

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0183.00
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	7 בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל 2 קומות חניון תת קרקעי. 57 יח"ד.
מספר ועדה	2026/32
כתובת	עמירם סיון 0, בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לבניית 7 בנייני מגורים בעלי גג רעפים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניון ת"ק, סה"כ 57 יח"ד ברחוב עמירם סיון שבשכונת בית הכרם.

הבניה מוצעת במגרשים 186,187,190-194 ע"פ תב"עות 2005 ב' ו-2005-ה' אזור מגורים מיוחד 2.

הופק היתר לחפיר ודיפון המגרשים בתיק מס' 2024/183.1.

התקבלו התנגדויות והוגש ערר.

החלטת וועדת הערר ניתנה ביום 7/1/2026 הערר נדחה –

בערר נקבע, בין היתר :

20. " באשר ליתר טענות העוררים, להיבטי יציבות ובטיחות, הרי שעבודות הבינוי נעשות בהתאם לקבוע בתכנן הבנייה, ובהתאם לאישור מומחה קונסטרוקטיבי ויועצי בטיחות. קביעת תנאים מפורטים בהיתר באשר לשעות עבודה, סוגי ציוד, אמצעים להפחתת רעש ואבק ותכנון תנועות כלי רכב כבדים וכיו"ב, הינם תנאים אשר נקבעים על ידי המחלקות הרלבנטיות בעיריית י-ם, המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת התנועה "

21. אשר על כן, העררים נדחים, וזאת בכפוף לקביעתנו בסעיף 19 לעי.

22. בנסיבות העניין אין צו להוצאות."

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 2005-ב' אשר הופקדה ביום 30.04.1994 ואושרה ביום 01.05.1996 ותב"ע מס' 2005 ה' אשר הופקדה ביום 04.02.2001 ואושרה ביום 23.05.2003 התכניות כוללות תשריט, תקנון ונספחים

פרסום :

במסגרת פתיחת הבקשה פורסמה הקלה לשינוי מנספח בינוי מס' 3 בדבר הנמכה/הגבהה של מפלס 0.00 עד 1.2 מ" מהמדרכה הצמודה להם בפועל במגרשים : -191,190,187,186 התאמה לחוק הנגישות ולהנחיות מרחביות

לאחר שהוועדה שמעה את הטענות הצדדים מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את

הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

לעניין מתקני האשפה - המתנגדים טוענים כי לפרויקט שלהם לא ניתן כל מענה לפתרון חדר אשפה קבוע, שכן הפתרון הזמני נמצא על שטח המגרשים נשוא הבקשה .

יודגש כי בעבר נעשה ניסיון למקם חדר אשפה על חשבון שטח גני הילדים הנמצא בסמוך לפרויקט .

אך מאחר והמתנגדים עצמם התנגדו לפתרון זה, לא נמצא לכך פתרון קבוע .

על כן מנחה הוועדה את המתנגדים לחזור למר מונל כך מאגף התבואה למציאת פתרון חלוי למצוקת פינוי האשפה שלהם.

לענין צוברי הגז - המתנגדים טוענים שחב' הגז אמרה שאין לה גישה למילוי צוברי הגז אלא מהחלקה שלהם.

הוועדה התרשמה כי קיימת גישה מהחלקה עמה ולא מהחלקה הסמוכה משל המתנגדים מובהר כי על המבקשים לדאוג לגישה מהחלקה שלהם

לטענה למטרדי אבק - הוועדה קוראת למחלקה לאיכות הסביבה ולפיקוח העירוני לעשות פיקוח מוקדם על מניעת מטרדי אבק

תנאי בהיתר - היזם יעשה על חשבונות ניקוי החצר של המתנגדים מאבק בתדירות של פעם בשבוע לפחות.

לטענה לצפיפות ועומסים על התשתיות - הוועדה התרשמה שאין העמסה בלתי סבירה על התשתיות כביש הגישה הפנימי ישרת בנין 1 בלבד בן 9 יח"ד

לא מבקשים תוספת יח"ד והגישה ליתר הדירות בפרויקט תהיה דרך הכביש הראשי.

לטענה לזכאות לפיצויים - נושא זה אינו בסמכות הוועדה המקומית וטענות מסוג זה יש להפנות למשווקים (רמ"י + משרד השיכון)

לטענה לזיהום הקרקע - ניתן אישרו איכות הסביבה, וועדת הערר קיבלה הבהרות בעניין.

לטענה לפגיעה במרקם העירוני שינוי מפלס הכניסה - הוועדה לא רואה פגיעה כנטען, מכל מקום שינוי המפלס אפשרי על פי הגמישות בתב"ע. הוועדה סבורה כי השינוי המבוקש ראוי תכנונית

לטענה למחסור במוסדות ציבור - לא מבוקשת הקלה במס' יחידות הדיור אשר נקבעו בתב"ע. כך שלא תהיה העמסה על מוסדות הציבור מעבר לתב"ע.

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

תנאים להיתר :

1. אישור קונסטרוקטור ליציבות ובטיחות בהתאם להחלטת וועדת הערר

2. העבודה תתבצע בהתאם לאישור המחלקה לאיכות הסביבה אשר יפרט בהתאם להחלטת וועדת הערר

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

	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים א"ר
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור סופי של מחלקת שפ"ע
	אישור סופי של אדריכל העיר
	חתימת רמ"י על תוכניות סופיות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור סופי מח' שפ"ע
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור המשרד לאיכה"ס- דרישת וועדת ערר
	הגשת תוכנית נטיעות לשלמה דניאל – הועבר מתיק החפירה, ע"י ענבל כהנה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1982/0748.05
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית גשר לצורך נגישות
מספר ועדה	2026/32
כתובת	נתאי הארבלי 32, גוננים

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

הבקשה ירדה מסדר יום לאור אילוצי לוח הזמנים של הוועדה

הבקשה תובא לדיון במועד אחר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0340.04
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הכשרת תוספת בניה עפ"י תב"ע
מספר ועדה	2026/32
כתובת	בורוכוב 39 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת שטח בחזית דרומית עבור משפחת קנדל.

המתנגדים לא התייצבו לדיון.

לאחר שהוועדה שמעה את המבקש וקראה את כתב ההתנגדות מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

טענת המתנגד כי לא ניתן לאשר את הבקשה הכוללת הקלות שכבר מומשו ומצמצמות את המרווחים בין הבניינים, ומפנה להחלטת וועדת ערר שניתנה בבניין הסמוך - הבקשה בערר אינה דומה למקרה בבקשה הנוכחית, בערר דאז היתה חריגה לעבר השכן ובבקשה הנוכחית מבוקש בקונטור התואם לתב"ע.

התכנית כאמור נבחנה ונמצא כי הקונטור תואם לנספח בינוי. לפי נספח שטח זה מהווה שטח מרפסת מקורה ובקשה זו מציעה את השטח כשטח עיקרי, הוצג מקור זכויות כנדרש.

לאור האמרו הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1979/0657.01
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2026/32
כתובת	עזריאל 11, גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא למרפסת בחזית קדמית בקומה האחרונה בבניין בן שלוש קומות.

לאחר שהוועדה שמעה באריכות את טענות הצדדים מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הוועדה מאשרת את המרפסת במידות מצומצמות כדלהלן, אורך המרפסת יוקטן עד לקו המרפסות הקיים בבניין ועומקה בהתאם לעומק המרפסות הקיימות בקומות שמתחת לדירת המבקש.

לטענה לפגיעה בזכויות המתנגדים - מובהר בזאת כי המרפסת נבנית מכוח שטחי מרפסות לדירה ואינה פוגעת בשטח משותף ו/או בזכויות בניה של יתר הדיירים.

באשר לטענה בדבר תשלומים כספיים - הוועדה מבהירה כי אינה דנה בטענות קנייניות ויש להפנות לערכאה המוסמכת לכך.

לטענה לפגיעה באפשרות לממ"דים - עד כה לא הוגשה בקשה לעמודת ממ"דים. עם זאת, כתנאי להיתר יגישו המבקשים כתב התחייבות כי לא תהיה מניעה עתידית לבנית עמודת ממ"דים בעתיד ככל שתוגש בקשה כאמור. ויוגש כתב התחייבות להסרת המרפסת בשל בניית ממ"ד, ככל שיידרש.

הוועדה ראתה כי דירת המבקש היא הדירה היחידה ללא מרפסת, ורואה חשיבות במרפסות שהן משמעותיות לאיכות החיים של הדיירים.

בנסיבות אלה, סבורה הוועדה כי בהחלטתה קיים איזון בין האינטרסים של הצדדים ומאשרת את בניית המרפסת בהתאם לאמור.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0377.01
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הכשרת מצב קיים, תוספות בניה ע"פ תב"ע, ממ"ד ובניית מרפסת גג בהקלה
מספר ועדה	2026/32
כתובת	שערי תורה 8, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספות בניה לדירות קיימות תואמות תכנית למעט שלביות ביצוע.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

בפתיחת הדיון הבהירה עו"ד שירין ברגותי, ב"כ אחד המתנגדים, כי הגיעו להסכמות לפיהן ייבנה קיר לבני זכוכית בצמוד למעקה המרפסת כדי לשמור על פרטיות המבקשים והמתנגדים, הוועדה רואה בחיוב את ההסכמות בין הצדדים, ומאשרת את בניית הקיר בגובה של 1.80 מ'.

מר דלאזס שלא הגיש ההתנגדות והגיע לדיון טען לפגיעה בו, טענתו נבחנה ונמצא כי אין חלונות לכיוון שלו אלא מוצע קיר אטום לפי נספח.

יתר טענות המתנגדים נדחות מאחר ומדובר בבקשה תואמת תכנית אשר ההתנגדויות מקומן היה לדיון בעת הגשת התביעה.

הוועדה סבורה שהבקשה ראוייה תכנונית ומאשרת אותה בכפוף להסכמות כאמור.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	המבקשים יתנו התחייבות לא להתנגד בעתיד להשלמת הבנייה בעמודה לפי נספח בינוי תב"ע
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0388.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	4 גנ"י במבנים יבילים, כולל מעלית ומעבר משצ"פ צמוד
מספר ועדה	2026/32
כתובת	קוסטה ריקה 26, עיר גנים

החלטת הועדה

לקיים סיור במקום

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, החליטה כי יש לצאת לסיור במקום.

הסיור ייערך בהשתתפות : ישראל קלרמן יו"ר הוועדה, אריאל גולן, יוחנן וייצמן עו"ד אילנית

מיכאלי.

לאחר קבלת ממצאי הסיור הבקשה תובא לקבלת החלטה בדיון פנימי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0458.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38/2 ושימור חזיתות הבניין
מספר ועדה	2026/32
כתובת	אגריפס 10 , מרכז העיר

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

בקשה ירדה מסדר יום לאור אילוצי לוח הזמנים של הוועדה

הבקשה תובא לדיון במועד אחר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0153.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת חמישה בנייני מגורים חדשים מעל קומת מסד מסחרי מגרש 23 - סה"כ 106 יח"ד
מספר ועדה	2026/32
כתובת	אשר וינר 0, רמות רחל, ארנונה החדשה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת את השבת מחצית האגרה בהתבסס על חו"ד של עו"ד אביטל צמסקי מיום 8.9.25 שניתנה במענה לפנייתו של עו"ד תמיר בירן בה ציין כי הנכס אושר לדיון להשכרה כהגדרתו בפרק השביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט 1959 - על ידי מנהל מרכז ההשקעות של משרד הכלכלה והתעשייה. הדירות ישמשו להשכרה ל 15 שנים לפחות ותרשם על כך הערת אזהרה לפי תקנה 27 כתנאי להחזר האגרות ע"י המבקש למעלה מן הצורך מובהר כי על המבקש לעמוד בכל דרישות החוק לעניין דירות להשכרה. המבקש יגיש תשריט עם סימון הדירות להשכרה לשם רישום הערת האזהרה ולאחר חתימת יו"ר הוועדה על הטפסים, יגיש ללשכת רישום המקרקעין, את הבקשה לרישום הערת אזהרה ויצג אישור על ביצוע הרישום תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן בוצע רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין כן אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה כן אישור פיקוד העורף הג"א

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	אישור משרד הבריאות
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
כן	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

כן	לשים לב שההיתר יוצא על חלקה חדשה
כן	יש לבדוק תנאים הרשומים בשלביות הביצוע
כן	חתימת רמ"י על הסופיות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0152.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת 4 בנייני מגורים חדשים מעל קומת מסד מסחרי מגרש 24 - סה"כ 98 יח"ד
מספר ועדה	2026/32
כתובת	אשר וינר 0, רמות רחל, ארנונה החדשה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת את השבת מחצית האגרה בהתבסס על חו"ד של עו"ד אביטל צצמסקי מיום 8.9.25 שניתנה במענה לפנייתו של עו"ד תמיר בירן בה ציין כי הנכס אושר לדיון להשכרה כהגדרתו בפרק השביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט 1959 - על ידי מנהל מרכז ההשקעות של משרד הכלכלה והתעשייה.

הדירות ישמשו להשכרה ל 15 שנים לפחות ותרשם על כך הערת אזהרה לפי תקנה 27 כתנאי להחזר האגרות ע"י

המבקש למעלה מן הצורך מובהר כי על המבקש לעמוד בכל דרישות החוק לעניין דירות להשכרה. המבקש יגיש תשריט עם סימון הדירות להשכרה לשם רישום הערת האזהרה ולאחר חתימת יו"ר הוועדה על הטפסים, יגיש ללשכת רישום המקרקעין, את הבקשה לרישום הערת אזהרה ויצוג אישור על ביצוע הרישום תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן בוצע רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין כן אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה כן אישור פיקוד העורף הג"א

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	אישור משרד הבריאות
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
כן	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

שורים	
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
כן	לשים לב שההיתר יוצא על חלקה חדשה
כן	חתימת רמ"י על הבקשה
כן	יש לבדוק תנאים הרשומים בשלביות הביצוע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0357.03
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מבנה חדש עבור הביטוח הלאומי הכולל שטחי משרדים, מסחר וחניון תת קרקעי
מספר ועדה	2026/32
כתובת	שד חיים ויצמן 13, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התנאים שנקבעו בדיון מיום 4.12.2024 נשארו בעינם

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	אישור משרד הבריאות
כן	אישור סופי ממעבדה מוסמכת המכירה בתקן leed שהוגש
כן	אישור תוכנית 1139666
כן	אישור סופי של אדריכל העיר
כן	אישור סופי של מחלקת דרכים
כן	מיולי תנאים שנרשמו ע"י מחלקת שימור
כן	בדיקת התוכניות שאושרו במשרד הבריאות ביחס לבקשה
כן	תנאי להוצאת היתר הבניה הינו מתן תוקף לתב"ע 1139666

כן	יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.
כן	תצהיר חתום של עורך הבקשה
כן	תצהיר חתום של מתכנן השלד
כן	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
כן	חתימה דיגיטלית של מודד על מפת המדידה
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור סופי מחברת הגיחון - להסדרת תשלומים בגין השיניים והתוספת שנערכו בבקשה
	אישור מבני ציבור בעניין צורך במעון יום

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2004/0145.09
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים ומרפסות עבור 3 מבקשים
מספר ועדה	2026/32
כתובת	שד בן מימון (הרמב"ם) 32, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר תיקונם של התקנות המתאפשרות את הגדלת הממ"ד עם חדר רטוב, הוגשה בקשה מתוקנת הבקשה בהתאם.

בוצע פרסום נוסף ללא התנגדויות והומצאו תנאים מעודכנים טרם דיון פרט לשימור.

מח' שימור אישרה בעבר ממ"ד בשטח של 9 מ"ר, אך כעת מחלקת השימור לא מאשרת ממ"ד מוגדל ולא נימקו מדוע.

הוועדה בחנה את הבקשה ומצאה כי באיזון האינטרסים נכון לאשר את הבקשה במקום מרפסת נראה ראוי תכנונית והגדלת הממד הינה בחלק הפנימי.

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	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0442.00
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע לפי סעיף 13 תמ"א 38,
מספר ועדה	2026/32
כתובת	חברת תהלים 11, מאה שערים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

שינוי מסלול עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תברואה - בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות עבור פח 1 בנפח 1000 ליטר
	תנועה - לא ניתן פתרון חניה בגבולות החלקה יש לשלם קרן חניה עבור 2 מ"ח (חניון גוש 50) להוצאת היתר בניה מימון קרן חניה בתא 30/11/2025
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0319.02
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג משצ"פ למגרש למכירת רכבים
מספר ועדה	2026/32
כתובת	אבן גוביר , שיין גראח ירושלים

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

לבקשת הממונה הבקשה יורדת מסדר היום, חסר אישור מהנדס עיר ואישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0840.01
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת
מספר ועדה	2026/32
כתובת	יושע מאיר 9 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לבניית מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת דמה בחזית הדרומית.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, הוועדה בחנה את טענות הצדדים ומחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות ולהורות למבקש לצמצם את עומק המרפסת ל-1.50 מ' כולל מרפסת הדמה.

לטענה להסתרת האור והשמש לדירת המתנגד - מדובר בחזית הדרומית, הוועדה מאשרת את המרפסת בעומק של 1.5 מ' בלבד.

הוועדה סבורה כי יש בהחלטתה משום איזון בין האינטרסים של הצדדים .

מקובל כי 1.5 מ' עומק לא פוגע באופן בלתי סביר בשכנים ואין צורך בביצוע פרסום.

לטענה לחשש כבד מאוד לפגיעה בתקרת הסלון של המתנגדים ויש לתת חיזוקים למרפסת – במעמד פתיחת התיק התקבל הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים לבינוי המוצע, הליך הבניה תעשה עם מהנדס צמוד.

לטענה כי במיקום המרפסת המיועדת עומדת פרגולה שמשמשת לסוכה של המתנגדים – בבדיקת צילומי gis נמצא כי אין כלל פרגולה (הפרגולה ממוקמת בחלק המזרחי).

לטענה למטרד של רעש – מדובר בבניה זמנית שתעשה בזמנים המותרים בחוק.

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן שלד של מרפסת זיז המוצעת.

הערות טכניות :

על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים בבניין ולסמנם בצחוב להריסה לא בהיתר זה.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית 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
	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	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0198.00
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג מהיתר
מספר ועדה	2026/32
כתובת	בן יהודה 12 , מרכז העיר

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

לבקשת הממונה הבקשה יורדת מסדר היום.

חסר אישור מהנדס עיר ונדרש בתיקון המלצה לאחר התייעצות משפטית שהתקיימה בתיק.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0742.02
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג מ"אירועים באוהל שימש את מוזיאון ארצות המקרא בלבד" ל"אירועים חיצוניים", תיק עסק מס' 1015565
מספר ועדה	2026/32
כתובת	שמואל ס. ויז 21, גבעת רם

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לדחות את ההכרעה

לקבלת הבהרות מהמבקש לעניין:

- אופי השימוש שנעשה במקום.

- זהות מפעיל המקום.

- סוג ההפעלה במקום.

- האם פעילות זו במסגרת הקצאה מאושרת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2007/0281.09
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לקומות שניה ושלישית לחזית דרומית, תוספת ממ"ד ומרפסת בקומה שניה
מספר ועדה	2026/32
כתובת	פנינה 9, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ועורך הבקשה נדרש להמציא אישור על ביצוע נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון חוזר.

בנוסף, המוצע בבקשה חורג מגובה הבניה וקווי הבניין המותרים כאשר חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית וכן חורג משטחי הבניה המותרים ואף מהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע ונדרש בפרסום הקלה לשלביות ביצוע ולתוספת ממ"ד.

סטיה ניכרת:

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 4.1.2 (ד):

גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, מס' יח"ד מירבי, קווי הבניין, מרווחים.

המוצע בבקשה חורג לעניין גובה בניה מירבי, קווי בניין ומרווחים – (ראה סעיף גובה בניה וקווי בניין).

קווי בניין:

קומה א' מפלס +3.06, קומה ב' מפלס +6.12, קומה ג' מפלס +9.16, חזית דרומית מזרחית:

על עורך הבקשה:

- לצמצם את הבינוי לתוך קווי הבניין המאושרים.

- להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

שלביות ביצוע:

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מהוראות התכנית לסעיף שלביות ביצוע.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

קומה ב', מפלס +6.12 :

על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לסך השטחים המותר עפ"י התב"ע.

גובה בניה :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את גובה המבנה כפי המותר עפ"י התב"ע בסך של +12.54.

- לסמן בצהוב להריסה "לא כלול בהיתר זה" את גובה המבנה הקיים החורג מהמותר.

ממ"ד :

על עורך הבקשה :

- לכנס את הממ"ד המוצע למרווח המותר או לחילופין להציע מיקום התואם את מדיניות מ"ע.

- לפרסם הקלה בדבר תוספת ממ"ד מעבר לקו בניין צידי.

- להציג תכנית צל המראה אפשרות למיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין.

- להסיר את המרפסת המוצעת ע"ג גג הממ"ד ולציין ע"ג ההרמוניקה "גג לא לשימוש".

מרפסת זיז :

מותר לפי תקנות :

עומק – ניתן לאשר מרפסת בעומק גדול יותר מ- 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה.

מרווח – תכנית שקבעה סעיף סטייה נכרת בקו בניין או מרווחים לא ניתן לאשר מרפסות מעבר לקו הבניין.

מוצע בבקשה :

קומה ב', מפלס +6.12, חזית צפונית מזרחית (יח"ד מס' 7) :

המרפסת המוצעת חורגת מקו בנין צידי בסך של 2.85 מ' היות והתכנית החלה בחלקה הנידונה קבעה סעיף סטייה נכרת לקווי הבניין ולמרווחים - לא ניתן לאשר.

על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

מרפסת גג :

קומה ג', מפלס +9.18, חזית צפונית מזרחית (פנימית) :

על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

פתחים :

על עורך הבקשה להציע את הפתחים לתוספות המוצעות בהתאם להוראות התב"ע ולנספח הבינוי.

נוהל בקרה הנדסית :

למרות שתב"ע 151977 עוסקת בפיצול יח"ד קיימת ללא תוספת שטחים ובבקשה זו מבוקש תוספת בניה מכח תכנית 9935 עפ"י חוות דעת משפטית חל על הבקשה המצב התכנוני המעודכן לעניין זה, כולל הוראות תוכנית 151977 שנוספו על הוראות תוכנית 9935, דהיינו גם ההוראה למילוי הוראות תמ"א 38 כנ"ל כאשר מבוקשת תוספת לבניין קיים, היות וההיתר המקורי של הבניין משנת 1965 עורך הבקשה נדרש להמציא אישור על בדיקה בדבר הצורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית - על עורך הבקשה להמציא אישור ביצוע נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון חוזר.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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

תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0227.03
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות , והשלמת גג 5% וריצוף חצר
מספר ועדה	2026/32
כתובת	אברהם אידלזון 15 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים מכח 5% השלמת דירת גג אשר קבלה את אישור מנהל האגף ואין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0110.00
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע תוספת ממ"דים, מרפסות ומחסן.
מספר ועדה	2026/32
כתובת	סולם יעקב 28, רמות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

המוצע בבקשה תואם חלקית להוראות התב"ע, מוצעת תוספת בניה עבור קומות קרקע- ד' בכניסה ד'

הכוללת תוספת בניה מרפסות וממ"דים אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

בנוסף מוצע ניווד שטח עיקרי וכן מחסן ומבואה בקומת המרתף, המחסן המוצע שונה מהנספח ולא ניתן לאשרו מכח התב"ע ויש להסירו מהבקשה.

כמפורט להלן :

ממ"דים :

- בבקשה מוצעת מרפסת גג מעל ממ"ד, כאשר בחלקו חורג מקו הבניין - יש לצמצם את מרפסת עד הגג לתחום קווי הבניין המאושרים, להציע מעקה בטון, ולציין על הגג החורג גג ללא שימוש.

מרפסות זיו :

קומה א', מפלס +2.90 :

חזית דרומית - מזרחית :

עבור יח"ד מס' 34 (משי אברז'ל) מוצעת מרפסת זיו מקורה חלקית בעומק של 2.00 מ', רוחב של 5.22 מ' ובשטח של 10.44 מ"ר, המרפסת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים למרפסות גדולה מהמוצע בנספח הבינוי כאשר השטח המקורה גדול מהמוצע עפ"י נספח, עפ"י התקנות יש לחשב מרפסת זיו מקורה בתב"ע בסמכות מחוזית לאחר 01.01.2010 כשטח עיקרי - על כן יש לצמצם את המרפסת המוצעת ולהתאימה לנספח הבינוי במדויק.

מרפסת גג :

קומה ה', מפלס +14.50 :

חזית דרומית - מזרחית :

- יש לצמצם את המרפסת המוצעת לתחום קווי הבניין המאושרים ולהציע מעקה תקין מבטון.

ניהול מי נגר :

- יש להציג חישוב מי נגר על גבי ההרמוניקה ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

ליקויים גרפיים :

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

לא ניתן לאשר/ יש להסיר מהבקשה :

שטחי בניה :

עבור יח"ד מס' 31 :

ש. שירות מוצע : 15 מ"ר + קירות עפ"י תקנות ממ"ד מוגדל בקומת הקרקע ומחסן ומבואה בקומת המרתף בשטח של 11.01 מ"ר.

המחסן והמבואה למחסן המוצעים בקומת המרתף שונים מנספח הבינוי ולא ניתנו שטחים אלו מכח התב"ע, עורך הבקשה מפרסם הקלה שאינה רלוונטית לבקשה, ולא ניתן לאשר מחסן 8% משטח העיקרי של הדירה היות ותב"ע 13363 מבטלת את תוכנית המתאר - יש להסיר מהבקשה את המחסן המוצע המהווה חריגה משטחי הבניה ומהוראות התוכנית.

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
	יש להטמיע בהרמוניקה הסופית עצים קיימים בשטח
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0585.02
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לפי תב"ע 281568
מספר ועדה	2026/32
כתובת	אשר גולאק 5~7 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה תואם לנספח בינוי למעט החצר שמבוקשת בשטח שביל המהווה גישה למחסנים.

יש לצמצם את החצר ולהציע את השביל גישה למחסנים כמופיע בנספח בינוי.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0332.17
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסת, והכשרת בינוי קיים עפ"י תב"ע 804096
מספר ועדה	2026/32
כתובת	הרואה 19, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 11/06/2025 החלטת הוועדה היתה לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון.

הוצגה חו"ד נוהל בקרה הנדסית כנדרש.

התוספות המוצעות שתואמות נספח בינוי אין מניעה לאשרה.

בנוגע לגג הנפתח- יש להגיש פרטים הנדסיים מלאים לסוג החומר ואופן הפתיחה לאישור מנהל האגף כתנאי להפצה לגורמים, במידה ולא יאושר יש להסירו מהבקשה.

כמו כן בתחילה בבקשה הוצגו מדרגות לטובת עליה לחצר מוצעת. לאחר הוועדה שינו המבקשים את בקשתם להגבהת החצר המוצעת למפלס 0.07 לטובת יצאה מהמפלס 0.00.

אין מניעה לאשר מאחר והתקבל אישור (המתוּיֵק בתיק) מהר"צ הקודמת-לאה שרייבר- להגבהת החצר לטובת יציאה ישירה לחצר המבוקשת מהמפלס 0.00.

הליקויים גרפיים תוקנו כנדרש.

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	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0861.01
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג, בניית מרפסת גג, תוספת בניה לקומה קיימת, סגירת מרפסת קיימת. תוספת מחסן ציוד לבנה.
מספר ועדה	2026/32
כתובת	שד' הרב י. אריה גולדקנופף 18, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת מכח תב"ע 14000 ד' ומכח הקלה 5% נגישות.

מוצעים שטחים במפלס הקיים ומוצעת תוספת קומה חדשה על הגג ומרפסת גג.

הבינוי אינו תואם את נספח הבינוי אך עומד בשטחים המותרים ובהוראות התב"ע.

הבינוי המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית והוצגו לעיני הצוות המקצועי מסמכי נכות המוכיחים את הצורך במחסן הציוד המבוקש.

לכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים:

קומת ג' במפלס +9.00:

יש לצמצם את השטח המוצע מכח הניוד שטחים מהצד לגג ל 2.57 מ"ר ע"מ לא לחרוג מהשטח העיקרי המאושר ע"פ תב"ע.

נוהל בקרה הנדסית:

יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה.

ליקויים גרפים:

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כ	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	6. יש לכתוב ע"ג ההרמוניקה להיתר בשטח לפי נספח כי שטח זה נוייד למיקום אחר ולא ניתן לממשו בעתיד.
	אישור שירותי הכבאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0346.00
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות
מספר ועדה	2026/32
כתובת	אהרון אשכולי 124 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לגבי טענה להיזק ראייה, הוועדה מורה על ביצוע גדר בגובה 1.80 לכיוון דירת המתנגד בדומה למה שבוצע במרפסות נוספות בקומה זו ע"מ למנוע היזק ראייה,

בנוגע לחלון הפונה לדירתם בחזית מזרחית,

יש להעבירו לחזית הדרומית ולבצע משלוח הודעות / חתימה לדירה הגובלת הדרומית.

מוצע בבקשה תוספת מכח 5% השלמת דירת גג, סגירת מרפסת לחדר – השטחים מוצעים ע"פ תב"ע, ומרפסת גג. אין מניעה לאשר את הבקשה מבחינה תכנונית.

בנוסף נדרשים התיקונים הבאים:

5% השלמת דירת גג

התקבל אישור שיפור אדריכלי ע"י מנהל האגף

" . השטחים חורגים מהמותר במעט יש לצמצם את שטחים למותר.

שטח בניה:

קומת ג במפלס +8.40:

שטח מוצע מכח 5% השלמת דירת גג:

שטח החלקה הינו 9321 מ"ר. $9321 \times 5\% = 466.05$ מ"ר

ישנם 16 דירות גג בחלקה $16 \times 466.05 = 29.13$ מ"ר לכל דירה.

סה"כ שטחים מוצעים מותרים: 29.13 מ"ר

מוצע בבקשה :

ש. עיקרי מוצע: 30.33 מ"ר .

יש לצמצם את השטח המוצע ל 29.13 מ"ר.

מרפסת גג :

*מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק 2.05 מ', רוחב 3.82 מ' ובשטח 4.64 מ"ר.

המרפסת המבוקשת אושרה בהיתר מס' 2017/0204.02 אין לבקשה פעם נוספת בהיתר זה. יש להסירה מהבקשה ולחשב את שיטחה כשטח קיים.

ליקויים גרפיים :

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0382.00
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לבנין קיים, הכשרת תוספת, הפיכת מחסן לחדר וריצוף חצר עפ"י תב"ע 1027531
מספר ועדה	2026/32
כתובת	הדף היומי 601 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי זמן את הצדדים,

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המתנגד טוען להשתלטות החצר

החצר תואמת נספח בינוי במדויק, הוועדה בחנה ומצאה שאין חסימה של שבילי גישה .

הוועדה דוחה את טענות המתנגדת ומאשרת את הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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
	אישור שפ"ע – הגשת ערבות בנקאית בסך 6,743 ₪ עבור שימור העצים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0163.07
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת חדר, ממ"ד וריצוף חצר
מספר ועדה	2026/32
כתובת	לואי ליפסקי 40, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי מוצע ממ"ד שונה מהנספח וחורג מקו הבניין כאשר התב"ע נתנה פתרון מיגוני ולא ניתן לאשר, התוספת המוצעת חורגת מתחום קווי הבניין המאושרים ויש להתאימה במדויק לנספח, בנוסף עורך הבקשה לא הופנה במעמד פתיחת התיק לביצוע נוהל בקרה הנדסית עפ"י הוראות התב"ע, ולא התקבל אישור שפ"ע כתנאים טרם דיון ועוד הערות רישויות וטכניות.

לבקשה התקבלו 2 התנגדויות אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

קווי בניין:

- יש להתאים את התוספת המוצעת לתחום קווי הבניין המאושרים ולנספח הבינוי עפ"י תוכנית 973099.

בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קו הבניין כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק ואף מסמן קו בניין למרפסות שאינו רלוונטי לבקשה

- יש לסמן את קו הבניין כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק.

שלביות ביצוע:

המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד בקומה א' בלבד, כאשר לא מוצעת מרפסת תקינה עם מעקה בקומה ב' - יש להציע מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכו' או לחילופין לפרסם הקלה בגין "הקלה מסעיף שלביות הביצוע".

נספח בינוי :

המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעת תוספת בניה וממ"ד בשונה מהנספח ובחריגה מקו בניין, וכן מוצע ריצוף חצר שאינו תואם במדויק למידות בנספח.

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

- ריצוף חצר - יש להתאים במדויק לנספח הבינוי או לחילופין להמציא 2/3 חתימות שכנים מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מהבניין לבנייה בשטח משותף.

שטחי בניה :

בבחינה על פניו נראה כי המוצע עומד במניין שטחי הבנייה המותרים, אולם התוספת המוצעת חורגת מקו הבניין ויש להתאימה לנספח הבינוי, בנוסף הממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי, וחורג מקו הבניין ולא ניתן לאשרו כפי שמוצע כעת - (ראה סעיף ממ"דים).

לאחר שינוי מיקום הממ"ד יידרש עורך הבקשה לחשב שטח יציאה לממ"ד שהינו שטח שירות קיים עפ"י היתר כשטח עיקרי מוצע עפ"י התב"ע - יש להתאים את התוספת המוצעת לנספח הבינוי לחשבה כנדרש ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים.

ממ"דים :

הממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי וחורג מקו בניין כאשר התב"ע נתנה פתרון מיגוני עבור יח"ד זו-

ולא ניתן לאשר ממ"ד החורג מקו הבניין במקרה זה עפ"י מדיניות מהנדס עיר - יש לשנות את מיקום הממ"ד ולהציעו עפ"י נספח הבינוי במדויק בתחום קווי הבניין המאושרים.

הריסות :

- יש לסמן במדויק את המיועד להריסה עפ"י נספח הבינוי כתנאי לתחילת עבודות.

נוהל בקרה הנדסית :

בבחינה נמצא כי הבקשה לא הופנתה במעמד פתיחת התיק לביצוע נוהל בקרה הנדסית, וכן בהצהרת מהנדס שהתקבלה לא סומנו הסעיפים הרלוונטיים - יש להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון וכן הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.

אישור מחלקת שפ"ע :

- יש להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון.

ליקויים גרפיים :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0119.01
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	ניוד שטחים לתוספת בניה, מרפסות זיז וגג וחדר מחוזק
מספר ועדה	2026/32
כתובת	הרב בנימין מינץ 9, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסם שבוצע בפתיחת התיק כמספיק, כדיעבד, לעינין עומק המרפסת ולעינין מס' קומות.

הוועדה מאשרת את החדר מחוזק על הגג.

נדרשים התיקונים הבאים:

כתנאי למתן היתר בניה יש להמציא התחייבות לפירוק המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכח התב"ע.

חזית דרומית:

- יש להתאים את מידות המרפסת המוצעת לנספח הבינוי במדויק בהתאמה לקיים.

- יש לחשב את המרפסת כשטח עיקרי למרפסות עפ"י התב"ע.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז המוצעת.

קווי בניין:

-יש לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.

שטחי בניה:

מרפסת זיז חושבה כשטח מרפסות כאשר עפ"י התב"ע חושבה כשטח עיקרי לאחר שע"ב יחשב את המרפסת כשטח עיקרי המוצע יהווה חריגה משטחי הבניה המותרים - יש לחשב מרפסת זיז המוצעת בחזית הדרומית כשטח עיקרי למרפסות ולצמצם את התוספת המוצעת לכדי המותר.

(בכל מקרה נדרש צמצום השטח ע"מ להתאים את ניוד השטחים לניוד כפי שאושר בתיק 1999/284.1)

מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה :

בחינה חזותית- בפתיחת התיק התקבל אישור עקרוני לבקשה כאשר נדרש להתאים את הניוד לניוד שאושר בבניין סמוך,.

בבחינה נמצא כי הבנייה בגג בבניין הסמוך אושרה בתיק 1999/284.01 והמוצע בבקשה אינו תואם לבניה זו ואף נמצאו חריגות מהשטחים המותרים - יש להתאים את המוצע לקונטור שאושר בתיק מס' 1999/284.1 ובהתאמה את מרפסות הגג.

הריסות :

- יש לסמן את המיועד להריסה בצהוב על גבי ההרמוניקה עפ"י התשריט.

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
	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	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0076.06
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסן
מספר ועדה	2026/32
כתובת	לואי ליפסקי 38, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בפתיחת התיק כמספיק, בדיעבד לבניית בשונה מנספח בינוי.

המחסן המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0472.01
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לפיצול היתר מספר 2018/0472.00 בין המבקשים דירה אחת מתוך 2.
מספר ועדה	2026/32
כתובת	שלמה זלמן דרוק 85, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בתאריך 27/11/2022 הופק היתר בניה מספר 117699 שבוקש בת.ב. 2018/0472.00 עבור תוספת בניה על הגג וסגירת מרפסת.

כעת מוצע פיצול היתר מהיתר מקורי עבור יח"ד מס' 8 מש' פוטר.

שלביות ביצוע:

עפ"י תוכנית 1132786 סעיף 4.1.2 ב' (6)-

"א. הבנייה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד, ללא תלות ביחידת דיור אחרת."

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

שטחים:

אין שינוי בשטחים המוצגים בתיק זה מהיתר מקורי.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

בוטל ע"י המערכת עקב תוספת קטנה מ-200 מ"ר.

אישור שפ"ע:

ניתן אישור בתאריך 22.03.2026 - "לאשר את הבקשה".

אישורים:

התקבל אישור מחלקת הפיקוח לפיצול המבוקש מאת נבט בנימין בתאריך 2026/05/04.

חוות דעת תכנונית:

המוצע בבקשה תואם במדויק נספח בינוי מס' 1 ועומד בהוראות התב"ע ע"כ אין מניעה לאשר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0222.03
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים מכוח 6% הקלה כמותית.
מספר ועדה	2026/32
כתובת	הדף היומי 621 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת בנוי מכח 6% הקלה כמותית מעל גג תוספת מאושרת בהיתר 2010/0958.00 של השכן מתחת.

המוצע מקובל מבחינה תכנונית , והשטחים עומדים במותר לכן אין מניעה לאשר את הבקשה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
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
	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	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0454.03
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג ומרפסת זיז בחזית דרומית בקומה הקיימת.
מספר ועדה	2026/32
כתובת	גדליה בובליק 6 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי ע"פ תב"ע ומרפסת זיז.

המוצע מקובל מבחינה תכנונית ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים :

מרפסת זיז :

יש להציג כתנאי לקבלת היתר התחייבות לפירוק המרפסת זיז בעת מימוש התוספת מכח התבע.

נוהל בקרה הנדסית :

יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.

יש להציג פרטים ע"ג ההרמוניקה בתאמה מלאה עם החו"ד של האישור נוהל בקרה הנדסי שהתקבל לתיק זה. כמו כן יש לקבל אישור ממנהל אגף רישוי כתנאי להפצה לגורמים.

ליקויים גרפים :

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים 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
	תנאי לקבלת היתר- התחייבות לפירוק המרפסת ז"ז בעת בה תבנה התוספת מכח התבע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0685.02
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים, תוספת מרפסות.
מספר ועדה	2026/32
כתובת	קויפמן יחזקאל 3, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, 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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/1193.02
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, הכשרת תוספת בניה, הגבהת ריצוף חצר
מספר ועדה	2026/32
כתובת	חזון איש 23, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מדובר בבקשה לתוספת בינוי לדירת משפ' בן טוב חלק באמצעות הכשרת עבירה. הבינוי מוצע בחצר פרטית.

הבינוי המוצע שונה מנספח הבנוי - מבוקש ניווד שטח מתוספת קדמית לתוספת צידית לצורך הכשרת עבירת בניה בתוספת הצידית.

הבינוי חורג מקווי בניין אך עומד בהוראות התב"ע לעניין חריגה מקו בניה.

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים הבאים :

נספח בינוי :

אין מניעה לאשר בכפוף לחתימת השכן מעל אשר המרפסות גג שלו מושפעות מהבינוי המוצע בשונה מנספח בינוי - התקבל חתימת השכן המתגורר מעל המבקש (משפחת אליהו).

נוהל בקרה הנדסית :

יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה .

ניהול מי נגר :

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

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2002/0045.18
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דירה בחללים קיימים
מספר ועדה	2026/32
כתובת	לואי ליפסקי 38, רמות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי כאשר מוצעת תוספת בניה בקומת המחסנים בשטח חלל שנוצר מתחת לחצר מאושרת בהיתר- אין מניעה לאשר.

בנוסף מוצעת תוספת בניה בשטח קיים באזור המקלט שאינו נחשב חלל של תוספת בניה ולא ניתן לאשר ועוד הערות רישויות וטכניות כמפורט להלן:

קווי בניין:

- יש לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק.

ליקויים גרפיים:

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

לא ניתן לאשר / יש להסיר מהבקשה:

נספח בינוי:

לא תואם נספח בינוי ומוצע בבקשה:

קומת מחסנים, מפלס -3.93:

חזית מערבית:

המדרגות המוצעות וכן דלת הכניסה בקיר הקיים בקומת המחסנים עבור יח"ד מס' 2 שונה מנספח ולא ניתן לאשר 2 כניסות עבור יח"ד אחת- יש להסיר מהבקשה את המדרגות המוצעות ולבטל את דלת הכניסה הנוספת לדירה מקומת המחסנים.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

עבור יח"ד מס' 2 (מש' דוד) :

ש. עיקרי קיים : בסך של 95.95 מ"ר כאשר 76.49 מ"ר מעל הכניסה ו-16.46 מ"ר מתחת לכניסה.

ש. עיקרי מוצע : בסך של 18.78 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת.

התוספת המוצעת בשטח קיים בבניין באזור המקלט - השטח המותר עפ"י התב"ע הינו שימוש בשטח חללים שייווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספות הבנייה שטח זה הינו שטח קיים בבניין ולא נוצר מתוספת בניה - לא ניתן לאשר תוספת זו עבור יח"ד מס' 2 היות ושטח זה הינו שטח משותף ויש להסירו מהבקשה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0084.00
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת קומת מרתף קיימת. תוספת שתי קומות וקומת עליית גג לבנין הקיים. עבודות פיתוח.
מספר ועדה	2026/32
כתובת	בנימין זאב באכר 8, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 2878 כאשר הבקשה עומדת בהוראות התכנית, עפ"י התב"ע במידה וישנה חריגה מקווי הבניין עפ"י קונטור הבניה הקיימת יש לבצע משלוח הודעות על כך, בוצע כנדרש ולא 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, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
כן	מחלקת דרכים- תנאי להוצאת היתר בניה : 1. אישור מהנדס קונסטרוקטור 2. אישור יועץ קרקע
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	שפ"ע- הגשת ערבות בנקאית בסך 70,197 ש"ח עבור שימור העצים.
	שפ"ע- הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 18,096 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	שפ"ע - הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0142.00
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	השלמת דירת גג
מספר ועדה	2026/32
כתובת	ברניקי 16 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 14/01/2026 והוחלט על משלוח הודעות לפי תקנה 36.

כאשר הוועדה מכירה בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה בבניה שלא באבן פראית וזאת כיוון שהבניין בפועל מחופה באבן ונראה כי החיפוי המוצע הנו המתאים ביותר יהיה כדוגמת הקיים.

ההקלות שפורסמו הן :

-הקלה במס' קומות.

-חריגה מקו בניין.

-השלמת דירת גג במסגרת 5%.

יש לבצע תקנה 36 לאחר השלמת ביצוע התיקונים המפורטים להלן, וזאת בעקבות שינוי קו החלוקה השוויונית, ותוכנית הצל של הדייר באלכסון תשתנה שנדרש לכלול בעת ביצוע תקנה 36 או לחילופין החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטיים.

כיוון שהבקשה כוללת בניה מכוח השלמת דירת גג, אשר במהותה מתבססת על תצהיר ויתור של בעלים

בבניין אשר הוגש באופן לא מדויק, ומשליך על חלקו הנוסף של הבניין- תיקון ההרמוניקה דורש תוכנית צל מסודרת ועקבית בעקבות שינויים אלו.

במידה ואכן תתקבלנה הסכמות של הבעלים הרלוונטיים, יהיה נדרש לקבל את אישור ר"צ לתוכנית הצל.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה, התקבלו כלל החתימות הנדרשות ולכן עניין משלוח ההודעות מתייתר.

ההקלה לעניין 5% מעבר למותר עפ"י הוראות התוכנית- הוסרה כנדרש.

בבקשה הנוכחית הוצג שרטוט מדויק -מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו , תוספת השטחים

המאושרים בהיתר, והשטחים שאושרו לא מכבר בוועדה.

השלמת דירת גג 5% - קומת גג מפלס + 6.00

הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי דורש אישור ממנהל האגף.

התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השיויוני המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית- הוצג הקו השיויוני במקומו הנוכחי בעקבות התוספת המבוקשת.

הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, משי' ביבי, חתמו על תצהיר מתוקן, כפי שהוא נוסח ע"י הצוות המקצועי באגף הרישוי, התצהיר מוטמע בהרמוניקה.

הוגש תצהיר מתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות.

בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית צל מעודכנת עבור קומת המרתף.

הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין- התקבלה הסכמה מצד הבעלים בחלקו השני של הבניין לתוכנית הצל המתוקנת, 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
	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	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0547.02
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2026/32
כתובת	ברוריה 22, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן תנאים לקבלת היתר:

בניין קיים:

יש להגיש תצ"א מלפני 67 מלא עבור הבניין. התקבלה תצ"א חלקית.

יש להגיש תצ"א מלא כתנאי להיתר.

חצר אנגלית:

יודגש כי את רצפת החצר האנגלית לממ"ד יש להגביל לגובה תחתית החלון,

לא ניתן להגיע עד לרצפת הממ"ד וכן יש להתקין רשת בטיחות במפלס ה- 0.00 ולהציגה בחתך.

תנאים לדיון:

שימור- ע"פ ה-gis מדובר במתחם לשימור, יש לקבל התייחסות מחלקת שימור כתנאי להמשך טיפול.

התקבל אישור בא.א בתאריך 29/01/26

יצויין כי האישור שהתקבל אינו תואם להרמוניקה סופית לעניין חלון במחסן.

כתנאי לקבלת היתר יש לקבל אישור שימור תואם הרמוניקה סופית הכולל מחסן ללא חלון.

הוסף תנאי במערכת.

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

	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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצ"א מלא
	אישור שימור תואם הרמוניקה שהועברה לגורמים - ללא חלון במחסן

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0031.00
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	בניית בניין מגורים חדש עפ"י ת.ב.ע. 101-452300
מספר ועדה	2026/32
כתובת	אל מחאג'ר סמטה 1 21 , אום טובא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הריסות ופנויים :

ע"פ סעיף 4.ב :

הבניין / חלק מהמבנה / הגדר / המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה

ע"ס סעיף שלביות ביצוע ההריסות הינן תנאי לקבלת היתר.

הוסף תנאי ידני במערכת. יש לקבל דו"ח פיקוח עבור ביצוע ההריסות כתנאי לקבלת ההיתר.

חניה :

ע"פ סעיף 6.6.7 מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום בזמן אישור התכנית.

התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 22/09/2024.

היות ונדרש לסמן את קו הבניין התחתית ולצמצם את המוצע בקומת החניה ידרש אישור הסדרי תנועה חדש אשר יתאם את התיקון.

התקבל אישור בתאריך 03/07/2025 אך לא סומן במערכת.

כתנאי לקבלת היתר יש להשלים האישור במערכת.

תיקונים ע"פ הרמוניקה b.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי להיתר - אישור תוכניות סופיות לשצ"פ
כן	תנאי להיתר - אישור תוכניות סופיות לשצ"פ
	הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית
	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם עין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור המחלקה לנגישות- ע"פ הוראות התכנית.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0785.01
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה למבנה מגורים קיים
מספר ועדה	2026/32
כתובת	רבי חלפתא 15 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד וככוללות הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

נדרש משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 כיוון שע"ב לא הציג תכנית צל לממ"ד לכלל העמודה כנדרש, הבקשה תופנה למשלוח הודעות לאחר תיקון כלל הסעיפים המפורטים להלן.

להלן הסעיפים לתיקון :

נספח בינוי :

בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 שותק= מחייב- מוצע בבקשה ממ"דים מחוץ לקו הבניין בשונה מנספח הבינוי מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו

"בנית ממ"ד מעבר לקווי הבניין"

"חיפוי התוספת באבן"

שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת : (עפ"י סעיף 10ד)

שטח עיקרי :

סך השטחים העיקריים המוצעים בתכנית החלה לקומה א' עפ"י הטבלה 66.45 מ"ר נראה כי דירה 1 ודירה 2 ניצלו את התוספות המוצעות מכוח התכנית עפ"י הנספח, סך השטחים המותרים בקומה זו עפ"י טבלה 10ד' 233.60 מ"ר.

בקומה א' בדירה 4 מבוקש סך ש- 19.79 מ"ר- סך השטחים העיקריים הקיימים המוצגים בטבלת השטחים בבקשה המוצע לקומה זו 228.35 מ"ר על ע"ב להציג הסבר ע"ג ההרמוניקה המראה חישוב השטחים אשר ניתנו לדירה זו עפ"י הנספח המצורף. כאשר לא ברור מקור הגדלת שטח הממ"ד מעבר לזה שניתן ע"פ נספח הבינוי

שטח שירות :

לעניין שטחי השירות ראה הסבר בסעיף ממ"דים.

ממ"ד :

עפ"י התקנות שטח גודל ממ"ד הניתן לקבל לצורך מיגון הינו 9 מ"ר נטו (ללא קירות)

מוצע לדירה מס 3 ממ"ד בחזית אחורית גודל הממ"ד כ- 9 מ"ר נטו, מיקום הממ"ד אינו סימטרי יש לתת הסבר מדוע תוכנן במיקום זה בנוסף לא מוצע בבקשה תכנית צל לדייר מעמודה יש להציג תכנית צל לדייר מעל בדירה 7 ולבצע משלוח הודעות.

עפ"י מדניות מהנדס העיר במקרים בהם לא ניתן לתת מרחק מינימלי מגבול מגרש של 2.70 מ' יש לתת מרחק של מטר מגבול החלקה באישור מהנדס העיר, הממ"ד ממוקם כ- 1.42 מ' מגבול מגרש היות והנו מתיישר עם הבינוי באגף השני, ניתן לאשר.

יש לציין שהתכנית לא התייחסה לתוספות לדירות 3 ו-7 ולכן ניתן להוסיף ממ"ד בנוסף לתכנית

מוצע עמודת ממ"דים לדירות 4 ו-8 בגודל של כ- 9 מ"ר נטו, מיקום הממ"ד הינו חלקו ע"ג מיקום התוספת מכוח נספח הבינוי וחלקו מחוץ לקווי בניין עפ"י מדניות מהנדס העיר במקרים בהם לא ניתן לתת מרחק מינימלי מגבול מגרש של 2.70 מ' יש לתת מרחק של מטר מגבול החלקה באישור מהנדס העיר, הממ"ד ממוקם כ- 1.48 מ' מגבול מגרש נראה כי הממ"ד חורג מגבול התוספת יש להתיישר לתוספת המוצעת ובכך יהיה ניתן לאשר את החריגה מהמדניות מבחינת מיקום ראה בהרמוניקה a מסומן בקו אדום.

מצד שני ישנה בעייתיות מבחינת זכויות הבניה לממ"ד עבור דירה 4, וזאת היות והתכנית התייחסה בנספח לממ"ד עבור דירה זו (ממ"ד קיים) כך שלא מובן מקור הזכויות להגדלתו מעבר לנספח הבינוי.

מרפסות :

מוצע בבקשה מרפסות גג לדירה 8 בקומה א' ע"ג הבינוי המוצע - ניתן לאשר כפוף לאישור הבינוי המוצע.

מרפסת גג נוספת מוצעת עבור דירה 8 בקומה ב', המרפסת חורגת מקו בנין אחורי וכן מקו בנין צידי כאשר החריגה לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת כך שלא ניתן לאשר ויש לבטלה.

הריסה :

עפ"י סעיף "המרפסות והמדרגות המותחמים בתשריט ובנספח בקו צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם" - ע"ב לא מציג את המסומן להריסה ע"ג תכנית הקומות יש להציג כנדרש.

הוראות בינוי :

עפ"י סעיף 10 ז' "בנית התוספת הבניה בקומת הקרקע ובקומות א, ב, ו-ג' תהא בטיח לבן" - מוצע בבקשה בשונה מהוראה זו לכן פורסמה הקלה "חיפוי התוספת באבן" כיוון שנראה כי קיימת תוספת בחזית זו אשר מחופה באבן כדי לתת מראה אחיד לחזית הדבר הנכון הוא לאשר תוספת זו בחיפוי אבן- על ע"ב להציג היתרים לכל הבינוי הקיים כתנאי לאישור החיפוי בשונה מהוראות התכנית.

יש להציג מערכות ע"ג הגג המבנה ולציין ע"ג תכנית הקומות יציאה לגג מערכות.

חיפוי אבן

פורסמה הקלה לחיפוי אבן במקום ציפוי בטיח לבן ע"פ הוראות התכנית, הקלה זו איננה מתקבלת היות וע"פ ה- gis הבניין כולו נראה כמצופה טיח לבן ולכן אין הצדקה תכנונית לאשר את ההקלה.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע: ממתין להגשת תכנית לבדיקה, יש להגיש סקר עצים, קיימים עצים

איכות הסביבה: התקבל אישור בתאריך 09/09/2025 ע"י מרגלית ניר.

חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה. (טופס 2)

תנאי לתעודת גמר (טופס 2) יהיה הצגת חוזה התקשרות עם אתר הטמנה

תנאי לתעודת גמר (טופס 4) יהיה הצגת תעודות שקילה

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

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

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
	אישור שפ"ע סופי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0184.03
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	הרחבת קומת קרקע + בניית קומת מרתף
מספר ועדה	2026/32
כתובת	אנטיגנוס , גוננים אנטיגנוס 30 ב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מספר קומות :

הוצג קו חלוקה שוויוני ע"ג ההרמוניקה.

יש להזיז מעט את קו השווין (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה a) וזאת ע"מ לאפשר לדיירים בקומת הגג אפשרות לתוספת בניה ע"י יתרת השטחים לפי חלוקה שוויונית.

וזאת כתנאי לגורמים.

חצר

בבחינה חוזרת של החצר המבוקשת נימצא כי ניתן לאשר ויש לצמצם את גובה המעקה הבנוי שלא יעבור את 1.5 המותרים מכח תקנות בניה במרווחים, וזאת בכדי להימנע מפרסום חוזר. ראה מייל בא.א בנושא.

תיקון זה הינו תנאי לגורמים.

מחסן :

מוצע מחסן בקומת המרתף בשטח של 16.93 מ"ר.

ניתן לקבל מחסן עד 8% משטח הדירה.

יש להראות חישוב ע"מ לוודא עמידה בני"ל.

מבחינה שיטחית נראה כי קיימת עמידה, יש להציג כתנאי לגורמים.

פתחים

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

יש לסדר את הפתחים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי ר"צ.

סומן הנדרש בתיקון, וזאת כתנאי לגורמים.

יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה 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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חווה דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0348.03
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח עיקרי בקומת מרתף מכוח הקלה 6%
מספר ועדה	2026/32
כתובת	יהושע בן נון 19, המושבה היוונית

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת.

להלן הנדרש לתיקון:

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5117 שהוגש מיום: 19/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- לא בוקשה הקלה לתוספת בניה מעבר לקו בניין מערבי צידי, נדרש להשלים.

חריגה צידית ניתן לאשר עד 10% שמהווה עד 2.7 מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים.

ובקו בניין האחורי עד 10% מהמרווח בקיר עם פתחים, או 30% מהמרווח עבור קיר ללא פתחים- מוצע להשמיש את בור המים הקיים, השטח לא מוצג כ"מוצע"- יש להציג כנדרש, ולהשלים את ההקלה כפי הצורך.

עפ"י תוכנית 2878 ניתן לאשר הקלה לבניה בקונטור בניין קיים- לא פורסמה הקלה, יש להשלים כנדרש.

הבניין הקיים בחלקה והמסומן במעוין אדום הוא בניין אופייני ולא ייהרס בשום מקרה ראה סעיף 9 א' 2 וסעיף 10 בתקנון תוכנית 2878.

יש לראות את חלקות 24 ו-25 בגוש 30008 כיחידה רשומה אחת מאחר ואוחדו באמצעות רישום בית משותף- יש להתייחס להערה זו ולהציג את חישוב זכויות הבניה בהתחשב בכך.

קיזוז עובי קירות

"באם חישוב עובי קירות הקודם, לגביו מבקשים קיזוז נעשה לפני 23/02/1992 לא ניתן לעשות חישוב חדש לבקשה להיתר בניה שאושרה לפני יום הנ"ל, הוא מועד שבו הותקנו חישוב

השטחים."

היות והבקשה נעשתה בתאריך 27/08/1989 לא ניתן לעשות חישוב חדש לבקשה .

יש להשלים ולחשב ע"ג ההרמוניקה את הקירות שקוזזו.

חצר אנגלית

ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3)

"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 173 ס"מ - חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לרוחב הנדרש ע"פ התקן ולפצל את החצר ל 2 חצרות נפרדות בגודל החלונות המוצעים בתכנית.

בור מים

מצד אחד בקומת המרתף מוצג בור מים קיים ובקשתכם היא לפרוץ פתח אליו. מצד שני, בטבלת חישובי השטחים מוצג שטח זה כאזור מגורים, דבר שאינו ברור וסותר את האמור לעיל.

יש להבהיר ולהציג הסבר את ייעוד האזור שכן מוצג פעם כבור מים קיים ופעם כאזור מגורים.

נדרש להבהיר מי הבקשה לפריצת פתח בבור המים ?

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	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0519.00
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניה חדשה מעל קומת חניה סה"כ 3 יח"ד חדשות .
מספר ועדה	2026/32
כתובת	אל נובלא' 23 , אום טובא

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות והבקשה נפתחת לאחר 01.01.2025 לבנין חדש כך שההקלות שפורסמו כלל לא מתאפשרות ויש לצמצם לתוך קוו הבניין ולהתאים להוראות התכנית.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2025/5496 מיום : 21/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

סעיף 10(ג) - "קווי הבנין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם מצוין אחרת."

ישנן חריגות מקו הבנין, עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בקווי

בנין צדדים ואחורים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים להלן בחינת קווי הבניין בהתאמה :

קו בנין קדמי , צידי ואחורי -

קיימות חריגות מקוו בנין אשר בגינן פורסמו הקלות בפתיחת תיק, היות והבקשה נפתחת לאחר 01.01.2025 לבנין חדש כך שהקלות אלו בכלל לא מתאפשרות ויש לצמצם לתוך קוו הבניין

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 לסעיף זה אך כאמור לעיל , לא ניתן לפרסם הקלות לבניה חדשה אשר הוגשה בשנת 2025, יש לצמצם למותר ולתכנן תוך ביצוע דירוג בקירות התמך עם מרווח מינימלי של 60 ס"מ.

פיתוח :

סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 100:1 בו יצוינו הפרטים הבאים :

גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, גינון, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים וחדשים, מיקום תשתיות מתקנים ואשפה".

במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.

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	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0574.00
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת מרפסת זיז קיימת
מספר ועדה	2026/32
כתובת	כפר עציון 43 , ארנונה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0162.01
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח עיקרי, תוספת קומות, משרדים, מסחר, מרפסות ע"פ תמ"א 38 ללא תוספת יח"ד על המאושר בהיתר 2024/0162.00
מספר ועדה	2026/32
כתובת	רחובות הבוכרים 31, בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה להכרעת הוועדה לעניין הפרסום שבוצע, במסגרתו פורסמה הקלה של "בנייה בשונה מנספח הבינוי",

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע, וסבורה כי הוא כלל את מלוא השינויים המהותיים, ועל כן אינו מצדיק פרסום חוזר.

על המגרש חלה תכנית 1364272 אשר אושרה בתאריך 15/06/2025.

מס' קומות:

מותר ע"פ תב"ע: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומת גג רעפים ו- 2 קומות מתחת לכניסה.

בבקשה מוצעת קומה אחת חדשה בנוסף ל-6 קיימות. הקומה החדשה אינה בשימוש חלל גג הרעפים אלא קומה מלאה. בנוסף בחלל גג רעפים מוצע שימוש מינורי עבור מגורים ומרפסת גג. כך שנוצר למעשה 7 קומות מעל הכניסה הקובעת.

קומת מרתף וכניסה מפלס 3.20 - מוצעת חפירה עבור שטח משרד. גישה לשטח זה הינו ממפלס 0.00 דרך מדרגות פנימיות חדשות: המוצע בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה, שטחים ומיקום למעט שינויים פנימיים ומיקום חצר אנגלית צפונית.

קומת הקרקע מפלס 0.00 - מוצעת הסבת קומה מפולשת המאושרת לשטחי אחסנה לסגירה עבור שטחי משרדים. כמו כן חלקה הצפון מזרחי של הקומה מוצעת ע"י ביטול מקומות חניה מאושרים מהיתר מקורי. מוצעת רמפת כניסה למבנה. מוצעות 2 חניות ב-2 צידי המבנה בחזית צפון מזרחית. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית - המוצע בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה ושטחים. למעט שינויים פנימיים.

קומות א', ב', ג' מפלסים +2.87, +5.89, +8.85 - מוצעת תוספת שטחים בחלקו הצפון מזרחי של המבנה בעבור הרחבת יחידות דיור מאושרות. מוצעת חלוקת חלל חדשה עבור היח"ד במפלסים אלו ללא שינוי במספר יח"ד. כמו כן, מוצעות מרפסות זיו מקורות בהמשך להרחבה המוצעת בחזית צפונית מזרחית. במסגרת הבקשה מוצעים מיקומי ממ"דים חדשים בעבור יחידות הדיוור הנ"ל בחזית הדרומית מערבית. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית - המוצע בבקשה בקומות אלו שונה מהמאושר בנספח הבינוי במיקום עמודות הממ"ד, שינויים פנימיים, שינוי גודל המרפסות זיו בחזית צפונית מזרחית. המוצע תואם את נספח הבינוי מבחינת השטחים עבור ההרחבות.

קומה ד' מפלס +12.24 - מוצעת תוספת שטחים בחלקו הצפון מזרחי של המבנה בעבור הרחבת

יחידות דיור מאושרות. כמו כן, מוצע שטחי עיקרי בעבור היחידות דיור בקומה זו עבור ביטול חדרים מחזקים שאושרו בהיתר המקורי וכן חלוקת חלל חדשה עבור יחידות הדיור במפלס זה ע"י ביטול 2 יחידות דיור/אושרו 4 בקומה זו בהיתר מקורי וכעת מוצעות 2). מוצעות מרפסות זיז בחזית צפון מזרחית וכן 2 עמודות ממ"דים בחזית דרום מערבית בעבור יחידות הדיור בהתאמה ובהמשך לקומות התחתונות. בנוסף מוצעת הרחבה למרפסת זיז בחזית הצפון מערבית. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית - המוצע בבקשה בקומות אלו שונה מהמאשר בנספח הבינוי במיקום עמודות הממ"ד, שינויים פנימיים, שינוי גודל המרפסות זיז בחזית צפונית מזרחית. המוצע תואם את נספח הבינוי מבחינת השטחים עבור ההרחבות וכן מבחינת מס' יחידות הדיור.

קומה ה' מפלס 15.44 + - מוצעת הרחבה של חדר מדרגות שאושר בהיתר מקורי. מוצעת תוספת שטחים בחלקו הצפון מזרחי של המבנה בעבור הרחבת יחידות דיור מאושרות ללא שינוי במספר יח"ד בקומה זו. מוצעות מרפסות זיז בחזית צפון מזרחית וכן 2 עמודות ממ"דים בחזית דרום מערבית בעבור יחידות הדיור בהתאמה ובהמשך לקומות התחתונות. מוצע שינוי במהלך מדרגות וכן במיקום המעלית - המוצע בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה ושטחים למעט שינויים פנימיים, שינוי במיקום עמודות הממ"ד ושינוי מיקום מרפסת זיז בחזית צפונית מזרחית.

קומה ו' מפלס 18.64 + - מוצעת קומה חדשה עבור מגורים ע"י ביטול קומת הגג מהיתר מקורי. קומה חדשה זו מציעה 2 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד בחזית הדרום מערבית. ליח"ד דרומית מזרחית (7) מוצעת עלייה לשטח עיקרי ולמרפסת גג פרטית כן דרך חדר מדרגות פרטי. מוצע הרחבת מהלך חדר המדרגות עבור עלייה חדשה אל קומת גג - המוצע בבקשה בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבניה. אינו תואם את נספח הבינוי מבחינת מיקום עמודות הממ"ד ותכנון פנימי. כמו כן הנספח מאשר מרפסות גג בחזיתות צפונית ודרומית ואילו בבקשה מוצע בינוי במקום. בנוסף הנספח מאשר קומה זו כשימוש בחלל גג רעפים ואילו בבקשה מוצעת קומה מלאה.

קומת גג מפלס 21.74 + - מוצעת קומת גג ובה מפלסה העליון של יח"ד 7 וכן מרפסת הגג שלה - המוצע בקומת הגג שונה מנספח הבינוי אשר מציג גג רעפים מלא ללא מרפסת גג וללא חדר יציאה לגג.

לעניין הבינוי התואם את הנספח - אין מניעה לאשר.

לעניין השינויים -פורסמה הקלה בשונה מנספח הבינוי - אין מניעה לאשר.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0246.00
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה תוך שימור חלקו ובניה של 2.5 קומות חדשות
מספר ועדה	2026/32
כתובת	תרצה 6, בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים:

בתאריך 07/05/2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת מוצע בבקשה לשינויים ובתנאים.

כעת נמצא התיק בשלב השלמת אישורי גורמים ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת מוצע בבקשה חדר משאבות בשטח של 10.63 מ"ר ומאגר מים – אין מניעה לאשר.

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
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית

כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן תאדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
כן	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
כן	אישור מחלקת השימור
כן	תצהיר חתום של עורך הבקשה
כן	תצהיר חתום של מתכנן השלד
כן	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0471.02
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הגבהת הבניין, שינויים פנימיים, שינוי בפתחים, במיקום מעלית וגישה למדרגות, תוספת בריכה בקומת הגג, תוספת מרפסות, תוספת רמפה בכניסה לבניין.
מספר ועדה	2026/32
כתובת	משמר הגבול 5, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

יש להשלים אישור בקרה הנדסית כתנאי להפצה לגורמים ואישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר.

קומת מחסנים :

שינויים פנימיים בחלוקת מחסנים – מספר המחסנים יהא כמספר יחידות הדיור ועד 20 מ"ר למחסן בהתאם להקלה שפורסמה.

שינוי כיוון מהלך מדרגות פנימיות ב-3 כניסות – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כיבוי אש.

מוצע חלל ופתיחת פתח במחסן 13 לצורך אוורור מחסנים – מבדיקה מול היתר מקורי כבר קיים פתח לשחרור עשן במחסן זה ולכן אין הצדקה תכנונית לייצר חלל אטום כ"כ גדול. באם תוגש דרישה של איכות סביבה וכבאות נושא זה ייבחן מחדש.

יש לסמן חלל זה כמילוי אדמה בהתאם להיתר המקורי.

שינוי חיפוי פיר מעלית ב3 כניסות- אין מניעה לאשר בכפוף לאישור אדריכלית העיר.

הרחבת פתחי כניסה בקומת מחסנים – אין מניעה לאשר.

פתיחת פתחים לשחרור עשן – אין מניעה לאשר.

קומת כניסה :

רמפה מוצעת מרחוב משמר הגבול לכניסה א' (דרומית) – אין מניעה לאשר, הרמפה מנגישה את המבנה בצורה יותר מיטבית.

שינוי במדרגות פנימיות ב-3 כניסות – ראה מפלס קומת קרקע.

שינוי חיפוי פיר מעלית ב3 כניסות - ראה מפלס קומת קרקע

מוצעות מדרגות חיצוניות לכניסות לדירות הגן – יש להסיר את המדרגות גישה לחצר מהרחוב.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.

שינויים בקירות פנים - אין מניעה לאשר.

דירה 1 – ביטול פיר והשלמת חצר – ניתן לאשר, שטח החצר המקורה יהיה עד 14 מ"ר.

קומות א'-ד' :

שינוי חיפוי פיר מעלית ב-3 כניסות - ראה מפלס קומת קרקע.

שינוי במדרגות פנימיות ב-3 כניסות - ראה מפלס קומת קרקע.

הרחבת מבואת מעלית בכניסה ג' – ניתן להציע את המבואה כגשרון ללא סגירה.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.

תוספת מרפסות זיז וגג – כלל המרפסות מוצעות בתחום קו בניין תב"ע מאושרת מס 1047935 ואלו שאינן בחום קווי בניין של תבע זו נמצאות בתחום קו בניין תמא 38.

עומקן של המרפסות אינו עולה על 2 מ'. יש להציג בהרמוניקה טבלה ובה שטחי המרפסות ולהראות כי שטח כל מרפסת מקורה עבור כל יחיד אינו עולה על 14 מ"ר ושמוצע מרפסות מקורות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

הגדלת מרפסות זיז קיימות – בתחום קווי הבניין. אין מניעה לאשר.

הגדלת ממ"ד ושינויים בממ"דים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

קומה ה' :

איחוד דירות 38 ו-39 ע"י תוספת מדרגות פנימיות – אין מניעה לאשר.

ביטול ממ"ד והפיכת שטחו לעיקרי ושינויים פנימיים בעקבות איחוד הדירות – אין מניעה לאשר. מוצע שטח עיקרי במקום הממ"ד שמתבטל. ללא תוספת שטחים מהיתר מקורי.

דירה 32 – שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר.

שינוי כניסה לדירה 28 - אין מניעה לאשר.

הגדלת ממ"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.

הגבהת מפלס הקומה- פורסמה הקלה בעניין, אין מניעה לאשר.

קומה ו' :

דירה 38- הרחבת חדר מדרגות (על חשבון שטח הדירה) לצורך מעבר וכניסה לדירה ממפלס זה והרחבה – אין מניעה לאשר לצורך מעבר נגיש לדירה, מבדיקה מול היתר מקורי ללא שינוי בשטחים.

מוצעת בריכה ע"ג מרפסת הגג -בשיחה עם עורכת הבקשה נאמר כי המבקשים מעוניינים להסיר

את הברירה הבקשה.

שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר.

שינוי כניסה לדירה 34 ו-29 - אין מניעה לאשר.

הגבהת מפלס הקומה - פורסמה הקלה בעניין, לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר .

קומת גג :

הגבהת חדרי יציאה לגג עקב הגבהת המפלסים - פורסמה הקלה בעניין, לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר .

שינויי פתחים בחדרי יציאה לגג – אין מניעה לאשר בכפוף אישור כיבוי אש .

סימונים גרפיים :

יש לבצע תיקונים לפי 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 ארים
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מכון התקנים
	הצהרת ע"ב על תכנון הברירה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	אישור אדריכל העיר לעניין חיפוי פיר המעלית
	אישור בקרה הנדסית כתנאי להפצה לגורמים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0030.04
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול היתר מהיתר 00.03/18 עפ"י תמ"א 38 להפרדת קומות המסחר מקומות המגורים
מספר ועדה	2026/32
כתובת	מלאכי 4, כרם אברהם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 21/12/2021 הופק היתר בניה מספר 116628 שבוקש בת.ב. 2018/30.00 עבור "תוספת 4 קומות וגג רעפים מעל בניין קיים בן 2 קומות לשימור עפ"י תכנית 10038 ותמ"א 38".

כעת מוצע פיצול היתר מהיתר מקורי, בתיק מס' 2018/30.04 ל- 2 קומות המסחר במפלסים 3.10- ו-0.00+ לצורך קבלת תעודת גמר עבורן, וזאת מאחר ועבור קומות המגורים מקודמת תבי"ע בנפרד ומעוניינים למנוע עיכוב.

יתר המפלסים בבניין אינם כלולים בבקשה זו והינם לקראת סיום בניה ותעודת גמר.

שטחים:

אין שינוי בשטחים המוצגים בתיק זה מהיתר מקורי.

אישורים:

התקבלה חתימת מחלקת הפיקוח לפיצול המבוקש ע"ג הרמוניקה בשלב פתיחת תיק מאת אורי ברנס. אישור במערכת מיום 15/03/2026.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
תשלום אגרת בניה	כן

ק	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים א
ק	תצהיר חתום של עורך הבקשה
ק	תצהיר חתום של מתכנן השלד
ק	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0290.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג מדרך לשטח ציבורי פתוח
מספר ועדה	2026/32
כתובת	הסדנא 0 , תלפיות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

הבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת אישורים נדרשים לבקרה מרחבית : שפ"ע, איכות סביבה, דרכים, הסדרי תנועה ותברואה.

לאחר השלמת האישורים הנדרשים, תובא הבקשה בפני בקשה להשמעת התנגדויות עם המלצה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים :

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות :

2- התנגדויות של בעל עסק ברחוב הסדנא 13 בטענה לפגיעת גישה לעסק והפרעה לכניסה ויציאה מהרחוב עבור לקוחות וספקים עקב שינויים בהסדרי התנועה המוצעים, מה שיגרום לפגיעה בפעילות השוטפת ובפרנסה.

-לטענת המתנגד, התכנון המוצע אינו תואם ומתחשב בצרכים של בעלי העסקים ברחוב מבחינת תנועה ונגישות.

-התנגדות של בעלת עסק נוסף ברחוב הסדנא (מישר רכב ותנועה) בטענה כי התכנית המוצעת תהווה פגיעה עבודה שתבוא לידי ביטוי בירידה בכמות הלקוחות, עיכובים בקבלת סחורה, פגיעה בשעות העבודה ופעילות העסקית. לטענתה התכנית אינה עונה על הצרכים של העסקים ברחוב זה.

חוו"ד אגף רישוי :

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :

תכנית 1718 תחילת תוקף 08/12/1974 המייעדת את שטחי החלקות לשטח ציבורי פתוח.

הבקשה היא לשימוש חורג עבור חלקות בייעוד שטח ציבורי פתוח לייעוד דרך ולתקופה של 5 שנים (שימוש חורג מתכנית). הבקשה מבוקשת ע"י חברת עדן.

השימוש החורג מבוקש עבור 3 חלקות בהן קיימת כיום עשבייה וחניית רכבים באופן לא מוסדר וזאת לצורך הסדרת השטח למדרכה וכביש עד לאישור תב"ע המבוקשת במקביל לאזור כולו לשימושים אלו. בנוסף יצוין כי במקביל מקודם היתר תיאום תשתיות.

במסגרת הבקשה הנ"ל מוצע שינוי שימוש לדרך הכולל ריצוף מדרגות והסדרת המעבר, נטיעת עצים והצבת עמודי תאורה וכן כביש – אין מניעה לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית 1718 המייעדת את החלקות לשטח ציבורי פתוח וזאת לייעוד דרך לתקופה של 5 שנים. התקבלה חתימת מחלקת נכסים בעירייה ופורסמה הקלה לעניין שימוש חורג משצ"פ לדרך. בכפוף לאישורי מחלקות הסדרי תנועה ודרכים.

חוות דעת אדריכלית :

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

* תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0602.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית בנין חדש בן 5 קומות +גג רעפים+ מחסנים עבור 10 יח"ד במסגרת תמא 38 הריסה ובניה. הריסת בניין קיים תוך שימור החזיתות
מספר ועדה	2026/32
כתובת	בית ישראל 22 , בית ישראל

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.

חניה :

הבקשה הובאה להכרעה בסוגיית החניה.

מעיון בחוות דעת הסדרי תנועה מיום 11.01.2026 עולה כי אין התנגדות לתכנית. עבור 10 יח"ד נדרש תקן של 3 מקומות חניה, אולם בהתאם לתכנית 5166 סעיף 14.1.15 ולתב"ע 4383, לא נדרש פתרון חניה בתחום המגרש. הבקשה אינה כוללת מקומות חניה, על אף תקן אזורי נמוך.

הוועדה מחליטה לפטור את הבקשה ממקום חניה ומכופר.

קווי בניין :

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :

חזית קדמית מערבית – 3 מ' מגבול המגרש.

חזיתות צידיות מזרחית ודרומית – 2 מ' מגבול המגרש.

חזית קדמית צפונית – 3 מ' מגבול המגרש.

הבינוי המוצע ברובו בתוך קווי הבנין, תב"ע ותמ"א, בהתאם להקלות שפורסמו – אין מניעה לאשר.

בחזית קדמית צפונית נדרש מרחק של 3 מ' מהבינוי לגבול מגרש ולא 2.60 מ' כפי שמוצע, פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר.

שטחי בניה :

שטחים עיקריים :

עיקרי מותר לבינוי: 396.5 מ"ר - מוצע כמותר.

שטחי שירות :

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות.

ישנם שטחים שלא חושבו בקוד המתאים ברובוט יש להציג חישוב נכון ומתאים בהרמוניקה.

מרפסות :

מרפסת גג- מפלס +3.15 - אין מניעה לאשר.

מוצעות מרפסות בחזית צפונית בתוך שטח החלקה בעומק של עד 1.2 מ' – אין מניעה לאשר.

מרפסות המוצעות לחזית מערבית מעבר לגבול חלקה ומעל דרך בעומק 1.2 מ'- אין מניעה לאשר.

מחסנים :

תכנית החלה במגרש 4,383, אינה מתייחסת למחסנים אך היא כפופה למתאר 62 ע"כ המחסנים נבחנים ע"פ תכנית המתאר.

יש לציין שטח מחסנים

יש לציין גובה מחסנים עד 2.20

ולמספר את המחסנים

תברואה :

התקבל אישור מח' תברואה. יש להציג ע"ג התכנית פח בנפח 1000 ליטר.

נגישות :

בבקשה מוצעות 10 יח"ד חדשות – תנאי למתן היתר יהיה אישור מורשה נגישות.

עצים :

התייחסות תכנון העיר :

בחזית צפונית קיים עץ בוגר אשר לא סומן בתחום הבקשה ולא ניתנה בגינו שום התייחסות. יש לסמן את העץ לשימור בצבע, לחילופין להוכיח כי הינו בעל ערכיות נמוכה ולסמן עקירה / העתקה . במידה ומדובר בעץ בעל ערכיות גבוהה יש לשמור מרחק של 3 מ' מהבינוי המוצע, פחות מ3 מ' נדרשת חו"ד אגרונום.

יש להציע שתילת עצים בחזית הרחוב רפפורט וחזית לכיוון שביל ציבורי.

עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן.

פיתוח שטח :

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

ארונות תקשורת חשמל מוצעים בפנים המבנה. יש להציג ע"ג התכנית גמל מים בתחום החלקה.

לא מוצע פתרון גז בחלקה – יש להציג פתרון.

על כל המערכות צריכות להיות מופנות כלפי פנים החלקה.

סימונים גרפיים :

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

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

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן את אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	התניות הנדסיות כמפורט בחו"ד הנדסית, סעיף 9
	תנאי למתן היתר, יהיה מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	אישור מח' השימור
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	אישור מח' איכות הסביבה
	אישור מח' מאור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0396.00
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ותוספת קומות ויח"ד עפ"י תמ"א 38
מספר ועדה	2026/32
כתובת	המ"ג 31, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה דנה פעם נוספת בסוגיית המחסנים, בהמשך להחלטתה מיום 24.03.2026.

לאור בחינה תכנונית והנדסית מעודכנת, ממנה עולה כי לא ניתן, מטעמים קונסטרוקטיביים, לממש תוספת מחסנים מעבר למוצע, מחליטה הוועדה כי היזם יעמיד מחסן משותף לרשות כלל הדיירים הקיימים, כמענה להתנגדות שהוגשה.

יתר הוראות החלטת הוועדה מיום 24.03.2026 יוותרו בעינן.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תצהיר חתום של עורך הבקשה

	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הגשת ערבות בנקאית בסך 45,239 עבור שימור העצים.
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 22,051 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.
	יש לקבל את אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.
	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם רעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	תנאי למתן היתר יהא התייחסות מורשה נגישות להתכנות מעבר נגיש רציף ממפלס הרחוב אל ה הראשית לבניין, בהתאם להוראות הדין והתקנים החלים בתחום הנגישות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0169.01
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות בהתאם לתכנית מספר 088516
מספר ועדה	2026/32
כתובת	רבדים 28 , ארנונה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מובא לדחייה לצורך השלמת תנאי שפ"ע.

לאחר השלמת התנאי הבקשה תבוא להכרעת ועדה באם לזמן את המתנגד.

שפ"ע – לא התקבל אישור מהגורם.

התנגדויות :

התקבלה התנגדות אחת מהבנין הצמוד להלן עיקרה :

היזם לא עמד בתנאי ההיתר המקוריים שניתנו לו ולכן אין להעניק לו הקלות נוספות.

גידור לקוי – האתר אינו מגודר כראוי.

היעדר שילוט – לא הוצב שלט המפרט את בעלי המקצוע האחראיים באתר.

פגיעה בפרטיות ובביטחון.

איכות העבודה ובטיחות הפועלים.

אי שמירה על צמחייה.

חריגה מגבולות החלקה.

מפלס +0.00 / +0.85 : תוספת 3 מחסנים בחזית מזרחית. – לא ניתן לאשר מחסנים עיליים.

מפלס +3.35, +7.45, +11.30 : מוצעות מרפסות זיז אשר חלקן מקורות בחזית מערבית. המרפסות בתוך קו בנין ובעומק עד 1.20 מ' ולא יותר מ-14 מ"ר בהתאם לתכנית 615880 - אין מניעה לאשר.

מפלס +11.30 : מוצע הגדלת מרפסת זיז בחזית מזרחית – המרפסת בתוך קו בנין ובעומק עד

1.20 מ' ולא יותר מ – 14 מ"ר בהתאם לתכנית 615880 – אין מניעה לאשר.
העצים בבקשה זו מוצגים בשונה מההיתר המקורי - ע"כ יש להסידר את אישור שפי"ע.

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0414.00
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 238 - הריסת מבנה קיים למעט שימור ובניית מבנה חדש
מספר ועדה	2026/32
כתובת	מיוחס 13, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלוקת במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה).
הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה. במסגרת ההתנגדות הועלתה טענה לחשש לפגיעה ביציבות המבנה הסמוך.

לעניין הטענה בדבר חשש לפגיעה ביציבות המבנה הסמוך הוועדה קובעת כי כתנאי למתן היתר בניה, תוגש חוות דעת הנדסית מפורטת, אשר תתייחס באופן ספציפי למבנה הסמוך, לאחר שנבחן ונכלל בבדיקה ההנדסית הנדרשת.

הבקשה הובאה בפני הוועדה להכרעה בסוגיית החרیגה ממדיניות התכנון החלה על המקרקעין.

הוועדה בחנה את התכנית המוצעת, הכוללת 2 קומות מעל קומת מרתף עם גג רעפים מוגבה, ומצאה כי התכנון תואם את מדיניות הוועדה לעניין מספר הקומות.

עם זאת, נקבע כי התכנית חורגת ממדיניות הוועדה לעניין הגבהת גג הרעפים, בהציעה הגבהה של כ-1.2 מ', בעוד המדיניות מאפשרת גג רעפים ללא הגבהה.

לאחר ששקלה את מכלול השיקולים התכנוניים, לרבות אופי הסביבה הבנויה, השתלבות הבינוי המוצע במרקם הקיים והפגיעה התכנונית, ככל שקיימת, מצאה הוועדה כי מדובר בסטייה שאינה מהותית, אשר אין בה כדי לפגוע באינטרס הציבורי או בסביבה.

לפיכך, הוועדה מאשרת את החריגה ממדיניות לעניין הגבהת גג הרעפים.

ממ"ק / ממ"ד :

בבקשה מוצע ממ"ד בשטח של 24 מ"ר. לא מוצעת מבואה וחדר שירותים ע"פ תיקון 163.

יש להציע 12 מ"ר כשטח שירות עבור ממ"ד, יתר השטח – יחושב כעיקרי.

שימור /גג רעפים :

כפי שמוצע בבקשה הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור.

מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונים ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש.

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

יש להציג את כלל התשתיות הנדרשות בתוך המבנה, ללא פגיעה בחזיתות המיועדות לשימור.

ניקוז מי גר :

מוצע בינוי בתכסית של 100% - יש להציג פתרון חלחול מכני בתיאום עם איכות סביבה.

סימונים גרפיים :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור מחלקת השימור
	התניות הנדסיות כמפורט בחו"ד הנדסית, סעיף 9.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם רעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0966.02
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת של 6 קומות למבנה קיים, עבור אולמות הרצאות, מ. משרדים לסגל האקדמי ולמנהלה, והוספת מעלית חיצונית כולל מבואה
מספר ועדה	2026/32
כתובת	עין כרם 20, מרכז רפואי הדסה עין כרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה עבור תוספת 6 קומות עבור האוניברסיטה העברית בהדסה עין כרם.

בבקשה זו בוצע פרוסום הקלה לתוספת 2 קומות, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע במספיק בדיעבד עבור הקלה לתוספת קומה.

יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית. b כולל עדכון טבלת ההקלות עם הקלה בגין חריגה בגובה מבנה ומספר קומות.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0895.02
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה למגורים עפ"י תב"ע, תוספת 2 חניות
מספר ועדה	2026/32
כתובת	יאנוש קורצ'אק 14, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, ממ"ד, מחסן וחדר הסקה, הממ"ד המחסן, וחדר ההסקה הוסרו מהבקשה, התוכנית תוקנה כנדרש וכן הושלמו תנאים טרם דיון - אישור איכ"ס- התקבל אישור- יש לקבל אישור על ההרמוניקה המעודכנת, האישור יהווה תנאי לקבלת היתר – אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.10.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון. אישור איכות סביבה-התקבל אישור- יש לקבל אישור על ההרמוניקה המעודכנת, האישור יהווה תנאי לקבלת היתר -אין מניעה לאשר.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב בבקשה.

אישורי גורמים :

איכות סביבה –התקבל אישור- יש לקבל אישור על ההרמוניקה המעודכנת, האישור יהווה תנאי לקבלת היתר.

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

	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 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
	תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב בבקשה.
	אישור איכות סביבה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0173.11
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג+ ממ"דים+ מרפסת גג+ שימוש בחלל גג למחסן
מספר ועדה	2026/32
כתובת	הסביון 3, עיר גנים

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

רקע:

בתאריך 30/07/2025 הבקשה אושרה חלקית בכפוף לתנאים הבאים:

- לבטל הגדלת המרפסת המוצעת בחזית צידית ע"מ למנוע החריגה המוצעת העולה על 10% המותרים ומהווה סטיה ניכרת. ניתן להותיר את המרפסת כפי שהיא בהיתר, אך במידה שהיא תוסט החלק החדש אינו ניתן לאישור.

- לצמצם את השטח המוצע בקומת הגג למותר בהתאם לחלוקה לכל דיירי הקומות העליונות.

לאחר אישור תקנות מיגון חדשות התקבלה בקשת אחד המבקשים להגדיל מידות ממ"ד המאושר בדירתו בהתאם למידות המוגדלות.

לפיכך בוצע פרסום חוזר של הקלות לתכנית הבקשה המעודכנת:

בניה שלא בהינף אחד

שימוש בחלל גג רעפים עבור מחסן בשטח של 8% משטח הדירה

בניית חלונות קוקיה בגג רעפים

שוני גובה הבניין מ9.73 המאושר בתב"ע 10.80

חריגה בקווי הבניין לצורך בניית ממד בחזית מזרחית וצפונית

לא התקבלו התנגדויות.

המלצת האגף:

ניתן לאשר תכנית הבקשה העדכנית בכפוף לתנאים שבהחלטת הועדה מתאריך 30/07/2025

כאמור לעיל. עקב הגדלת ממ"ד בחזית צידית בוטלה הגדלת המרפסת.

ניתן לאשר את הגדל הממ"ד זאת בהתאם לתקנות.

מאחר וחלה בחלקה תב"ע נקודתית שכוללת נספח בינוי מפורט וטבלת השטחים, שקיבלה תוקף לאחר 08/1989, לא ניתן לאשר מחסן בשטח 8% משטח הדירה. היות ויצאו בעבר היתרים עם הגדלת גובה חלל גג רעפים בהקלה ללא כיסוי בזכויות בנייה לכך, לא ניתן להמציא זכויות בנייה לכך מעבר אלה שהוגדרו בתקנות תב"ע 10517. לכן יש לעמוד בדרישה לצמצם את השטח המוצע בעליית הגג למותר.

בנוסף, מאחר ובקומת הגג מוצע מחסן הרי שיש לצמצם את מידות החלון בהתאמה לחלל המיועד למחסן דהיינו 80/60 ס"מ בלבד.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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
	הצהרת עורך הבקשה
	צמצום המחסן ותיקון כל ההערות לגביו שנדרשו בהחלטת הוועדה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1980/0342.02
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה על הגג.
מספר ועדה	2026/32
כתובת	מרץ דוד 2, רמת שרת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ה

הבקשה היא לתוספת בנייה במרפסת קיימת, מכוח 5% השלמת דירת גג.

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

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

לטענה לחסימת גישה לגג- מדובר בשטח מרפסת קיימת בהיתר בדירת המבוקש אשר על פניו אינה מהווה את המעבר לגג שטח זה מוצמד למבוקש אינו ושטח משותף.

באשר לטענה לשימוש באחוזי בניה – מבוקש שטח יחסי מכוח 5% השלמת קומת גג שאינו מיועד לשימוש יתר הדיירים אלא לדיירי דירות הגג בלבד, זכויות יתר הדיירים אינן נפגעות.

באשר לטענות הנוגעות לבניית מרפסת – הבקשה אינה כוללת מרפסת מוצעת ע"כ הטענה נדחת.

לטענה לעניין שטח דירה – השטח מוצג בהתאם לתכנית מאושרת בהיתר.

מדובר במרפסת גג קיימת בדירת המבוקש ומוצמדת לו, הבינוי מבוקש מכוח 5% השלמת דירת גג.

התקבל אישור מנהל האגף להשלמת קומת גג.

לאור האמור לעיל, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

	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	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0076.03
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בהתאם לנספח בינוי 4627, תוספת בניית ממ"ד, מרפסות, ריצוף גינה, חנייה ומחסן בשטח של 8% לדירה הקיימת
מספר ועדה	2026/32
כתובת	אורוגואי 48, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד, מרפסות ומחסן, הבינוי בכללו עומד במותר, מיקום הממ"ד אושר ע"י מנהל האגף, יש לצמצם את שטח המחסן ל 8% המותרים- הצמצום יהווה תנאי להפצה לגורמים, הושלמו תנאים טרם דיון.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03.04.2025 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", לאחר פגישה שנערכה עם מנהל האגף, יואל שבת, התקבל אישור לעניין מיקום הממ"ד כדלהלן: ממ"דים- לאחר עיון נוסף נראה כי הממ"ד המבוקש כלל איננו נצפה והוא במידותיו איננו עולה על הקיים במבנים הסמוכים. לאור האמור אין מניעה לאשר את הממ"ד במיקום שהוצע מלכתחילה בבקשה."

נדרש לצמצם את שטח המחסן ל 8% המותרים משטח הדירה- צמצום המחסן יהווה תנאי להפצה לגורמים, הושלמו תנאים טרם דיון.

מחסן :

קומת מרתף, מפלס -2.80, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן בתת הקרקע, בשטח של 11.93 מ"ר במסגרת קווי הבניין, אך היות והתוכנית הגדירה שטחי שרות בסך של 6.60 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת עבור פירים לא ניתן לאשר תוספת שטחי שרות עבור מחסן.

עפ"י הנחיה שהתקבלה ממנהל האגף, יואל שבת, ובהתאם להחלטת ערר בתיק 90/585.9, היות ותוכנית 4627 קבעה שטחי שרות עבור הפירים בלבד ללא התייחסות לאחסנה ניתן לאשר מחסנים בשטח של 8%.

המחסן המוצע בשטח של 11.93 מ"ר, שטח הדירה (כולל ממ"ד) הוא 109.72 מ"ר, $8\% = 8.78$ מ"ר- נדרש לצמצם את שטח המחסן ל 8% משטח הדירה- צמצום המחסן יהווה תנאי להפצה

לגורמים.

חוות דעת תכנונית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תיק מידע סעיף 3: רישום הערת אזהרה הכולל את השטח הירוק כזכות למעבר לציבור ללא
	הכלשהי
	אישור מח' שפ"ע
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	יש להגיש ערבות בנקאית בסך 21,378 ש"ח עבור שימור העצים
	יש להגיש ערבות בנקאית נוספת בסך 24,424 ש"ח עבור פיצוי נופי
	יש להגיש תוכניות נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל
	אישור למחלקת דרכים - תיקון תנוחה לפי הערות שנשלחו במייל.
	אישור מחלקת דרכים - אישור תיאום מול צתא"ל לעניין שביל אופניים שמתוכנן ברח' אברהם

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0837.01
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה חדר מחוזק ומרפסת
מספר ועדה	2026/32
כתובת	א.ד. גורדון 6 , קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה ב' וג' ומרפסת גג בקומה ג', וכן מוצע תוספת חדר מחוזק בקומה ב', הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מהסיבות שיפורטו להלן:

השטח המוצע במפלס +5.60 מוצע ע"ג שטח קיים לכאורה ללא היתר, לא ניתן לאשר בנייה המוצעת על בינוי בעבירת בניה.

בעניין זה מורה הוועדה כי על הדייר שמתחת למבקש להצטרף לבקשה כמבקש בפועל בתוך 14 יום מיום קבלת החלטה זו, במידה שלא יצטרף לבקשה יישלח פיקוח לדירתו.

זאת ועוד, ככל ואין בינוי בהיתר מתחת לדירת המבקש הרי שאין עמידה בהוראות שלביות ביצוע המורות כי הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. פרסום ההקלה בעניין זה אינו מתיר בניה בדילוג.

בעניין חדר מחוזק המוצע בשטח מרפסת גג – מוצע ללא פרסום הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. זאת ועוד, הוראות תכנית 7045'ב' קבעו מיקום לממ"דים בחזית צפונית ע"כ יש לתכנן את הממ"ד כאמור ובכפוף לבניית מעטפת בהסכמת הדייר שמתחת או ממ"ד בפועל זאת כדי ליצור עמודות ממ"ד מלאות. תכנון חדר מחוזק במרפסת בחזית דרומית מהווה הפרה של הסימטריה והנסיגות הקיימות בתב"ע במיקום זה.

יצוין כי בתיק 2012/211.2 אושר למבקש חדר מחוזק בקומת גג, אך מאחר ולא בנה כאמור עליו להכשיר את השטח לשטח עיקרי ולבנות את הממ"ד כאמור בתב"ע.

מרפסת גג במפלס +8.40 תאושר לפי נספח זאת לאחר הסרת חדר מחוזק מתחת מרפסת זו.

קיים סעיף סטייה נכרת לעניין קווי בניין, עם זאת בהוראות התכנית השותקת שהינה למעשה מחייבת קובעת כי הבינוי בקומה זו תבוצע בהתאם לנספח הבינוי וכוונת התכנית היא כפי שמוצג בברור בנספח הבינוי הינו לכלול גם מרפסות גג אין כל מניעה לאשר את מרפסת הגג המבוקשת בהתאמה מלאה לנספח.

יש להשלים את דרישת התב"ע לעניין ניהול מי נגר.

עפ"י סעיף 4.1.2(ד): הצגת פתרון הנדסי לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1982/0272.02
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הכוללת ממ"דים ומרפסות זיז
מספר ועדה	2026/32
כתובת	מעגלי הרים ליון 47, סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לאישור החלון

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה בעניין ההתנגדות, כאשר טרם דיון התקבלה פנייה באשר לבקשת המתנגדים להסיט את פתח הממ"ד לחזית מזרחית ובכך התנגדותם תוסר.

הוועדה מקבלת את עמדת הצוות המקצועי באשר לבקשה זו, הפתח יוטס כאמור ובכך ההתנגדויות מתייתרות.

לאור האמור ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית b

כמו כן יש להציג את החלל המתקבל מהבינוי בקומת הכניסה כמעבר מפולש והורדת קירות מינימליים ואשר יהווה שטח משותף לכל הדירים, ע"כ תרשם הערת אזהרה.

יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר " סגירת נישא " שלא אושרה .

יש לקבל אישור שפי"ע טרם העברת 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
	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	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0838.03
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי שם בעלים בהיתר לתיק מספר 2017/0838.02
מספר ועדה	2026/32
כתובת	דהומיי 9 , קרית מנחם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

הבקשה לשינוי הבעלי היתר בנייה 2017/0838.02 לתוספת בדירה אחת.

ההיתר יצא בתאריך 30/01/2023

הבעלים החדשים :

אדלר לזרוביץ חנה ת.ז 043180272 ולזרוביץ אברהם דב ת.ז 017857418

פרטי הבעלים החדשים תואמים רישום בנסח טאבו.

אין מניעה לאשר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0830.11
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיזית(סוכה) + תוספת חדר מחוזק על הגג + תוספת שטח עיקרי על הגג
מספר ועדה	2026/32
כתובת	משה קליינמן 12 , קרית היובל

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מוצע בבקשה הכשרת שטח מבניה קלה עבור 5% השלמת קומת גג, וכן תוספת חדר מחוזק בקומת הגג.

ראשית יצוין כי בדירה זו ישנם 2 תיקי בקשות לתיקי רישוי פעילים בו זמנית- תיק מס' 1991/830.10 ותיק 1991/830.11, לא ניתן לקדם 2 בקשות בו זמנית, על המבקש לסגור תיק אחד.

טרם אישור הבקשה יש לבצע שינויים והתאמות כדלהלן :

חדר מחוזק :

החדר המחוזק מוצע בחלקו על גבי מיקום חדר המדרגות המשותף העולה לגג, מבדיקה בצילומים בשטח נראה כי חדר מדרגות זה קיים בפועל, בעוד ובתכניות הוא לא מסומן כקיים, וחדר המדרגות המוצע "יושב" על חלק ממנו.

על כן, יש להציג תכנית צל ישימה ומתן פתרון אחיד למרחב מוגן לכל בעלי הזכויות בבניין או לכל הפחות, לכל בעלי דירות הגג מאחר ובתכנית המוצעת לא נראתה התייחסות ו/או הצגת מרחב מוגן לכולם בהתאם להנחיות המחלקה.

תכנון מרחב מוגן כאמור ייבחן בשנית ויובא לידי בעלי הזכויות בחלקה.

ניתן לשקול אפשרות לביצוע חדר המחוזק במיקום המסומן כתוספת מכוח 5% השלמת קומת גג במידה והדבר מתאפשר.

תוספת בניה מכוח 5% השלמת קומת גג

התקבל אישור עקרוני של מנהל האגף לתכנון השטח מכוח 5% שיפור אדריכלי.

עם זאת, בהתאם למדיניות מהנדס העיר בנייה מעץ תתאפשר רק עבור שלד לגגות משופעים או גלריות וזאת לפי ת"י 1556 לגגות קלים.

לאור האמור לא ניתן לאשר המוצע מבניה קלה אלא בהתאם לחומרי הבניה הקיימים בשטח כולל חיפוי.

כאמור ניתן לשקול אפשרות לתכנון חדר מחוץ במיקום זה, במידה ומתאפשר.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +5.52 חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 1.85 מ', ובשטח של 14.01 מ"ר, המרפסת מוצעת ברוחב ובעומק שונה מהמאוסר בדירה צמודה. זאת ועוד, לא התקבלה תכנית צל המציגה פתרון למרפסות לכל בעלי הדירות בחזית.

יש להציג חזית אחידה למרפסות ולהביא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה .

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג וחדר מחוץ, עבור תוספת בינוי נדרשת 2/3 הסכמות שכנים למוצע, הוגשו 12/22 חתימות שכנים – נדרש להגיש עוד 2 חתימות שכנים כדי לעמוד ב-2/3 הנדרשים.

עבור חדר מחוץ – נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מהעמודה. בבניין מרובה כניסות נדרשת חתימת 1/3 מבעלי הזכויות הרלוונטית אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה ובנוסף חתימה של 1/3 מהכניסות הסמוכות.

יש להוכיח כי ההסכמות שהוגשו תואמות את האמור, עם זאת – בהגשת תכנית מתוקנת למרחב מוגן ייתכן שיידרשו הסכמות חדשות הכל בהתאם לעניין.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0484.02
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממד
מספר ועדה	2026/32
כתובת	חיים ויטאל 18 , גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד חלקית, מרפסות זיז ומדרגות פיתוח, הממ"ד תוקן כנדרש, מרפסות הזיז הוסרו מהבקשה, הוגשו חתימות שכנים, ובוצע פרסום בהתאם, ללא קבלת התנגדויות, נדרש להציג קווי בניין בתוכנית בהתאם למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע- תנאי להפצה לגורמים יהיה הטמעת קווי הבניין בתוכנית- אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20.07.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להציע ממ"ד הנותן מענה לכל דיירי העמודה, לבצע פרסום כנדרש ולהשלים חתימות שכנים למוצע, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם, הושלמו חתימות שכנים ובוצע פרסום כנדרש, סוף מועד להתנגדויות בתאריך 07.04.2026, לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

נדרש להציג קווי בניין בתוכנית בהתאם למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע- תנאי להפצה לגורמים יהיה הטמעת קווי הבניין בתוכנית.

קווי בניין :

נדרש להציג קווי בניין בתוכנית בהתאם למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע- תנאי להפצה לגורמים יהיה הטמעת קווי הבניין בתוכנית.

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	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0040.00
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז
מספר ועדה	2026/32
כתובת	הרב יצחק חי טייב 66, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ביום 14.1.2026 הבקשה בוועדת התנגדויות והוחלט לדחות את ההכרעה עד לקבלת הסרת התנגדויות.

לאחר וועדה התקבלה הסרת התנגדות מלאה מלבד מתנגד אחד שלא התייצב לדיון בהתנגדויות, ומעוניין, כך לפי המבקש, בקבלת אישור מהנדס – הוגש אישור מהנדס לעניין יציבות המבנה.

לאחר שהוועדה בחנה בשנית את מיקום הממ"ד מחליטה לאשר את בנייתו כפי שהוצע בתכנון המקורי, כלומר הרחקת הממ"ד מהחזית הקדמית.

מרפסת זיז תאושר בחזית צידית בכפוף לעמידה בתקנות בניה במרווחים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מחלקת שפ"ע לעניין ערבות בנקאית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0617.02
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד לדירה
מספר ועדה	2026/32
כתובת	אחינעם 10 , סנהדריה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

מוצע עמודת ממ"דים בחזית צפונית דרומית לכל הדירות בחזית זו והעתקת המרפסות בחזית זו- לקו בניין מרפסות, כדי לאפשר את בניית הממ"דים.

יש להסיר מהבקשה את הממ"דים המוצעים לדירות 10.16 היות וע"פ נספח קיים חדר מחוזק.

בבחינת הבקשה נמצא כי עמודת הממ"דים פוגעת בחלק משטח החניה בקומת קרקע, וכן מוצעת ע"ג בינוי הקיים בגבול המגרש.

נדרש לפרסם הקלה בגין בניית ממ"ד בחריגה מקו בניין.

ממ"ד :

עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין בכפוף להליך פרסום של הקלה.

אישור זה יינתן רק בעמודה שלמה או בקומת קרקע בהצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בבניין באמצעות תוכנית צל.

לדירה מס' 7 בנספח (דירה 6 בתכנית) אין חדר מחוזק בנספח ע"כ ניתן לבקש ממ"ד בנוסף לשטחים

הממ"ד מוצע עד לגבול חלקה ואינו עומד במדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים ולא לפי תמ"א 40/א/1, יש לתכנן עבור דירה זו בלבד ממ"ד, בהתאם לדרישות ולבצע פרסום.

ניתן להסיט את הממ"ד במעט ימינה כדי לעמוד במותר.

לדירות 10 ו- 16 יש חדר מחוזק לפי נספח לכן לא ניתן לאשר בנוסף לשטחים אלא לתכנן לפי נספח בינוי.

"פגיעה בשטח החניה"- במקרה של פגיעה בשטח המיועד לחניה מאושרת בהיתר בניה, הבקשה להיתר תציע מקום חלופי לחניה באישור המחלקה להסדרי תנועה. - בבחינת הבקשה נראה כי

עמודת הממ"ד מוצעת על שטח חניה בקומת קרקע. וכן ע"ג בינויגדר קיימת בשטח המגרש- יש להציג אישור הסדרי תנועה.

לא הוצגה תוכנית צל ליתר הדירות בבניין- יש להציג תוכנית צל.

תנאים טרם דיון :

בקרה הנדסית- חסר- יש להשלים.

הסדרי תנועה- חסר- תנאי לפרסום

הריסות :

עפ"י תוכנית 14078 סעיף י' : המרפסת וסגירות המרפסות המסומנות בנספח בצבע צהוב מיעודות להריסה ויהרסו לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

יידרש תנאי לתחילת עבודות.

חיזוק מבנים :

התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים לפי הוראות ת"י 413.

תנאי למתן היתר יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים.

-לא הוגש נוהל בקרה הנדסית כאמור, השלמת התנאי יהווה תנאי לקידום הבקשה.

תוקף הילטה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע הפרסום

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0928.06
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, ממ"ד ומרפסות.
מספר ועדה	2026/32
כתובת	הרב יצחק ברויאר 7, בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע שינוי לתיק קיים הכולל הגדלת הממ"ד ביחס למאושר בחלקה.

בבחינת תכנון הממ"ד מול מדיניות מהנדס העיר נמצא כי הממ"ד אינו עומד במדיניות המחלקה לעניין תוספת ממ"ד מכוח תיקון 163 לחוק, כפי שיפורט להלן:

במדיניות שפורסמה ביום 19 באוקטובר 2025 ניתנה אפשרות לשינוי תכנון ומסלול לבקשות קיימות להוספת ממ"ד וזאת בכפוף למסמך מדיניות ולתקנות, ובכפוף להנחיות עיצוביות:

"תוספת הממ"ד תותאם בקו קדמי אחיד לעמודות הממ"דים שכבר קיימות בבניין, כך שתישמר אחידות אדריכלית וחזותית.

ובנוסף, יש להקפיד על תכנון עמודת ממ"דים באחידות, בפרופרציות של 3 מ' לממ"ד לכיוון הרחוב או המגרש הגובל, בהתאם לפרופרציות הקיימות."

הממ"ד כפי שפורסם בפתיחת תיק, וכך נדון, תאם לממ"דים הקיימים בחלקה ותכנית צל לאור כך שמדובר בבניין טורי. בתכנית הכוללת את הממ"ד המוגדל מוצע ממ"ד בעומק העולה על האמור כאשר לפי המאושר בהיתרים שונים העומק הוא 4.07 מ', ואילו הממ"ד המוגדל בעומק של 4.90 מ'.

זאת ועוד, רוחב הממ"ד המוגדל הינו 5.07 מ' בניגוד להנחיות המתירות רוחב של 3 מ' בקדמת הממ"ד.

לאור האמור לא ניתן לאשר את הגדלת הממ"ד הנוגד את מדיניות מהנדס העיר.

יש לתכנן בהתאם למדיניות.

בנוסף, מוצעת מעטפת מתחת לתוספת בדירת משפחת פינק, המהווה חפירת הקיים ובניית מעטפת.

לא נמצאה הצדקה תכנונית למעטפת זו, ויש להותיר את הקרקע כפי שהיא קיימת.

לא תאושר בניית מעטפת מתחת תוספת ובשטח משותף.

יתר התיקונים שבוצעו לאחר וועדה ייבחנו לאחר קבלת תכנית מתוקנת, אישור ראש צוות ויידוע בעלי הזכויות בחלקה בדבר שינוי התכנית.

לאחר השלמת האמור התכנית תיבחן בשנית וכן ההתנגדויות.

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	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0515.02
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים ומרפסות
מספר ועדה	2026/32
כתובת	אצ"ל 12 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה עמודת ממ"ד ומרפסות זיז עבור 9 דיירים בבניין.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה מורה להעביר את הממ"דים לחזית צפונית (הארוכה) כפי שפורסמה ואושרה בתכנית צל תיק 2023/0515.01 יש להתאים את מידות ושטח הממ"דים במדויק.

הוועדה פוטרת מפרסום נוסף מאחר ותכנון כאמור פורסם בתיק 23/515.1

יש להגיש הסכמות שכנים המוצע עבורם בינוי מעטפת.

גם את תכנון המרפסות זיז יש להתאים לתיק כאמור, כאשר תוכננו מרפסות סוכה לכלל הדיירים ע"כ יש לבצע התאמה לתכנית צל.

ככל ועדיין תוצענה מרפסות דמי- נדרש להגיש הסכמה פוזיטיבית של הדיירים.

בעניין תיק מידע נדרש לקבל הבהרה מרויטל טבדי לעניין קווי בניין למרפסות בלבד.

במידה שלאחר השינויים יוצעו בבקשה מרפסות דמה, יש להגיש הסכמות שכנים עבור המרפסות דמה המוצעות.

בעניין המרפסת המוצעת בחזית צפונית עבור דירה מס' 3, המרפסת אינה עומדת בהוראות תקנות סטייה נכרת הקובעות כי גובה המרפסת יהיה 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ע"כ יש להסיר אותה מהבקשה.

באשר להגבהות חצר המוצעות לדירות 2 ו-3, עפ"י הנחיות המחלקה, הגבהת חצר בכדי ליצור פתח יציאה למרפסת מוגבהת יתאפשר בגובה של עד 1 מ' ובכפוף לאישור עיצובי.

מעבר לגובה זה התכנון כבר אינו עומד בגדר של פיתוח שטח ומהווה חריגה מהתקנות המותרות שנועדו לקבוע כללים תכנוניים ברורים של גובה מרפסות וחצרות.

המוצע אינו עומד במותר מוצעת הגבהת חצר העולה על הגובה האמור, ע"כ נדרש להסיר אותן

מהבקשה.

למען הסר ספר, עבור בינוי בשטח משותף יש להגיש 66% הסכמות בעלי הזכויות בחלקה.

תימוכין קניינים :

בעניין הממ"ד- נדרש להגיש 1/3 חתימות מבעלי הזכות כאשר 50% הם מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, קיימים 29 דיירים בבניין זה, נדרש 10 חתימות כאשר 9 מתוכם הינם מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, הוגשו 12 חתימות שכנים ומתוכם 9 חתימות של המבקשים- יש להגיש הסכמת שכנים בתת חלקה 27 ו- 32 בגין בניית מעטפת ממ"ד במידה שתוצע עבורם לאחר תיקון מיקום הממ"ד.

לעניין החצרות-על המבקשים היה להשלים עוד 7 חתימות לריצוף החצרות המוצעות בקומת הקרקע.

עם זאת מאחר והחצרות עולות על גובה של 1 מ' לא ניתן לאשר אותן כל עוד אינן עומדות בהנחיות.

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית 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
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל משפ"ע
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 6,443 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	הגשת ערבות בנקאית בסך 13,564 ש"ח עבור שימור העצים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0051.02
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות מקורות בהתאם לתב"ע ג בניה קיימת
מספר ועדה	2026/32
כתובת	שטרן אברהם 11, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 1648 ג' ועפ"י תוכנית 14281, התוכנית עומדת בנדרש, הבקשה מבואת לדחיה היות ונדרש באישור נוהל בקרה הנדסית לתיק.

אישו רי גורמים :

בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0122.00
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת זיז.
מספר ועדה	2026/32
כתובת	עץ הדר 31, שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בתאריך 22.10.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה הוחלט לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36

עבור תכנון מרפסות שהגיש עורך הבקשה טרם דיון,

וכן טרם משלוח הודעות עורך הבקשה נדרש להגיש בקשה מתוקנת, הכוללת תכנית צל אחידה לכל בעלי הזכויות בחלקה .

עוד הוחלט כי יש לבטל מעקה דמי לדירה צמודה או לחילופין להוסיף את הדייר כמבקש מרפסת בפועל.

וכן נדרשו להגיש טבלת מאזן מרפסות ולהוכיח שעומדים בשטח המותר לפי תקנות החוק, ולכך ססך כל שטחי מרפסות מקורות בכל דירה לא יעלה על 12 מ"ר .

יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר "

טרם משלוח הודעות הוגשה תוכנית הכוללת תכנון של מרפסות ללא קורות

עבור קומה א' ביקשו יציאה מהחדש למרפסת בעומק של 1.6 מטר ואורך של כ 4 מטר

ועבור קומה ב' ביקשו יציאה מהחדש הצמוד לממ"ד למרפסת בעומק של 2 מטר ואורך של כ 3.7 מטר עם שן המתחברת למבנה הקיים כאשר מרפסת זו חורגת במטר מקו בנין

ולכן ההקלות בדבר חריגה של המרפסת מקו בנין וחריגה לעומק מרפסת מעל 1.5 מטר נשארות בעינם .

הבקשה מובאת לאישור וכן תנאי לתחילת עבודות הריסת עבירות הבניה

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים טרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת תוכנית סופית הכוללת מרפסת עתידית זהה לכל הבניין
	הוספת טבלת מאזן מרפסות באופן שלא יעלה על תקנות החוק
	עדכון טבלת מאזן מרפסות בתוכנית סופית ששטח מרפסת עתידית לשכן תעמוד על 9.8 מ"ר 12.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	טרים גורמים - עדכון תוכנית צל לממ"ד ל2 הדירות הקיצוניות בהתאם להחלטת ערר בת.ב. 2

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	19/05/2026 - ג סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/1064.01
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומרפסת זיז
מספר ועדה	2026/32
כתובת	ההגנה 9 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה לבניית ממ"ד ומרפסת זיז.

אין מניעה לאשר את בניית הממ"ד .

לעניין מרפסת זיז – מדובר במרפסת בודדת בחזית, הוועדה בחנה את נראות המרפסת ולאחר שהתרשמה כי הנצפות נמוכה וכי מבוקשת בנישה מאשרת את בנייתה.

יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל הוספת מאזן מרפסות.

הבקשה מובאת לאישור תוספת הממ"ד ולדחית המרפסת המבוקשת בחזית הצפונית באופן המוצג וזאת כי מרפסת זו מהווה מרפסת בודדת בחזית על מנת לעמוד בתקנות החוק יש לצרף שכן נוסף לבקשה ולחזור לפרסום חוזר .

וכן יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל הוספת מאזן מרפסות .

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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה

	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	תצהיר חתום של עורך הבקשה