וועדת ערר שניתנה בתיק רישוי 1965/499.03 בערר מס' 1021/21 + 1026 + 1027 + 1021, בל"מ 1011/21 מיום 22 ביוני 2021. (להלן החלטת וועדת ערר).

-לטענת המתנגד לפיה לא קיבלו זימון לדיון.

ההתייחסות : מבדיקת מזכירת הוועדה התברר שנשלח מייל לצדדים הכולל את הזימון וכן הודעה בדאר ישראל, כאשר עיכובים במסירת הדאר איננה באחריות הוועדה/ האגף מכל מקום המתנגד ובא כוחו התייצבו לדיון.

- לטענת המתנגד כי הבקשה להיתר לא נמצאת באתר ולכן לא התאפשר לו לעיין בהרמוניקה המתוקנת.

ההתייחסות : במעמד הוועדה הוצג למתנגדים מיקום ההרמוניקה המתוקנת בארכיב האופטי ומועד סריקתה (לפני יותר מ-6 חודשים).

ביחס לטענת המתנגדים שככל הנראה ישנה בעיה טכנית שלא אפשרה להם לצפות בה,

קיימת אפשרות לפנות לתמיכה הטכנית הייעודית שקיימת בעירייה לבעיות מסוג זה.

- לטענת המתנגד כי היה צריך לבצע פרסום נוסף של התכנית המתוקנת.

התייחסות: בתכנית המתוקנת לא היה שינוי במיקום הבינוי המבוקש, כאשר הבינוי המוצע בקומה האחרונה הצטמצם. לכן לא היה עילה לביצוע פרסום/ יידוע נוספים.

- לטענת המתנגד כי חלק מהמחסנים הקיימים הנם בגובה 2.70 מ' ולכן יש לחשבם כשטח עיקרי דבר אשר מפחית מהזכויות שנותרו למשפחת פלאי.

- המבקש ציין במעמד הדיון שהמחסן שלו בגובה 2.10 מ' כך שאין מקום לטענה זו. במידה ואחד מהדיירים האחרים עושה שימוש לא מאושר בחלק מהמחסנים שלו, יש לפנות בעניין לאגף לפיקוח על הבניה לבדיקה וטיפול בהתאם.

יצוין כי עבירות בניה לא נלקחות בחשבון בחישוב זכויות עודפות. יודגש כי בהחלטת ועדת הערר נקבעו זכויות לכל דירה ובאופן מפורש נקבעו זכויות לדירת משפחת פלאי.

- לטענת המתנגד כי גברת פלאי צריכה היתה להיות חלק מהבקשה....

התייחסות: ככלל כאשר דירה הנה בבעלות שני בני זוג הוועדה מאפשרת למי מהם (לפי בחירתם) יגיש את הבקשה.

- לטענת המתנגד כי מדובר בבקשה ע"ג רכוש משותף מעל יציאת חירום ובין היתר מבוקש שטחים נרחבים מהרכוש המשותף.

התייחסות- התקבלו תימוכין קנייניים לבקשה כמקובל. כמו כן בהחלטת וועדת ערר ניתנה הסכמת כלל דיירי הבניין למימוש יתרת הזכויות של משפחת פלאי בגג. +

במעמד הוועדה הציג בא כח המתנגד את מיקום פתח החירום ע"ג ה-gis וכנגד הוצגה ההרמוניקה המתוקנת מהארכיב האופטי שלפיה רואים שהפתח סומן באותו מיקום כך שאין שינוי בפתח החירום.

- לטענת המתנגד כי רק ב-02/10/2024 ראה את הפרסום וכך נודע לו לגבי הבקשה, והמבקשים לא עדכנו אותם טרם ביצוע הפרסום.

התייחסות: בהתאם לדין בוצע פרסום והתאפשרה הגשת ההתנגדות.

- לטענת המתנגד כי לא צורפה תכנית גגות והקומה המוצעת מוצגת כתכנית גג.

התייחסות: ההרמוניקה המתוקנת כוללת תכנית גגות.

- לטענת המתנגד כי יש לבצע העתקת כל מתקני הגג לגג החדש שנוצר כפי שנעשה בשאר הבקשות ברחוב אנטיגנוס.

התייחסות: בהרמוניקה שהוצגה במעמד הוועדה הוצגו חלק מהמתקנים בגג החדש, הוועדה קובעת כי יש להעתיק גם כן את המזגנים שבמפלס +6.54 לגג החדש, כמובן שכלל העתקת המתקנים לגג החדש תהיה על חשבון ובאחריות המבקשים.

- לטענת המתנגד כי משפחת פלאי התנגדו דאז לבקשתו למרפסת על חלק מהגג בטענה ששטח זה יסופח לדירת המתנגד ומסיבה זו המתנגד מתנגד כעת באופן דומה.

התייחסות: בבדיקה ב-gis נראה שמשפחת ברוכין אכן סיפחה את כלל הגג לדירתה וכן נסגרה

מרפסת הגג בניגוד להיתר שהופק בתיק 1965/499.03.

בדומה להיתר שנתנה הוועדה למשפ' ברוכין מהכולל מרפסת על חלק מהגג, הוועדה מאשרת למשפחת פלאי מרפסת על חלק מהגג.

- לטענת המתנגד כי לא מסומן סולם עלייה לגג.

התייחסות: בהרמוניקה המתוקנת מסומן סולם עלייה לגג.

- לטענת המתנגד כי אין מקום לאשר נידוד שטחי בניה לגג כאשר יש להם שטח נרחב להרחבה במפלס הדירה הקיימת.

התייחסות: הניוד מאושר בהתאם להחלטת וועדת ערר אשר אפשרה למשפחת פלאי לנייד את הזכויות העודפות לגג. יצוין כי הניוד לגג הנו נכון יותר מבחינה חזותית עבור הבניין והוא משלים את נפח הבינוי בחזית הקדמית הפונה לרחוב כך שמתקבלת תוצאה טובה יותר מבחינה אדריכלית. בניה זו אף תואמת את מדיניות הוועדה לאפשר בתכנית נפחית לכל דייר בקומה השניה לבנות בגג מעל הקונטור של דירתו.

בהיתר שהופק עבור משפחת ברוכין סומנה תכנית צל לבניה בגג עבור משפחת פלאי.

- לטענת המתנגד כי לא מצורפים חישובי שטחים לבקשה, וחלוקה ע"פ שיווין זכויות.

התייחסות: הנושא נדון והוכרע בהחלטת החלטה של וועדת הערר והחלטה זו מחייבת את הוועדה המקומית (המתנגד לא יכול לערער על החלטת ועדת הערר במסגרת התנגדותו זו).

בהחלטת וועדת הערר המצוטטת לעיל צוין בבירור שנותר היקף זכויות זהה למשפחת פלאי כתוספת לבינוי המקורי (דהיינו 199 מ"ר מעבר לבינוי המקורי) מסך זכויות זה יש לנכות למשפחת פלאי את ההרחבה שבוצעה על ידם במסגרת בקשות 2012/0777 ו- 2015/0831.

- לטענת המתנגד כי הרחבה של 10% לקווי הבנין צריכה להתחלק בין כולם, המתנגדים דורשים פיצוי בשל כך.

התייחסות: הטענה לא ברורה, הרי מדובר בחריגה מקווי בניין אשר בגינה פורסמה הקלה ולא לעניין זכויות בניה כך שיש סיכוי שהמבקשים יצטרכו לשלם היטלי השבחה בגין כך.

לפיכך לא ברורה הטענה לעניין פיצוי, אך בכל אופן פיצויים זה נושא קנייני שהוועדה המקומית לא נכנסת אליו ויש לפנות לערכאות המתאימות.

- לטענת המתנגד כי נכון שהשטח הירוק בקומה הרביעית יישאר לשימוש משותף. (כמסומן בהתנגדות)

התייחסות: מהות הבקשה לא ברורה, אכן נכון להשאיר החלק של פתח העליה לגג כשטח משותף, אך מן הצדק לאפשר גם למשפחת פלאי לבנות בדומה למשפחת ברוכין.

- לטענת המתנגד כי ישנה פגיעה בשוויון לעניין ממ"דים בכך שלמבקש יהיה ממ"ד ולמתנגדים חדר מחוץ.

התייחסות: הוועדה דוחה טענה זו, כל עמודה לא קשורה לשניה לעניין הממ"ד היות ויש להצמיח אותו מהקרע. למתנגד אושר חדר מחוץ בהתאם לבקשתו בתיק 03.

ניסיון המתנגד לטעון כי יש לאפשר לו לבנות ממ"ד בשטח הגג שמעל דירת משפחת פלאי מנוגדת להחלטת וועדת ערר לפיה מותר למשפ' פלאי לבנות בגג וכן מנוגדת לתכנית הצל שבהיתר 1965/499.03.

- לטענת המתנגד כי לעניין החלטת וועדת ערר גם נידוד הזכויות היה כפוף להיתרים קיימים כאשר אין לערר סמכות להוסיף זכויות. לפי החישוב נשאר למשפחת פלאי 44 מ"ר סה"כ בנוסף לקיים.

התייחסות : הוועדה דוחה טענה זו היות וחשוב השטחים הנו בהתאם להחלטת ועדת ערר
כמפורט לעיל.

הוועדה מבקשת להדגיש כי היא סבורה שמשפחת פלאי זכאית לבניה דומה לבניה של משפחת
ברוכין (בהתאם ובכפוף להחלטת ועדת הערר) והיא סבורה כי יש בהחלטתה זו ליישם זאת.

תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה והסרוקה בארכיב האופטי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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 טרים
	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	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0324.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים ומרפסות עבור 6 מבקשים
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרב יצחק ניסנבוים 14, קרית משה

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה באריכות את טענות הצדדים והוקראו בפניה ההתנגדויות של המתנגדים שלא התייצבו לדיון, מחליטה הוועדה לדחות את לדחות את ההכרעה בבקשה ל 30 יום לצורך בחינת עניין הקטנת הקיר בדירה לה הוצעה מעטפת מול פיקוד העורף.

על המבקשים להציג את השינוי למתנגדת ולקבל את הסכמתה לשינוי.

לאחר פרק זמן זה התיק יובא לדיון פנימי לקבלת החלטה.

לטענה הנוגעת לחסימת חלונות - עורכת הבקשה הבהירה שהוגשה תכנית מתוקנת ובה אין חסימת חלונות, במעמד הדיון הוצג השינוי למתנגדים שנכחו בדיון שראו כי אכן אין פתח שנאטם מאחר שמיקום הממ"ד השתנה.

באשר לטענה לפינוי בינוי- מבדיקה במחלקות הרלוונטיות לא נמצאה בקשה פעילה באשר לכך. כמו כן בניית ממ"דים לא יסכלו את האפשרות לפינוי בינוי.

לטענה לפגיעה בזרימת אוויר ואור – הממ"דים והמרפסות צמודים לדירות המבקשים ואינם מונעים את האמור, נשמר דיי מרווח עד לדירות הסמוכות.

באשר לטענה לבניה בשטח משותף – התקבלו ההסכמות הנדרשות לצורך ממ"דים בשטח משותף, כמו כן מבקשים בעמודות מלאות למעט דירה אחת לה הוצעה מעטפת.

כאמור התיק יובא לדיון פנימי בחלוף 30 יום ממועד קבלת החלטה זו ובהתאם לאמור.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2011/1094.01
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 16 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 36 יח"ד. חניה בתיק 12/27.1
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרב שמעון בוקשפן 12, רמות

החלטת הוועדה

לדחות את ההכרעה

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 06/11/2024 ולבקשת המבקשים, הוכנה תכנית מעודכנת.

הוועדה בחנה תכנית זו ביחס לדרישתה להרחיק את מיקום החניות למרחק של כ 7 מ' עד 8 מ' מהבניינים הקיימים. נצא כי התכנית המעודכנת אינה עומדת בהחלטה זו.

עם זאת טוענים המבקשים כי אור התנאים הקיימים במגרש, הם עשו את התכנון המיטבי ביותר כדי להרחיק את מיקום החניות מהבתים.

לאור האמר, הוועדה דוחה את ההכרעה ב – 60 יום וזאת כדי להרחיק את מיקום החניות מהבתים הקיימים.

הוועדה דורשת מאגף תכנון לבחון את היקף יחידות הדיור מכח תכנית 5330 ואת תוספת יחידות הדיור המבוקשות מכח תכנית 103754 ולבחון באם מבני הציבור הקיימים / מתוכננים, נותנים מענה ליחידות הדיור הנוספות, או שנדרשות הפרשות ציבוריות נוספות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2011/1093.01
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 14 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד.
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרב שמעון בוקשפן 14, רמות

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 06/11/2024 ולבקשת המבקשים, הוכנה תכנית מעודכנת.

הוועדה בחנה תכנית זו ביחס לדרישתה להרחיק את מיקום החניות למרחק של כ 7 מ' עד 8 מ' מהבניינים הקיימים. נצא כי התכנית המעודכנת אינה עומדת בהחלטה זו.

עם זאת טוענים המבקשים כי אור התנאים הקיימים במגרש, הם עשו את התכנון המיטבי ביותר כדי להרחיק את מיקום החניות מהבתים.

לאור האמר, הוועדה דוחה את ההכרעה ב – 60 יום וזאת כדי להרחיק את מיקום החניות מהבתים הקיימים.

הוועדה דורשת מאגף תכנון לבחון את היקף יחידות הדיור מכח תכנית 5330 ואת תוספת יחידות הדיור המבוקשות מכח תכנית 103754 ולבחון באם מבני הציבור הקיימים / מתוכננים, נותנים מענה ליחידות הדיור הנוספות, או שנדרשות הפרשות ציבוריות נוספות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0027.01
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 16 יח"ד למבנה קיים עם 18 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד. חניה עבור מגרשים 1 עד 5
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרב שמעון בוקשפן 2, רמות

החלטת הוועדה

לדחות את ההכרעה

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 06/11/2024 ולבקשת המבקשים, הוכנה תכנית מעודכנת.

הוועדה בחנה תכנית זו ביחס לדרישתה להרחיק את מיקום החניות למרחק של כ 7 מ' עד 8 מ' מהבניינים הקיימים. נצא כי התכנית המעודכנת אינה עומדת בהחלטה זו.

עם זאת טוענים המבקשים כי אור התנאים הקיימים במגרש, הם עשו את התכנון המיטבי ביותר כדי להרחיק את מיקום החניות מהבתים.

לאור האמר, הוועדה דוחה את ההכרעה ב – 60 יום וזאת כדי להרחיק את מיקום החניות מהבתים הקיימים.

הוועדה דורשת מאגף תכנון לבחון את היקף יחידות הדיור מכח תכנית 5330 ואת תוספת יחידות הדיור המבוקשות מכח תכנית 103754 ולבחון באם מבני הציבור הקיימים / מתוכננים, נותנים מענה ליחידות הדיור הנוספות, או שנדרשות הפרשות ציבוריות נוספות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2011/1096.01
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת יו"ר הועדה
מהות הבקשה	תוספת 14 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד.
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרב שמעון בוקשפן 4, רמות

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 06/11/2024 ולבקשת המבקשים, הוכנה תכנית מעודכנת.

הוועדה בחנה תכנית זו ביחס לדרישתה להרחיק את מיקום החניות למרחק של כ 7 מ' עד 8 מ' מהבניינים הקיימים. נצא כי התכנית המעודכנת אינה עומדת בהחלטה זו.

עם זאת טוענים המבקשים כי אור התנאים הקיימים במגרש, הם עשו את התכנון המיטבי ביותר כדי להרחיק את מיקום החניות מהבתים.

לאור האמר, הוועדה דוחה את ההכרעה ב – 60 יום וזאת כדי להרחיק את מיקום החניות מהבתים הקיימים.

הוועדה דורשת מאגף תכנון לבחון את היקף יחידות הדיור מכח תכנית 5330 ואת תוספת יחידות הדיור המבוקשות מכח תכנית 103754 ולבחון באם מבני הציבור הקיימים / מתוכננים, נותנים מענה ליחידות הדיור הנוספות, או שנדרשות הפרשות ציבוריות נוספות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2011/1095.01
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת יו"ר הועדה
מהות הבקשה	תוספת 14 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד. חניה בתיק 12/27.1
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרב שמעון בוקשפן 6, רמות

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 06/11/2024 ולבקשת המבקשים, הוכנה תכנית מעודכנת.

הוועדה בחנה תכנית זו ביחס לדרישתה להרחיק את מיקום החניות למרחק של כ 7 מ' עד 8 מ' מהבניינים הקיימים. נצא כי התכנית המעודכנת אינה עומדת בהחלטה זו.

עם זאת טוענים המבקשים כי אור התנאים הקיימים במגרש, הם עשו את התכנון המיטבי ביותר כדי להרחיק את מיקום החניות מהבתים.

לאור האמר, הוועדה דוחה את ההכרעה ב – 60 יום וזאת כדי להרחיק את מיקום החניות מהבתים הקיימים.

הוועדה דורשת מאגף תכנון לבחון את היקף יחידות הדיור מכח תכנית 5330 ואת תוספת יחידות הדיור המבוקשות מכח תכנית 103754 ולבחון באם מבני הציבור הקיימים / מתוכננים, נותנים מענה ליחידות הדיור הנוספות, או שנדרשות הפרשות ציבוריות נוספות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0149.01
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת יו"ר הועדה
מהות הבקשה	תוספת 10 יח"ד למבנה קיים עם 22 יח"ד, סה"כ 32 יח"ד. חניה בתיק מס 12/147.1
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרב מ.נ. ולינשטין 6, רמות

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 06/11/2024 ולבקשת המבקשים, הוכנה תכנית מעודכנת בה הוצגו מקומות החניה לנכים – הוועדה התרשמה כי היזם מצא פתרון ראוי ל – 3 מקומות החניה שנדרשו עפ"י החלטת הוועדה.

בנוסף, פתרון החניה אשר הוצע ע"י הזים הינו מתקן חניה אוטומטי, שכן לפי טענתו לא מצא פתרון חלופי אחר. על כן, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה ב – 60 יום וזאת כדי לאפשר למתנגדים להציג פתרון חניה חלופי ע"י יועץ תנועה מטעמם. תכנית זו ככל ותוגש ע"י המתנגדים, תיבחן ע"י הוועדה.

הוועדה חוזרת על הנחייתה כי על היזם לרשום ולשייך את החניות הקיימות כיום, על שם הדיירים הוותיקים, כך שפתרונות החניה אשר ייבנו בעתיד ישמשו את הדיירים החדשים ולא את הוותיקים.

הוועדה דורשת מאגף תכנון לבחון את היקף יחידות הדיור מכח תכנית 5330 ואת תוספת יחידות הדיור המבוקשות מכח תכנית 103754 ולבחון באם מבני הציבור הקיימים / מתוכננים, נותנים מענה ליחידות הדיור הנוספות, או שנדרשות הפרשות ציבוריות נוספות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0148.01
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת יו"ר הועדה
מהות הבקשה	תוספת 10 יח"ד למבנה קיים עם 22 יח"ד, סה"כ 32 יח"ד. חניה בתיק מס 12/147.1
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרב מ.נ. ולינשטין 4, רמות

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 06/11/2024 ולבקשת המבקשים, הוכנה תכנית מעודכנת בה הוצגו מקומות החניה לנכים – הוועדה התרשמה כי היזם מצא פתרון ראוי ל – 3 מקומות החניה שנדרשו עפ"י החלטת הוועדה.

בנוסף, פתרון החניה אשר הוצע ע"י הזים הינו מתקן חניה אוטומטי, שכן לפי טענתו לא מצא פתרון חלופי אחר. על כן, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה ב – 60 יום וזאת כדי לאפשר למתנגדים להציג פתרון חניה חלופי ע"י יועץ תנועה מטעמם. תכנית זו ככל ותוגש ע"י המתנגדים, תיבחן ע"י הוועדה.

הוועדה חוזרת על הנחייתה כי על היזם לרשום ולשייך את החניות הקיימות כיום, על שם הדיירים הוותיקים, כך שפתרונות החניה אשר ייבנו בעתיד ישמשו את הדיירים החדשים ולא את הוותיקים.

הוועדה דורשת מאגף תכנון לבחון את היקף יחידות הדיור מכח תכנית 5330 ואת תוספת יחידות הדיור המבוקשות מכח תכנית 103754 ולבחון באם מבני הציבור הקיימים / מתוכננים, נותנים מענה ליחידות הדיור הנוספות, או שנדרשות הפרשות ציבוריות נוספות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0147.01
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת יו"ר הועדה
מהות הבקשה	תוספת 8 יח"ד לבניין עם 16 יח"ד, סה"כ 24 יח"ד.
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרב מ.נ. ולינשטין 2, רמות

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 06/11/2024 ולבקשת המבקשים, הוכנה תכנית מעודכנת בה הוצגו מקומות החניה לנכים – הוועדה התרשמה כי היזם מצא פתרון ראוי ל – 3 מקומות החניה שנדרשו עפ"י החלטת הוועדה.

בנוסף, פתרון החניה אשר הוצע ע"י הזים הינו מתקן חניה אוטומטי, שכן לפי טענתו לא מצא פתרון חלופי אחר. על כן, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה ב – 60 יום וזאת כדי לאפשר למתנגדים להציג פתרון חניה חלופי ע"י יועץ תנועה מטעמם. תכנית זו ככל ותוגש ע"י המתנגדים, תיבחן ע"י הוועדה.

הוועדה חוזרת על הנחייתה כי על היזם לרשום ולשייך את החניות הקיימות כיום, על שם הדיירים הוותיקים, כך שפתרונות החניה אשר ייבנו בעתיד ישמשו את הדיירים החדשים ולא את הוותיקים.

הוועדה דורשת מאגף תכנון לבחון את היקף יחידות הדיור מכח תכנית 5330 ואת תוספת יחידות הדיור המבוקשות מכח תכנית 103754 ולבחון באם מבני הציבור הקיימים / מתוכננים, נותנים מענה ליחידות הדיור הנוספות, או שנדרשות הפרשות ציבוריות נוספות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0453.00
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מבנה חדש לישיבת עטרת שלמה לצעירים
מספר ועדה	2026/7
כתובת	שלמה זלמן דרוק 4, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להקמת ישיבה לצעירים בן 2 קומות ע"ק ו-5 קומות תת"ק בשכונת רמת שלמה, במגרש ריק היושב בין הרחובות דרוק מצפון - מזרח ויגאל ידן מדרום, במגרש 208 עפ"י תכנית 11085.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 11085 אשר הופקדה בתאריך 14.11.2011 ואושרה בתאריך 26.11.2013.

התכנית כוללת תקנון, תשריט ונספחי בינוי מפורטים.

מטרת התכנית הינה הרחבת שכונת מגורים קיימת על ידי תוספת 1,531 יח"ד, מבני ציבור, מוסדות, שצ"פים ותשתיות.

התכנית מבטלת את תכנית מתאר 62 וכפופה לתכנית במ/ 1973 ב'.

פרסום :

במסגרת הבקשה בוצע פרסום לפי סעיף 149 בתאריך : 09/09/2025 :

1.הקלה מסעיף 4.7.2 ד בתב"ע 11085 להנמכת מפלס 0.00, ממפלס 716.5 המצוין בנספח הבינוי למפלס 713.55. בהתאם לגמישות המתאפשרת בסעיף 6.13.

נימוק : בהתאם לתכנון וביצוע סופי של הכבישים.

2.הקלה מהוראות התב"ע 11085 טבלה 5 בדבר בניה של 2 קומות מתחת ל0.00, ל- 5 קומות מתחת ל0.00.

נימוק : שיפור מופע אורבני לכיוון הפארק, ניצול טוב יותר של הטופוגרפיה

תום מועד להגשת התנגדויות : 07/10/2025. לא הוגשו התנגדויות לבקשה.

האם להכיר בהקלה שפורסמה עבור ניווד הקומות גם עבור ניווד שטחי שרות מעל הקרקע לתת"ק, מאחר והתכנית לא מקצה שטחים מתחת לקרקע ומאפשרת ניווד של שטח עיקרי בלבד.

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע, עבור ניוד הקומות גם עבור ניוד שטחי שרות מעל הקרקע לתת"ק מאחר והתכנית לא מקצה שטחים מתחת לקרקע ומאפשרת ניוד של שטח עיקרי בלבד,

כפרסום מספיק בדיעבד.

הגמלון הגובה - יוסדר בתב"ע עתידית. בשלב זה נדרשת הנמכה .

חניון כפול - ניתן לאשר בכפוף לאישור החלטה על הפקדת תכנית שתסדיר את הזכויות לכך , או הוכחת זכויות קיימות.

הסדרי תנועה ודרכים - יש לתקן.

תנאי להעברת הבקשה לגורמים :

על מגישי הבקשה לפרט את שיטת הדיפון ולסמן עוגנים אם ישנם בהדגשה על עוגנים חודרים, ולאילו מגרשים הם חודרים. יידרש תיאום תכנון חדירת עוגנים למגרשים גובלים עם האגפים הרלוונטיים, ומשלוח הודעות לגובלים ככל ויידרש.

אישור מחלקת הסדרי תנועה

אישור מחלקת דרכים

אישור אדריכלית העיר

קידום התב"ע העתידית 1440312 והצגת לויז' לקידום ואישור בתיאום עם בוחנת הרישוי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	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
כן	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 המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	אישור תכנית בינוי
	לא יינתן היתר עד להשלמת תב"ע אשר תסדיר את הדרך באופן סטטוטורי.
	תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית תאורה של הבינוי המוצע והשפעותיו לשטח הפתוח דרומית לשירות לאיכות הסביבה ואישור התכנית.
	הגשת ערבות לפיצוי נופי בסך 2,547 ש"ח לאגף שפ"ע
	הגשת תכנית נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל
	יש לתכנן 2 מוטמנים לפינוי אשפה
	יש לאשר תכנון הסדרי תנועה ו חנייה מול צוות החנייה ו תנועה - ולאשר תכנית הסדרי תנועה תוש"ה : ו בהתאם ובכפוף לתכנון התנועה המאושר הנ"ל יש להגיש תכנון פיזי לבדיקת הצוות לדרכים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0144.01
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד חדשה ל- 4 יח"ד קיימות סה"כ 5 יח"ד, שינוי חלק מגג אחורי משופע לגג ישר.
מספר ועדה	2026/7
כתובת	תקוע 15, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את כל השטחים הקיימים כנדרש בהתאם להיתר קודם מס' 2019/144.00 כולל שטח המדרגות המוצעות בקומת המרתף במניין שטח שירות קיים.

אישור הסדרי תנועה :

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מציין כי נוספה יח"ד אחת בנוסף ל- 4 יח"ד קיימות כאשר אישור מח' הסדרי תנועה ניתן ל- 4 יח"ד חדשות – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' הסדרי תנועה כתנאי להפניית הבקשה לחו"ד גורמים.

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, 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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0468.03
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי שם בעלים בהיתר לתיק מספר 1989/0468.02
מספר ועדה	2026/7
כתובת	ושינגטון 5, טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 23.03.2028

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.

נמצא כי לא התקבל טופס בקשה לחידוש היתר בניה ולכן - יש להמציא טופס זה כתנאי לקבלת היתר.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
תשלום אגרת בניה	כן

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0399.00
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת לדירה בקומת הקרקע
מספר ועדה	2026/7
כתובת	רחובות הבוכרים 24 , בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה להשאיר את הקונסטרוקציה הקיימת מלפני 36 שנה שאינה נדרשת מבחינה קונסטרוקטיבית עפ"י חו"ד מהנדס הוועדה ולהראות

אותה כקיימת 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
	הריסת הקירוי של החצר על פי החלטת הוועדה
	הפסקת המבקשים את הלנת הבנות בדירה תוך 8 חודשים כתנאי להוצאת היתר או הוצאת בניה לפי המוקדם מבניהם על פי החלטת הוועדה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0587.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת קירות במפלס העמודים כתוספת 2 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2026/7
כתובת	עובדיה מברטינורה 4 , רחביה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי לא הוצגו תימוכין קניינים כנדרש כאשר מבוקש תוספת 2 יח"ד.

בנוסף, עורך הבקשה נדרש לצמצם את הבינוי החורג מקו בנין קידמי (חזית צפונית) ובהמצאת עדכון לאישור מח' שימור.

לבקשה התקבלו 5 התנגדויות אך אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

תימוכין קניינים :

על עורך הבקשה :

- להמציא חתימות של 2/3 מבעלי החלקה לעניין תוספת יח"ד.

- להסיר את הפתחים המוצעים עבור יח"ד כיציאה לחצר המשותפת.

קווי בניין :

על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי לתוך קווי הבניין המאושרים.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה את כל הבינוי הקיים, במידה והבינוי קיים בהיתר יש לחשב כנדרש באם הבינוי קיים ללא היתר יש להציג להריסה.

ממ"ד :

על עורך הבקשה להציע פתרון מיגוני ליח"ד המוצעות.

תכסית :

על עורך הבקשה להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המציג עמידה בתכסית המותרת.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' השימור כתנאי לדיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בהרמוניקה a.

התנגדויות :

להלן טענות המתנגדים :

"סגירת קומת עמודים תהפוך אותו לבניין ללא אוויר לנשימה, עם כניסה מוזרה ישירות מהרחוב אל תוך מנהרה חשוכה וארוכה"

- מבואת הכניסה המוצעת הינה צרה וללא חלונות באורך של כ- 7 מ'.

"שטח זה הוא בבירור ובנראות מהווה חלק בלתי נפרד מהשטחים הציבוריים של הבניין וכך שימש במשך מעל 70 השנים מאז הבנייה ועל דעת זה רכשו וחתמו כל הבעלים את דירותיהם".

"ספק רב אם הרישום המוזר של חכירה של שטח מקורה בתוך בית משותף לאדם זר, חיצוני לבניין הוא בכלל חוקי".

" בעלי המקרקעין לרבות החצר נשוא הדיון, הם בעלי הדירות, ולכן רק בעלי הדירות/החצר יכלו להגיש את הבקשה ולא כפי שהוגשה ע"י מי שאינו בעלים".

"רק בגלל שהבניין לא נרשם כבית משותף, "הצליח" הקבלן לרשום את שטח הכניסה של הבניין בחכירה לטובת ביתו. רישום שהוא שגוי, מנוגד לחוק... ברור שכאשר מדובר בבית משותף לא ניתן להצמיד חלק מהבניין למי שאין לו כל זכות בבניין"

- עניין הבעלויות נבחן במעמד פתיחת התיק ע"י הדסק, מנגד היות ומוצעות יח"ד חדשות נדרש להגיש חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה.

"מדובר באחד הרחובות הכי צפופים בשכונה, הסיכוי למצוא חניה הוא אפסי ביותר... תוספת של עוד 2 דירות לבניין הישן על תשתיותיו וכו' רק תחמיר את המצב"

- התקבל פטור מתוספת חניה ע"י מח' הסדרי תנועה.

"תוספות הבנייה מותנות בהסכמה של כל בעלי הדירות וכל דיירי הבית מתנגדים באופן נחרץ לבקשה".

- עבור תוספת יח"ד נדרש להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות, לא התקבלו תימוכין קניינים כנדרש.

"סגירת קומת עמודים תהווה מפגע אזורי קשה... הועדה הנכבדה מתעלמת מפיסת היסטוריה חשובה ומשנה את מאפייני המבנה והרחוב".

- התקבל אישור מח' שימור לבקשה.

"אין לאפשר פתחי יציאה מהדירות לכיוון הגינות המשותפות שהן בבעלות משותפת של כל הדיירים".

- עורך הבקשה נדרש להסיר את הפתחים המוצעים לחצר המשותפת.

"הדיירים יבקשו בעתיד לחזק את הבניין ולהוסיף ממ"דים, סגירת קומת עמודים בדירות תצמצם/ תשלול את האפשרויות החיוניות האלה מהדיירים... תסכל את האפשרות לתוספת ממ"דים ומעלית לדירות".

- מיקום מעלית יתכן ויתאפשר ויבחן לעת הגשת בקשה להיתר בניה בעניין בסמיכות למדרגות הקיימות ללא קשר לתוספת המוצעת, מיקום הממ"דים יבחן לעת הגשת בקשה להיתר בניה כאשר נכון לבחינת הבקשה לא הוגשה בקשה בנידון.

"הורדת ערך דירות דיירי הבניין"

- בשאלות קנייניות הצוות המקצועי אינו מתעסק.

"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	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0368.05
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן ומרפסת.
מספר ועדה	2026/7
כתובת	גדוד מכמש 7, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטח בניה :

על עורך הבקשה לצמצם שטח עיקרי לשטח של 24.89 מ"ר הנותר למימוש או לחילופין להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה מכוח מה מבוקש שטח עיקרי הנותר כולל שטח מרפסת הגג בין 3 קירות.

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה את המרפסות המבוקשות בתיק מס' 2011/368.04 בחזית המזרחית כך שיהיה צמד למרפסות זיז.

חדר יציאה לגג :

על עורך הבקשה להסיר חדר יציאה לגג מהבקשה.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

- יש להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצחוב להריסה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0290.00
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת ממד ומרפסות
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרב זלמן סורוצקין 5, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי המוצע בבקשה דהיינו הממ"ד ומרפסות אינו תואם את התקנות ומדיניות מ"ע וכן יסודות הממ"ד יורדים ע"ג שביל גישה ומעבר ציבורי וגינה משותפת.

בנוסף, קיימות במבנה סגירות רבות שלא נמצאו לגביהם היתר ובכללן בדירת המבקש וכן עורך הבקשה נדרש להמציא אישור מח' שפ"ע.

התנגדויות:

* "פני הבניין והגינה המשותפת ישתנו ויתכערו לגמרי בעקבות התכנית, הגינה עם שביל הבניין יחסם"

- טענה זו נכונה, המלצת הצוות המקצועי שלא לאשר את מיקום הממ"ד המוצע היות וחוסם את שביל הגישה האחורי לבניין ומוצע ע"ג גינה משותפת ולא הוצגו תימוכין קניינים כנדרש.

* "הממ"ד במפלס 0 אינו לשם ממ"ד מאחר וצריך לרדת קומה ולצאת מהבניין".

- המוצע בקומה 0 הינו הורדת קירות ממ"ד, הבינוי המוצע בקומה 1.

* "שכנים מסוימים שנכתבו לכאורה כמסכימים התבררו שהם גם מתנגדים".

- טענה נכונה, התקבלה התנגדות של שכן שחתם.

* "לא היתה הדבקת מודעות בבניין זה והדואר רשום נשלח אחרי תאריך האחרון להתנגדות, 2/3 מהדיירים לא קיבלו הודעה על הבניה".

- עפ"י נתוני המערכת בוצע פרסום והתקבלו מסמכים תקינים.

* "המבקש הצהיר לאחרים שדיברו איתו שמבקש שטח קטן בהרבה ממה שבתוכנית".

* "הבניה על שטח הגינה המשותפת"

* "נדרש חתימה של רוב הדיירים מתוך 30 שזה אומר 16 וחתימים 12 דיירים"

- נדרשים תימוכין של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות של העמודה.

דהיינו חתימות של 10 דיירים כאשר 3 מתוכם בעמודה של המבקש.

* " מגיש הבקשה עצמו מופיע חתום פעמיים"

- טענה נכונה, החתימה הנוספת לא נספרה בסך החתימות.

* " 3 חתימות הן של דיירים מבניינים סמוכים בניין מס' 9" (ולא בניין המבוקש כניסות 5 ו-7)

- טענה נכונה, החתימות הללו לא נספרו בסך בחתימות.

שטחי בניה :

קומה א' מפלס +3.00, חזית צפונית :

על עורך הבקשה להסיר את המבואה מהבקשה.

מרפסות זיז :

קומה א' מפלס +3.00, חזית צפונית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.63 מ', ברוחב של 2.67 מ' ובשטח של 7.05 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מהעומק המותר בסך של 1.13 מ' ולא פורסמה הקלה בנדון.

בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצעת הינה בודדת ללא תכנון מרפסת צמד כנדרש עפ"י מדיניות מ"ע – לא ניתן לאשר.

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 10.1 מ', ברוחב של כ- 01.4 מ' ובשטח של 4.93 מ"ר, מדובר במרפסת צרה ללא היתכנות תכנונית – לא ניתן לאשר.

כללי :

על עורך הבקשה :

– לצמצם את המרפסת המוצעת בחזית הצפונית לכדי העומק המותר עפ"י התקנות.

- להגיש תכנון מרפסות בצמדים בהתאם למדיניות מ"ע.

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

- להגיש טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות הפתוחות עד 14 מ"ר.

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

ממ"ד :

קומה א' מפלס +3.00, חזית צפונית :

תוספת ממ"ד כהרחבה כאשר יסודות הממ"ד יורדים לקומת הקרקע מפלס +0.00 ע"ג שביל גישה אחורי לבניין, מעבר ציבורי וגינה משותפת – לא ניתן לאשר.

בשינוי מיקום הממ"ד שיוגש לבחינה נוספת עורך הבקשה ידרש בהצגת תכנית צל בהתאם למדיניות - על עורך הבקשה להציג תכנית צל המראה אפשרות למיקום ממ"דים בהתאם לגודל הממ"ד המוצע לכל הדירות בבניין.

תימוכין קניינים :

על עורך הבקשה להמציא חתימות כפי הנדרש לממ"ד בשטח משותף.

הריסות :

על עורך הבקשה :

- לסמן בצהוב להריסה בהיתר זה את הסגירה הקיימת בדירת המבקש.

- לסמן ע"ג ההרמוניקה את הסגירות שלא נמצאו לגביהם היתר בצהוב להריסה "לא כלול בהיתר זה".

אישור שפ"ע :

על עורך הבקשה להמציא אישור מח' שפ"ע כתנאי לדיון חוזר.

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	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0011.08
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק 1981/0011.04
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרן 18, רחביה

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 29.09.2028

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0533.00
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרב זלמן סורוצקין 26 , הקריות החסידיות

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה תובא לדיון בועדה הבאה .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0363.00
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר למבנה מגורים של 3 קומות, קומת גג רעפים, וקומת מחסנים
מספר ועדה	2026/7
כתובת	סומך עובדיה 2, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להיתר למבנה מגורים של 3 קומות, קומת גג רעפים, וקומת מחסנים .

לאחר שהוועדה בחנה את טענות המתנגדים והבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים .

ההתנגדות הוקראה -המתנגדים טוענים זכות ראשונים להשקעה, טענה זו הינה טענה קניינית והועדה לא דנה בטענה מסוג זה .

לכן הוועדה דוחה את ההתנגדות.

יצויין גם כי למתנגדים אין מעמד להתנגד בהיעדר זכויות בנכס .

הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית מאשרת אותה להיתר בניה בתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	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
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1984/0334.03
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות בקומה ב
מספר ועדה	2026/7
כתובת	חיים לסקוב 8 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

החלטת ביניים :

הוועדה דוחה את הבקשה לתוספת המרפסות המוצעות בחזית המזרחית ל-2 הדירות.

הוועדה שוקלת לאשר את המרפסות המוצעות בחזית המערבית והצפונית בכפוף לתיקונים.

החלטה סופית תינתן לאחר המשך הדיון.

זכות ערר תינתן לעניין ההחלטה בכללותה לאחר שתתקבל החלטה סופית בבקשה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0190.01
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, הכשרת מצב קיים + ריצוף חצר -עפ"י תב"ע 804096
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרואה 19, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי והושלמו תנאים טרם דיון כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
	שפ"ע- תנאים להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 2,081.82 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	שפ"ע -הגשת תכנית נטיות לשלמה דניאל.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2016/1171.02
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג מגורים, בניית מרפסת, ממ"ד
מספר ועדה	2026/7
כתובת	מבוא אדמונד פלג 4, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בפתיחת התיק, כמספיק כדיעבד לבנייה בשונה מנספח הבינוי.

אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לשינויים והתיקונים הבאים:

קומה ד' במפלס +11.00 :

דירה מס' 15-

מרפסת גג- בשונה מנספח בינוי- אינה מקובלת תכנונית- יש להסירה מהבקשה.

הגבהת חדר מדרגות – בשונה נספח בינוי- הנספח מאשר הגובה של חדר מדרגות ד' אינו מאפשר גישה מחדר לתוספת ע"כ יש לאטום את היציאה לגג בהתאם לנספח ולהציג סולם בהתאם.

ניהול מי נגר:

סעיף 4.1.2 יב"ש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

ליקויים גרפים:

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים 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	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0444.01
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת תואמת תבע + ניוד שטחים לחזית צפונית כולל שביל גישה להנגשת הבית
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרב אליהו לופיאן 6, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

בכפוף לתיקונים הבאים:

קומת גגות במפלס +8.58:

מש' גבאי-

גג הרעפים יש להסירו מהבקשה כיוון שתוכנית שביטלה את תוכנית מתאר לא ניתן לבקש גגות רעפים ע"כ יש לסמנו להריסה ולהציג גג בטון כנדרש.

הריסות:

תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (7)-

"שינוי ההוראה בדבר החובה להריסת עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנת בהיתר, כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר".

המוצע בבקשה זו הכשרת עברת בנייה- יש לסמן להריסה את גג הרעפים כנדרש וייהרס כתנאי לתחילת עבודות.

ניהול מי נגר:

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

ליקויים גרפים:

יש לתקן את ההערות ע"ג תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור 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	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0347.01
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניית מחסן, תוספת מרפסת, חצר, שינויים בפתחים, שינוי מפלסים בפיתוח שטח.
מספר ועדה	2026/7
כתובת	משעול מורן 4 , רמות

החלטת הועדה

לסגור את תיק הבנין

לסגור את תיק הבניין על פי בקשת המבקש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0273.04
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2026/7
כתובת	צוקרמן ברוך 12, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המרפסת המוצעת עומדת בהנחיות האגף ע"כ אין מניעה לאשר.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0284.05
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנית מרפסת סוכה
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרב בנימין מינץ 5, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שני מרפסות זיז,

ניתן להתייחס לחזית המבוקשת כחזית קידמית ולא צידית ובכך להציע אותן בעומק של 2 מ',

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0874.03
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2026/7
כתובת	אגרות משה 5, רמת שלמה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מדובר בבקשה לתוספת בינוי לדירה מס' 1 באמצעות הכשרת עבירה.

הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים לדיון :

תנאים טרם דיון :

לא התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה.

יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף

ובנוסף נדרשת הכרעת וועדה :

הבינוי מוצע בשונה מנספח הבינוי כאשר ישנה חריגה מקווי הבניין, קווי הבניין מעוגנים בסעיף סטיה ניכרת אך ישנו סעיף המאפשר גמישות למתן חריגה עד 3 מטר מגבול המגרש : סעיף 4.1.2 יא'- "קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט", ניתן יהיה לבקש הקלה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית עד לקו בניין של 3 מ' מגבול החלקה, וזאת על מנת לאפשר גמישות במיקום תוספות הבנייה בשלב מימוש התוכנית. "

לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקווי הבניין, במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה הבאה "שינוי מנספח הבינוי המוצע בצד הדרומי של המבנה בקומת קרקע".

נדרשת הכרת וועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת התיק ככוללת גם לעניין זה.

בנוסף נדרשים התיקונים הבאים :

הריסות :

-יש לסמן להריסה את הבינוי המסומן להריסה בתשריט ובתיק מידע. הריסת המבנה יהיה כתנאי לתחילת עבודות.

ניחול מי נגר :

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

ליקויים גרפיים :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0853.05
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים, תוספת מרפסת.
מספר ועדה	2026/7
כתובת	סולם יעקב 14, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע אולם המוצע אינו תואם במדויק את הנספח בינוי.

אך, היות והבנוי המאושר בתב"ע חורג הגבולות החלקה אין אפשרות להציע מוצע שתואם במדויק את הנספח, לכן מוצע בינוי עם מדרג כאפשרות יחידה לממש את הזכויות ע"פ תב"ע.

ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 11441 – סעיף 4.1.2 יג- "יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "

לא הוצג חישוב כנדרש. יש להציג עמידה במותר ע"ג ההרמוניקה.

שלביות ביצוע:

ע"פ תבע 11441 חל סעיף שלביות ביצוע הנוגע לקומות הגג בלבד.

ע"פ תבע 5062 סעיף 2.9 - חל סעיף שלביות ביצוע. "תוספות הבניה יבוצעו בשלבים למלטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכול לרווחת הדייר שמעליה".

מוצע בבקשה תוספת בינוי חלקית, בקומה א' בלבד, עם גג ללא שימוש. אולם יש להציג מרפסת גג עם ריצוף ומעקה תיקני בהתאם להוראות שלביות ביצוע ולציין "גג ללא שימוש".

ליקויים גרפיים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים 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	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0027.03
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחים ע"פ תבע ומרפסת
מספר ועדה	2026/7
כתובת	פאול פרנקל 7, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי מס' 1 ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

-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, 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	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0530.08
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומרפסות לפי תב"ע 155440
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הדף היומי 605 , רמות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

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

יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

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

לאחר תיקון ההרמוניקה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש.

יובא להכרת הוועדה באם לזמן מתנגדים.

תימוכין קניינים :

הרחבה של הכניסה המוצעת לדירה אינה תואמת נספח ע"כ נדרש בחתימות.

-יש להגיש חתימות כנדרש.

ניהול מי נגר :

-יש להציג חישוב כנדרש.

נוהל בקרה הנדסית :

-יש להגיש חו"ד זו כנדרש.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2, לטענתם :

התקבלה התנגדות - מאת לוי דוד, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה צמודה למבקש.

"הבנייה ממש בשטח הדירה שלנו, אין לנו אפשרות להרחיב ויש לנו אישור לבניה שם, בנוסף יסגור לנו את האור והאוויר בחדר הצמוד וגורם להיזק ראייה לחלונות החדרים".

התקבלה התנגדות - מאת לוי לאה, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה צמודה למבקש.

"השכנים בונים בחלק ששייך גם לנו, יש לנו היתר בנייה על חלק זה".

המבקשים מציעים מרפסת גג בתחום התוספת שלהם במקום בינוי וקיר הפרדה בגובה 2.10 מבוטון כך שלא יהיה היזק ראייה למרפסת העתידי של המתנגדים ע"כ נראה כי זה פותר את הבעיה, המלצת מובא להכרעת הוועדה באם 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	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0597.01
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה - ע"ח ניווד זכויות מתב"ע
מספר ועדה	2026/7
כתובת	עלית הנוער 42 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת בניה - ע"ח ניווד זכויות מתב"ע.

הוועדה מאשרת את המרפסת ללא צורך בפרסום נוסף בכפוף לצמצומה לעומק של 1.5 מ'.

הניוד המוצע מאושר התקבל לכך אישור מנהל האגף.

המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות האגף לעניין המרפסות.

המחסן המוצע מאושר.

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
	במיקום התוספת יש לרשום כי שטח זה ניווד מהגג לצד ונותרו שטחים שמוצעים בתוכנית צל
	סגור לגי ממוש בעתיד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0352.04
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2026/7
כתובת	צוקרמן ברוך 14, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות תבע 478057 ותואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0096.03
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הרחבות דיור, מחסנים, ממ"דים ומרפסות עפ"י תב"ע מס 101-1116961
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרב דוד זריצקי 12, רמות

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה עם בקשה 2015/0096.02

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2016/1323.03
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג , תוספת חדר מחוזק
מספר ועדה	2026/7
כתובת	לואי ליפסקי 39 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת לבניה על הגג, תוספת חדר מחוזק, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בפתיחת התיק כמספיק בדיעבד לבניה בשונה מנספח בינוי.

הוגשה התנגדות אחת ,

לאחר שהוועדה בחנה את התנגדות ואת הבקשה .

הוועדה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים .

ההתנגדות הוראה בפני הוועדה

הועדה מקבלת ההתנגדות :

לעניין החלונות – הפתחים המוצעים לכיוונו של המתנגד יחסמו ו/או יוצעו בלבני זכוכית כדי למנוע פגיעה במתנגד

לעניין הדודים - הוועדה מורה שיועקו ע"י המבקש ועל חשבוננו כך שלא תהיה פגיעה במתנגד .

הוועדה סבורה כי הבקשה המתוקנת ראויה תכנונית ומאשרת אותה .

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0208.00
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין בן 2 קומות סה"כ 2 יח"ד
מספר ועדה	2026/7
כתובת	, אום טובא רחוב: אבו ע'נים סמטה 7 בית מס' 6, אום טובא גוש 30794 חלקה ארעי 1 לפי תצ"ר 271/2023

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

טרם הושלמו התנאים של

- אגף שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י.

- רשות העתיקות- הבקשה טרם אושרה ע"י.

- רישום תצ"ר.

נספח בינוי

לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו , אלא רק נספחים כלליים לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו".

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס" 00.6528/2024 בתאריך 2024/90/70 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס" 2302 ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד. עפ"י הבקשה המוצעת, נמצא וחריגות מקווי הבניין המאושרים, וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח: "בנייה על קונטור בניין קיים."

עפ"י סעיף 10ג", "קווי הבניין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם צוין אחר.

למרות האמור לעיל, מקום בו קיים בניין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבנין לקומה ראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבנין הקיים, וקווי הבנין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בה בהתאם להוראות תכנית המתאר, אלא אם תשוכנע הוועדה המקומית לאחר פרסום על פי סעיף 149 לחוק כי ניתן להתיר בניית הקומה השנייה הנוספת כאמור, ובהתאם לקווי הבניין של הקומה הראשונה בנוספת ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה ומספר

הקומות המותרים". - ע"פ תשריט התכנית הבנין היה קיים ערב אישור התכנית, לא ניתן לדעת כמה קומות היו קיימות אך לפחות אחת הייתה קיימת ולכן תוספת/הכשרה קומה אחת נוספת בקונטור הבנין הקיים לא מצריכה הקלה ע"פ הסעיף ולפיכך אין חריגה מקונטור הבנין הקיים וההקלה שפורסמה מיותרת.

חניה

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

ע"פ מחלקת דרכים צוין כי אין התנגדות עקרונית לתוכנית המוצעת הכוללת 2 יח"ד, יחד עם זאת צוין כי למגרש אין גישה מוטורית וסטטוטורית מסודרת, וכן לא הוצג במסגרת התוכנית פתרון חניה עבור היחידות המוצעות. - ע"פ סעיף 23 לתכנית ככל ואין גישה מוטורית למגרש אז החניות יהיו בתחום הכבישים מצד שני היות ובנוסף

אין גישה סטטוטורית אזי לאחר תיקון הבקשה יועלה לוועדה לשקילת המלצה למחוזית לפטור מחניה.

מרפסות זיז

עפ"י סעיף 12.13 "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ". אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג."

מפלס ± 0.00 דירה מס"1 בחזית דרומית-מזרחית מוצעת מרפסת שאינה מקורה בשטח של 18.15 מ"ר ע"פ טבלת השטחים.

עומק המרפסת המוצעת הינה 1.90 מ". ואורך המרפסת כאורך החזית.

עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ", ואורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית.

יש לסמן להריסה את העומק המיותר וכן את המרפסת נוספת שלא עומדת באורך המותר היות ומדובר במנגנון הקלות מצומצם ולכן לא ניתן לפרסם הקלה לעומק כמו כן המרפסות לא תואמות לקיים בשטח גם מבחינת גודל/ צורה/ קירוי, יש להתאים.

יש להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה, כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות.

קיר תמך וגדרות

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט "הגובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ" מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ" מעל פני הקרקע."

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 8-13 "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה".

יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים, בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות ושיפוע מגרש לבחינה סופית.

הגדר תיבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב.

יש לציין שחלק מהגדרות/ קירות תמך מוצעים מחוץ לגבול חלקה, לא ניתן לבצע זאת.

התייחסות לקיים בשטח

בעיון ב-gis ישנה אי התאמה בחזיתות ובקיים בשטח להרמוניקה שהוגשה, יש להתייחס לכלל הבינוי הקיים כולל מדרגות לקומה א" בחזית דרומית, סככה בחזית צפונית, פתחים בחזיתות שלא תואמים, גג רעפים וכו".

וכן לאחר תיקון ההרמוניקה יידרש דו"ח פיקוח על הבניה להתאמתה לקיים בשטח כתנאי לדיון נוסף.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2007/0384.02
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2026/7
כתובת	אבו עוביידה 212, אום ליסון

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות וישנה סטיה ניכרת בזכויות הבניה

להלן פירוט התיקונים הנדרשים :

שטחי בניה במפלסים מעל הכניסה הקובעת (תא שטח 1)

שטחים עיקריים

מגורים מותר 720 מ"ר, מסחר מותר 255 מ"ר

מגורים קיים 244.75 מ"ר

מסחר קיים 106.20 מ"ר

מוצע 520.78 מ"ר

סה"כ שטחים עיקריים 734.25 מ"ר (ללא מסחר ומרפסות), בחריגה מהמותר, נדרש לצמצם לשטח המותר.

שטחי שרות :

מותר 63 מ"ר

קיים 61.73 מ"ר

מוצע 24.94 מ"ר

סה"כ שטחי שירות 86.67 מ"ר, בחריגה מהמותר, נדרש לצמצם לשטח המותר.

יש לשים לב שע"פ התכנית ישנו בנין עתידי נוסף, אך כפי שמסתמן לא נותרו עבורו זכויות בניה בכלל כך שסימונו בהרמוניקה כבנין עתידי אינו נכון ויש לבטל את הסימון, לידיעת המבקשים ככל וירצו לממש הבנין הנוסף עליהם לדאוג לתוספת אחוזי בניה בתב"ע / תיקון טבלה 5.

יש לחדד שלא ניתן להשתמש בשטחים שנועדו למטרה למטרה אחרת.

ניהול מי נגר

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. -עורך הבקשה לא הציג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה יש להציג.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1996/1028.02
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוכנית שינויים תוספת בניה בקומת קרקע וקומת א .
מספר ועדה	2026/7
כתובת	א נהדה 41 , בית צפפה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מתייחסת לתוספת בניה בחלקה מס' 45 אשר בפועל הינה חלקה בשטח של כ- 5.5 דונם. בפועל בוצע תצ"ר שחילק את המגרשים והבניה מבוקשת בחלקה ארעית מס' 5, אולם, סך שטחי הבניה המאושרים עפ"י תוכנית נגזרים מגודל החלקה הגדולה, תצ"ר לא מאפשר תוספת זכויות בניה.

אין פרוט לזכויות שאושרו ומומשו בעבר וטבלת השטחים גם היא אינה מוצגת כראוי- יש להשלים ע"מ שניתן יהיה לבחון את הבקשה.

יש להשלים את הצגת פתרונות החניה בהתאם לאישור הסדרי תנועה.

בנוסף, קיימות הערות טכניות להגשת הרמוניקה מסודרת ותקינה לבדיקה, אולם, עניין השטחים דורש הסדרה תחילה כי בלעדיו לא ניתן לקדם את הבקשה בשלב זה.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 90% משטח המגרש נטו , ($954 * 90\% = 858.60$ מ"ר)

שטח עיקרי קיים : 510.97 מ"ר, קיים בניין בצד הדרומי הבניין חושב כקיים יש להוסיף צילום אווירי משנת 1967.

שטח עיקרי מוצע : 330.55 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי : 841.52 מ"ר במסגרת המותר. לא מובן מדוע בניין מס' 1 מוצג בחלקו, קו גבול מגרש וקו גבול חלקה חוצים את הבניין- יש להציג הסבר הגיוני לבוחנת הרישוי לבחינת השטחים כפי שצוין לעיל.

כמו"כ, נדרש להציג חישוב שטחים בהתאם להיתר בניה מס' 1996/1028.00 ולהחסיר את ההריסות המוצעות בהתאם, עבור חצי המבנה הקיים בחלקה לא צוין מס' היתר, במידה והינו לפני 1967 יש להציג תצלום אוויר ולהסביר מה מקור הזכויות שלפיו מבנה זה יבחר - נדרש לעשות סדר ברור בחלוקה הכללית של חלקה 45 ובחלוקה הארעית שבוצעה בפועל, כרגע יש אי סדר רציני המונע לבחון כראוי את המבוקש.

שטחי בניה – שטחי שרות

מבוקש 75.90 מ"ר עבור מיגון לכלל הדירות, שטחי הממ"דים לפי תקן, ניתן לאשר.

חדרי מדרגות לפי תב"ע למדרגות – המדרגות חושבו כנדרש.

פרוט השטחים המבוקשים :

תוכנית קומת קרקע - +0.00 - (724.75)

במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד ע"ג קונטור בינוי קיים מעל- נראה כי בפועל אושרה קומת חניה במפלס זה.

ההרמוניקה לא מציגה כיום פתרונות חניה קיימים במסגרת החלקה הקיימת ומנגד, התקבל אישור ממחלקת התנועה למיקומי חניות- לא ברור מה התכנון שאושר, יש להציג כנדרש.

במקרה שבפועל מתבטלת קומת החניה נדרש להציע פתרון חלופי וזאת בתאום מול מחלקת תנועה.

הבינוי כולל חריגה בשיעור של כ- 30 ס"מ בחזית מזרחית, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין"- ניתן לאשר.

הערות לעניין השלמת הצגת תוכנית פיתוח שטח-

תכסית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו- יש להוסיף חישוב

שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח המגרש נטו - יש להוסיף חישוב.

יש להשלים חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים ע"ג קומת הקרקע כולל סימון של פירים ומיקום פחי אשפה וגז.

תוכנית קומת הקרקע כוללת סימוני הריסה שיש לבצע- תנאי לתחילת עבודות כיוון שמדובר בהריסות שהן בגוף המבנה ועלולות להשפיע על יציבות המבנה.

תוכנית קומה א' - +2.75 (727.50)

תוכנית קומה ב' - +5.55 (730.30)

במפלסים אלו קיימות 2 יח"ד בהיתר, וכעת מוצע להרחיב את קונטור הקומות הקיים בגבולות קווי הבניין.

בחזית צפונית מוצעת בכל קומה מרפסת "חצי עיגול" בעומק העולה על 1.5 מ', יש להשלים את ההקלה הנדרש.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/6378.00 מיום: 17/09/2024 ע"י המח' למידע
תכנוני.

הבקשה כוללת חריגות בניה בקו בניין צידי, הבניין נראה כלא מכל צדדיו, עפ"י מחלקת מידע
סומן מרחק קו בניין 3 מ' מכל כיוון.

חריגה עבור בנית מרפסת זיז בשיעור של 03 ס"מ המהווה 1%0 מהמרווח הצידי, בנוסף נותר 2.70
מ' עד גבול מגרש, ניתן לאשר ניתן לאשר.

בחזית מזרחית מבוקשת חריגה בקיר עם פתחים בשיעור של 30 ס"מ המהווים 10%, ניתן לאשר.

ובחזית מערבית בחריגה של כ- 15 ס"מ בקיר ללא פתחים, פחות מ 10%, ניתן לאשר.

קו הבניין המסומן באדום הוא בהתאם לאזור מגורים 3, ובהתאמה לתוכנית הבינוי 2317/43,
במקרה של תוספת בניה על בניין קיים במגרש, קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים
(סעיף 9 א' וב').

גבולות החלקה הארעית (5) המתוארים במפת המדידה נלקחו מתצ"ר 233/2020 כשרה לרישום
מתאריך 10.05.2021 - גבולות תצ"ר אינם חלוקה למגרשים למטרות תכנון, לא ניתן לקבל תוספת
זכויות עבור כל חלקה ארעית, נדרש להציג את חלקת המקור לבחינת עמידה כוללת בזכויות
הבניה.

בחלקה זו קיימת תוכנית בינוי 2317/43 אשר קבעה חלוקה של שטח והזכויות בין המגרשים
בחלקה 45, התוכנית נמצאת בארכיב האופטי של תב"ע 2317 כנספח מס' 43.

מספר יח"ד

מס יח"ד מותר 6 יח"ד לבניין וזאת על פי החלטת ועדת ערר מתאריך 26/06/2012, בתיק מס'
02011/1041.0.

עפ"י המוצג בהרמוניקה מס' יח"ד קיים בבניין מס' 2 הינו 6 יח"ד, לא מוצעת תוספת יח"ד, ניתן
לאשר, וזאת כיוון שהוגשה בקשה זהה במדויק בעבר בנקודה מס' 1, ונסגרה כיוון שלא קודמה-
במקרה ספציפי זה ניתן לבחון את מס' יח"ד בכפוף לבחינה שבוצעה בעבר.

כיום, מס' יח"ד אינו נבחן באופן זה אלא בוחנים בהתאם לחלקת המקור והחישוב הוא 3 יח"ד
לדונם.

תצ"ר הינו חלוקה לשטחי תכנון קטנים יותר ולא תוספת זכויות מעבר למותר עפ"י התוכנית
החלה.

יש לציין מס' יח"ד בבניין מס' 1.

תנאי למתן היתר יהיה רישום תצ"ר, התקבלה התחייבות עו"ד איברהים עבדאת לרישום התצ"ר תוך 6 חודשים.

מרפסות זיז

תותר בנית מרפסת זיז בעומק מרבי של 1.5 מ' - בחזית צפונית מבוקשות מרפסות חצי עיגול בקומה א' וב' בעומק העולה על 1.5 מ', נדרש להשלים את ההקלה הנדרשת.

אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית - עומדים בדרישה זו.

שטח מותר לכל יח"ד הוא 12 מ"ר - יש להציג חישוב כנדרש.

תנאים טרם דיון

חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה - התוכנית אושרה בתאריך 10.12.2025 ע"י בת אל זבריקו, " אין התנגדות לתוכנית מוצע 3 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות קיימות 4 מ"ח עבור 5 יח"ד עפ"י היתר מאושר מס' 1996/1028.00 סה"כ מוצע 7 מ"ח עבור 7 יח"ד קיימות וחדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי, תנאי לתעודת גמר - אישור רשות תמרוך.

תנאי להיתר - הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בת"י."

בארכיב האופטי לא קיימת הרמוניקה המאושרת ע"י, יש להשלים, בשלב זה לא ניתן לבחון את עניין החניה.

"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	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1990/0523.11
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחים עיקריים , ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2026/7
כתובת	השומר 19 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התכנית הנ"ל תוקנה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה, לא התקבלו התנגדויות לבקשה זו לכן מובאת לוועדה לאישור בכפוף לשינויים.

על עורך הבקשה לתקן את קו הבניין בחתך א'-א'

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0362.04
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, הרחבה לבניין קיים, מרפסות זיז
מספר ועדה	2026/7
כתובת	אלעזר בן יאיר 23, גוננים

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0678.07
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/7
כתובת	קרן היסוד 5, טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה

מוצע בבקשה שטחי בניה מכוח הקלה של 6%.

שטח עיקרי בסך 3.46 מ"ר עבור כל יחיד תת חלקה 24, 27 משפי קטן וסרמן, סה"כ מבוקש 6.92 מ"ר.

שטחי הבניה המבוקשים הינם מכוח הקלה של 6% משטח החלקה, לא הוצג ע"ג ההרמוניקה חישוב עבור חלוקה- יש להשלים.

קומה ד' מפלס 12.00 + וקומה ה' מפלס 15.00 +

בחזית דרומית מערבית-מרפסת זיז מוצעת מתוך מרפסת גג קיימת בעומק 0.77 מ', סה"כ 3.09 מ'.

הבקשה המוצעת הינה הרחבה קלה לסלון עבור תת חלקה 24 ו- 27 ותוספת מרפסת גג ולאחריה זיז

המרפסת בחריגה מקו בניין עפ"י תב"ע, כפי המפורט בסעיף "קווי בניין" ניתן לבחון את החריגה מקו בניין קיים.

המרפסות מוצעות בחזית קדמית, ניתן לאשר 2 מ' או 40% לפי הקטן, עומדים במותר.

ההרמוניקה כוללת "תוכנית צל" ליתר הדירות בחזית זו, ניתן לאשר.

התכנון זהה לבקשות בנקודות 6 ו- 5 שלא מזמן אושרו אותן תוספות- אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"י ההרמוניקה.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6815.00 שהוגש מיום : 20/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

תוספת המרפסות חורגת מקווי הבניין המאושרים שסומנו ע"י מחלקת מידע.

עפ"י המצוין בתיק המידע יש לחשב את זכויות הבניה מהשטח הברוטו של המגרש- דהיינו 1729 מ"ר, כפי שהיה בתיק קודם.

המרפסת מוצעת בחריגה מקווי הבניין שניתנו על ידי המחלקה למידע תכנוני עפ"י תכנית 1181.

בתיק 1999/678.04 אושר בינוי מעבר לקו בניין זה עפ"י החלטת וועדת ערר ואף הוחלט כי יש לראות בקווי הבניין עפ"י תוכנית 1323.

עפ"י החלטת וועדת ערר שהתקבלה בתיק בקשה מספר 1999/678.04 הוכרע כי ניתן לבחון את הבקשה כאשר קו הבניין יהיה על גבי קונטור הבניין הקיים כעת מוצע בינוי מרפסת זיז בחריגה של 2.00 מ' מהבניין הקיים.

בהתאם למאושר בתיקים 1999.678.04 ו- 1999.678.05 המחלקת רואה את החלטת וועדת הערר כמדברת גם על המקרה הנ"ל.

המרפסות מוצעות בחזית קדמית, ניתן לאשר 2 מ' או 40% לפי הקטן, עומדים במותר.

עפ"י סימון מחלקת מידע קיים אזור שימורי- התקבל פטור.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה ובתיאום מול בוחנת הרישוי.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0040.01
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממסחר (חנות) למגורים לצמיתות - בהתאם לקיים בשטח
מספר ועדה	2026/7
כתובת	גדעון 22, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועד משנה בישיבתה מיום 28.01.2026 כאשר הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים אשר כוללים הצורך בהגשת תימוכין קנייניים לתוספת יחידת דיור.

לאור פניית עורך הבקשה בטענה כי מדובר בבקשה לשימוש חורג ממסחר (חנות) ע"פ היתר בניה למגורים לצמיתות - בהתאם לקיים בשטח כאשר טען שהנכס מתפקד כיחידת דיור כבר הרבה שנים כמו כן הוצגו נתונים ממערכת הגזברות כהוכחה לכך.

בהתייעצות מול מנהל האגף, יואל שבת, מיום 17.03.2026 והיות וע"פ נתונית ממערכת הגזברות שלפיהם הנכס משמש כ-30 שנה למגורים.

התקבלה הנחיית מנהל האגף לפיה אין טעם להחתמות פוזיטיביות שכן יחידה זו קיימת בשימוש הנוכחי משנת 1996 כ-30 שנים.

לפיכך, הבקשה מוחזרת לוועדה לביטול הדרישה להגשת חתימות פוזיטיביות לתוספת יחידת דיור.

כלל יתר סעיפי ההחלטה נותרים בעינם ללא שינוי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת" 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1991/1090.08
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד יחידת דיור, מרפסת זיז ופיצול דירה לשתי יחידות דיור,
מספר ועדה	2026/7
כתובת	דב הוז 9, גוננים

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 17.12.2025 כאשר הוחלט לאשר חלק מהבקשה, במסגרת ההחלטה הועדה התייחסה לתוספת יחידות הדיור המוצעת וקבעה שניתן לאשר תוספת יחידת דיור אחת בלבד ולא שתיים, היות וע"פ תקנות סטיה ניכרת תותר תוספת של 20% ממס' יחידות הדיור המותרות בתכנית.

$2.40 = 20\% * 12$ ואשר מקרבים ע"פ התקנות ל- 2 יח"ד נוספות מותרות (תקנות סטיה ניכרת, סעיף 9(ג)).

היות ובתיק מקביל קודם, 1991/1090.10, כבר ניתנה החלטה חיובית לתוספת יח"ד אחת אזי נותר להוסיף יחידה נוספת אחת בלבד בבקשה הנוכחית.

חוות דעת משפטית

ביום 16 מרץ 2026 התקבלה חוות דעת משפטית מאת עו"ד מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי, לפיה ניתן במקרה ספציפי זה לאשר 2 יחידות נוספות בהקלה ולא אחת וזאת בהתאם לחוות דעת המפורטת שלה והסרוקה בארכיב האופטי, כך שבסה"כ יתאפר תוספת 3 יחידות דיור בהקלה בבניין זה.

ובהתאם לחוות דעת זו הבקשה מוחזרת לדיון נוסף בוועדה לאישור תוספת שתי יחידות דיור בהקלה בבקשה הנוכחית ולא אחת כפי שנקבע בהחלטה מיום 17.12.2025, כאשר יתר סעיפי ההחלטה נותרים בעינם ללא שינוי.

יודגש כי אין באמור לעיל כדי להשליך על בקשה אחרת או להוות תקדים למקרים אחרים.

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 ארים
	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	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1986/0422.11
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2026/7
כתובת	צבי גרץ 11, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0421.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/7
כתובת	קורא הדורות 12 , תלפיות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות והבקשה לא מציגה את השטחים וזכויות הבנייה ע"פ שלושת החלקות יש לפרט בהתאם לנדרש בהמלצה , בנוסף יש לצמצם את אורך/רוחב המרפסת לפי מדיניות המחלקה.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

חוו"ד איכות הסביבה- בוטל ע"י המערכת עקב ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר.

חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 5202/11/30.

תנאי להכנת דיון בוועדה – אישור מחלקת שימור טרם אושר ע"י.

פרוט תוספת הבניה המבוקשת :

תוכנית קומה ג'- מפלס 18.9 + (15.779)

מוצעת תוספת של מרפסת עבור דירה מספר 10 משפחת רגנבאום, מרפסת בחזית אחורית הינה מרפסת זיז לא מקורה באזור בשטח כ- 5.04 מ"ר, בנוסף צוין בחישובי השטחים שקיימת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כ- 1.62 מ"ר אך ע"פ ה gis אזור זה הכן מקורה.

כמו כן, בהיתר קודם מס' 2005/0341.04 חושב אזור זה כמרפסת שירות לכן יש לחשב מחדש ע"ג ההרמוניקה.

ע"פ התקנות שטח מרפסת מקורה מוגבל ל-14 מ"ר, היות והמרפסת המוצעת מתוכננת מעל מרפסת קיימת של השכן מטה הדבר גורם לקירוי חלקי של מרפסת השכן כך שבסה"כ מרפסות מקורות בדירת השכן יעלה על 14 מ"ר המותרים, נדרש מהמבקש לצמצם את גודל המרפסת המוצעת כך שדירת השכן תעמוד במגבלת שטח המותר בהתאם לתקנות, וכן יכול להיות שייתן מענה להתנגדות השכן מטה.

- קיימת אופציה לצמצום האורך כך שבחישוב גס נראה שסה"כ אורך המרפסת המוצעת יהיה 1.80 מ'.

אופציה שניה הנה לצמצם עומק המרפסת המוצעת ואז ניתן יהיה לקבל אורך גדול יותר, מציעים שיתאמו מול השכן מטה ע"מ לייתר את ההתנגדות.

שטחי בניה

מוצע הפיכת שטח מרפסת שירות לעיקרי מכוח זכויות עודפות, עורך הבקשה מציין שהנו מסתמך על חישוב שבוצע בתיק אחר. צריך להציג את הטבלה בצורה מסודרת עם חישוב כלל החלקות 50,59,60 כיחידה אחת וממנה לחשב את מה שנותר מזכויות הבניה, בנוסף על ע"ב לחתום על טופס תצהיר אמיתות חישוב שטחים בחלקה.

יחד עם זאת יש להציג את הטבלה הנ"ל תוך הצגת נתונים ע"ג מפת המדידה עדכנית שתכלול גודל החלקה המלא ולקבל אישור ממחלקת מידע.

החישוב המוצג ע"ג ההרמוניקה מבוסס על שטח ברוטו, טרם הפחתת שטח ההפקעה.

בהתאם לכך, נדרש לעדכן את החישוב כך שיתבסס על שטח נטו, ככל שמבוקש להותיר חישוב על בסיס ברוטו

יש לצרף אישור ממחלקת המידע המאשר זאת.

לאחר הצגת הנ"ל הנושא ייבדק בשנית.

פירוט ההתנגדות

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 5202/12/02, התקבלה התנגדות 1.

התנגדות של יעקב לורן אטלן, מתגורר בדירה מס' 6:

"לאחר בדיקה בתשריט של המרפסות שמתוכנן לבנות אילן רגנבאום, מתברר שגודל המרפסת מכסה 2/3 משטח המרפסת סוכה שלי ובנוסף יחשיך את הדירה באופן מאד משמעותי, כתוצאה מכך הדבר לא רק מהווה חיסרון שלא ייכנס אור בחדרים גם יוריד בצורה חד משמעית ערך הנכס.

לפני מספר חודשים ישבתי עם אילן רגנבאום להסביר את הבעייתיות, הוא הסכים להוריד מעומק המרפסת. הנקודה שעליה לא הגענו להסכמה היא אורך המרפסת: הצעתי לו שנחלק את שטח הפתוח (לסוכה) ב-50% כל אחד, הצעה שהוא סירב ולא מוכן שנתחלק בחצי כי הוא טוען "שלא מספיק לו". זו הסיבה שאני מתנגד לבניית מרפסת לפי המידדות של התשריט."

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0289.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה המיועד למגורים והקמתו מחדש לפי הוראות סעיף 14 א" לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית 10038
מספר ועדה	2026/7
כתובת	ברניקי 6 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן הדרוש תיקון כתנאי לגורמים :

מס' יח"ד :

ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד :

מותרות 15 יח"ד

בבקשה מוצע בניין חדש הכולל 15 יח"ד חדשות.

מס' יח"ד המוצעות עומדות בהוראות התכנית.

ע"פ סעיף 4.1.2. א.3 : 30% מסה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 85 מ"ר.

יש לצרף תרשים המשקף עמידה בהוראה זו כתנאי לגורמים.

שטחי בניה :

לאור האמור ניתן לחשב את הממ"דים במניין שטחי השירות למרחבים מוגנים כמקובל, כמקובל כאשר יש לרשום מתחת לטבלת השטחים בטופס 1 – " נדרש שימוש בשטח עיקרי של ----מ"ר כשטח שירות עבור הממ"דים".

בקרה הנדסית :

יש להטמיע את חוות הדעת ע"ג ההרמוניקה שתועבר לגורמים.

וכן להעלותה כצרופה למסמכי הבקשה

מחסנים :

יש להנמיך את תקרת המחסנים ולשמור על גובה 2.20 ע"פ התקנות. כתנאי לגורמים.

יש לציין את ייעודי חדרי השירות כתנאי לגורמים.

החלפת מבקש :

היות וקיימים מס' מבקשים בבקשה יש לציין זאת ע"ג טופס 1 בטבלת מבקש (לדוגמא ציון + 5 נוספים)

אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה

התנאי ככל הנראה קפץ בעכבות עדכון נתונים, יהווה תנאי לגורמים.

תנאים לדיון :

תברואה- התקבל אישור מיום 24.04.2025

נוספה הערה: "15 יח"ד יש לתכנן 4 עגלות בנפח 1000 ליטר, המתקן משותף עם הגנים העירוניים."

יש להשלים תכנון זה כתנאי לגורמים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור אגף חניה בנושא העברת חניית נכים
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור להעתקת העמודים.
	הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים המצרניים לגבול הצפוני ומערבי של התכנית ע"פ ת התב"ע
	הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה הסמוכים, לפקודת אגף שפ"ע, כפי שיקבע סמוך הבנייה
	אישור מחלקת נגישות- ע"פ דרישות התקנון.
	אישור אגף שפ"ע על הפקדת ערבות בנקאית לכביש ולמדרכה.
	אישור מחלקת שפ"ע על הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים המצרניים לגבול צפוני ומערבי בניין.
	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
	תנאי לגורמים, אישור בניה ירוקה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0353.01
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים ללא שינוי בשטחים
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרב שמואל ברוך 51, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מפלס - 6.00 :
ביטול קומת המחסנים (והפיכתה למילוי), למעט מחסן בצד הדרומי והפיכתו לממ"ד עבור יח"ד מס' 1.
ביטול חדר מדרגות משותף והפיכתו למדרגות פנים (שטח עיקרי) עבור הדירה הנ"ל.
המעלית נשארת כפי שאושרה בהיתר המקורי.
אין מניעה לאשר, סך השטחים אינו עולה על המאושר בהיתר המקורי; אישור הממ"ד הינו בכפוף לאישור הג"א, כתנאי למתן היתר.

מפלס 3.00 - :
ביטול ממ"מ והפיכתו למילוי, הפיכת חדר המדרגות המשותף לפנים דירתי עבור יח"ד מס' 1, שינוי מיקום הכניסה לדירה הנ"ל, הפיכת הממ"ד הקיים לשטח עיקרי, הקטנת הדירה והגדלת החצר המאושרת בהיתר קודם.
אין מניעה לאשר - בכפוף לאישור כבאות.

מפלס +0.00 :
שינוי שטח המסחר לשטח שירות עבור לובי כניסה.
חזית דרומית : הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר המקורי.
אין מניעה לאשר – אין שינוי בשטחים שאושרו בהיתר המקורי.

מפלס +3.30 :
חזית דרומית : הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר המקורי.
אין מניעה לאשר – אין שינוי בשטחים שאושרו בהיתר המקורי.

מפלס +6.30 :
חזית דרומית : הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר המקורי.
אין מניעה לאשר, אין שינוי בשטחים שאושרו בהיתר המקורי.

מפלס +9.30 :
חזית דרומית – הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר המקורי.
אין מניעה לאשר – אין שינוי בשטחים שאושרו בהיתר המקורי.

התנגדויות

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור החלקות הגובלות.
לא התקבלו התנגדויות.

סימונים גרפיים

תיקונים לפי 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 ארים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תנאי מחלקת השימור מהיתר מקורי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0425.01
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול יח"ד הוראת שעה
מספר ועדה	2026/7
כתובת	בית וגן 115 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חניה : מובא להכרעת הוועדה לעניין החניה.

המדובר במבנה אשר קיבל היתר בנייה מכוח תמ"א 38, במסגרתו אושרו 13 מקומות חניה עבור 17 יחידות דיור בהתאם להיתר מאושר מס' 2018/0425.00, תוך מיצוי מלא של פתרונות החניה האפשריים, לרבות מתקני חניה מכניים (טריפל).

בבקשה הנוכחית מוצע פיצול של יחידת דיור קיימת, כאשר לפיצול נדרש מקום חניה אחד על-פי תקן החניה. מהבדיקה שנערכה עולה כי לא קיימת אפשרות תכנונית או פיזית להוספת מקום חניה נוסף מעבר למאושר.

לאור האמור, ומשעה שמקומות החניה מומשו במלואם במסגרת ההיתר הקיים, הוועדה מחליטה לאשר פטור ממקום חניה אחד ולפטור מכופר חניה.

פיצול יחידת דיור :

אין מניעה תכנונית לאשר את פיצול יחידת הדיור המוצע, לרבות השינויים הפנימיים הנלווים. בבקשה לא מוצעת תוספת שטחים, והבדיקה מול ההיתר המקורי מעלה התאמה למאושר. פורסמה הקלה לעניין פיצול יחידת הדיור.

תנאים :

יש לציין בתכניות את שטח יחידת הדיור החדשה ומספרה.

יש להציע כניסה אחת ברורה ומוגדרת ליחידות הדיור.

פתרון מיגון :

לעניין פתרון המיגון, יש להציע ממ"ד עבור יחידת הדיור החדשה, ולא חדר מחוץ, בהתאם להוראות תמ"א 38 ובכפוף לאישור פיקוד העורף.

סימונים גרפיים :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0739.01
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממגורים לקופ"ח, הפיכת שטח אחסנה למרחב מוגן. ומחסן חדש המחליף את שבוטל
מספר ועדה	2026/7
כתובת	הרב מאיר בר אילן 15, בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומת מחסנים מפלס -2.50 :

ביטול מחסנים קיימים עבור ממ"מ לקופת חולים. : הממ"מ נמצא 3 מפלסים מתחת לשטח קופת החולים המבוקשת ובגודל שאינו סביר ביחס לשטח קופת החולים. בנוסף קיים שטח מוגן בקומת קופת החולים המבוקשת בשטח של 10 מ"ר. לא ברור הצורך בממ"מ על חשבון שטחי אחסנה המבוקשים לביטול. יש להציג דרישת הג"א לממ"מ המבוקש בגודלו ובמפלסו. אישור הג"א יהווה תנאי העברה לגורמים.

קומת קרקע מפלס 0.00 :

מוצע מחסן בגודל של 13.90 מ"ר. - לא ניתן לאשר מחסן עילי. בנוסף, ישנו שטח למסחר בקומה הנ"ל, ונדרש עבורו חדר אצירה לקרטונים כפי שאושר בהיתר מקורי. יש להסיר מחסן זה מהבקשה.

קומה ב' מפלס +6.80 :

מוצע בבקשה שימוש חורג ממגורים למרפאה בקומה ב'. בחלקה חלה תכנית 1358 אזור מגורים 3 אשר מפנה להוראות תכנית המתאר. ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 3 ברשימת השימושים לא מופיע שימוש עבור מרפאה. לפיכך, ניתן להתייחס לשימוש החורג המוצע כשימוש חורג מתכנית ולפיכך יש להגבילו בזמן. מומלץ לאשר 55 שנים.

נדרשים תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	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
	אישור מח' הסדרי תנועה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0617.00
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת לבניה בהתאם לתמ"א 38 לחיזוק הבנין מפני רעידות אדמה
מספר ועדה	2026/7
כתובת	ורדינון 11, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 17/02/2026 נידונה הבקשה בוועדה ובה הוחלט לדחות את ההכרעה על מנת להציג למר אמי ארבל את חדר השנאים ולקבל את אישורו.

בהחלטת הועדה אושר חדר השנאים המוצע אך התבקשו מבקשי ההיתר בהתאם לחו"ד תכנון עיר לשנות את מיקומו לתת הקרקע.

הוגשה פנייה מב"כ מבקשי ההיתר, עו"ד בני גונינאן ובה צויין כי חדר השנאים אמנם עילי ואינו עומד בגודל המותר בהתאם לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09 אך הינו תואם להוראות תכנית 2300 המעניקה סמכות לוועדה המקומית לאשר חדרי טרפו. כמו כן, חדר השנאים פורסם במסגרת הבקשה ולא התקבלו התנגדויות בעניין זה ואף התקבל אישור חח"י ואיכות סביבה עבור המיקום.

חדר השנאים מוצע על גבול מגרש בשטח של 16 מ"ר.

התקבל אישור מאמי ארבל על מיקום חדר השנאים בתאריך 09/03/2026 (מתויק בא. האופטי).

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת" 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי 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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0064.00
מספר סידורי	53

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	2026/7
כתובת	שושנה פוליאקוב 15 , קרית משה

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 הוועדה לדחייה לצורך השלמת תנאים לדיון, נוכח העדר תנאי של אישור מחלקת שפ"ע.

על אף האמור, הוועדה החליטה לדון בבקשה גם בהיעדר תנאי זה, ולקבוע כי הדרישה לאישור מחלקת שפ"ע תועבר להיות תנאי להפצה לגורמים, ולא תנאי לקיום הדיון.

לפיכך, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ולתנאים, כמפורט להלן :

הכרעה לעניין חניה
בהתאם להמלצת מחלקת הסדרי תנועה נדרשים 9 מקומות חניה ל-12 יח"ד, מוצעים 4 מקומות חניה וקיים חסר של 5 מקומות חניה.

הוועדה מחליטה לפטור ממקומות חניה החסרים, למעט כופר חניה, אשר ישולם לקרן חניה- חניון שזר.

לאור החלטת הוועדה להפחתת חצי קומה, אישור מחלקת הסדרי תנועה וכופר החניה יעודכנו בהתאם.

הכרעה לעניין חריגה ממדיניות
התכנית המוצעת תואמת את המדיניות מבחינת מספר הקומות ומציעה בניין בן 5-6 קומות. אחוזי הבניה המבוקשים עומדים על 252% ומהווים חריגה קלה מהמדיניות הקובעת 240%.

לאור החלטת הוועדה להפחתת חצי קומה, היקף השטחים מצטמצם, ועל כן הוועדה מאשרת את הבקשה ואינה נדרשת להכרעה נוספת בעניין החריגה משטחי הבניה.

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :

חזית קדמית מערבית – 2 מגבול מגרש.

חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ' מגבול מגרש

חזית אחורית מזרחית – 3 מ' מגבול מגרש.

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט:

ממ"דים בחזיתות צידיות ואחורית – פורסמה על כך הקלה אין מניעה מלאשר.

שטחי אחסנה :

מוצעים שטחי אחסנה בשטחים שאינם עולים על 8% המותרים עפ"י הוראות התכנית החלה.

יש לחשב את כלל המחסנים בחישוב השטחים על גבי ההרמוניקה.

מעלית :

מוצע מעלית מקומת הקרקע שאינה יורדת לקומת המחסנים ובתחום קווי הבניין – אין מניעה
לאשר

קומות קיימות :

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

מוצע העברת שטחים מיח"ד קיימת ליח"ד קיימת הצמודה אליה בכדי שתתאפשר תוספת של עד
25 מ"ר עבור כל יח"ד- אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת טבלת שטחים בהרמוניקה המוכיחה
כי סך השטחים עומדים במותר.

קומות חדשות :

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

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

קומה ד' : מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד, מרפסות גג וזיז. – אין מניעה מלאשר

קומה ה' : מוצעת קומה חלקית הבא 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גג – לא ניתן לאשר קומה
חלקית זו מאחר ומדובר במבנה מגורים קטן וניתן לאשר רק 2 קומות, יש לבטל את חצי הקומה
העליונה המוצעת.

שטחי בניה :

שטח קומה טיפוסית קיימת מורחבת 376 מ"ר.

עבור 2 קומות חדשות ניתן להציע 752 מ"ר.

353.02 מ"ר מוצע בקומה ג' (מלאה)

333.80 מ"ר מוצע בקומה ד'

176.27 מ"ר מוצע בקומה ה'

סך שטחי בניה מוצעים בקומות החדשות 863.09 מ"ר – לא עומד במותר אך בהתאם למפורט בסעיף "קומות חדשות", לא ניתן לאשר את הקומה החלקית העליונה. לאחר ביטול הקומה הנ"ל, שטחי הבנייה יעמדו במותר.

יח"ד חדשות :

מס' יח"ד עד 80 מ"ר הנדרשות עפ"י התכנית : 3 – פורסמה הקלה על יח"ד מעל 80 מ"ר ועד 90 מ"ר – המוצע עומד בנדרש. אך כאמור בהתאם למפורט בסעיף "קומות חדשות" אין דרישה לייצר יח"ד עד 80 מ"ר מאחר וחצי הקומה עליונה אינה מאושרת במסגרת בקשה זו.

ממ"ד :

מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד קיימת ומוצעת – כנדרש עפ"י הוראות התכנית.

עבור יח"ד חדשה במפלס ה-0.00+ מוצע חדר מחוזה – לא ניתן לאשר חדר מחוזה ויש למצוא פתרון מיגוני מיטבי עבור יח"ד המוצעת. יש להציע איחוד של 2 היח"ד ולייצר יח"ד ראוי יותר למגורים.

מוצעות בקומת העמודים 2 דירות מאוד קטנות, אחת ללא ממ"ד- יש להציע תוספת של יחידת דיור אחת בשטח סביר במיקום זה במקום שתיים.

מרפסות :

מוצעות מרפסות גג – אין מניעה מלאשר

מרפסות זיז – אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מקורות עבור כל יח"ד עד 14 מ"ר וממוצע עד 12 מ"ר.

נסיגות :

מוצעות נסיגות בקומות החדשות דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת – פורסמה על כך הקלה, אין מניעה מלאשר.

קומת גג :

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג טכני משותף מתוך גרם מדרגות משותף - אין מניעה מלאשר.

גובה הקומות : בקומות החדשות המוצעות משתנה הגובה מקומה לקומה ואינו ברור – יש להציע גובה אחיד של הקומות לשמירה על פרופורציה נכונה של הבניין והפתחים כמו כן יש לוודא כי גובה הקומה מרצפה לזו שמעליה אינו עולה על 3.5 מ'.

עצים :

עצים- מוצע שימור עצים בוגרים בחזית האחורית- מקובל. יש להציע שתילה משמעותית של עצים ושטח מגוון במקום החניות שמתבטלות ולפחות 13 עצים בוגרים.

בנוסף עץ מספר 6 בעל ערכיות גבוהה – היזם מתחייב לשמר את העץ ומציע פתרון הנדסי המתרחק לפחות 4 מ' ביסודות הבינוי מגזע העץ בהמלצת האגרונום.

טרם התקבל אישור מחלקת שפ"ע - יש להציג אישור כתנאי להפצה לגורמים

מי נגר :

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

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

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

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

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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
	יש לקבל את התייחסות ואישור מח' הסדרי תנועה.
	יש להגיש תכנון פיזי מתוקן עם סימון א.ע.ר/ א.ש.מ ומפלסים שמראים התחברות למצב הקיים
	אישור סופי של מחלקת השימור
	אישור בית המודל
	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז
	הינו בניית ח. טראפו בחו"ח 30153/151 בהתאם לדרישת ח. חשמל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0010.01
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2020/0010.00
מספר ועדה	2026/7
כתובת	ים סוף 7 , רמת אשכול

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 13/11/2028.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0051.03
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר שינויים מכח תב"ע 101-1242627 - שינוי שטחי מחסנים לשטחי מסחר בקומת קרקע
מספר ועדה	2026/7
כתובת	שדרות הרצל 50, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

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

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה :

חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 16/02/2026 ע"י זבריקו בת אל.

אין התנגדות לתכנית. עפ"י היתר מס' 2019/0051.02 בוטלו כל החניות שבמגרש תב"ע החדשה מס' 1242627 הוסב שטח המחסנים לטובת 55 מ"ר מסחר המגרש נמצא בדופן קו רק"ל אין אפשרות להסדיר מ"ח בגבולות/דופן המגרש. יש לשלם כופר חניה עבור 1 מ"ח - קרן כללית יועץ תנועה - משה אלבוחר.

התייחסות אגף רישוי : מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

מסחר :

מוצע שינוי שימוש שטח של 2 מחסנים עבור שטח עיקרי לשימוש מסחר – תואם נספח.

מוצע שינוי שימוש מחסן שהיה למגורים לשימוש מחסן למסחר – תואם נספח.

לפי תב"ע סעיף 4.1.2. (ט) : "מודגש בזאת כי השימוש המסחרי בשטח לא יכלול שימושים הקשורים למזון (לא תתאפשר הקמת מרכול/ קיוסק וכל שימוש הקשור למזון)".
"תתאפשר הקמת חנויות כגון בגדים, ספורט וכד' או שימוש כדוגמת משרדים, מספרה וכד'".
-יש להציג דלתות כניסה לחנויות/ מסחר.

עצים :

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

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

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

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

חוות דעת אדריכלית :

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

* 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	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0286.03
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויי שם בעלים בהיתר לתיק מספר 2018/0286.00
מספר ועדה	2026/7
כתובת	מודיעין 17, מקור ברוך

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 02/08/2028 כולל שינוי שם המבקש.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	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	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0206.02
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2018/0206.00
מספר ועדה	2026/7
כתובת	משה חגיז 12, זכרון משה

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 20.04.2028

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0249.01
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי במרפסות לטובת מרפסות סוכה במבנה קיים
מספר ועדה	2026/7
כתובת	אליעזר הלוי 29, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אגף הרישוי:

קומת מרתף שינויים פנימיים בחלוקת מחסן מס' 4 – אין מניעה לאשר חלוקת המחסן, שטח האחסנה אינם משתנים ומספר המחסנים אינו עולה על מספר היחיד.

קומת הקרקע שינויים פנימיים בחלוקת יחידת הדיור – אין מניעה לאשר. החלוקה אינה משפיעה על מספר היחיד ואינה מוסיפה שטחים.

קומה א' תוספת מרפסת סוכה ומרפסת זיז מקורה ליחיד מס' 2 ושינוי בפתחים – אין מניעה לאשר. המרפסות הינן בתחום קו בניין ואינן עולות על עומק 2 מ'. שטח כל מרפסת מקורה עבור כל יחיד אינו עולה על 14 מ"ר כנדרש.

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

קומה ב', ג', ד, הגדלת מרפסת קיימת – אין מניעה לאשר. המרפסות הינן בתחום קו בניין ואינן עולות על עומק 2 מ'. שטח כל מרפסת מקורה עבור כל יחיד אינו עולה על 14 מ"ר כנדרש.

קומה ה תוספת מרפסת גג, שינויים בפתחים ובחלוקה הפנימית – אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קו בניין בכפוף להשאר 25% שטח פנוי בהתאם לדרישות כיבוי אש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0594.00
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38, סה"כ 16 יח"ד.
מספר ועדה	2026/7
כתובת	אדוניהו הכהן 27, בוכרים

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה מכירה בבקשה כבקשה המוגשת במסגרת תמ"א 38.

הבקשה מוחזרת לאגף תכנון עיר לצורך בחינה מחודשת.

לאחר סיום הבחינה, תובא הבקשה לדיון נוסף בפני הוועדה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0555.00
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוקים הרחבות ותוספת קומות, מחסנים, מרפסות ומעלית מתוקף תמ"א 38 ותוכנית 10038
מספר ועדה	2026/7
כתובת	ניקנור 43, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 14.1.2026 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בהחלטת הועדה ובהתאם לבחינת הצוות המקצועי הוחלט כי תצומצם חצי קומה וזאת מאחר והמבנה לא עומד בקריטריונים עבור מבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית מאחר וישנה קומת מרתף וכן קומת גג חלקית אשר ע"פ סעיף 12 לתמ"א 38 אינן נמנות במניין הקומות. לאור פניית מבקשי ההיתר בנושא זה והצגת קומת הגג החלקית אשר מהווה כ-70% משטח הקומה ומאחר וישנה יחידת דיור בקומת המרתף הוחלט להפנות את הבקשה להתייעצות עם הלשכה המשפטית באם ניתן לקבל את הטענות הנ"ל ולהחשיב את המבנה כמבנה מגורים גדול ולאפשר את חצי הקומה הנוספת.

להלן התייחסות הלשכה המשפטית אשר התקבלה בתאריך 18.3.2026 :

" להלן תשובה לעניין חישוב קומת הגג והמרתף כקומות לצורך עמידה בתנאי סעיף 12 של תמ"א 38 : 1. קומת הגג - היות וכ-70% משטח הגג משמש למגורים ניתן להתחשב בה בספירת הקומות. 2. קומת המרתף - מעיון בכתב ההרמוניקה הבניין ממוקם על טופוגרפיה בעלת הפרשי גבהים מקצה לקצה של לפחות 8 מ', הדבר יוצר מצב שקומה 1- ממוקמת בחלקה הצפון מערבי מעל פני הקרקע (יח"ד הקיימת) בעוד שחלקה המזרחי ממוקם מתחת לפני הקרקע. לכן, ניתן להתחשב בה בספירת הקומות היות ואינה ממוקמת כולה בתת הקרקע".

בהתאם לאמור, הצוות המקצועי מקבל את עמדתה של הלשכה המשפטית וממליץ להכיר במבנה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038 ולאפשר את הבינוי בקומה החלקית העליונה.

יתר החלטת ועדה מיום 14.1.2026 נותרת 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הגשת ערבות בנקאית על סך 124,326 ₪ בעבור שימור העצים.
	תשלום היטל כספי על סך 10,066 ₪
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן את אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	אישור מחלקת דרכים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0432.00
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק מבנה קיים והרחבות , תוספת קומה וחצי ע"פ תמ"א 38,
מספר ועדה	2026/7
כתובת	שד בן מימון (הרמב"ם) 16 , רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 17/12/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

עפ"י החלטת הוועדה :

לעניין הנסיגה - מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד' דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניוד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה.

לעניין יחיד בשטח העולה על 160 מ"ר - מוצעת דירה מעבר ל-160 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון – יש לצמצם למותר.

התכנית עברה הליך פרסום נוסף עם ההקלות הבאות :

- הקלה מהוראות תכנית 10038 בגין ניוד זכויות בין הקומות המוצעות- אין מניעה מלאשר.

-הקלה מהוראות תכנית 9988 בדבר בניית יחידת דיור בשטח הגדול מ 160 מ"ר – אין מניעה מלאשר.

מבדיקה נוספת עולה כי סך השטחים המוצעים עולים על המותר .

עפ"י תכנית 9988 יש לחשב שטח מרפסות מקורות עיקרי , יש לחשב שטח זה כחלק מתוספת ה- 25 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 10038. - אם כך יש לצמצם את שטחי התוספות ע"מ שיעמוד במותר.

קומה ד' – מפלס 12.99+ נוסף שטח עיקרי על חשבון סגירת מרפסת גג.

סך שטח עיקרי מותר 405.06 מ"ר, סך שטח עיקרי מוצע 429.21 – יש לצמצם למותר.

תיקונים עפ"י תכנית b

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן
	לי, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הגשת ערבות בנקאית בסך 26,741.496 ש"ח עבור שימור העצים.
	מפרט שימור פרטני לאופן שימור עץ מס' 4 מלווה בפרט הנדסי לבינוי באזור של רדיוס שורשים
	יש לקבל אישור מחלקת שימור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית, פיתוח
	ת וריצופים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירתי, מרפסת קדמית ומרפסות צד
	אישור בית המודל
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז
	אישור יועץ קרקע וביסוס
	אישור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית פיתוח מדרגות וריצופים, דלת
	ראשית וגגון, חלון הדף דירתי, מרפסת קדמית ומרפסות צד.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0236.00
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת שלושה מבנים, ובניית ארבעה מבנים חדשים בני 8 קומות מעל קומות חניה ומחסנים. ללא שינוי שימוש.
מספר ועדה	2026/7
כתובת	אלעזר המודעי 12, המושבה היוונית

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.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות, וההתנגדויות הוקראו בפניה, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים, על סמך ההתנגדויות הכתובות וללא זימון הצדדים.

הוועדה בחנה את ההתנגדויות שהוגשו ואת כלל השיקולים התכנוניים והמקצועיים, ולהלן התייחסותה:

התייחסות להתנגדות המנהל הקהילתי

לעניין החריגה ממדיניות תכנית האב למושבות: הוועדה דנה בטענות המתנגדים וקיבלה את המלצת אגף תכנון עיר. הוועדה קובעת כי בנסיבות העניין יש מקום לאשר את החריגה המוצעת בגובה ובאחוזי הבניה מתכנית האב, וזאת נוכח היות הבקשה לפי תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש של מתחם שלם.

הוועדה סבורה כי תכנון המתחם נועד, ככל הניתן, לשמירה על תכסיות נמוכות ועל חללים פתוחים משותפים לדיירים, בדומה למצב הקיים, ובהתאם לאופי השכונה. במסגרת התכנון נבחנו חלופות שונות, לרבות בינוי נמוך יותר בתכסיות גבוהות יותר או ריבוי מבנים, אולם לאור השאיפה לשמור על תכסיות נמוכות ועל חצרות פתוחות בהיקף משמעותי, נבחרה חלופת תכנון הכוללת בינוי גבוה יותר במספר מבנים מצומצם.

הוועדה קובעת כי החלופה שנבחרה מאזנת באופן ראוי בין צורכי ההתחדשות העירונית לבין שמירה על המרחב הפתוח, ועל כן מאשרת את החריגה, בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה זו.

לעניין הפגיעה בנוף ובצמחייה: הוועדה בחנה את היבטי הפיתוח, השימור והנוף, וקובעת כי תכנון המתחם נערך לאחר עבודת תכנון מקיפה ומעמיקה, והוא צפוי לתרום לשיפור המרחב הנופי באמצעות שמירה על מרחב פתוח ירוק בין הבניינים, שימור עצים בוגרים, יצירת שביל הולכי רגל החוצה את המתחם לאורכו ויישום תכנית פיתוח מפורטת בהתאם לעקרונות תכנית האב למושבות, להנחיות השימור ולהמלצות אגף תכנון עיר, ובכפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות הארצי.

התייחסות להתנגדות הדייר המתגורר בחלקה הגובלת מצפון למקרקעין, במרחק של כ-9 מ',

בטענה לפגיעה באור השמש. הוועדה קובעת כי הבנייה המבוקשת משתלבת בבינוי הקיים באזור, המרחק בין המבנים סביר ואף גדול מהמקובל, והבנייה מצויה בתחום קווי הבניין המותרים. הצללה, ככל שתיווצר, הינה סבירה ואינה מהווה פגיעה תכנונית חריגה. לפיכך, ההתנגדות נדחית.

בשים לב לאמור לעיל, דנה הוועדה ביתר מרכיבי הבקשה וקובעת כדלקמן:

קווי בניין:

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם:

חזית קדמית מזרחית לכיוון יהושע בן נון – 4 מ' מגבול המגרש.

חזית קדמית מערבית לכיוון אלעזר המודעי – 4 מ' מגבול המגרש.

חזיתות צידיות צפונית והדרומית לכיוון ריש לקיש – 3 מ' מגבול המגרש.

המבנים המוצעים הינם בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט חניה וחדרים טכניים בקומות התת"ק החורגים מקו הבנין.

ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 – אין מניעה לאשר.

חישוב שטחים:

שטח עיקרי:

על פי סל הזכויות מכוח תמ"א 38, השטח העיקרי המרבי למימוש עומד על 8,530.5 מ"ר, בעוד שבבקשה מוצעים 8,588 מ"ר, ובכך מתקיימת חריגה מהשטח המותר. הוועדה קובעת כי יש לצמצם את החריגה. לחלופין, ניתן להציע ממ"דים בהיקף גדול יותר במסגרת המותר בדין, באופן שיביא להפחתת השטח העיקרי ולהתאמתו לשטח המותר, מבלי שתיווצר חריגה.

שטחים טכניים:

השטחים הטכניים נבחנו בהתאם לתכנית מתאר 62 החלה במגרש. היקף השטחים הטכניים המותר (2%) עומד על 95.94 מ"ר, בעוד שבבקשה מוצעים 612.96 מ"ר. השטחים המבוקשים נדרשים על-פי דרישות רשויות מוסמכות. לפיכך, הוועדה מאשרת את השטחים הטכניים.

שטחי שירות:

שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות: ממ"דים, מדרגות ומבואות.

מרפסות:

תכנית החלה בחלקה מתאר 62. מוצעות מרפסות זיז וגג אשר חלקם מקורות בתחום קווי בניין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר.

יש להציג טבלה של מרפסות מקורות עד 14 מ"ר עבור כל יח"ד.

מוצעות מרפסות שירות. שטח מרפסת שירות לא יעלה על 5 מ' - יש להציג חישוב על גבי התכנית.

מחסנים:

מוצעים 126 מחסנים בקומות המרתף. תכנית החלה בחלקה מתאר 62 ולכן יש לעמוד ב-8% שטחי מחסנים, כלומר סך של 808.6 מ"ר.

מוצע בבקשה שטחי מחסנים בסך של 1485.4 מ"ר. פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר.
- יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ').

תברואה :

התקבל אישור מח' תברואה בו נרשם "דחסנית 8-10 קוב".

יש להציג ע"ג התכנית את המתקן.

נגישות :

מוצעת נגישות מלאה לבניין. תנאי להיתר יש לצרף אישור מורשה נגישות.

מי נגר :

יש להציג ע"ג ההרמוניקה סכמת חלחול + חישוב.

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

המערכות מוצעות בתחום קו הבנין כנדרש. יש להציג גמל מים, צובר גז ופיתרון אשפה ע"ג התכנית.

סימונים גרפיים :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת/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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור מח' תברואה
	אישור מח' איכות הסביבה
	הגשת ערבות בנקאית בסך 112,834 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים.
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 213,579 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.
	אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות
	אישור אדריכל העיר
	אישור מהנדס קונסטרוקציה + אישור יועץ קרקע ליציבות הכביש והמדרכה שסמוכים למגרש רה על תשתיות סמוכות.
	ערבות בנקאית על סך 100,000 ש"ח לתקופה של שנה עבור עוגנים זמניים.
	כתב התחייבות עבור עוגנים זמניים לשנה, לציין בסעיף 9 את הסכום 100,000 ש"ח.
	אישור מח' דרכים
	מח' מאור
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן את אדמה וצורף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	אישור מח' השימור
	אישור מח' הסדרי תנועה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0621.00
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ו16 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 6 קומות
מספר ועדה	2026/7
כתובת	אברהם לינקולן 14, טלביה/המוגרבים

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.

לאחר בחינת הבקשה, עיון בכלל המסמכים שהוגשו, שמיעת עמדות הגורמים המקצועיים והפעלת שיקול דעת תכנוני כולל, קובעת הוועדה כדלקמן:

לעניין גובה המבנה, שטח המגרש נשוא הבקשה הינו פחות מדונם, ולפיכך, בהתאם להוראות תכנית 10038, ניתן לאשר בבקשה להריסה ובנייה מבנה בהיקף של עד 6 קומות.

הבקשה חורגת ביחס לגובה הבינוי ההיסטורי הקיים במקרקעין, בשיעור של בין 2 ל-4 קומות, אולם חריגה זו תואמת את מדיניות התכנון העירונית משנת 2000 ואינה חורגת מעקרונותיה המהותיים.

לעניין אחוזי הבנייה, הבקשה חורגת בכ-77% מאחוזי הבנייה הקבועים בקרקע. יחד עם זאת, לאחר בחינת הסביבה הקרובה, נמצא כי לאחרונה קודמו ואושרו בסביבת הפרויקט בקשות לבנייה בהיקף של עד 7 קומות, וכן בפרויקט ברחוב וושינגטון קיים מתחם בנוי הכולל מבנים בני 8 קומות, המהווים נקודת ייחוס תכנונית רלוונטית לעניין קנה המידה, גובה הבינוי והיקפו.

בהתאם להמלצת מהנדס העיר, ומאחר ומדובר בבניין בהיקף משמעותי, קובעת הוועדה כי היקף הבינוי המוצע, לרבות מספר הקומות, הינו מקובל תכנונית, תואם את מאפייני המגרש והסביבה, ואינו יוצר חריגה בלתי סבירה ביחס למרקם הבנוי הקיים והמתוכנן.

הוועדה סבורה כי הבינוי המוצע משתלב במרקם העירוני המתחדש, אינו יוצר פגיעה מהותית בסביבה, ומאפשר תכנון אדריכלי ובטיחותי ראוי, תוך יישום מטרות תכנית החיזוק, חידוש המרחב הבנוי והבטחת איזון בין צרכי הפיתוח לבין עקרונות התכנון החלים.

לאור כל האמור, קובעת הוועדה כי החריגות המבוקשות מהמדיניות, הן לעניין גובה המבנה והן לעניין אחוזי הבנייה, הינן חריגות סבירות, מידתיות ומוצדקות בנסיבות העניין.

בנוסף שטחי המערכות הטכניות המוצעים הינם דרישת רשות מוסמכת. ניתן לאשר שטחים אלו מעבר למותר עפ"י התכנית החלה.

יש לוודא התאמת חו"ד אדריכל העיר לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר: נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.

קווי בניין:

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט:

* חריגה בקומת החניות עבור מק"ח, וחדר טרפו – אין מניעה מלאשר חריגה מקו הבניין עבור הנ"ל מאחר והינם בתת הקרקע – עפ"י תקנות בניה במרווחים.

* במפלס 4- קיימת חריגה מקו הבניין עבור מחסנים, – לא ניתן לאשר חריגה זו – יש לצמצם לתחום המותר.

מערכות טכניות:

עפ"י התכנית החלה ניתן לאשר עד 19.28 מ"ר

מוצע בבקשה 133.37 עבור מערכות טכניות.

מוצע חישוב שטח מאגר מים – אין צורך לחשב שטח זה מכיון שהינו חלל אטום.

ביטול חישוב שטח זה בתכנית יצמצם משמעותית את שטחי המערכות.

שטחי המערכות הטכניות המוצעים הינם דרישת רשות מוסמכת – ניתן לאשר.

מחסנים:

מוצע 33 מחסנים בקומות החניה עבור 29 יח"ד, עפ"י התכנית החלה שטח המחסנים לא יעלה על 8%.

שטח המחסנים עולה על המותר 312.94 מ"ר במקום 188.75 המותרים. – יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד במותר.

מס' המחסנים עולה על מס' יח"ד הדיוור – לא ניתן לאשר יש לצמצם למותר – מחסן עבור כל יח"ד.

יש למספר כל מחסן ולציין שטח וגובה $h = 2.20$ מ'.

קומת גג:

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף לא קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג.

יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל- 2.20 מ'.

מערכות טכניות :

יש לדאוג להסתרת כלל המערכות הטכניות המוצעות על גבי הגג, באמצעות הגבהת מעקה הגג ו/או באמצעות כל פרט אדריכלי אחר, באופן מלא ומיטבי, וזאת בכפוף לתיאום ואישור אדריכל העיר, וללא פגיעה בחזות המבנה ובמראה הסביבה העירונית.

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז וגג מקורות, חלקן לא מקורות, בתחום קווי הבניין בעומק ובשטח המותר – אין מניעה מלאשר.

לבדיקת עורך הבקשה כי שטחי המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר ליח"ד או ממוצע 12 מ"ר במבנה – יש להראות בהרמוניקה את התחשיב.

גדרות :

גובה גדרות ואופי גדרות יהיו בהתאם לגדרות קיימים בסביבה ובכל מקרה גובה גדר לא תעל על 1.20 מ' ממפלס הרחוב, מלבד הגדר הסמוכה למיקום בלוני הגז בחלק המזרחי שתוצע בגובה של עד 1.5 מ'. לא יותר מיקום פירי אוורור כלפי הרחוב.

עצים :

החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע.

בתיאום עם אגף שפ"ע, יש להציע נטיעות חדשות : לפחות עץ אחד על כל 50 מ"ר של שטח פתוח במגרש כולל חצרות פרטיות. שתילה זו תעשה ישירות בקרקע ולא על גבי מצע מנותק.

קיר פיתוח חדש בגבול מגרש צידי מערבי יתוכנן תוך שימור עצים.

מעל גג החניון, יש להציע קרקע מגוננת בעומק אדמה אשר מאפשר נטיעת עצים בוגרים, לפחות כלפי רחוב.

התקבל אישור שפ"ע.

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

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

חשמל : התקבלה חו"ד חברת חשמל. ישנה דרישה לתחנת טרפו' בתחום החלקה. מוצע חדר טרפו בקומת החניה מפלס 5.95- אין מניעה מלאשר.

מי נגר :

יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 2% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר.

התקבל אישור מחלקת איכות סביבה.

נגישות :

הבניין כולל 2 כניסות נגישות.

מוצע מעבר ל-6 יח"ד בפרויקט. יש להטמיע טופס 22 – נגישות בהרמוניקה ולהציג אישור נגישות כתנאי להיתר.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	איכות סביבה- העבודה תתבצע בהתאם להיתר לעבודות אסבסט מאת ממונה האסבסט במשרד הסביבה.
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 26,741.496 ש"ח עבור שימור העצים.
	שפ"ע - מפרט שימור פרטני לאופן שימור עץ מס' 4 מלווה בפרט הנדסי לבינוי באזור של רדיוס ים מוגן.
	טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (Mockup) שתבוצע בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות, (פתחים, מעקות וכו').
	אישור בית המודל
	אישור סופי של מחלקת השימור
	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז
	אישור יועץ קרקע וביסוס כי אין מניעה לממש את הפרויקט

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0003.00
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/7
כתובת	שחל 69 , גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד ו-5% השלמת קומת גג, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בגג,

נדרש להשלים תנאים טרם דיון.

שטח בניה :

מותר עפ"י תב"ע : כ-25 מ"ר לכל יח"ד בעמודת הממ"ד המוצע, מוצע בבקשה : ממ"ד הגדול מ-9 מ"ר המותרים, שטחי הבניה העיקריים מכח תוכנית 11217 נוצלו במלואם - יש לצמצם את שטח הממ"ד המוצע ל-9 מ"ר במדויק.

5% השלמת קומת גג : מוצע בבקשה 5% השלמת קומת גג במפלס +22.40 .

עפ"י נספח הבינוי ניתן לראות כי השטח מוצע להריסה עפ"י התב"ע, ובשל כך לא ניתן לאשר שטח זה במסגרת 5% השלמת קומת גג - יש להסיר את 5% השלמת קומת גג המוצעת מהבקשה.

ניתן לאשר מבואה מינימלית לממ"ד המוצע מכח שטחי מבואות לממ"ד.

ממ"ד :

חזית דרומית : מוצעת תוספת עמודת ממ"דים ל-10 יח"ד מתוך 12 דיירי עמודת הממ"ד המוצע, מבוקשת מעטפת לדייר מפלס +2.85 ו-8.55+.

הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין ומותיר מרווח של כ-40 ס"מ.

עפ"י נתוני השטח ניתן להזיז את הממ"ד לכיוון צפון ולהצמיד את הממ"ד המוצע לבינוי הקיים גם בחזית צפונית, אך היות ושינוי התוכנית יגרום לחסימת חלון קיים של הדירות, יש למצוא פתרון מיטבי ולבצע פרסום ע"כ.

הריסה :

עפ"י סעיף 4.1.2(יא) : המסומן להריסה יהרס על חשבון מגישי הבקשה להיתר - תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת המסומן בצהוב.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, בשם 2 בעלי המעטפת, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*צמצום אור ואויר וחסית נוף.

*עלול לפגוע במרפסת עתידית

המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

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	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0502.00
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , תוספת קומה , תוספת מרפסות
מספר ועדה	2026/7
כתובת	מדבר סיני 47 , גבעת המבחר

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת בינוי, הגבהת מפלס חצר קיימת ותוספת מדרגות ממפלס הפיתוח למפלס הדירה, תוספת קומה, ותוספת מרפסת זיז ומרפסת גג, נדרש לתקן את ההערות כדלהלן:

נדרש לצמצם את הבינוי המוצע לקו הבניין.

יש להציע יתרת שטחי שירות עבור המדרגות בקומת הגג או להסיר מהבקשה.

יש להציג את המרפסת המופיעה במפת המדידה ולהציעה במידה ומתאפשר עפ"י התקנות בחזית הצידי, או לסמן להריסה.

יש לצמצם את המרפסת גג לתוך קווי הבניין.

לא ניתן לאשר יותר ממחסן אחד לדירה. יש להציג היתר מקורי של הבקשה.

יש להסיר את המדרגות המוצעות בקומת המרתף בפיתוח.

נדרש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה המוצעת.

יש לצמצם את גובה הקומה המוצעת לגובה הקיים בקומות מתחת.

לא ניתן לאשר את החפירה המוצעת בקומת המרתף, יש לתקן בהתאם.

נדרש לפרסם הקלה בגין גובה הבניין.

יש להסיר את הגבהת החצר מכיוון חזית קדמית או להציג כמרפסת זיז ולתקן בהתאם.

יידרש דו"ח פיקוח בשטח, ולאחריו ע"ב תגיש תוכנית המשקפת את המצב בפועל כולל סימון הריסות שיהיו תנאי להיתר.

יש להשלים אישור איכ"ס.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.08.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1424 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

חזית דרומית מזרחית: מוצע סגירת מרפסת קיימת, ותוספות בינוי בקומות שמעל בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת בבניית קיר ללא פתחים נדרש להשאיר מרחק של 2.70 מ' לפחות מהגבול הצדדי של המגרש, עפ"י המופיע בתוכנית המרחק בין הבינוי המוצע לגבול המגרש הוא 2.58 מ' - הבליטה לא עומדת בתקנות, נדרש לצמצם את הבינוי לקו הבניין.

כמו כן מוצעת מרפסת זיז ומרפסת גג בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז ומרפסת גג).

שטח בניה:

שרות:

5% נגישות - מוצע בבקשה תוספת 5% עבור נגישות,

5% נגישות: עפ"י סעיף 151(ב): על אף האמור בסעיף קטן (ב), תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מבניהם, הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, אשר אינן מתחייבות לפי הוראות לפי פרק ה' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, או לפי הוראות לפי פרק ה'א לחוק זה – לא תיחשב כסטייה מתוכנית.

חישוב השטח: $5\% = 20.15$ מ"ר.

מוצעים שטחי שרות בסך כולל של 19.90 מ"ר כמפורט:

מבואה - מוצע בבקשה חדר יציאה לגג בגודל של 11.21 מ"ר המוצע כשטח שירות - יש להציע יתרת שטחי שירות עבור המדרגות או להסיר מהבקשה.

מרפסת זיז:

קומה א', מפלס +2.93, חזית דרומית מערבית: מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 1.5 מ', בשטח של 10.88 מ"ר, המרפסת המוצעת במסגרת קווי הבניין - בחישוב השטחים יש להציג גם את מעקה המרפסת המוצעת.

עפ"י מפת המדידה בחזית צפון מערבית (צידיית) קיימת מרפסת שלא מופיעה בתוכנית - יש להציע את המרפסת במידה ומתאפשר עפ"י תקנות בחזית צידיית, אחרת יש לסמן להריסה.

מרפסת גג:

קומה א', מפלס +2.93: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 1.5 מ', ובשטח של 12.43 מ"ר, ע"י הבינוי המוצע בקומה מתחת, בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאיר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, עפ"י המופיע בתוכנית המרחק בין המרפסת גג המוצעת לגבול המגרש הוא 2.58 מ' - המרפסת לא עומדת בתקנות, נדרש לצמצם לקו הבניין.

מחסנים:

מוצג בבקשה 2 מחסנים קיימים בקומת המרתף כאשר סך השטח הוא 26.74 מ"ר - לא ניתן לאשר יותר ממחסן אחד לדירה. נדרש להציג היתר מקורי של הבקשה.

בניה במרווחים :

מדרגות- מוצעות מדרגות בחזית דרומית מזרחית, עבור גישה ממפלס הפיתוח למפלס ה +0.00 בדירה- המדרגות המוצעות אינן עומדות בתקנות בניה במרווחים, אינן מהוות שיפור נגישות ומהוות תקדים לפיצול יח"ד, הכניסה הנוכחית לדירה הינה מהמפלס הנמוך המתחבר למפלס הכביש- לא ניתן לאשר יותר מכניסה אחת לדירה. יש להסיר את המדרגות המוצעות בפיתוח.

מס' קומות :

מותר : 2 קומות, קיים : 3 קומות, מוצע בבקשה : תוספת שטחי בניה בקומות הקיימות ותוספת קומה וחדר יציאה לגג, סה"כ 4 קומות וחדר יציאה לגג, עפ"י התקנות בבניין שבו קיימים 2 קומות למעט קומות מרתף ניתן להציע תוספת קומה 1 בהקלה, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה- נדרש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה המוצעת.

בקומה ב' מפלס +6.00 מוצע גובה קומה 3.20 מ'- נדרש לצמצם את גובה הקומה בהתאם לקומות הקיימות.

בקומת המרתף, מפלס -2.50 חתך א'- מוצע חפירה והנמכת המפלס ביחס לקומת החניה- לא ניתן לאשר את החפירה המוצעת היות וקומה זו הופכת לקומה עילית ומהווה סטייה נכרת במספר הקומות. יודגש כי לא פורסמה הקלה.

גובה בניה :

מוצע בבקשה : תוספת קומה מכך תוספת גובה- נדרש לפרסם הקלה בגין גובה הבניין.

הגבהת חצר :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית מזרחית - מוצע הגבהת חצר של כ-2.50 מ' ומדרגות ממפלס קומת המרתף למפלס +0.00, הגבהת החצר בחזית קדמית מהווה חריגה מהמותר בתקנות כאשר שטח זה הופך לשטח מקורה זאת ללא שהדבר הוצג כנדרש בתוכנית מאחר ולא הוצגו כל המרפסות הקיימות בדירה, עפ"י התקנות שטח המרפסות המקורות לדירה הינן עד 12 מ"ר, בנוסף חלקים משטח זה חורגים מקווי בניין ומהווים סטייה ניכרת- יש להסיר את הגבהת החצר מכיוון חזית קדמית או להציג כמרפסת זיז ולהתאים את אורכה למרפסת המבוקשת מעל.

הריסות :

מבדיקה בצילומים בשטח ישנם מבנים החורגים עד לגבול החלקה, כמו כן ישנן דלתות חיצוניות ומעברים המהווים לכאורה כניסה ליח"ד נוספת- כתנאי להמשך קידום הבקשה יידרש דו"ח פיקוח בשטח, לאחריו ע"ב תגיש תכנית המשקפת את המצב בפועל כולל סימון הריסות שיהוו תנאי להיתר.

אישו רי גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0784.01
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת קומת גג קיימת
מספר ועדה	2026/7
כתובת	אהרון בראנד 17, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהר נוף רח' בראנד 17

בבניין בן 7 קומות מעל 2 קומות מרתף, בן 61 דירות.

מבוקשת הרחבת 2 דירות גג 5%

תב"ע

נקודתית מפורטת כפופה למתאר. בתוקף מ 2005, אזור מגורים 2 מיוחד.

נספח בינוי

מחייב חלקית לעניינים הבאים: קוי בניין, גובה.

הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי

ס.ס.ג. אין

הקלות

הקלה בגין תוספת 5% השלמת דירת גג

הסכמות ותימוכין קנייניים:

אין התנגדויות. התקבלה הסכמת 16/21 דיירים.

בהתאם לאישור מה"ע להרחבת דירות גג – ניתן ע"י מנהל האגף.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0051.00
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2026/7
כתובת	שטרן אברהם 9, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

-יש לתקן את ההערות ע"ג תוכנית, עורך הבקשה תיקן את ההערות שנדרשו.

דברי הסבר לתוכנית :

-בתאריך 19/03/2026 הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1970/0581.03
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , תוספת ממ"ד, ובנית מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/7
כתובת	אצ"ל 4 , גבעת המבחר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאחר דיון בועדת משנה בתאריך 28/05/2025 ובעקבות שינויים שנדרשו בתוכנית הוחלט לפרסם לפי סעיף 149.

התוכנית עברה פרסום כנדרש בתאריך 08/02/2026, לא התקבלו התנגדויות.

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