

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0728.01
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בנית מרפסות זיז
מספר ועדה	2026/54
כתובת	ניקובה רינה 1, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה היא תוספת מרפסות זיז בחזית הצפונית, חזית דרומית וחזית מעברית לבניין קיים.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים בקשב רב ובחנה את הבקשה ואת טענות הצדדים מחליטה לאשר חלק מהבקשה.

הוועדה דוחה את המרפסות המוצעות בחזית הדרומית ב-2 הבניינים ואת המרפסת המוצעת בחזית המערבית בבניין הראשון.

הוועדה מאשר את המרפסות בחזית צפונית התואמות תב"ע ואין מניעה לאשר אותן גם אם מקורות חלק קטן למרפסות מתחת.

לטענות לעניינים קנייניים - אין בסמכות הוועדה לדון בנושאים קנייניים וסכסוכי שכנים, וכן אינה בוחנת האם יש כוונה להשבחת הנכס ועל הצדדים לפנות לערכאות המוסמכות לכך.

הוועדה רואה חשיבות בבניית מרפסות ובוודאי כשמדובר במרפסות תואמות תבע ומאשרת את המרפסות התואמות תבע בחזית הצפונית בלבד.

לטענות המתנגדים לעניין רעש ולכלוך – הוועדה מורה למבקש לפעול עפ"י הכללים המקובלים בחוק על מנת למזער את נזק למתנגדים.

לטענות להיזק ראייה - על המבקש לבנות קיר מלבני זכוכית או חומר קל בגובה 1.80 מ' שיאפשר ע"י ריצ' טרם הפניה לגורמים למנוע היזק ראייה בחלק הפנימי של המרפסות המוצעות.

המבקש טען כי הוא בונה בשיטה חדשה ופשוט מניח מרפסת מוכנה - הוועדה אינה מאשרת בניה כזו ומורה למבקש לבנות עפ"י מה אגף הרישוי תאשר (בנייה עם רלסים) וכפי שהתקבל בהצהרת המהנדס וחשובים הסטטיים בפתחת התיק ועפ"י ההיתר שיינתן בלבד.

מרפסות :

על עורך הבקשה :

- להסיר את המרפסות המוצעות בחזית הדרומית ב-2 הבניינים ואת המרפסת המוצעת בחזית המערבית בבניין הראשון.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות הכוללת תכנית חתום ע"י מתכנן השלד.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

-לסמן ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים בין שבהיתר ובין שלא בהיתר ע"ג ההרמוניקה,
ככל ואין לבינויים אלה היתר בניה יש לסמנם בצהוב להריסה עם הערה לא בהיתר זה.

- 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 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	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0243.01
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מרפסות
מספר ועדה	2026/54
כתובת	דוד ניב 30, פסגת זאב

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת 2 מרפסות זיז לדירת משפ' בן אהרון, בחזית הצפונית מזרחית ובחזית הדרומית.

המתנגדים לא התייצבו לדיון.

מטעם הוועדה התקשרו אליהם והם הודיעו שיגיעו לדיון.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

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

לטענה לקירוי הסוכה של קומת הקרקע – הוועדה בחנה ומצאה כי למתנגד מקומת הקרקע גינה גדולה (היקפית לדירתו) ולכן האיזון הראוי בין האינטרסים של הצדדים הוא לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

לטענה להצללה חריגה ובפגיעת אור ואוויר – המרפסת בחזית הדרומית תואמת תכנית צל שאושרה בהיתר קודם.

המרפסת המוצעת בחזית הצפונית מזרחית תצומצם עפ"י הנחיות הצוות המקצועי.

לטענה לירידת ערך הדירה – מדובר בטענה קניינית שאין הוועדה דנה בו ומה גם שלא הומצא כלל תימוכין לכך.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה נדרש :

- לצמצם את עומק מרפסת זיז הצפונית מזרחית לעומקה של מרפסת גג הקיימת.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של הבעלים בדירתו מוצעת מרפסת דמה.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות הזיז המוצעות.

חוות דעת אדריכלית :

לתקן את ההערות המסומנות 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 אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0130.02
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג מגורים, בניית מרפסת.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	מזל תאומים 5, פסגת זאב

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הבקשה היא תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים על הגג ובניית מרפסות.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לאפשר למתנגדת להצטרף לבקשה.

הוועדה דוחה את ההכרעה ב-30 יום.

הוועדה ממליצה כי הבקשה לבניה על הגג תוגש ע"י כל המבקשים לבנות עליו.

הוועדה מאפשרת הגשת התנגדות טכנית למרות חלוף המועד, של הגב' ולריה בתיק מקביל 2015/130.01) הכולל בניה הגג .

ההתנגדות תסרק למערכת.

הוועדה מצפה כאמור כי תוגש בבקשה מאוחדת להיתר וקוראת לדיירת השלישית להצטרף לבקשה זו יחד.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0273.02
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסת זיז
מספר ועדה	2026/54
כתובת	הנרי מורגנטאו 28, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא תוספת בניה הרחבה לבנין קיים בניית מרפסת ממד כאשר רוב הבניה כבר בנויה בעבירה

המתנגד אריכה לא הגיע לדיון והתנגדותו הוקראה בפני הוועדה

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה :

לענין שיפור אדריכלי - הוועדה מאשרת את הבקשה כמו שהוצגה

לעני מרפסות זיז – יש לסמן את המרפסת הקיימת שנבנתה לא בהיתר, להריסה

במידה ורוצים להוסיף את המרפסת לבקשה יש לסמנה כנדרש והיא תיבחן בהתאם לרבות משלוח הודעות ו/ פרסום אם יידרש

תנאי לקבלת היתר הריסת המרפסת/ הכשרתה

לעניין הטענות כי הבינוי מהווה פגיעה קונסטרוקטיבית : יש לקבל התייחסות מהנדס לענין כל החפירות בבנין ולבינוי הקיים על הגג ולוודא כי אין חריגה מהמסה המותרת.

לעניין ח. מחוזק מוצע : במעמד הדיון הצהירו המבקשים כי הוא אינו חוסם פתח עליה לגג, יש להציג ע"ג הרמוניקה את הפתח הקיים לגג כיום.

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

	הריסת המסומן בצהוב כולל המרפסות וקבלת דוח פיקוח
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0457.02
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2026/54
כתובת	אדם 16, תלפיות מזרח

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הנה לתוספת בניה כאשר המוצע תואם נספח בינוי בקונטור הבניה, ישנם מעט שינויים בשטחי הבניה אבל אין חריגה מהשטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי.

ממ"ד:

מוצע ממ"ד בשטח של +9.00 עובי קירות, היתרה מחושבת שטח עיקרי (0.99 מ"ר).

הממ"ד מוצע מעט שונה מנספח הבינוי אך מבדיקה ידנית אין חריגה משטחי הבניה עפ"י נספח הבינוי.

יש להוסיף הערה מתחת לטבלת השטחים כי מוצע שטח עיקרי בשטח כולל של x עבור שטחי שירות.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת:

טענות המתנגד:

שימוש בשטח משותף ללא הסכמות שכנים ע"י ריצוף החצר ויציאה מהבית לחצר המשותפת והעמדת מחסן.

טענה נוספת היא כי מגיש הבקשה מונע מהמתנגד לממש את זכויות הבניה שלו מכח הנספח היות וקידם בקשה להיתר ללא הצטרפותו של המתנגד.

עפ"י דברי המתנגד בתחילה הוגשה בקשה משותפת בין המתנגד למבקש הבקשה דינן ולפני ההגשה המבקש דרש הצמדת החצר המשותפת לדירתו, המתנגד לא הסכים לכך וע"כ המבקש פתח בקשה נפרדת ועצמאית.

לדברי המתנגד המבקש כן ביצע ריצוף בשטח והעמיד מחסן ולכך הוא מתנגד, וכן הבקשה כפי שמוצעת כעת מסכלת את האפשרות שלו לבניה.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים ובחנה את טענותיהם מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר

את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענה להשתלטות על שטח משותף, מובהר כי בקשה זו אינה כוללת הצמדת גינה/חצר למבקשים, וכן כי איננה כוללת אישור למחסן.

הוועדה רשמה לפנייה הצהרה המבקש שלא יגיש התנגדות כשהמתנגד יבקש להוציא היתר והתחשבות כספית תהיה לפי קבלות/ חשבוניות.

אין שום פגיעה בזכותו של המתנגד לבנות בעתיד ע"פ נספח הבינוי.

הוועדה סבורה שהבקשה איננה מהווה פגיעה תכנונית או עיצובית .

המבקשים מבקשים דלת רחבה יותר במקום הדלת הקיימת ע"פ היתר קודם והמבוקשת לאטימה.

הוועדה מאשרת ומורה על אטימת הדלת הישנה.

- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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
	הפקדת ערבות ע"פ סעיף 5.3(4) להבטחת שיקום נזקים למרחב הציבורי באם יהיו.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0020.06
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הנחת בריכה פרטית עם חדר מכונות מובנה על גג הדירות.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	שופן 14, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ברicht שחיה :

אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה יש להגיש כתנאי לגורמים במידה ותותקן תאורה בבריכה לא תגרום להפרעה. – יש לתת התייחסות לתאורה המוצגת

הערה באישור איכות סביבה :

"ההיתר נבחן לפי ההרמוניקה שהוגשה לרשות לאיכות הסביבה ב-5/8/2025 והתיקון שהוגש ב-14/12/2025 ונמצאים בארכיב האופטי, התיקון הינו הסטת פליטת המנדף צפונה בגג המבנה המערבי. בנוסף נבחן ההיתר לפי המסמכים שהוגשו במערכת איכות סביבה.

הועבר תצהיר מטעם היזם בעל הנכס (האחים חסיד) לכך שהוא מיודע לקרבת הבריכות למערכות הנמצאות על הגג. במידה והיזם ימכור את הנכסים, עליו ליידע את הקונים לגבי הקרבה למערכות ותוכן מכתב ההצהרה."

יש להטמיע הנוסח בנסח הטאבו כתנאי לקבלת היתר.

התנגדויות :

התקבלה התנגדות מהמנהל הקהילתי גינות עיר.

ההתנגדות הוגשה ע"י אדר' איליאס מסינס מתכנן אורבני גינות העיר.

להלן תמצית ההתנגדות : (ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה)

מדובר בתכנית בנייה של מלון ומגורים על שטח חניון תיאטרון ירושלים ובניית חניון ציבורי לבאי התיאטרון. ב-26/5/25 פורסמה בקשה להקלה לבניית בריכה פרטית על גג המבנה, בחריגה מהחלטת הועדה המחוזית ב-2023.

הצדדים נשמעו במעמד הוועדה כאשר המנהל הקהילתי משך את ההתנגדויות במעמד הדיון לאחר שהתברר כי מדובר בבירכות על שני בניינים כאשר כל אחת מיועדת לשרת יחידת דיור אחת בלבד של הפנטהאוז ולא עבור בית המלון.

לגבי גובה המעקה, ע"ב טען במעמד הדיון שגובה של 1.10 מ' הנו מספיק ולא צריך להגביה את המעקה.

הוועדה החליטה, תנאי להיתר אישור יועץ בטיחות שגובה המעקה יהיה 1.10 מ' ושהנו מספק מבחינה בטיחותית.

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 שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	הערת אזהרה טופס טאבו - יש להתייחס להערה שהתקבלה מאיכות הסביבה בתנאים.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור יועץ בטיחות שגובה המעקה יהיה 1.10 מ' ושהנו מספק מבחינה בטיחותית.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0161.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים עם 24 יח" במסגרת התחדשות עירונית, והקמת שני מבנים בני 10 קומות, 71 יח"ד ושצ"פ, שטחי מסחר וציבור
מספר ועדה	2026/54
כתובת	ברוריה 3, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לפינוי בינוי במסגרת התחדשות עירונית להריסת מבנה קיים ובניית 2 בניינים בני 10 ו-11 קומות מעל 5 קומות מרתף הכוללים: 71 יח"ד, שטחי מסחר ומבנה ציבור ברחוב ברוריה 3 פינת רחוב יהושוע בן גמלא בשכונת קטמון הישנה, בהתאם לתב"ע 842617.

משלוח הודעות

בתאריך 29.6.25 נשלחו הודעות לפי תקנה 36 עבור בעלים שלא חתמו במעמד פתיחת התיק.

תום מועד התנגדויות היה בתאריך 24.7.25. הוגשה התנגדות 1 לבקשה ע"י אחת מבעלי העניין בבקשה.

ההתנגדות להינה על פגיעה קניינית בזכויותיה של המתנגדת, תכנון לקוי וחוסר שוויון בין בעלי הזכויות בקרקע.

מסמכי התכנית:

במקום חלה תכנית 842617 בסכמות מחוזית אשר הופקדה בתאריך 31.3.24 ותחילת תוקפה היה מיום 28.6.24. התכנית כוללת: הוראות ותשריט מחייבים ונספח בינוי מנחה. הוראות התכנית כוללות סעיפי סטייה ניכרת.

בתאריך 17.12.25 התיק נדון בוועדת התנגדויות בהחלטה לדחות את ההכרעה בבקשה ל 30 יום כדי לאפשר למתנגד לנקוט בהליכים משפטיים למניעת "מעשה עשוי" כטענתו.

בתאריך 29.3.26 הוגשה הסרת התנגדות לאחר שהושגו ההסכמות וההבנות הנדרשות אין מתנגדים לבקשה.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראוייה תכנונית

הצדדים הגיעו להסכמות, ההתנגדות הוסרה והוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

יש לתקן את התכניות בהתאם לתיאור הבקשה ולתכנית a בתיאום עם בוחנת הרישוי.

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 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור סופי מול אגף שפ"G בהתאם לחוות דעת בשלב בקרה מרחבית
	- יש לקבל את אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.

	אישור אדריכל העיר לתוכניות הפיתוח
	אישור סופי של מחלקת דרכים
	אישור סופי מטעם אגף מבנה ציבור -תאום תכנון פנים סופי והטמעת סכמת שטחים למבני ציבור וניקה
	הגשת תוכנית נטיעות לשלמה דניאל עבור פיצוי נופי.- (הועבר מתיק החפירה ראה ארכיב)
	אישור סופי איכות סביבה כתנאי להפצה לגורמים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור אגף מבנה ציבור בהתאם לתכנון החדש המאושר ע"י איכות הסביבה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0533.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/54
כתובת	הרב זלמן סורוצקין 26, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

נספח בינוי :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר תוספת ממ"ד בשונה מנספח הבינוי מחייב.

הממ"ד המוצע נדרש בפרסום הקלה לתוספת ממ"ד בשונה מנספח בינוי מחייב ומעבר לקו הבניין מאחר ולא עומד בהנחיות תמ"א 1/1/א/40 ותמ"א 1/1/2/א/40 בכפוף לשינוי מיקום הממ"ד ללא חסימת חלון מחסן של השכן.

ממ"ד :

הממ"ד המוצע חורג בסך של 70 ס"מ מהבליטה המותרת עפ"י מדיניות מ"ע.

בבחינת הבקשה נמצא כי הממ"ד המוצע אוטם 2 חלונות שכן הקיימים בהיתר מס' 1985/691.00, עורך הבקשה נדרש בשינוי מיקום הממ"ד כך שלא יאטמו את החלונות תוך שמירה על המרווח המותר עפ"י מדיניות מ"ע.

יצוין כי נדרש לצמצם את שטח ח. רחצה – (ראה סעיף שטחי בניה).

בנוסף, נמצא כי עורך הבקשה לא פרסם הקלה בדבר ממ"ד בשונה מנספח בינוי מחייב ובחריגה מקו בנין צידי וכן הוצגה תכנית צל חלקית עבור אפשרות מיקום ממ"דים לכל יח"ד.

על עורך הבקשה :

- לפרסם הקלות בדבר ממ"ד בשונה מנספח בינוי מחייב ובחריגה מקו בנין צידי.

- לשנות את מיקום הממ"ד כך שלא יאטום חלונות שכן תוך שמירה על סך של 2.93 מ' בליטה מותרת למרווח הצידי עפ"י מדיניות מ"ע ע"י הזזת הממ"ד לכיוון מזרח 1.30 מ', כך שיאטם רק חלון 1 למחסן.

- לסמן ע"ג ההרמוניקה בגג הממ"ד המוצע "גג לא לשימוש".

- להציג ע"ג ההרמוניקה תכניות של כל הקומות הכולל סימון תכנית צל המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל יח"ד.

הועדה ממליצה למבקש לצרף שכנים נוספים ולבחון היתכנות לצרפם לתכנית הממ"ד.

שטחי בניה :

מותר עפ"י תקנות :

- שטח ממ"ד 9 מ"ר נטו, ובנוסף רק אם מדובר בהוספת מרחב מוגן למבנה קיים וישנו צורך בכדי לאפשר גישה לממ"ד תינתן אפשרות למבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר והיא תהיה פטורה מהוכחת זכויות.

- תותר תוספת של עד 3 מ"ר לכל יח"ד בבניין קיים לצורך חדר רחצה למרחב המוגן.

ש. שירות מוצע: סך של 16.83 מ"ר כאשר 9 מ"ר עבור חדר ממ"ד, 3.26 מ"ר עבור חדר רחצה ו- 1.88 מ"ר עבור מבואת גישה לממ"ד.

בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע חורג מסך השטחים הניתן מכח תקנות עבור חדר רחצה,

וכן היות ולממ"ד המוצע קיימת אפשרות של חיבור ישיר לדירה ללא צורך במבואה לא ניתן לאשר את שטח המבואה.

בנוסף עורך הבקשה מחשב את שטח חדר הרחצה ושטח נטו ממ"ד כפונקציה אחת כאשר המבואה מחושבת כשטח עיקרי מעבר ל- 9 מ"ר נטו.

על עורך הבקשה :

- לצמצם את חדר רחצה המוצע לסך של 3 מ"ר נטו כנדרש עפ"י תקנות.

- לחשב כל פונקציה בנפרד את שטח הממ"ד, מבואה וחדר רחצה.

הריסות :

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

חוות דעת אדריכלית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0139.01
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	משה גבירצמן 12, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

ממ"ד :

יש להמציא נסח טאבו של הבניין הסמוך עבור בדיקת כלל החתימות שהתקבלו.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0359.02
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי מיקום מקלט, הקטנה פתח בגג הקיים תוך שמירה על פתחי חלונות קיים, גרם מדרגות חדש, פתחים יותר גדולים בקומה עליונה
מספר ועדה	2026/54
כתובת	אתיופיה 17, שכונת החבשים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0394.01
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול יח"ד מאושרת, חלוקת דירה בשונה מנספח בינוי ושינוי מיקום מעלית סה"כ 8 יח"ד.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	זכריה 6 , כרם אברהם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לפיצול יח"ד מאושרת, חלוקת דירה בשונה מנספח בינוי ושינוי מיקום מעלית סה"כ 8 יח"ד.

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

ההתנגדות התקבלה בפועל בשל תיקון הבקשה ע"י עורך הבקשה שהסיר את המרפסת בחזית המערבית, הועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית.

הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת והוסרה המרפסת שבעבורה הוגשה ההתנגדות ועל כן נראה כי ההתנגדות אינה רלוונטית להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגד.

המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0064.01
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2019/0064.00
מספר ועדה	2026/54
כתובת	דברי חיים 32 , הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 31/10/2028.

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0195.00
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה ומרפסות גג
מספר ועדה	2026/54
כתובת	תחכמוני 43 , מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה המתוקנת שינוי פנימי ע"י מיקום המדרגות הפנימיות עם מיקום מרפסת גג ללא תוספת שטחים

מעבר לכך מוצעות 2 מרפסות גג שאושרו בוועדה קודמת בתאריך 03/12/2025

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

- על עורך הבקשה להסיר את שטח העיקרי הקיים מהמרפסת שרות בחזית צפונית מערבית בקומה ב' מפלס +8.68

- על עורך הבקשה לדייק את הסבר חישוב השטחים של עורך הבקשה המוצג ע"ג ההרמוניקה

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0767.03
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת הרחבות הכוללת מרפסות זיז וגג עפ"י תב"ע 1156868 ותוספת חדר בקומת הגג.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	סיירת גולני 24 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטח בניה :

על עורך הבקשה לחשב ולהציג ע"ג ההרמוניקה שטח המנויד מקומה ב' לקומה ג' וכן תירשם על כך הערת אזהרה.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בינויים להריסה כמסומן בנספח הבינוי.

חוות דעת אדריכלית :

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 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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0641.05
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע הכולל הרחבת דיור , שימוש במעטפת מאושרת , תוספת מרפסת זיז וגג
מספר ועדה	2026/54
כתובת	המ"ג 22 , רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0863.02
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת חדר מחוזק, תוספת בניה ובניית מרפסת זיזית, שינויים פנימיים.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	הרב זלמן סורוצקין 33, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת חדר מחוזק על עמודת חזקים מחוזקים קיימים, תוספת מרפסת זיז ותוספת בניה הכוללת שינויים פנימיים.

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

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

לטענה לחשש ליציבות המבנה ותקרת החניה התת קרקעית – תנאי להפניה לגורמים יהיה המצאת אישור מהנדס הוועדה לעניין יציבות המבנה ותקרת החניה התת קרקעית לאחר שייבחן את 2 חוות הדעת ההנדסיות שהוגשו (אחת ע"י בא כח המתנגד והשנייה ע"י בא כח המבקש).

לטענה לעבירת הבניה – התקבל באגף הרישוי דוח פיקוח לפיו אין עבירת בניה בדירה כפי טענת המתנגדים.

לטענה כי הבינוי יפגע בהתכנות להתחדשות עירונית – השלמת עמודת חדרים מחוזקים לצורך מיגון, יש בכך דחיפות וצורך ולא תפגע באפשרות להתחדשות עירונית.

הוועדה תומכת בפתרונות מיגון לפני התחדשות עירונית כפתרון ביניים ויטכס כי מדובר במשפחה עם 3 ילדים בעלי קושי גדול להגיע למקלט לכן חשיבות גדולה לאישור מיגון דירתו.

מרפסות זיז :

קומה ב', מפלס +7.65, יח"ד מס' 47, חזית מזרחית :

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת בקומה ב' לעומק של 1.45 מטר לאורך כך המרפסת התואם את מרפסת בקומה א'.

קומה ג', מפלס +9.18, חזית מזרחית : על עורך הבקשה :

- לצמצם את עומק המרפסת בקומה ג' לעומק של 1.45 מטר עפ"י המרפסת בקומה א'.

- להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז כתנאי למתן היתר.

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
	פרט קונסטרוקטיבי ע"ג ההרמוניקה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0399.01
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על גג הבניין עבור תוספת 2 יח"ד חדשות. תואם תבע. בהתאם לסעיף 13 לתמ"א 38 וחזוק המבנה לפי הנחיות של חיזוק.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	הזית 10, מקור ברור

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה על גג הבניין עבור תוספת 2 יח"ד חדשות תואם תבע וחזוק המבנה לפי הנחיות של חיזוק תמ"א 38.

הוגשה התנגדות אחת, לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה, הועדה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה. לאחר בחינת טענות הצדדים מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענה שלא נכללו חיזוקים - הפרסום שבוצע בתיק במעמד פתיחת הבקשה כלל חיזוקים.

לטענה כי היזם הבטיח שהיציאה למרפסת תהיה מהמסדרון ולא מהשירותים - הבקשה כפי שהוגשה לבחינה תואמת נספח בינוי במדויק, יש צורך בתכנון חדש.

בעלויות/חתימה :

לטענה כי השם שמופיע לבקשה זה שמעון טשראני שכבר לא בחיים המון שנים, וזה זיוף – על עורך הבקשה להבהיר לצוות המקצועי טרם הפניה לגורמים על חתימה זו.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב שטח עיקרי בקומת הקרקע מעל הכניסה הקובעת מכיוון ולא ניתן שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת לפי תב"ע.

חדר מחוזק :

על עורך הבקשה להציע ממ"ד בקומה המוצעת כדרישת התב"ע.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להראות חישוב מפורט של 60.75 מ"ר חדירי מים שיעמדו בסעיף (4.1.2 ח') במלואו גם לעניין החומרים.

מתקנים לגג :

עורך הבקשה לתאם מול ר"צ מיקום הדודים והסתרתם.

אישור שימור :

לאחר תיקון התכנית יש להמציא אישור שימור מעודכן.

אישור בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא תכנית חיזוקים מתוקנת על התכנית שתאושר.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1985/0223.01
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת, ממ"ד.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	אלפנדרי 10 , מקור ברוך

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הבקשה היא לתוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת וממ"ד.

הוגשה התנגדות אחת של מר שלמה בביוף.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה הוועדה לדחות את ההכרעה ב- 90 יום.

מההתנגדות עולה כי יש צורך בפינוי השכנים מבתיהם כדי לבצע את הבניה/חיזוקים ואף המעלית המוצעת בתוך ביתם.

הוועדה דוחה את ההכרעה כאמור על מנת לאפשר למבקש להגיש חתימות שכנים בקיר הגובל שיש צורך לפנותם טרם הבניה ולהיכנס לביתם על מנת לביצוע העבודות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0096.03
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות דיור, מחסנים, ממ"דים ומרפסות עפ"י תב"ע מס 101-1116961
מספר ועדה	2026/54
כתובת	הרב דוד זריצקי 12, רמות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים בדיון זה ובדיונים קודמים,

מחליטה לאשר את הרחבות הדיור המוצעות.

הוועדה לא דנה בענייני המחסנים ואינה מאשרת אותם במתכונת הנוכחית.

ככל ויהיו הסכמות בין הצדדים לענייני מיקום המחסנים הבקשה תובא לדיון נוסף לצורך בחינתם.

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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0564.02
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנית מרפסות
מספר ועדה	2026/54
כתובת	שירת הים 8, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה לעניין המרפסות ע"כ אין מניעה לאשר.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0090.00
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת 4 בנייני מגורים עם 12 יח"ד
מספר ועדה	2026/54
כתובת	אל עקבה 35, בית חנינה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

הנידון בבקשה הינו הריסת מבנה קיים ללא היתר בניה והקמת 4 בניינים חדשים.

נדרשים שינויים בנושאים הבאים :

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5115.00 שהוגש מיום 24/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו בניין מסומן באדום.

מפלס -2.80, קומת מרתף : הבינוי המוצע חורג מקו בניין קידמי .

ההקלה שפורסמה בנידון אינה רלוונטית היות וחריגה מקו בניין קידמי מהווה סטיה נכרת ע"פ תקנות סטיה נכרת. לכן לא ניתן לאשר את הבינוי החורג.

מרפסות :

ע"פ תב 6671 אין התייחסות לנושא המרפסות ולכן סעיף זה יבחן ע"פ הנחיות המחלקה :

תותר חריגה מקו בניין קידמי ואחורי של עד 2 מטר או 40% מהרווח לפי הקטן.

ותותר חריגה של עד 10% מהמרווח בלבד שישאר 2.70 מ' מגבול המגרש.

בכפוף לפרסום הקלה.

לא פורסמה הקלה בנוגע למרפסות החורגות מקו בניין . יש לפרסם הקלה כנדרש.

מוצע בבקשה :

קומה א' במפלס +3.38 :

בניין 1, יח"ד מס' 2 :

- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 5.11 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין אחורי.

המרווח האחורי הינו 5 מ' ולכן $5\% \times 40 = 2.00$ מ'. תותר חריגה של עד 2 מ' מקו בניין אחורי.

מרפסת זו עומדת במותר.

- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 8.84 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין קידמי.

המרווח הקדמי הינו 6 מ' ולכן $6\% \times 40 = 2.40$ מ'. תותר חריגה של עד 2 מ' מקו בניין קדמי.

מרפסת זו עומדת במותר.

יש לצמצם את סה"כ שטח מרפסות לדירה זו ל 12 מ"ר.

בניין 2, יח"ד מס' 2 :

- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 6.36 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין.

לא ניתן לאשר את המרפסת זיז הזאת היות היא יוצאת ממרפסת גג. יש להסירה מהבקשה.

בניין 3, יח"ד מס' 2 :

- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 6.37 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין.

לא ניתן לאשר את המרפסת זיז הזאת היות היא יוצאת ממרפסת גג. יש להסירה מהבקשה.

בניין 4, יח"ד מס' 2 :

- מוצע מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 4.87 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין צידי.

המרווח הצידי הינו 3 מ' ולכן $3\% \times 10 = 0.30$ מ'. המרפסת חורגת ב 0.48 מ' והמרווח שנותר עד לגבול המגרש הינו 2.52 מ'.

לא ניתן לאשר היות והמרפסת חורגת מקו הבניין יותר מהמותר ולא נשאר מרווח של לפחות 2.70 מ' עד לגבול המגרש.

קומה ב' במפלס +6.76 :

בניין 4, יח"ד מס' 3 :

- מוצע מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 4.87 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין צידי.

המרווח הצידי הינו 3 מ' ולכן $3\% \times 10 = 0.30$ מ'. המרפסת חורגת ב 0.48 מ' והמרווח שנותר עד לגבול המגרש הינו 2.52 מ'.

לא ניתן לאשר היות והמרפסת חורגת מקו הבניין יותר מהמותר ולא נשאר מרווח של לפחות 2.70 מ' עד לגבול המגרש.

קומה ג' במפלס +10.14 :

בניין 4, יח"ד מס' 3 :

- מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 4.87 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין צידי.

המרווח הצידי הינו 3 מ' ולכן $3 \times 10\% = 0.30$ מ'. המרפסת חורגת ב 0.48 מ' והמרווח שנותר עד לגבול המגרש הינו 2.52 מ'.

לא ניתן לאשר היות והמרפסת חורגת מקו הבניין יותר מהמותר ולא נשאר מרווח של לפחות 2.70 מ' עד לגבול המגרש.

ממ"ד :

יש לצמצם את שטח כל ממ"ד ל 9 מ"ר נטו.

בינוי :

לא ניתן לאשר בינוי זיזי ולכן יש לתכנן אחרת את הבינוי הזיזי המוצע.

ליקויים גרפים

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

תוקף החלטה היינו ל- 120 יום לצורך בוצע פרסום

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0106.04
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות זיז
מספר ועדה	2026/54
כתובת	קרני יהודה 136, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי ומרפסת גג המוצעים תואמים נספח בינוי אין מניעה לאשר
המרפסות זיז המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.
יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומה ב' במפלס +9.00 :

דירה מס' 19 - מוצע תוכנית צל למרפסת עתידי- אשר נמצאת בתהליך רישוי בבקשה מס' 2010/310.4

- יש להציג את המרפסת בהתאם למרפסת שאושרה בתיק זה .

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0815.03
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	פונט ישראל 41, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסות זיז :

- יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד.

ליקויים גרפיים :

- יש עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה 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
	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	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0023.09
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת
מספר ועדה	2026/54
כתובת	לאה גולדברג 4, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת מרפסת זיז

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	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	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0530.09
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2026/54
כתובת	הדף היומי 605 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 3 התואמת נספח כמעט במדויק.

אין מניעה לאשרה בהתאם לנכתב בחו"ד.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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
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	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0387.00
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, מחסנים ומרפסות.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	מבוא אדמונד פלג 15, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, מחסנים ומרפסות .

הבקשה תואמת נספח בינוי כמעט במדויק, הוגשה התנגדות אחת .

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

ההתנגדות הוקרא בפני הועדה, לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

לטענה שהמתנגד מבוגר והעבודות יקשו עליו, הועדה מורה על הקפדה יתרה על הוראות הדין לענין שעות עבודה רעש, לכלוך, ולבצע את הבניה תוך התחשבות מקסימלית במתנגד.

לטענות לעניין הבינוי המבוקש : הבקשה תואמת את נספח הבינוי והמקום להתנגדות היה בעת אישור התב"ע.

לעניין עבירות בניה והוראה על הריסתם :

עבירות הבניה בדירת המבקש אינן מסומנות בתב"ע היות שנבנו לאחר שהתב"ע נכנסה לתוקף

תנאי להדפסת ההיתר ביצוע הריסת עברות הבניה .

בנוסף נדרשים תיקון הליקויים הבאים :

קווי בניין :

- יש לסמן את קו הבניין וגבול התוכנית וכן שצ"פ על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע ובתשריט.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

עבור יח"ד מס' 2 :

בבחינה נמצא כי ע"ב מחשב שטח עיקרי קיים שטח שאושר בהיתר כשטח שירות וכעת עפ"י התב"ע ניתן להופכו לשטח עיקרי ויש לחשבו כשטח עיקרי מוצע, בנוסף פודסט יציאה לחצר מרוצפת לא חושב כשטח עיקרי עפ"י התב"ע .

עבור יח"ד מס' 6 :

בבחינה נמצא כי ע"ב מחשב שטח עיקרי קיים שטח שאושר בהיתר כשטח שירות וכעת עפ"י התב"ע ניתן להופכו לשטח עיקרי ויש לחשבו כשטח עיקרי מוצע.

עבור יח"ד מס' 10 :

בבחינה נמצא כי ע"ב מחשב שטח עיקרי קיים שטח שאושר בהיתר כשטח שירות וכעת עפ"י התב"ע ניתן להופכו לשטח עיקרי ויש לחשבו כשטח עיקרי מוצע.

- יש לחשב את כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי מוצע עפ"י התב"ע ולוודא עמידה במותר.

- יש להתאים את מידות התוספת המוצעת לנספח הבינוי במדויק כולל התפר על מנת לעמוד בתחום קווי הבניין המאושרים.

ש. שירות :

- יש לצמצם את הממ"דים המוצעים עבור יח"ד בשטח התוספת לכדי 12 מ"ר המותרים.

- יש להתאים את מידות המחסנים במדויק לנספח הבינוי.

מרפסות זיז :

קומת כניסה עליונה, מפלס +2.80 :

חזית דרומית :

- יש לחשב את חלק המרפסת המקורה במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר.

חזית מזרחית :

- יש לחשב את חלק המרפסת המקורה במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר.

מחסנים :

מוצע בבקשה :

קומת מרתף , מפלס -2.50, חזית דרומית-מזרחית :

מוצע תוספת קומת מרתף למחסנים הכוללת 3 מחסנים ומבואה וכן מעטפת למחסנים עתידיים.

המחסנים מוצעים עבור יח"ד מס' 2,6 ו-10 כאשר הגישה למחסנים חיצונית למבנה.

המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעים מחסנים עבור יח"ד 2 ו-6 שעפ"י נספח הבינוי המחסנים עבור יח"ד אלו מוצעים בעמודה אחרת - יש להציע את המחסנים עבור כל יח"ד בהתאמה לנספח הבינוי במדויק או לחלופין להמציא חתימות שכנים להחלפת מיקום המחסן.

ניהול מי נגר :

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

תימוכין קנייניים :

- יש להמציא חתימת בעל המעטפת/חיזוקים לבינוי המוצע בקומה מעל עקב דרישה של חיזוק מבנים.

ליקויים גרפיים :

- יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0436.00
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים, תוספת מחסן.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	אגרות משה 21, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה היא לתוספת בניה והרחבה לבניין קיים, תוספת מחסן .

הוגשו התנגדויות, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדון בבקשה מבלי לזמן את הצדדים על סמך ההתנגדויות הכתובות

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, הגב' חנה קדר חתמה על הבקשה בפתיחת התיק אך הגישה התנגדות למחסן המוצע

הוועדה לא מאשרת את המחסן -ולכן ההתנגדות מתייתרת .

המתנגד אהרון ברוכין מבקש לבנות חדר מעל הבניה המבוקשת (בעתיד) לכן הועדה מורה על הנמכת הבניה כך שתאפשר בניה מעליה והשוואת הבינוי למפלס הקיים .

לעניין המחסנים - הוועדה דוח את הבקשה ומורה על אטימה ואיטום של החפירה ואישור הפיקוח על הבניה

אטימת המחסן יהווה כתנאי לקבלת היתר

בנוסף נדרשים תיקון הליקויים הבאים :

ניוד מוצע :

הבינוי המוצע בשונה מנספח אין מניעה לאשר ניוד זה בכפוף לחתימה של כל בעלי הכניסה המבוקשת.

ליקויים גרפים :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

ניהול מי נגר :

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

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".

-יש לציין כי למבקש קיימת עבירה יש לסמנה להריסה כנדרש והריסתה תהווה כתנאי לתחילת עבודות

אטימת המחסן תעשה כתנאי לקבלת היתר היות והוא מוצע בבקשה והוגשו התנגדויות לגביו..

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2004/0069.13
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	5% השלמת קומת גג
מספר ועדה	2026/54
כתובת	ראובן מס 131, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בפתיחת התיק ככוללים גם לבניית החדר המחוזק. כמספיק בדיעבד.

הבינוי המוצע בגג מכוח השלמת גג עומד במדיניות מהנדס העיר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

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

חריגות בנייה להריסה :

תבע 8294 א' סעיף 4.1.2 יז'-

חריגת הבניה המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 מיועדות להריסה ותהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות החלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

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
	חריגת הבניה המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 מיועדות להריסה ומהרס להוצאת היתר בנייה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0123.15
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	לדירה מס" 48 בקומה א" מבקשים תוספת בניה, תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/54
כתובת	הרואה 20 , רמות

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקה נוספת של מרפסת הזיז החורגת מקווי הבניין שנדרש לצמצמה בעקבות פניה של ע"ב

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

-יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1978/0541.07
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, מרפסת ומרפסת סגורה באלומיניום וזכוכית
מספר ועדה	2026/54
כתובת	גדליה בובליק 24 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת את הבקשה בהתאם להמלצה הבינוי המוצע בגג אין מניעה לאשר , התקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. מרפסת זיז מוצעת בקומה ב דירה 12 מוצעת מרפסת זיז סגורה באלומיניום וזכוכית. מרפסות שאינן תואמות נספח בינוי לא ניתן לאשר סגירה . הוועדה מאשרת את סגירת המרפסת בניגוד להמלצת האגף, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת התחייבות מהדייר על פירוקה בעת מימוש התב"ע. ליקויים גרפים : 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 ארים

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0310.04
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים. תוספת מרפסת
מספר ועדה	2026/54
כתובת	ראובן מס 136 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע ע"פ נספח מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר

מרפסת זיז מקובלת תכנונית, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

תנאי להפצה לגורמים הינו קבלת חתימות מבעלי העמודה על שינוי מיקום המרפסת

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

	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תנאי להפצה לגורמים המצאת חתימות של כלל דיירי העמודה על שינוי מיקום המרפסת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0273.03
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	הנרי מורגנטאו 32, רמות

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לאשר תכנית כוללת לבנין, הוועדה מקבלת בקשת הועדה המחוזית ומבטלת את הסיור שקבעה .

רקע לבקשה :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/09/2024 וההחלטה היתה להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת

לצורך בירור מה התכנית החלה בחלקה ומהן זכויותיה לדירת המבקש ומכח מה מבוקש הניוד.

לאחר הדיון, נערכה פגישה בנידון עם מנהל האגף, והוחלט כי ניתן לנייד את השטח המבוקש בהתאם למה

שהוגש בכפוף לכך כי תוצג תכנית צל זהה לניוד השטח לדירה הסמוכה ותתקבל חתימה פוזיטיבית של דייר

זה בנוסף לחתימות נדרשות של 2/3 בגין הבניה בשטח המשותף באזור החפירה ותידרש עמידה בשטחי

התב"ע ובשאר ההערות הגרפיות והתכנוניות בתיק.

ע"ב הציג תכנית צל לדירה הסמוכה והתקבלה חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך וכן התקבל רוב קנייני

נדרש בגין הבינוי בשטח המשותף

והתכנית תוקנה כנדרש.

לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק , מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע

בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתב"ע להכשיר שטח זה,

וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר

והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה.

בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת

בהמשך להתנגדות שהגיש בפתיחת התיק) שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע)

עד לעת מועד הוועדה טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק ,

לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עלתה לדיון נוסף בתאריך 29/01/2025 וההחלטה היתה להוריד שוב מסדר

היום לבדיקה מקצועית נוספת, וזאת לאחר שהתקבלה פנייה לוועדה מאת המתנגדים המציניים כי שטח זה

נמצא כעת בשימוש בפועל ומשמש את ילדתם הנכה.

לאור מורכבות הבקשה והסיטואציה הלא פשוטה שנוצרה , נערכה באופן חריג פגישה לאחר הדיון בהשתתפות

כל הצדדים אצל ראש הצוות בנוכחות היועצת המשפטית, בניסיון להביא לפתרון בהסכמת הצדדים

לצערנו הניסיון לא צלח, המלצת היועצת המשפטית היא שהוועדה תשמע את הצדדים ותכריע בבקשה

ואכן לאחר מכן התיק עלה לדיון בוועדת התנגדויות בנוכחות הצדדים בתאריך 17/12/2025 ,

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החלטתה היתה לקיים סיור במקום כדי לראות את המצב הקיים בשטח ולאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה סופית.

בהתאם להחלטה זו תואם סיור בשטח שהיה אמור להתקיים,

אך בעקבות קבלת החלטת וועדה מחוזית מתאריך 19/04/2026 אשר קובעת כי יש לעצור קידום היתר בניה בתיק זה ומאשרת בתנאים את הפקדת תכנית 101-1380062 אשר מהותה הינה תוספות לדירת הנכה- דירת המתנגד, התיק עולה לדיון נוסף בוועדה ע"מ לדחות את ההכרעה עד לקבלת החלטה סופית של וועדה מחוזית בעניין התב"ע המקודמת בדירת המתנגד..

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0315.01
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד ומחסן.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	עלית הנוער 33, רמות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בתאריך 2024/09/29 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון :

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

-יש לתקן את הערות המסומנות ע"ג ההרמוניקה a.

מאוחר יותר התיק נידון בתאריך 2024/11/06 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה להיתר.

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

הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

התקבלה פנייה מעורך הבקשה להגדלת הממ"ד בהתאם לתיקון 163 לחוק, התוכנית עם הממ"ד מוגדל הופנתה לפרסום, תום מועד התנגדויות בתאריך 24.03.2026 ולא התקבלו לכך התנגדויות .

וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.

יתר החלטת הוועדה מתאריך 06/11/2024 נותרות בעינן.

להלן המלצת האגף :

ממ"דים :

מותר לפי תקנות : ממ"ד 9 מ"ר +עובי קירות+ 6 מ"ר נוספים עבור הממ"ד כאשר 3 מ"ר לשטח חדר שירותים או רחצה ו-3 מ"ר נוספים של שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי.

מוצע בבקשה :

מוצע ממ"ד תת קרקעי בתחום קווי בניין מאשרים בשטח של – 9.00 מ"ר + עובי קירות.

בנוסף חדר רחצה בשטח- 3 מ"ר.

בהתייעצות עם מנהל אגף הרישוי- מדובר בחלקה גדולה , הממ"ד המוצע הינו עובר בית פרטי בבניה במדורגים.

ע"פ נספח הבינוי ניתנת אפשרות בתת הקרקע לתוספת לדירה המבוקשת , הממ"ד הינו בתחום הדירה ע"כ אין צורך להחתים דיירים נוספים ולא נדרש בהצגת תוכנית צל- ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד מוצע.

חוות דעת תכנונית :

הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
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	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0023.10
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות
מספר ועדה	2026/54
כתובת	לאה גולדברג 4, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצעות מרפסות זיז,

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0534.03
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , מרפסת זיז ומעלון חיצוני, שינויים במיקום תוספות מאושרות בהיתר 2017/534.02
מספר ועדה	2026/54
כתובת	שד נוה יעקב 85 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה, המרפסת זיז ומעלון חיצוני, שינויים במיקום תוספות מאושרות בהיתר 2017/0534.02

הועדה מאשרת את הבניה המוצעת –

לעניין המעלון המוצע- חרף המלצת האגף ובעקבות הצגה של מכתב מיועץ נגישות שהובא לעיני הוועדה ניתן לאשר את המעלון המוצע ואת מרפסת הגג בכפוף לתכנונו בסמוך לגרעין המדרגות מתוך הבית

השטח המוצע שתואם נספח אין מניעה לאשרו.

השטחים מכוח וויתורי זכויות התקבל מוויתור בהיתר 2017/534.2 אשר מבוקשם כעת.

בהתייעצות מול עורכת דין אילנית מיכאלי ניתן לאשר וויתורי זכויות חרף העובדה כי התבע כוללת סעיף המגביל שטח ליחיד עד 140 מ"ר .

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

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	תנאי למתן היתר בניה יהא רישום התצ"ר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0096.02
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, מחסנים וריצוף חצר.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	הרב דוד זריצקי 12, רמות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים בדיון זה ובדיונים קודמים,

מחליטה לאשר את הרחבות הדיור המוצעות.

הוועדה לא דנה בענייני המחסנים ואינה מאשרת אותם במתכונת הנוכחית.

ככל ויהיו הסכמות בין הצדדים לענייני מיקום המחסנים הבקשה תובא לדיון נוסף לצורך בחינתם.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0076.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש, שלוש קומות מעל קומת חניה סה"כ 3 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2026/54
כתובת	אל עומרי סמטה 13, צור באהר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, שלא ניתן לאשר על אף ההקלה שפורסמה.

כמו כן נדרשים תיקונים נוספים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6701.00 בתאריך 30/10/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "קווי הבניין סומנות עפ"י תכנית מס' 2302 ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 4"

עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח : "הקלה בקווי בניין אחורי, 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים".

עם זאת, בהתאם לתקנות החדשות, בקשות מכוח תכנית שהופקדה לפני 01/01/2023, כאשר הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 - לא ניתן יהיה לבקש הקלות מכוח תקנות סטיה ניכרת עבור בניה חדשה.

מאחר שההגשה המקוונת הושלמה ביום 11/02/2025, לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.

לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר.

מספר קומות

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 9ב':

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

הבקשה מציעה מבנה מגורים בן שלוש קומות מעל קומת חניה ומחסנים, אשר אינה מתוכננת כקומת מרתף, אלא במפלס הכביש.

לפיכך, קומה זו אינה עומדת בהגדרת "קומת מרתף" ועל כן נחשבת כקומה עילית במניין הקומות.

יש לציין כי סעיף 9א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- עוסק באופן פתרון החניה ואינו קובע כי חניה מקורה במפלס הקרקע תיחשב כקומת שירות או לא תיספר במניין הקומות.

הבקשה חורגת ממספר הקומות המותר. לפיכך, יש להסיר מהבקשה קומה אחת/ לחלופין לתכנן את קומת החניה מתחת לפני הקרקע- כך שתיחשב כקומת מרתף.

מחסן-

ע"פ סעיף 9א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".

הבקשה מציעה 2 מחסנים בשטח כולל של כ- 20.68 מ"ר.

סה"כ שטח הבניה המירבי- 260.4 מ"ר.

חישוב ע"פ 8% - $8\% \times 260.4 = 20.83$ מ"ר.

*יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%.

ממ"ד

עפ"י סעיף 9א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"-

מוצעת הקמת עמודת ממ"דים בחזית דרומית-מערבית עבור 3 יח"ד, כאשר שטח הממ"ד עבור דירות מס' 1-2 הינו: 12.08 מ"ר, עבור דירה מס' 3, שטח הממ"ד הינו: 15.25 מ"ר.

השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים.

יש לציין כי מיקום הממ"ד חורג מקווי הבניין, ולא ניתן לאשר חריגה זו. (כמפורט בסעיף קווי בניין)

לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן את הממ"דים בהתאם לקווי הבניין המותרים.

שטח מגרש

עפ"י סעיף 9ה':
"שטח מגרש מזערי הוא 400 מ"ר...תוכל הוועדה המקומית לאשר בניה על מגרשים קטנים יותר, אם תשוכנע הוועדה שהדבר לא יפגע באיכות הסביבה ובאיכות הבינוי".

שטח המגרש הוא 372 מ"ר. מובא להחלטת הוועדה באם לאשר את הבינוי המוצע.

תכסית

עפ"י סעיף 9ג': "למרות האמור בתכנית המתאר, תכסית המגרש לא תעלה על 35% משטח המגרש נטו ובלבד ששטח החניה הכולל לא יעלה על 70% משטח המגרש נטו.."

יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה לבחינה סופית.

קיר תמך

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט':

"גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".

פורסמה הקלה בגין "הקלה בגובה קירות תמך"- לא ניתן לאשר הקלה זו (כמפורט בסעיף קווי בניין)

לפיכך יש לתכנן בהתאם למותר ולהציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית.

מרפסות

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

מפלסים ± 0.00 ו- +00.3

חזית צפונית- מוצעות מרפסות זיז בשטח של כ- 5.58 מ"ר לכל מרפסת.

עומק המרפסות- 1.20 מ'.

אורך המרפסות- 4.70 מ' ו-4.55 מ'.

אורך החזית- 17 מ'.

המרפסות המבוקשות חורגות מקווי הבניין-

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

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

הערות לתיקון:

*יש לתכנן מעקה סורג.

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

כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות.

*** עפ"י החזית הצפונית, נראה כי עורך הבקשה מתכנן קירוי למרפסות. - לא ניתן לאשר את הקירוי, מאחר ואין יתרת שטחים למרפסות כשטח עיקרי. לפיכך, יש להסיר את הקירוי מהבקשה.

מדרגות

עפ"י סעיף 13 13 :

"תותר בנית מדרגות חצוניות פתוחות ולא מקורות. שטח המדרגות החצוניות לא יכלל במנין אחוזי הבניה ותותר בנייתם בחריגה מקווי הבנין עד קו בנין אפס"

לפי הבקשה, מתוכננות מדרגות ממפלס 2.50- עד למפלס 6.00+.

לא ניתן לאשר את המדרגות המבוקשות, מאחר ואינן מתוכננות בהתאם להוראות התכנית.

תכנון המדרגות לגובה רב יוצר בפועל קירוי בין הקומות, ולכן אינו עומד בהגדרת מדרגות חיצוניות פתוחות ולא מקורות.

לפיכך, לא ניתן לאשרן ויש להסירן מהבקשה.

כמו כן, יש להציג תכנון חדר מדרגות חדש בהתאם לתקנות חישוב שטחים.

הוראות בניה

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

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 03/07/2025 ע"י אורטל בצלאל- " ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 11/02/2025.

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 03/07/2025 ע"י ענבל כהנה. " הוגשה התחייבות לשימור העצים סביב המגרש "

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 03/06/2025 ע"י שני מזרחי- 3 יח"ד

יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 05/2025/ 3 1 ע"י רוטלוי שלומי - " אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מק"ח עבור 3 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור ".

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 25/09/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את הבקשה לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

קודם תכנון לדרך הגישה ע"י משרד יורוברידג '

תנאי להוצאת היתר בניה –

תיאום מפלס כניסה לחנייה לפי תכנון דרך סופי "

מחלקת המאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 27/07/2025 ע"י עזרא יועז .

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	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0196.03
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה לבניין מגורים קיים, תוספת 1 יח"ד
מספר ועדה	2026/54
כתובת	אלנתר 52, בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להוצאת היתר המצאת מס רכוש לפני שנת 2000

הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 20/07/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק.

ההרמוניקה תוקנה כנדרש ופורסמו שתי הקלות:

הקלה מנספח בינוי מס' 1 בתב"ע 10083 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח.

הקלה מהוראות תב"ע 10083 לסעיף 5.5 בדבר שלבי ביצוע.

תום מועד להתנגדויות: 10.02.2026, לא הוגשו התנגדויות.

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 אלמנטים המיועדים להריסה
	תאום עם רשות העתיקות
	אישור רישום תצ"ר
	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	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0362.04
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, הרחבה לבניין קיים, מרפסות זיז
מספר ועדה	2026/54
כתובת	אלעזר בן יאיר 23, גוננים

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

יש להשלים פרסום למס' נושאים שלא בוצעה לגביהם הליך פרסומי-

לרבות שינוי חגג לרעפים, חריגה מקו בניין קדמי, תוספת קומה, חיפוי מבנה, עמידה בשלבויות ביצוע וכל הקלה אחרת שתתברר במהלך תיקון הבקשה .

בנוסף, נדרש לבצע את התיקונים הנדרשים בהתאם למפורט ולהוכי עמידה בחריגה מקו בניין קדמי, במידה ואכן עומדים.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4565 א'

שטח מירבי עבור יח"ד 145 מ"ר, המבוקש חורג מעט מהשטח המותר- סה"כ שטח הדירה 145.67 מ"ר, בנוסף, יש להתאים את המידות של שרטוט המבנה המקורי כפי שקיים בהיתר בניה.

שטחי הבניה הינם שטח מקסימלי עבור כל יח"ד- 135 מ"ר, סה"כ 8 יח"ד, אולם בתוכנית 4565 ב' בסעיף 8 ד': " שינוי לסעיף 10 ו' 2 שבהוראות תוכנית מס' 4565 א' שטח הבניה המירבי לכל דירה יהיה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן : ...גוש 30144 חלקה 41...", לכן ניתן לאשר בניה של 145 מ"ר לכל יח"ד.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5474 שהוגש מיום : 06/04/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- בוקשה הקלה להבלטת מרפסת זיז אשר איננה מתקבלת היות וישנו קוו בנין ירוק לקומה זו והחריגה של המרפסת מחזית קדמית אינה עומדת בתקנות של חריגה עד 40% או 2 מ' לפי הקטן מביניהם . קוו הבנין האדום איננו רלוונטי לטעמנו

כמו כן את חריגת כלל הבינוי בקומה האחרונה יש לבדוק מהקוו הירוק.

קיימת הערה בתיק המידע כי יש להתייחס לחלקה 41 ו-120 בגוש 30144 כיחידה רשומה אחת לאחר שאוחדו באמצעות בית משותף.

מספר קומות

מס' הקומות המירבי 3 קומות בכל חתך עפ"י תוכנית 4565 א'- עפ"י המוצג בבקשה חסרה התייחסות למיקום הבניה העתידי עבור הקומה התחתונה.

, לא ניתן לאשר 4 קומות בחתך במסגרת תוכנית זו, נדרש להשלים את המידע החסר ע"ג ההרמוניקה ולצמצם את הבינוי כך שלא ייווצרו בעתיד 4 קומות.

לכן, לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע משום שפוגע בהרחבת הדירה במפלס הקרקע, יש לצמצם את הבינוי בהתאם לקו בניין ירוק של הקומה השלישית.

גובה גובה קומת המסד, קומת הקרקע וקומה א' לא תעלה כל אחת מעל 3.00 מ', וגובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.50 מ' מפני הרצפה העליונה עד למדלפות הגג- פורסמה הקלה בדבר הגבהת שיא גג הרעפים במקום 3.80 ל- 4.30 מ', הקלה זו איננה מקובלת כפי שיפורט בסעיף גגות.

יש להציג תקרה עליונה בעובי נדרש, כולל בטון וברזל כפי שמבצעים בשלב הבניה, כרגע עובי התקרה הינו 10 ס"מ- לא ישים כלל ויש לתקן.

גגות

עפ"י סעיף ח' 3- "גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מפני הרצפה העליונה של קומת גג הרעפים"- אינם עומדים בדרישה, פורסמה הקלה לעניין זה כפי שפורט בסעיף "גובה" אשר איננה מקובלת היות וכבר קיים גג רעפים בבנין וכן מתוכנן אחד נוסף בתיק 2011/362.03 כך שהמוצע מהווה הפרה אדריכלית, יש לתכנן עם אותו קווי רכס ואותו גובה כולל אותו שיפוע של גג הרעפים ולהציג בהרמוניקה התייחסות מלאה למאוסר בתיקים המקבילים שחלקם אף קיבלו היתר בניה 2011/362.01 + 02 + 03 . ע"מ לעשות זאת יש לצמצם את הבינוי פנימה יותר ואז תיווצר מרפסת גג במקום מרפסת הזיז שיש לבטל כאשר הבינוי אמור להתיישר עם זה שאושר לתיקים המקבילים כך שמבחינה חזותית יהי נפח בינוי זהה לכולם בגג.

תוכנית 4565 ב' שנתה לגובה מירבי של 3.80 מ', יש להוסיף מידות אורך להציג כי אכן עומדים במותר.

מרפסת זיז

לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התוכנית- לא בוקשה הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התוכנית, אלא פורסמה הקלה לעומק מרפסת היות ולא ניתן לאשר המרפסת כמוסבר בסעיף קווי בנין אזי יש לבטלה כאשר יש לציין שלא הוגשה תכנית צל מלאה כנדרש אך היות ויש לבטל את המרפסת אזי אין צורך בכך.

שלביות ביצוע לפי סעיף 10 י"ב 5

הבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה, ובמקרה של בניה בקומות התחתונות יהווה גמר גג התוספת מרפסת תקינה הכוללת מעקה תקני וריצוף לרווחת הדירה מעל- נראה כי הדירה בקומת הקרקע לא ממשה את התוספת מכוח התוכנית, יש להשלים את ההקלה לאי עמידה בשלביות.

תנאים למתן היתר בניה :

הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין- מוצע חיפוי באבן בהתאם לקיים בחלקים מהבניין, יש להשלים הקלה לשינוי בחיפוי בהתאם להוראות התוכנית.

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסות השייכות לדירה בה מבוקשת תוספת הבניה- הריסה המיועדת או כל בניה קיימת אשר אינה תואמת למוצג בתוכנית, יש לקבל דו"ח פיקוח לעניין מצב הבינוי הקיים בשטח, האם בנוי בהיתר והאם מוצג כראוי בהרמוניקה.

יש לבצע את תוספת הבניה עפ"י המצוין בהנחיות עיצוביות בסעיף 10 י"ד, בתוכנית 4565 א'.

תיקונים נוספים :

יש לבחון מיקום שונה למדרגות הפנימיות הרחוק מעט מדלת הכניסה.

נדרש לדייק את שרטוט הדירה לגדלים המאושרים בהיתר המקורי- מס' היתר 1973/150.00.

תיקונים בחישובי השטחים לרבות חישוב מהלך המדרגות הפנימי שלא חושב במלואו כעיקרי פעם אחת .

בקומת הגג מוצעות 4 חלונות "קיפ" לאיוורור הדירה, לא ברור לשם מה נדרשים חלונות לחלל גג כשלא מבוקש שטח במסגרתו.

התקרה העליונה של הדירה מוצעת בעובי של 10 ס"מ, יש לעבות את התקרה ולהציגה כנדרש אלה אם כן מתקבל אישור קונסטרוקטור.

הריסה

בחזית צפונית מזרחית מוצג הריסת סגירת מרפסת- בהתאם להוראות התוכנית יש לבצע את ההריסה כתנאי להיתר ולקבל על ביצועה בפועל אישור ממחלקת הפיקוח.

בהתאם להוראות התוכנית נדרש להגיש בתחום תוכנית זו בקשה להיתר ע"י אדריכל רשום, יש למנות בעל מקצוע העונה להגדרה זו בהתאם להוראות התוכנית.

סעיף י"ב 7, "כל בקשה להיתר תוגש ע"י אדריכל רשום בלבד".

"תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. /בוצעו פרסום 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	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1986/0422.11
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2026/54
כתובת	צבי גרץ 11, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

תנאים שהוגשו טרם דיון :

- חו"ד איכות הסביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם.

- חו"ד מחלקת שימור- לא התקבלה תשובה מהגורם.

מחסן

ע"פ ההנחיות תכנית שלא קבעה / שינתה שטחי שירות מהמותר בתכנית המתאר והיא כפופה לתכנית מתאר, ניתן לאפשר במסגרתה שטח מחסנים כפי המפורט להלן :

תכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 : 8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה.

היות והתכנית הופקדה לפני שנת 1989, ניתן לאשר עד 20 מ"ר שטח המחסן בכפוף להקלה שפורסמה, מוצע מחסן בשטח כ-13.40 מ"ר לכן עומדים במותר.

מחסנים המבוקשים מכוח תכנית הכפופה לתכנית מתאר, ושאינה כוללת נספח בינוי-

-בבתים משותפים יש להציג תכנית צל של מחסנים עתידיים לכלל דיירי הבניין. -יש להציג ע"ג ההרמוניקה לדירות מעל ולבצע תקנה 36.

-גישה לקומת המחסנים תינתן מגרם המדרגות המשותף. - היות ומדובר בבינוי מיוחד יש לתאם עם הבוחנת רישוי ולהסביר את הכניסות למבנה כך שיוכלו לעמוד בסעיף זה.

-תוספת מחסנים מכח תכנית מתאר 62 תתאפשר במרתף בלבד. -עומדים במותר

ממ"ד

קומת מרתף (אינו צוין מפלס נכון ע"ג ההרמוניקה יש לתקן)

מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, בחריגה מקו הבניין, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית קדמית, הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם.

המרווח הקיים בין הקו בניין לגבול מגרש הינו בערך 6.15 מ', החריגה המוצעת מקו הבניין הינה 1.4 מ' לכן עומדים במותר.

לא הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין, כאשר אישור ממ"ד במרתף מטרפד את האופציה לממ"דים ליתר הדירות מעל כמו כן טרם התקבלה חוות דעת מחלקת שימור, יש להשלים חוות דעת מחלקת שימור כולל התייחסותם לפתרון מיגוני של ממ"ד ליתר הדירות בבניין בכלל ובעמודה בפרט כתכנית צל כאשר העדיפות של אגף הרישוי הנה לאשר ממ"דים לכולם בעמודה.

על ע"ב לבחון את האפשרות לשינוי מיקום הממ"ד כך שתתאפשר עמודת ממ"דים בשיתוף מחלקת שימור ואגף הרישוי.

הוסף על כך יש לתקן את הערות ע"ג ההרמוניקה השרטוט אינו קריא ולא מובן .

חצר אנגלית

ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3) - בניה מותרת במרווח.

"פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים..."

מוצע חצר אנגלית בקומת מרתף ברוחב של 1.73 מ' ובגובה 2.35 מ' - חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לגדלים הנדרשים ע"פ התקן.

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	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0133.00
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/54
כתובת	בית הערבה 38 , ארנונה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תוקנה בהתאם להערות ע"ג ההרמוניקה.

התקבלו תנאים טרם דיון וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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
	שפ"ע: תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 39,598 ₪ עבור שימור העצים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0249.00
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת המרתף סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2026/54
כתובת	א תין אלע'רבי 12, צור באהר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

תנאי להיתר - אישור עו"ד חיים נרגסי לחוות דעת של עו"ד נויה גבע לעניין מס רכוש
הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 01/12/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק.
להלן התייחסות להחלטת וועדה:

ישנה חריגה מהוראות התוכנית לעניין מספר קומות, קומת חניה ומחסנים שאיננה מהווה מרתף, אורז ועומק מרפסות, תיבחן אפשרות לפרסום לפי סעיף 149 לחוק לאחר תיקון הבקשה. בכפוף לתיקונים הדרושים בהרמוניקה וכמפורט להלן.

להלן פרוט הנושאים שתוקנו בהתאם להחלטת הוועדה:

מספר קומות

סעיף 9(ב4): "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף..."

מוצע: 3 קומות מעל קומת המרתף- המפלסים תוקנו המרתף הינו תת קרקעית כנדרש והמוצע עומד בסעיף הקומות.

בנוסף, התקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה ודרכים.

שטחי בניה – זכויות בניה עד 70% משטח המגרש.

שטחים עיקריים:

סעיף 9(ג) עד 70% משטח המגרש

להלן חישוב: שטח המגרש 505 מ"ר

$$505 \times 0.7 = 353.5 \text{ מ"ר}$$

סה"כ שטח עיקרי מותר: 353.5 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 338.10 מ"ר, כמותר.

שטחי שרות:

לפי סעיף 9 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי עבור אחסנה, חדר הסקה חדר מכונות וכיוצ"ב.

יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן.

$$353.5 \times 0.08 = 28.28 \text{ מ"ר}$$

סה"כ שטח שירות מותר: 28.28 מ"ר

מוצע (אחסנה): 13.92 מ"ר | מוצע חללים טכניים (מעלית) 61.4 מ"ר

סה"כ שירות מוצע: 18.53 מ"ר.

סה"כ שטח בנין

סעיף 9(ז) שטח בנין אחד לא יעלה על 600 מ"ר, מבקשים כ- 630 מ"ר מה שחייב צמצום השטח כיוון שלא ניתן לבצע פרסום בהתאם לתקנות החדשות, צומצם היקף הבינוי לשטח של 599.34 מ"ר, ניתן לאשר.

מרפסות זיז

לפי סעיף 13(12) תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. המרפסות בתחום קווי הבניין, אך בניגוד להוראות התוכנית.

אולם, מבדיקה חוזרת הובהר כי כלל המרפסות המבוקשות הינן מרפסות גג, אשר לגביהן אין מגבלות של אורך ורוחב ולכן ניתן 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
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כ	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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	רישום תצ"ר
	הגדר תבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב
	היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל
	הוכחת זכות במקרקעין
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	אישור רשות עתיקות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0660.04
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מחסן, תוספת חצר אנגלית, סגירת מרפסת.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	ניקנור 4, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7340 שהוגש מיום 27/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, חריגת קיר מבנה בחזית מערבית בינוי, מרפסת גג וחצר אנגלית.

יצוין כי קווי הבניין המוטמעים ע"י ההרמוניקה אינם תואמים במדויק את תכנית המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע, אך נראים כתואמים את תשריט התכנית.

ולכן ניתן לבחון את הבקשה גם במתכונת המוצעת היות וע"פ התשריט ניראה כי המוצע הינו בתחום קו הבניין או לחילופין נבחן ע"פ תקנות בניה במרווחים ומדניות מהנדס עיר.

ע"פ החלטת הוועדה יש לקבל מפת מדידה מעודכנת ממחלקת מידע.

ע"מ שלא לעכב את הבקשה הכוללת בין היתר ממ"ד ניתן באופן חריג להשלים את עידכון המדידה הנדרש מול מחלקת מידע כתנאי למעבר לגורמים.

יצוין כי ככל ויתקבלו חריגות מקוי הבניין אזי ידרש לפעול בהתאם לחוק הכולל פרסום וועדה נוספת.

ש. עיקרי :

יש להשלים בטבלה את סה"כ מ"ר שנוספו בהיתרים וזאת כתנאי לגורמים.

יש לתקן את הנדרש ע"פ החלטת הוועדה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0100.02
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בנייה הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2026/54
כתובת	חיי אל מדארס סמטה 28, ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להיתר אישור עו"ד חיים נרגסי לחוות דעת של עו"ד נויה גבע לעניין מס רכוש מאיו"ש

תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית b.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	דוח פיקוח על הבניה על הריסת גדרות לפי תב"ע.
	אישור רישום תצ"ר
	תנאי להיתר אישור עו"ד חיים נרגסי לחוות דעת של עו"ד נויה גבע לעניין מס רכוש מאיו"ש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0342.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן שלוש קומות מעל קומת חניה סה"כ 2 יח"ד וקומה מסחרית
מספר ועדה	2026/54
כתובת	אל מראבטין סמטה 3 , צור באהר אל מוראבטין סמטה 5 חלקה ארעית 1 לפי תצ"ר 2023/1413

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להיתר אישור עו"ד חיים נרגסי לחוות דעת של עו"ד נויה גבע לעניין מס רכוש מהיו"ש

הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 16/06/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת.

תוקנו הערות והתקבלו אישורי הגורמים החסרים, פורסמה הקלה וההרמוניקה תוקנה כנדרש למעט ליקויים קלים.

תכנון השטחים העתידיים :

חורג במעט מהמותר , יש לתקן מול בוחנת הרישוי כתנאי להעברה לגורמים.

מוצע תכנון עתידי שטח עיקרי למגורים מעל הכניסה : 67 מ"ר כאשר היתרה 66.75 מ"ר וחורג מהמותר .

מוצע תכנון עתידי שטחי שירות למגורים מעל לכניסה : 9 מ"ר כאשר היתרה 5.62 וחורג מהמותר

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל, ת"י 413

	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	רישום תצ"ר
	עפ"י התכנית החלה סעיף ד' 6.6- "תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע להעתקה ונטיעת עצים בוגרים
	ס התכנית"
	איכות הסביבה- חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות.
	הגשת תכנית חניה מפורטת
	הריסת המבנה והגדרות המסומנים בתשריט להריסה
	רישום הערת אזהרה - זיקת הנאה להולכי רגל
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	להציג דוח פיקוח שאכן בוצעת ההריסה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0261.02
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע
מספר ועדה	2026/54
כתובת	המ"ג 11, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נספח בינוי :

נספח בינוי - מחייב חלקית.

כל הבניה המוצעת בבקשה זו הינם תואמים במדויק את נספח הבינוי, מבחינת נפח מיקום ושטחי הבניה - אין מניעה לאשר.

שטחי בניה :

שטחים מותרים ע"פ תב"ע :

שטח עיקרי (מעל הכניסה) :

ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 1,387.91 מ"ר.

ע. קיים בבקשה : בסך של 1317.13 מ"ר. (יש להפחית שטח עיקרי קומת +0.49, ושטח עיקרי מבנה ציבור הקיים במפלס +3.64). מפלס הכניסה הקובעת ע"פ היתר קודם +3.64, ולכן יתרת השטחים המותרת מחושבת בהתאם לכך. מכאן ששטח עיקרי המוצע בבקשה עומד במותר.

עיקרי מוצע בבקשה : בסך של 226.35 מ"ר - אין מניעה לאשר.

מרפסות מקורות :

שטח עיקרי למרפסות מותר ע"פ תב"ע : 260 מ"ר.

מוצע בבקשה : 78.95 מ"ר – עומד במותר אין מניעה לאשר.

גובה בניה :

מותר ע"פ תב"ע (נספח בינוי) : גובה מירבי של 35.06 +, המוצע בבקשה תואם את המותר.

מס' קומות :

מותר ע"פ תב"ע : 8 קומות מעל הכניסה הקובעת.

בבנין קיימות 7 קומות מעל קומת מרתף. בבקשה מוצע המשך בינוי של קומה נוספת כך שסה"כ בבנין 8 קומות מעל קומת מרתף/חניה – כמותר.

מס' יח"ד :

מותר ע"פ תב"ע : סך של 15 יח"ד.

בבקשה מוצע תוספת של 2 יח"ד חדשות בקומה 6 מפלס +22.54 ליח"ד אחת – אין מניעה לאשר.

שלביות ביצוע :

סעיף 7.1 : 1. " הבניה תבוצע בהינף אחד יחד עם הבניה המבוצעת בהיתרי בניה מאושרים " - הבניה מוצעת כולה בהינף אחד כנדרש.

עצים :

סעיף 4.1 ה' : העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – יש לסמן בתכנית את כל העצים המופיעים בנספח.

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

גג :

סעיף 4.2.2 ה (1) : בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה - בבקשה מוצגים קולטים ע"ג הגג השטוח הקיים כנדרש.

סעיף 4.2.2 ה (1,2) : כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין אל גג הבניין החדש לרבות דודים וקולטי שמש... – מוצג כנדרש.

-תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין – מוצעת גישה כנדרש.

הריסות :

סעיף 4.2.2 ד' : "הגדר / המדרגות המסומנים בצבע צהוב המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה וייהרסו כתנאי לתחילת עבודות..." – חריגות הבניה המיועדות להריסה

סומנו בתוכנית כדרישת התב"ע.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0334.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת וחיזוק למבנה במסגרת תמ"א 38
מספר ועדה	2026/54
כתובת	קורא הדורות 10 , ארנונה

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.

היסטוריית הדיון בבקשה:

ביום 31/12/2024 נדונה הבקשה בפני ועדת התנגדויות, אשר שמעה את טענות הצדדים והחליטה לדחות את ההכרעה לצורך קבלת המלצה מפורטת מהצוות המקצועי.

ביום 30/07/2025 נדונה הבקשה בפני הוועדה המקומית, אשר החליטה לצאת לסיור במקרקעין, ולאחריו להביא את הבקשה לדיון פנימי.

בהמשך לכך, נערך סיור במקום והבקשה הובאה לדיון פנימי בפני הוועדה.

לאחר בחינת כלל הנתונים, מסקנות הסיור וההמלצות המקצועיות, הוועדה דנה בבקשה והחליטה כדלקמן:

התנייחות להתנגדויות:

ההתנגדות הוגשה על ידי דיירי בניין 10א, 10ב אשר העלו טענות בשני מישורים: האחד - ביחס לקידום תכנון כולל למתחם והשלכות הבקשה עליו;

השני - ביחס לפתרון החניה והתמרון המוצע בבקשה.

לעניין התכנון הכולל:

הוועדה קובעת כי נכון למועד הוועדה לא הוצגה בפניה תכנית מתקדמת או בעלת היתכנות ממשית למתחם כולו, אשר יש בה כדי להצדיק עיכוב הבקשה. על כן, אין מקום לעכב את הבקשה מטעם זה.

לעניין פתרון החניה והגישה לחניה:

בהתאם להמלצת מחלקת הסדרי תנועה, מוצעת תוספת של 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1, ומוצע פתרון של תוספת מקום חניה אחד באמצעות מתקן חניה, כאשר קיים חוסר של 9 מקומות חניה ביחס לדרישות התקן.

הוועדה בחנה את טענות המתנגדים לעניין פתרון החניה, התמרון והגישה לשטח החניה במגרש ומקבלת את ההתנגדות בהיבט זה.

הוועדה מורה כי נושא פתרון החניה והתמרון ייבדק על ידי יועץ תנועה, תוך בחינה למיצוי פתרונות החניה במגרש, לרבות שימוש במכפילי חניה גם ביחס למקומות החניה הקיימים.

לאחר מיצוי פתרונות החניה כאמור, הוועדה פוטרת מהשלמת מקומות החניה שלא ניתן יהיה למקסם בתחום המגרש.

תנאי למתן היתר בניה יהיה: קבלת אישור מעודכן של מחלקת הסדרי תנועה לתכנית החניה בהתאם למספר יחידת דיוור המעודכן לאחר הפחתת יחידת הדיוור שהוסרה במסגרת החלטה זו, וכן הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה אוטומטי בהתאם לתקן ישראלי.

התייחסות התנגדות מר אלי כהן בנין נשוא הבקשה :

טענה לעניין כי קיים בידו של המתנגד היתר בנייה לתוספת של מרפסת סוכה וממ"ד – לא קיים היתר במערכת; קיימת בקשה 13/971 אשר נידונה בוועדה ובקשה זו נסגרה, לא ניתן להוציא מכוחה היתר בנייה. על כן טענה זו נשמעה בעלמא

התייחסות להתנגדויות מאת גברת סיגל פז, בניין 12 :

התנגדות לכניסה נוספת - הוועדה מתרשמת כי הצעת כניסה נוספת הינה טובה יותר לטובת נגישות תנאי למתן היתר אישור מורשה נגישות.

התנגדות לביטול הלווי ויצירת מחסנים - טענה זו לא ברורה מאחר והינה נשמעת ע"י דיירים שאינם דיירי בניין נשוא הבקשה כלל טענה לפגיעה קניינית -לא הוכחה טענה זו ולא נתמכה במסמכים כנדרש

התייחסות להתנגדויות כלליות :

הגשת בקשה על גבי שתי חלקות : הטענה אינה רלוונטית לבקשה דנן, המוגשת מכוח תמ"א 38/1 ואינה בקשה להריסה ובנייה לפי תמ"א 38/2.

פגיעה בערך הדירות : לא הוצגה כל תשתית ראייתית או חוות דעת מקצועית התומכת בטענה, ומשכך אין בה כדי לבסס עילה תכנונית לדחיית הבקשה.

טענה למצג שווא באשר למצב הקיים : קיים היתר בנייה תקף למבנה, והבקשה נבחנה על בסיסו; לא נמצא כי הוצג מצג שגוי.

פגיעה באיכות החיים וירידת ערך : הבקשה עניינה חיזוק מבנה קיים, אשר לה חשיבות עליונה בהבטחת בטיחות הדיירים, הן בהיבטי עמידות בפני רעידות אדמה והן בהוספת מרחבים מוגנים (ממ"דים). הפגיעה הנטענת באיכות החיים הינה זמנית בלבד, הכרוכה בתקופת הביצוע, ומוסדרת באמצעות הנחיות סביבתיות מחייבות לצמצום ומניעת מטרדים במהלך הבנייה. פגיעה בעצים ובצמחייה : במסגרת קבלת ההיתר, הבקשה נבחנת על ידי מחלקת שפע, והמחלקה אחראית לבחינת נושא העצים, לרבות שימורם ככל הניתן, העתקה במידת הצורך, וכל טיפול נדרש.

פגיעה בתשתיות : הבקשה נבחנת על ידי כלל הגורמים הרלוונטיים לתשתיות, לרבות תאגיד המים (גיחון), חברת החשמל ושאר הגורמים המוסמכים, וזאת לצורך הבטחת התאמה מלאה לתשתיות הקיימות ולעמידה בכל הדרישות המקצועיות.

התקרבות למבנה סמוך : הבקשה מוגשת מכוח תמ"א 38/1 (חיזוק ותוספת), ובהתאם למגבלות התכנוניות החלות; התכנון המוצע מהווה פתרון מיטבי בהתחשב בתנאי המגרש.

לאחר בחינת ההתנגדויות ומענה להן, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה, בכפוף להנחיות הבאות:

קווי בניין

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם

חזית קדמית מזרחית – 3 מ'.

חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'.

חזית אחורית מערבית – 3 מ'.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חיזוקים ומרפסות בחזית מזרחית.

יש לסמן קו בנין בחזית מזרחית כמקובל לאחר הפקעה (כמסומן בתכנית a)

מעלית

מוצעת מעלית פנימית לצד גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר.

לחשב מעלית בחישוב השטחים.

יח"ד מוצעת בתחום קומת העמודים המפולשת

סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי:

סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים:

א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה.

ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן" - מוצע ממ"ד לדירה.

ג. "במקרה של תוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה.

הדירה מוצעת בקומת עמודים אך בשטחי שטחים המתייתרים (מקלט, ח. הסקה ובור מים) אין מניעה לאשר הצרחת שטחים המותרים בשטחי קומת עמודים בהתאם להחלטת וועדת ערר 1187/22 וכן ניתן לצרף שטחי שירות שהותרו בהתאם לסעיף 4.1.2.1.4.1(ב).

תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 - תוספות בניה המוצעות ליח"ד חורגות מהמותר ע"כ יש לצמצם הרחבות עד לשטח של 25 מ"ר כמותר.

תוספת שטחים מעבר ל-25 מ"ר הסבת שטח מרפסות שירות לשטח עיקרי מעבר ל-25 מ"ר ניתן לאשר עפ"י תכנית 10038 4.1.2.1 (2) ב - יש לסמן כשטח עיקרי מוצע כנדרש בתוכניות ובחישובי השטחים בכל המפלסים.

מוצע בינוי בזיו בחזית צפונית, לא ניתן להציע בינוי בזיו יש להתאים בינוי למלוא היקף הקומה.

עמודת תוספות המוצעת בחזית צפונית מוצעות ע"ג שטח המופיע בתיק מידע כמעבר להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור – התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 31.07.2023 מאת יניב טיאר כי לא ניתן להציע בינוי ממ"דים ע"ג זיקת ההנאה.

לאחר מכן נתקיימה פגישה עם ר"צ, מנהל מח' תכנון ולשכה משפטית ובה הוחלט כי ניתן לפרסם הקלה מתכנית עבור הזזת תוואי השטח לזיקת הנאה עבור זכות מעבר לציבור וזאת תוך שמירה על זיקת ההנאה.

קומות חדשות

קומה ד' – קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד מוצעות

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות. בתנאים הבאים :

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

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה , לדירה מס' 13 מוצע חדר מחוזה – לא ניתן להציע יח"ד הכוללת חדר מחוזה בהתאם להחלטת וועדת ערר, יש להציג תכנון חלופי ללא ח. מחוזה או לחלופין להסיר יחידת דיור זו.

חו"ד תכנון עיר : מוצע פיצול יח"ד שלא עפ"י חלוקת יח"ד בקומות הקיימות וזאת ללא פתרון חניה מספק - לא מקובל - יש להציע פתרון חניה בהתאם לתקן או לצמצם את כמות יחידות הדיור בקומות החדשות בהתאם לקומות הקיימות.

קומה ה' - קומה חלקית חדשה ובה תוספת 2 של יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי :

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי המוצע גדול מהמותר, יש לצמצם למותר.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה.

ג. שטח כל דירה נפרדת ... לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" - המוצע עומד בדרישה, הוצעו 3 דירות בשטח של עד 80 מ"ר.

סך שטחי בניה המותרים מכוח 10038 : 585.6 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשים 643.31 מ"ר – קיימת חריגה של 57.71 מ"ר, יש לצמצם.

מחסנים

מוצעים 7 מחסנים בשטח קירות יורדים של שטחי הרחבות, בשטחים שהתייתרו ובלובי הכניסה,

אין מניעה לאשר בכפוף :

לציין גובה מחסנים עד 2.20.

מחסן המופיע כמחסן קיים בשונה מהיתר מקורי אשר מופיע כשטח למילוי יש להתאים להיתר מקורי או לחילופין ניתן להציע חלוקת מחסנים עבור כל הדירות.

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מ'. אין מניעה לאשר את המרפסות כאמור, בכפוף להצגת תחשיב שטחי מרפסות בהתאם להוראות התקנות (עד 14 מ"ר לדירה או עד 12 מ"ר בממוצע). הוועדה מורה על ביטול מרפסות בחזית המזרחית החורגות מקו הבניין, וכן ביטול מרפסות בצורת ר'.

לעניין המרפסות החורגות בחזית מזרחית קדמית, נטען על ידי היזם כי קיימת חוות דעת משפטית המתירה את החריגה לאור הנתונים. הוועדה קובעת כי יש לבטל את המרפסות החורגות או לחלופין להציג אסמכתא כאמור מהלשכה המשפטית.

נגישות

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

חוו"ד תכנון עיר : מוצעות מעל 7 יח"ד חדשות- נדרש להציע נגישות מלאה. נראה כי גודל המעלית אינו מתאים למידות של נגישות ניתן להגדיל את המעלית ע"ח שטח היח"ד הקיימות והחדשות ככל שהדבר אינו אפשר מבחינת הסכמות שכנים, ניתן לאשר בכפוף לאישור נגישות ובתנאי שבקומות החדשות המעברים יהיו תקינים- לתקן.

תברואה

חוו"ד תכנון לנושא תברואה : מקובל.

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר.

יש לאשר מיקום מתקני אשפה באגף תברואה.

חזיתות

חוו"ד תכנון עיר : לתקן שורות אבן, לא ברור חומרים במרפסות, מפגש עם הקרקע, גדרות, פתרון אשפה, לא ברור חומרים של ביתן עליה לגג.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - הוצג מיקום גמל מים, בלוני גז, מיזוג אוויר וארונות תשתיות.

ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול.

פריסת גדרות- נדרש להשלים בפריסת הגדרות סימון גדר קיימת/ מוצעת. לסמן גדר חיה מעל הגדרות עפ"י הקיים. שערים וכו'.

עצים

חוו"ד תכנון עיר : התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר ולכן מקובל. אך יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור 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
	יש להטמיע בהרמוניקה תכנון המפרט את הפתרונות הטכניים לכל מערכות התשתית שאינם כעת- מיזוג אוויר, חימום, אשפה, גז, מסתורי כביסה, וכד'. תכנון זה יבוצע על פי ההנחיות
	יש להטמיע בהרמוניקה תכנית פיתוח שתאשר ע"י מח' שפ"ע ולסמן נטיעות חדשות כמענה
	יש להטמיע בהרמוניקה מידע תכנוני חסר ובו התייחסות לכל הקשור לעבודות האבן המוצעת
	נות, לפרט סוג האבן והסיתות, פרטי המרפסות, סורגים, מעקות, גדרות, הכל בהתאם למפרטים
	זיות המרחביות.
	סיכום סקר עצים כתאי להיתר בנייה: 27 6 עצים לשימור, 0 עצים להעתקה, 9 עצים לכריתה 7 עצים לשימור: 117,224 ש"ח, שווי עצים להעתקה: 0 ש"ח, שווי עצים לכריתה: 21,487 ש"ח 8 עצים מוצעים לנטיעה בפרויקט: 0 ש"ח) כל עץ לפי ערך 1,000 ש"ח) 9. שווי ערבות בנקאית
	דת להבטחת שימור עצים, העתקות ונטיעות מוצעות: 117,224 ש"ח 10. שווי היטל כספי:
	21 ש"ח) שווי עצים לכריתה והעתקה פחות שווי עצים מוצעים לנטיעה) 11. שווי אגרת בקשה:
	1 ש"ח) כל עץ לכריתה/העתקה 133.89 ש"ח)
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי

	ג וכי ערך סקר קרקע
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0551.00
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיבור בין קו אדום לכחול של הרכבת הקלה
מספר ועדה	2026/54
כתובת	המלך ג'ורג', מרכז העיר צומת יפו - קינג ג'ורג'

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שימושים :

שימושים המותרים ביעוד דרך עפ"י תוכנית :

ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרי טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ • מנהרות מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגש מסילה עם דרכים במפלסים שונים ...

שימושים המותרים בדרך מאושרת

4.1.1. ה' : מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים : חדרי מנהל, חדרי טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם מתקני מיתוג ... המוצע בבקשה תואם שימושים המותרים עפ"י תוכנית .

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

הערות על גבי הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	אישור מחלקת דת לעניין הערוב
	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנה ורישום תצ"ר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0144.00
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 א". הכולל הצבת תורן, אנטנות RF, ארונות ציוד ורכיבי תקשורת
מספר ועדה	2026/54
כתובת	רב החובל 0, תלפיות מזרח

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תואמת את הוראות תמ"א 36 א', תכנית למתקני שידור קטנים

8.1.g. הקמת מתקן שידור קטן - בהתאם להוראות תכנית זו ומגבלותיה תותר בכל ייעודי הקרקע למעט בחופי רחצה ושמורות חוף. על כן אין מניעה לאשר את הבקשה.

במקום חלה תכנית 4748 ב-ו- 4748 ז' – המייעדות שטחים למטרות שונות כגון דרך ושצ"פ.

הבקשה מבוקשת בתחום חלקה בייעוד דרך עפ"י תוכנית זו – כמותר.

הבקשה היא לפירוק עמוד תאורה קיים (מס' 304) והקמת עמוד תאורה חדש בגובה 36 מ' – +814.46 מעל פני הים במיקום זהה לעמוד תאורה הקיים, הכולל מתקן שידור, רכיבי תקשורת rf, כלאי ברק ואנטנות של חברת סלקום, פלאפון ו- phi.

בנוסף מוצע במסגרת הבקשה הצבת ארונות תקשורת עבור חברות פלאפון, סלקום ו- phi,

ארונות התקשורת המוצעים הינם בגובה של 2.20 מ' בתוך כיסוי פח מחורר בצבע אפור ומונחים ע"ג משטח בטון, מוקפים רשת משבצות מפח מגולוון בעובי של 2 מ"מ.

יש לצמצם גובה פנימי של ארונות תקשורת המוצעים עד ל1.80 מ' בכדי שלא יידרש לחשב בחישוב השטחים כמוצע.

בעלויות:

הבקשה מבוקשת בתחום גו"ח 30178/126 בייעוד דרך. חלקה זו בבעלות עיריית ירושלים ע"פ נסח טאבו, התקבלה חתימת מח' נכסים ע"ג ההרמוניקה לפתיחת תיק בלבד.

פרסום:

אין הקלות בבקשה, לא בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – בהתאם להוראות תמ"א 36 סעיף 18.1 הבקשה אינה עומדת באף סעיף אשר נדרש על פיו פרסום / יידוע הציבור (החלקות הגובלות הינן דרך / שצ"פ)

אישורים נדרשים : נדרשים האישורים הבאים כתנאי לדיון :

אישור אדריכל העיר : לאשר את הבקשה. מיום 17/03/2026 ע"י רונית מורדוך.

אישור המחלקה לאיכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 10/03/2026 ע"י אדלר שירה.

אישור הממונה לבריאות קרינה במשרד לאיכות הסביבה – התקבל מיום 28/10/24.

אישור רשות שדות התעופה – התקבל מיום 24/11/24.

אישור משרד הביטחון – התקבל מיום 01/10/2024.

אישור מח' מאור באגף שפע : לאשר את הבקשה מיום 28/01/2026.

אישור אגף שפע – לאשר את הבקשה. מיום 17/03/2026 ענבל כהנה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0426.00
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין מגורים לפי תמ"א 38/2 - הריסה ובניה
מספר ועדה	2026/54
כתובת	אברהם לינקולן 5, טלביה

החלטת הועדה

לסגור את תיק הבנין

20/426 – לינקולן 5

הבקשה הנ"ל נידונה בועדת המשנה ביום 23.2.2022 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כמו כן, נידונה הבקשה בועדת הערר ולבסוף שוחרר התיק לגורמים והחלו מבקשי ההיתר בהשלמת תנאים לסגירת התיק וקבלת ההיתר.

לאור חילוקי דעות בין מבקשי ההיתר, החברה היזמית "יתק התחדשות עירונית", לבין דיירי הבניין, הסכם שהיה בין הצדדים הינו מבטול.

בהתאם לאמור מבקשים מבקשי ההיתר לסגור את תיק הבקשה להיתר ולקבל את ההיטלים ששולמו בעבור הבקשה.

בקשתם של מבקשי ההיתר מתויקת בארכיב אופטי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1985/0520.02
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחים עיקרים ומרפסת
מספר ועדה	2026/54
כתובת	הקבלן 55, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהר נוף. רח' הקבלן 55

בבניין בן 6 קומות

16 יח"ד ,

כניסה אחת.

מוצעת

הרחבת דירות 15, 16 ע"ח 5% להרחבת דירות גג.

תבע 1999

אזור מגורים 2 .

יש נספח מפורט שותק, הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי.

אין ס.ס.ג.

הקלות

-הקלה מנספח בינוי עבור 5% השלמת דירת גג -לשם ניצול זכויות הבניה ושיפורים אדריכלים

-חריגה בקו בניין -לשם ניצול זכויות הבניה ושיפורים אדריכלים

לא התקבלו התנגדויות.

לאשר את הבקשה בהתאם לאישור מה"ע.

מילוי הערות עיצוביות של האגף, לשמור על אחידות פתחים.

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	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0238.01
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד, הוספת ממד ומרפסת
מספר ועדה	2026/54
כתובת	שאול המלך 57, סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, 2 עמודות ממ"ד ומרפסות, התיק נידון בוועדת ערר והתקבלה תוכנית המציגה את מיקומי הממ"ד, ממ"ד אחד מוצע בשונה מהתוכנית שהתקבלה מוועדת ערר, והתקבלה התנגדות על הממ"ד המוצע, התיק הועלה לוועדת התנגדויות והוחלט "לדחות את ההכרעה" לצורך הגעה להסכמות בין הצדדים.

מאחר ופרק זמן זה חלף ולא התקבלו הסכמות כאמור, התיק עולה לדיון.

הוועדה בחנה שוב את עניין הממ"דים ומחליטה שלא לאשר את בניית הממ"דים מאחר ולא התקבלו ההסכמות.

לעניין מרפסת זיז קומה ב', מפלס +6.00 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.8 מק ובשטח של 6.75 מ"ר בחריגה מקו בניין, עפ"י הוראות התוכנית קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר מרפסת זיז בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

שלביות ביצוע :

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תיקנה עם מעקה, המוצע אינו עומד בשלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בגין שניה שאינה בהינף אחד, אך פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח בינוי והקלות נוספות - הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד.

לעניין תוספות בינוי התואמות נספח בלבד, ניתן לאשר.

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

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0256.00
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת חדר
מספר ועדה	2026/54
כתובת	האדמור מרוזין 25, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהר נוף, רח' האדמור מרוזין 25

בבנין מגורים קיים בן 7 קומות מעל קומת מחסנים, עבור 16 יח"ד

מבוקשת תוספת חדר לדירה אחת במפלס 3.06 - לפי תב"ע נקודתית מפורטת.

הוראות התכנית קבעו כי הרחבת הדירה במפלס 3.06 - תהיה ללא תלות בהרחבות הנוספות.

ע"כ ניתן לאשר.

אין מניעה לאשר את המוצע התואם תב"ע.

לעניין נוהל בקרה הנדסית, לא התקבל אך יש היתר משנת 1981 – מס' תיק 1980/39.

תנאי להפצה לגורמים יהא :

אישור מהנדס ו/או עדכון מסמך הצהרת מהנדס בדבר האמור בהוראות התכנית בצורך בבדיקת החיזוקים או השלמת התנאי במידה שנדרש.

אישור איכות סביבה זאת מאחר שהבינוי נוגע בקרקע.

לא התקבלו התנגדויות

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0592.03
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, הרחבה ליח"ד קיימות, הרחבת מרפסת גג-תואם נספח בינוי
מספר ועדה	2026/54
כתובת	ים סוף 5, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספות בניה, הרחבה ליח"ד קיימות, הרחבות מרפסת גג תואם נספח בינוי.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

טענות המתנגד נוגעות בעיקר לליקויים בבניה שנעשו לטענתו, ע"י היזם שפעל לקידום תמ"א 38 בבניין.

בבדיקת הטענות נמצא כי המבוקש מכוח תכנית נקודתית מס' 1136027 שאושרה לאחר מתן היתר לתמ"א 38, טענות המתנגד אינן נוגדות למהות הבקשה להיתר אלא לנושאים סביב השלמת הבינוי לתמ"א שאף אם קיימות הן קשורות ליזם ולא למבקש.

זאת ועוד, כל הטענות הנוגעות לתכנית 1136027 מקומן היה להידון בעת אישור התכנית שאושרה כאמור בשנת 2024, ע"כ ההתנגדות נדחת.

בבקשה זו מוצעת תוספת בניה מכוח תכנית 1136027 הכוללת סגירת פינות במבנה ותוספות בניה. מוצעת תוספת בניה חלקית ע"כ פרסמו הקלה לבנייה שלא בהינף אחד.

נדרש תיקון תכנית a

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 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	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0543.17
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה+מרפסות
מספר ועדה	2026/54
כתובת	שדרות הרצל 18, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע:

הבקשה נדונה בועדת משנה ב 14/01/2026 ונדחתה במתכונת המוצעת עקב ניגוד התכנון למדיניות הועדה מתחם גת :

"...לאור האמור, המרפסות בחזית מזרחית אינן ניתנות לאישור כלל זאת מאחר ואין קווי בניין לבחון לפיהם וע"כ תוספת מרפסת תהווה סטייה נכרת בקווי בניין, עניין זה צוין באריכות במדיניות מתחם גת.

הגדלת מרפסות בחזית מערבית – מוצע ומתפרס על פני החזית כולה, המהווה שינוי מהותי מתכנית בינוי 115ב, ופגיעה חזותית בבניין ומניעת מרפסות סוכה מהדירות התחתונות.

ע"ב הציג תקדימים לכאורה, כלל תיקים אלו נבחנו אך לא נמצא היתר למרפסות זהה בתיק זה. ע"כ יש לתכנן מרפסות בשטח סביר ובלבד שלא יחסום את מרפסות הסוכה בדירות שמתחת.

לעניין פיר יציאה, ככל ויוצג כנדרש ותישמר היציאה המשותפת לגג לא תהיה מניעה לאשר זאת בתכנית המתוקנת

יצוין כי התקבלה הסכמת בעלי 4/6 דירות החמומים בכניסה הנדונה, שמהווים 100% מהעמודה."

כעת לאחר הליך תיאום עיצובי ותכנוני מול הבוחן התקבלה התכנית הניתנת לאישור

עם זאת נדרש ליצור נסיגת קצה המרפסת מהפינה 60 סמ. באופן סימטרי למוצע בבקשה
2005/0543.16

הצמצום כאמור יהא תנאי להפצה לגורמים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0091.01
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה להרחבת דירות קיימות + מרפסות תואמות תבע
מספר ועדה	2026/54
כתובת	מעגלי הרים לוי 34 , סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה זו מוצעת תוספת בניה, מרפסות וסגירת מרפסות.

אין מניעה לאשר את הבינוי התואם נספח.

כמו כן הועדה מאשרת את סגירת המרפסות בחזית צפונית כשטח עיקרי (ולא בניה מחומרים קלים).

בהתאם לקונטור המסומן בנספח המצורף בתכנית a

יש להסיר את ההקלה לשלביות ביצוע מטבלת ההקלות וכמובן לצין על גבי ההרמוניקה כי הקומה העליונה מבקשת לנצל את הבינוי בצד.

יש לתקן את ההערות כמסומן בתכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0364.00
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן קומה אחד
מספר ועדה	2026/54
כתובת	אל-סאלחין סמ 2, 5 , ראס אל עמוד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

תנאי להוצאת ההיתר יהא חו"ד עו"ד נויה גבע ועו"ד חיים נרגסי בעניין מס רכוש ירדני.

בתאריך 2.2.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לעניין שלביות הביצוע וכן נדרשו להגיש תוכנית מתוקנת ואישור חניה חדש

טרם הפצת התוכנית הגישו תוכנית מתוקנת ולכן הופצה הבקשה וביצעו את הפרסום כאשר לא הוגשו התנגדויות

וכן טרם דיון קיבלו אישור מחלקת הסדרי תנועה מעודכן לתוכנית המאושרת

הבקשה מובאת עכשיו לאישור הפרסום

לאחר אישור התוכנית ניתן לקדם את הבקשה לגורמים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	השלמת שרשור בעלות בהתאם למס רכוש ירדני (הסכם מתנה)
	חו"ד עו"ד נויה גבע ועו"ד חיים נרגסי בעניין מס רכוש ירדני
	הריסה בפועל של המבנה הקיים כתנאי להוצאת היתר - ישנו צו הריסה פעיל שיפוטי בתיק 1997/7379

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0636.01
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד וממ"ד.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	קדושי סטרומה 34, מנחת

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה: תוספת יח"ד, קומה חדשה, וחנייה אשר לא תואמת את הוראות תב"ע 3718 שממצה את כל ההקלות האפשריות בחלקה זו.

ההקלה אשר פורסמה בגין תוספת יח"ד חדשה מעבר למותר אינה תקפה מפני שבקשה זו מהווה סטיה ניכרת ואין אפשרות כלל למתן הקלות.

וכן ישנה חריגה בשטחים המותרים- מהווה סטיה ניכרת.

עוד נראה כי הקומה החדשה תפגע בחלונות המבנה הצמוד לחלקה.

סטיה ניכרת:

עפ"י התב"ע נקבע כי התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות וכל תוספת קומה או הגדלת שטחי בניה שלא בהתאם לתוכנית זו תחשב כסטיה ניכרת- המוצע בבקשה אינו עומד במותר, ואין אפשרות למתן הקלות.

שטח בניה:

עפ"י התב"ע כל חריגה משטחי הבניה תחשב כסטיה ניכרת.

שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, לרבות מחסנים, חדרי הסקה, מרפסות מקורות מדרגות פנימיות וכיוצא ב.

גודל המגרש: 251 מ"ר, שטחי בניה מותרים לגודל מגרש זה: 175 מ"ר.

מותר עפ"י תב"ע סעיף 4: סה"כ 175 מ"ר. השטח הכולל המוצע: 193.63 מ"ר (לא כולל מרפסת גג)- המוצע בבקשה חורג מהשטח המותר.

מספר יח"ד מותרות בחלקה זו עפ"י תב"ע סעיף 6 : יח"ד אחת. מוצע בבקשה תוספת יח"ד נוספת חדשה.

פורסמה הקלה בדבר תוספת יח"ד מעבר לאחת המותרות. על אף שסעיף זה מהווה סטיה ניכרת.

תכסית קומות ונסיגות :

עפ"י סעיף 8 ג' (2) הקומה השניה תהיה בנסיגה מלאה של לפחות 3 מ' מהקומה הראשונה לכיוון המדרון- המוצע בבקשה אינו עומד במותר.

גובה הבנינים :

עפ"י סעיף ה' (1) : גובה בנין מרבי לא יעלה מעל קו גובה מוחלט שהוא רום מירבי המצויין בתשריט באות ג' בכל מגרש אשר לא מוצו בו זכויות הבניה.

תותר חריגה של עד חצי מטר בלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות ושטחי הבניה המותרים.

הגובה המותר המצויין בתשריט הינו- 7.64 מ'. מוצע : 8.27 מ' המוצע חורג מהגובה המותר.

סעיף ה' (2) : גובה בנין מרבי יהיה 7 מ' מפני הקרקע עד לנקודה הגבוהה של כרכוב מעקה הגג- המוצע חורג מהגובה המותר.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - לא התקבל,

תברואה : לא התקבל.

הסדרי תנועה : לא התקבל.

מחלקת שימור : לא התקבל.

הריסה :

עפ"י הוראות התכנית : הגדרות והבניינים בתחום המגרשים המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במגרש.

תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה.

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

התקבלו 27 התנגדויות המצויות בארכיב רישוי הבניה.

התייחסות הרישוי: אכן מדובר בבקשה שאינה ניתנת לאישור במתכונת זו.

עורך הבקשה נדרש שלבצע התאמות רבות להוראות התכנית מאחר ובמתכונת המוצעת מדובר בסטייה נכרת.

לאחר תיקון התכנית ופרסומה ההתנגדויות תיבחנה בשנית.

"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	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1980/0178.02
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ל-4 יח"ד: ממדי"ם, מרפסות עד 12 מ"ר ושטח עיקרי.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	הרב יצחק חי טייב 50, הר נוף

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

בהר נוף, רח' חי טייב 50

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 14 יח"ד קיימות.

מוצעת תוספת ממ"דים, שטח עיקרי ומרפסות עבור 4 דירות.

פורסמו הקלות:

הקלה בשטחי בניה 6% חלק יחסי.

הקלה בדבר חריגה מקו בנין צידי לצורך הקמת ממ"ד ותוספת בניה.

המלצת האגף:

1. ממ"ד:

ניתן לאשר תוספת עמודת ממ"דים בחזית דרומית מערבית

בחזית צפונית – יש להציג בתכנית את המעטפת עבור דירה מס' 4 ולקבל הסכמה פוזיטיבית. אחרת, יש לבטל את הממ"ד מאחר שלא ניתן לבנות ממ"ד באוויר.

2. מרפסות זיז

מרפסות זיז בחזית דרומית - מוצעות מרפסות שאינן אחידות וללא תכנון כולל ומסודר. יש להציג תכנית אחידה למרפסות זיז הכוללת תכנית צל לכל החזית ויידוע בעלי הזכויות על כך.

בחזית צפונית מוצעת מרפסת בודדת ל דירה 8 זאת ועוד, בנייתה תגרום לתוספת שטח עיקרי ב סך 7 מ"ר אם תשמש למעבר מדירה למרפסת זיז.

לא ניתן לאשר את המרפסת בחזית צפונית זו מסיבות אלה.

עומק מרפסות זיז לא יעלה על 2 מ', נדרש לצמצם את העומק כאמור.

יש לפרסם הקלת לעומק מרפסת העולה על 1.5 מ'.

יש להציג את מקור הזכויות בתכנית כולל חלוקת השטח היחסי בין כל בעלי הזכויות בחלקה. יש להוכיח כי לא בוצע שימוש בעבר בשטחים מכוח הקלה כמותית.

יש להציג ולפרסם תכנית בנייה עתידית לממ"דים ומרפסות עבור חזיתות שלמות בתכניות, חתכים וחזיתות.

התקבלו 2 התנגדויות.

טענות המתנגדים לתוספת הבנייה והמרפסת בחזית צפונית מזרחית תגרום להצללה והחשכת דירה בקומה מתחת.

טענות המתנגדים ייבחנו בשנית לאחר פרסום התכנית כאמור.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1985/0036.03
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד בקומת מרתף
מספר ועדה	2026/54
כתובת	רוזן פנחס 6, רמת שרת

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא התקבלו אישורים מקדימים לדיון במיוחד הסדרי תנועה המהווים תנאים מקדימים לדיון במיוחד שמבקשים תוספת חניה .

לא הגישו הסכמות שכנים לשינוי המבוקש בפיתוח שטח בשל מיקום הממ"ד וזאת כי הגישה מיועדת כגישה למחסן של השכן מעל המבקש .

חריגה בשטחי הבניה וזאת כי מבקשים שינוי יעוד של המעבר המשותף ללא הוכחת שטחים עבור כך וכן קיים מעבר מקורה בחזית דרומית אשר מוצג כשטח ועבורו לא הוכח שטחים בניה לניצול .

לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a .

כולל הצגת מענה מיגוני הכולל גישה מדירה לה מבקשים את המיגון ולא מהמעבר המשותף למבקש ולשן מעליו .

וכן יש להציג מענה מיגוני לכל הדיירים בבנין ולקבל עבור כך הסכמה של 66% .

וכן יש להתאים את שטחי הבניה להיתר הבניה המקורי כך שכל שינוי יעוד משרות לעיקרי יש להוכיח שטחים .

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	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0253.00
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2026/54
כתובת	קדיש לוז 21, רמת שרת

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

רקע:

הבקשה נדונה בועדת משנה בתאריך 03/12/2025 : ונדחתה במתכונת המוצעת כי

שטח המרפסת היה עולה על 14 מ"ר אבסולוטי ולא הוצג מקור זכויות בשטח עיקרי להפרש, והוצג ויתור השכן למרות שהבקשה לא כוללת תוספת שטח עיקרי.

לא הוצג תכנון מרפסות עתידיות.

כעת התקבלה תכנית מתוקנת כולל תכנית צל למרפסות וממ"דים עתידיים.

שטח המרפסות לא עולה על 12 מ"ר הממוצע לפי תכנית מתאר. התכנית מקובלת מבחינה תכנונית ועיצובית.

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת שהוסרה בהמשך.

המלצת האגף : לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36

לציין כי התכנית המתוקנת הינה ראויה ואין מניעה לאשרה בכפוף להסכמת השכנים. לצורך זה יש לבצע משלוח הודעות לשכנים.

לידיעה :

ברמת שרת . רח' קדיש לוז 21

בבניין מגורים קיים בן 5 קומות עבור 10 יח"ד בכניסה הנדונה.

מבוקשת

תוספת מרפסות זיז ל 2 יח"ד קיימות.

תב"ע

אין נספח בינוי מפורט

כפופה למתאר. בתוקף מ 1979

אזור מגורים 2

ס.ס.נ אין

הקלות

הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בניין בעומק של 2 מטר.

-הקלה למרפסת זיז מעל 12 מ"ר

-הקלה ל6% משטח המגרש לתב"ע שהופקדו עד 31/8/98

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0136.00
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בית הכנסת + 3 כיתות גנ"י + 3 כיתות מעון יום+ פיתוח שצ"פ סמוך+ פינוי מנ"דים.
מספר ועדה	2026/54
כתובת	טרומן הארי 1 , רמות

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה ירדה מסדר היום

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0667.03
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	קירוי מגרש ספורט בי"ס יאס"א בקשת המשך לתיק 2016/667.2
מספר ועדה	2026/54
כתובת	החרצית 9 , קרית מנחם

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה ירדה מסדר היום .