

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0759.03
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת 30 מ"ר על הגג + חדר מחוץ כהרחבה לדירה קיימת
מספר ועדה	2026/55
כתובת	ארזי ראובן 1, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה להיתר היא תוספת קומה כהרחבה ליח"ד הכוללת חדר מחוץ בחזית המערבית ומרפסת גג לא מקורה בחזית הדרומית.

לאחר שהוועדה קראה את מכתבי ההתנגדות ושמעה את המבקשים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

לטענה כי הגג מהווה רכוש משותף, ולא הוצגה כל הסכמה כדין של כלל בעלי הדירות בבניין לשימוש ייחודי או לניצול זכויות הבניה על גבי רכוש משותף, דבר הפוגע בזכויות הקנייניות של יתר בעלי הדירות בבניין ללא הסכמתם וללא בסיס חוקי – התבע החלה מאפשרת בינוי של 30 מ"ר לדירות הגג, לעניין תוספת החדר המחזור ושימוש חלק מהגג למרפסת גג התקבל במעמד פתיחת התיק תימוכין קנייניים מספקים לשימוש בגג המשותף (6 חתימות מתוך 6 המהווים 2/3).

יצוין כי הגג החדש שיווצר מהבניה הינו גג משותף אש יעוגן בהערת אזהרה.

לטענה להגדלת זכויות בניה שיאשרו למבקש לנהל עם יזם של פינוי בינוי - טענות אלה הינם טענות קנייניות ואין בסמכות הוועדה לדון בטענות מסוג זה.

שטחי בניה: +

על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות בתוך 30 מ"ר לפי הוראות התכנית.

מתקנים:

על עורך הבקשה להציע את המתקנים בגג הטכני הסמוך כתנאי לקבלת היתר.

חוות דעת אדריכלית:

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

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

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים 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
	סימון גג התוספת כשטח משותף ברישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0283.01
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	בניית מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/55
כתובת	משה רחמילביץ, 28, פסגת זאב

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא תוספת מרפסת זיז לא מקורה בחזית הצפונית, בעומק של 2 מ', רוחב של 5.23 מ' ובשטח של 10.51 מ"ר במיקום תכנית צל מאושרת.

המתנגדים לא הגיעו לדיון בוועדה.

מכתב ההתנגדות הוקרא בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה קראה את ההתנגדות ושמעה את המבקש מחליטה לדחות חלקית את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה.

עורכת הבקשה הבהירה בפני הוועדה כי הבקשה תואמת תכ' צל אשר המתנגד חתום עליה (עומק מרפסת של 2 מטר).

הוועדה אישרה את המרפסת בהתאמה לתכנית הצל שאושרה בהיתר 2022/283.00.

בעת כתיבת ההחלטה נמצא כי עומק המרפסת מתכנית הצל מהיתר 2022/283.00 היא 1.70 מ' ולא 2 מ' כפי שהבהירה עורכת הבקשה, ע"כ עורכת הבקשה נדרשת לצמצם את עומק המרפסת המוצעת לכדי 1.70 מ'.

המתנגד טען לחסימת אויר ושמם – מדובר בחזית צפונית אשר אין שמם ישירה.

לטענה לפגיעה ישירה בזכות לחופש דת המרפסת תחסום את האפשרות לבנות סוכה כשרה בחצרי המתנגד – למתנגד יש 2 חצרות בגודל כולל של 65 מ"ר. בחצר שעליה תיבנה מרפסת יישאר למתנגד שטח פתוח לשמים בשטח של כ-17 מ"ר.

חוות דעת אדריכלית:

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

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

	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	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0341.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומה למגורים
מספר ועדה	2026/55
כתובת	ראובן 3, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה הרחבה לדירה קיימת לרבות חדר מחוץ.

לאחר שהוועדה שמעה את המתנגדים מחליטה :

לעניין חדירה לפרטיות- בעיון ב- gis במעמד הוועדה מתברר שהמרפסת המוצעת נושקת לבית הכנסה הקרוב ורחוקה מביינם של המתנגדים.

לעניין התקן ההנדסי - התקבלה חו"ד מהנדס מפורטת אשר בחן את הבקשה ובדק את עמידות הבניין בעומסים.

לעניין המרתף וקיום עבירת בניה- הוועדה מחליטה שיש לקבל דוח פיקוח כתנאי להיתר לעניין המרתף.

לעניין פגיעה במרקם האורבני של השכונה- התקבל אישור חיובי ממחלקת שימור.

לעניין חריגה מקו בנין מקורי- החריגה תואמת הוראות התכנית התקפה 3770, סעיף 11.5. לעניין גובה המירבי - הגובה תואם הוראות התכנית.

לעניין זכויות הבניה – מדובר בזכויות השייכים למבקשים, הם לא חורגים מהמותר.

המתנגדים לא גרים ממול המתנגד המבקש גר מול בית הכנסת ולכן התנגדותו מתייתרת ולא מפריע למתנגדים.

לפיכך, הוועדה דוחה את ההתנגדויות 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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור סופי של מחלקת שימור להשלמת תנאים להיתר
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תיאום מול מחלקת השימור למיקום העתקת ריצופים מקוריים.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	קבלת דוח פיקוח על הבניה להתאמת הבקשה לקיים בשטח בדגש על המרתף.
	דיוק סוג חומרי הבניה ע"פ חו"ד המהנדס ובתיאום עם מדיניות מה"ע.
	דיוק סוג חומרי הבניה ע"פ חו"ד המהנדס ובתיאום עם מדיניות מה"ע.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/1077.05
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מחסנים ומרפסות
מספר ועדה	2026/55
כתובת	תדהר 8, ארזי הבירה

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שמיעת ההתנגדויות והקראת מכתבי ההתנגדות של המתנגדים שלא התייצבו לדיון, מחליטה הוועדה לדחות את כלל ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לתוספת מחסנים במפלסים 1.40 - ו-1.48 עבור חמישה מבקשים, וכן הגבתה חצר עבור מבקש אחד.

התייחסות לטענות ההתנגדות

לעניין טענות בדבר פיצול יחידות דיור - עורכת הבקשה הצהירה כי בבדיקה שביצעה בשטח לא נמצא פיצול יחידות דיור בדירות המבקשים.

לעניין טענות באשר לעבירות בנייה - הובהר כי לאחד המתנגדים קיים מחסן ללא היתר, והוועדה רואה בחומרה הגשת התנגדות שלא בידיים נקיות. ככל שמועלות טענות לעניין עבירות בנייה, ניתן לפנות לגורמי האכיפה המוסמכים.

לעניין הטענה לקיומו של הליך פינוי-בינוי - בבדיקת הוועדה לא נמצא הליך תכנוני פעיל, ומשכך הטענה נדחת.

לאור היות הבקשה לתוספת מחסנים והגבתה חצר בלבד, הוועדה דוחה את ההתנגדויות 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	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0608.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הריסה חלקית ש בנין קיים ובנית בנין חדש לפי תמ"א 38 2 ותכנית 10038
מספר ועדה	2026/55
כתובת	צפניה 24 , גאולה

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.

המתנגד לא התייצב לדיון, וההתנגדות הוקראה במלואה בפני הוועדה. הוועדה שמעה את טענות המבקש.

לאחר בחינת מכלול השיקולים, החליטה הוועדה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה, הכל כמפורט להלן.

התייחסות הוועדה להתנגדות :

לעניין צפיפות ואופי הרחוב

הבקשה כוללת הריסה של מבנה בן 2 קומות עם 4 יח"ד והקמת מבנה בן 5 קומות עם 12 יח"ד.

הגידול במספר היחידות נמצא סביר ומידתי, בשים לב לחיזוק והתחדשות המבנה במסגרת תמ"א 38.

לעניין חניה

בהתאם להמלצת הסדרי תנועה – אין התנגדות לבקשה.

נדרשים 3 מקומות חניה, אולם לא ניתן לספקם בשל מגבלות השימור ובשים לב לקירבה לרק"ל.

לפיכך, הוועדה פוטרת מהקמת מקומות חניה ומתשלום כופר חניה.

לעניין גובה הבינוי

הבינוי המוצע תואם את אופי הסביבה, בה מצויים מבנים בני 5–6 קומות ואף יותר, בעוד המבנה הקיים חריג בגובהו הנמוך.

לעניין מצג שווא ועבירות בניה

המבנה מיועד להריסה ובניה מחדש, לרבות עבירות בניה ככל שישנן.

עורך הבקשה הצהיר כי אין בבקשה מצג שווא.

לסיכום

הבקשה ראויה תכנונית, והבינוי המוצע תואם למדיניות מע"ר צפון.

לא נמצא בטענות ההתנגדות כדי להצדיק דחיית הבקשה, וההתנגדות נדחית.

קווי בניין

בחזית קדמית צפונית מוצעות מרפסות עוקבות מחוץ לקווי הבניין, בהמשך למרפסת קיימת לשימור – אין מניעה לאשר.

חצרות אנגליות בעומק 90 ס"מ – בהתאם לתקנות אין מניעה לאשר עד 1.5 מ'.

איחוד חלקות

הבינוי המוצע יושב על שתי חלקות, ומוצע תכנון של חדר מדרגות ויח"ד על שתיהן - נדרש להכין תצ"ר לאיחוד החלקות כתנאי להיתר.

מחסנים

מוצעים 13 מחסנים בשטח כולל של 135.49 מ"ראינם עומדים ב-8%. פורסמה הקלה על בניית מחסנים עד 20 מ"ר - אין מניעה לאשר.

ממ"ד

מוצע ממ"ד עבור 12 יח"ד - עומד בדרישות התכנית.

בקומת הקרקע מוצעת יח"ד אחת ללא ממ"ד. על פי הוראות התכנית יש לכלול ממ"ד, או ממ"ק ליח"ד עד 40 מ"ר באישור רשות מוסמכת. מאחר שלא מוצע ממ"ק והיח"ד עולה על 40 מ"ר - לא ניתן לאשר יח"ד זו במתכונתה. יש לפעול בהתאם להנחיות וההערות הגרפיות בתכנית a.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז מחוץ לקווי בניין, כהמשכיות למרפסות לשימור – אין מניעה לאשר.

הוועדה מאשרת את המרפסת בחזית הדרום-מזרחית המשלימה את המרפסת הצפונית.

גדרות

יש להציג פריסת גדרות בתכניות.

גג המבנה

מוצגות מערכות בחלל הגג כנדרש.

יש להציג פתחי אוורור עבור הקומה העליונה של הדופלקס.

תברואה

לא הוצע פתרון בתחילה – יש לקבל פטור או פתרון מול מחלקת תברואה כתנאי.

התקבל אישור: יש לתכנן מכולה 8 קו"ב ומכבש קרטונים מול הבניין.

עצים

יש להעתיק עץ זית לחזית ולשתול 3 עצים בוגרים.

נדרש מרחק של 3 מ' מעצי ברוש; ככל שמוצע 2 מ' – נדרש אישור אגרונום.

נדרש אישור מחלקת גננות ותיאום שימור העצים מול שפ"ע.

התקבל אישור שפ"ע במערכת.

מי נגר

הוצגה תכנית פיתוח מפורטת וחישוב מי נגר בהתאם להוראות התכנית וסעיף 6.6.2.

הבקשה אושרה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19.

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
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
	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
	הגשת ערבות בנקאית בסך 25,831 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים. (שימור - 22,653 ש"ח, נה - 3,178 ש"ח)

	הצגת תכנית פיתוח למחלקת אחזקת כבישים ומדרכות
	אישור מחלקת השימור על השלמת כל ההנחיות שבחוות הדעת וכן הגשת טופס אדר' שימור וערבות בנקאית
	הכנת התצ"ר
	מתן הוראות לעניין סווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	אישור מחלקת השימור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0219.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת מוזיאון המדע
מספר ועדה	2026/55
כתובת	שדרת המוזיאונים 1, גבעת רם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בתב"ע מאוד ישנה, יש סעיף (ג) שקובע שהבינוי יהיה בהתאם לנספחים אם ניתן להתיר שינוי בסמכות מקומית למחוזית

שינוי מפלס

משנים ב- 2 מ',

הוועדה מכחיטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינוי מפלס.

הבקשה מובאת להכרעת בוועדה בגין שינוי מפלס 0.00 והגבתה ב 2 מ' מהנקבע בנספח הבינוי לצורך התאמתו למפלס המוזיאון הקיים.

יודגש כי עפ"י סעיף 9. ג' בהוראות תכנית 3095 :

"הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 - 6 אולם הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים בנספחי הבינוי"

עוד יצויין כי עפ"י תכנית 4850 סעיף 4 – בכל מקום שנקבעה הוראה בתכנית המתאר לירושלים ובתכניות שהן שינוי לה ובתכניות מפורטות, כי תנאי למתן היתר בניה הוא אישור או הסכמה של הוועדה המחוזית – הוראה זו מבטלת (למעט בבניינים לשימור).

לאור זאת הבקשה מובאת להכרעת הוועדה בעניין שינוי מפלס הכניסה והתאמתו למפלס במבנה המוזיאון הקיים וזאת ללא צורך באישור הוועדה המחוזית.

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	היתרי בניה ינתנו באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית
	הגשה ואישור של תוכניות לחיבור שטח המוזיאון עם השטחים הציבוריים
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל
	הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה.
	אישור סופי ממחלקת דרכים
	אישור סופי אד' העיר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0536.02
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים פנימיים קומת מרתף עליון וקומת גלריה
מספר ועדה	2026/55
כתובת	מלכי ישראל 0 , מקור ברוך

החלטת הועדה

לקיים סיור במקום

הוועדה מחליטה לצאת לסיור במקום לבחינת המעברים הציבוריים וזאת בכדי לוודא כי המעברים עפ"י תכנית בינוי שאושרה בוועדה אכן אינם חסומים.

במסגרת הסיור יבדק גם אופי/סוג השימושים בחנויות המסחר במתחם .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0424.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת 3 בנייני מגורים הכוללים: 112 יח"ד, כיתות גני ילדים, בית כנסת ופיתוח שצ"פ.
מספר ועדה	2026/55
כתובת	סולם יעקב, רמות סולם יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה עולה להכרעת הוועדה בהתאם לחוות דעת מחלקת תנועה

מוצעים: גנ"י, בית כנסת, מעונות ומגורים

נדרש ע"פ תקן: 165 מק"ח

מוצע:

כלל החניות הנדרשות למגורים 149

5 חניות לטובת בתי כנסת

2 חניות ללא שיוך שניתן להסדיר או לבתי כנסת או לטובת גני הילדים/מעונות

5 מפרצי הורדה לאורך זכות הדרך לטובת גני הילדים ומעונות

סה"כ: 156 חניות + 5 מפרצי הורדה

וועדה מקומית רשאית לפטור מדרישת התקן בגנ"י ומעונות

ועד לחצי מהתקן בבית כנסת ע"פ סעיף 14.6.3

להלן פירוט החניות הנדרשות עפ"י תקן אל מול החניות המוצעות:

לטובת המגורים + חניות אורחים נדרש 149 חניות ומוצע 149 חניות

לטובת גני ילדים ומעונות יום נדרש 19 חניות אך לפי תקן 5166' תת סעיף 14.6.3 (ב') ניתן לפתור מהסדרת חניות ולהסדיר רק מפרצי הורדה ולכן מוצע 0 מקומות חניה ו 5 חניות לטובת מפרצי

הורדה

לטובת בתי כנסת נדרש 7 מקומות חניה מוצע 5 חניות (מסומנות בהאצ' אדום) לפי תקן 5166ב' תת סעיף 14.6.3 (ב') ניתן לפתור עד מחצית מהתן הנדרש

הבקשה הובאה להכרעת הוועדה באם לפטור את גני הילדים והמעונות מחניות, ולאשר לבתי הכנסת פתור מ-2 חניות אשר מהוות פחות מ-30% מהדרוש.

הוועדה פוטרת ממקומות חניה לגני ילשים ומעונות יום, משתי מקומות חניה נוספים לבית כנסת במסגרת 5% הנותרים, וזאת עפי סמכותה מכח תכנית 5166ב'

הבקשה בכללותה ראויה תכנונית על ידי הדרג המקצועי והוועדה מאשרת אותה בכפוף לתיאור הבקשה, ותיקונים ע"ג תכנית a, ובהתאם להמלצת הדרג המקצועי.

תנאי להעברה לגורמים –

-אישור אגף מבנה ציבור – בהתאם לחוות דעת בשלב הבקרה המרחבית-

הטמעת התכנון שאושר בהרמוניקה, הצגת נספח תנועה חתום מתוקן, סימון חניות בהרמוניקה.

-אישור מפורט של מחלקת תברואה – מאושר במערכת ללא פירוט פתרון האשפה – מסומנים פחי אשפה מוטמנים מחוץ לגבולות החלקה.

-תיקונים ע"ג תכנית a : סימון מספרי בניינים, סימון חתכים ע"ג התכנית, הצגת פריסת גדרות בהתאם להוראות התכנית.

רוש.

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

	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 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
	אישור משרד הבריאות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
כן	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	רישום תצ"ר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	יש להטמיע את צובר הגז בהרמוניקה
	אישור מרמ"י - בהתאם למידע תכנוני
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ וזיקות הנאה ולרצף המעברים להולכי רגל הכלולים בתכנית בתאום של אדריכל העיר. בהתאם להוראות התכנית
	אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבנייה אל המרחב הציבורי. - גם להוראות התכנית
	אישור תוכניות סופיות לשצ"פ וקבלת ערבויות והיטל כספי
	אישור סופי של אד' העיר
	אישור סופי מחלקת דרכים - קבלת אישור האגף הסופי בנושא ביצוע השינויים בתכנית התנועה שרת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0580.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 8 קומות, 26 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 וסעיף 13. - ובהתאם לתכנית 891747
מספר ועדה	2026/55
כתובת	דוד שמעוני 22, קריית שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

הוועדה מחליטה לאשר את שינוי שם המבקשים

מ - אבן בדולח סיטי לייף בע"מ ח.פ 515791135

ל- נווה רסקו התחדשות עירונית בע"מ ח.פ 516970951

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0524.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות ליח"ד קיימות
מספר ועדה	2026/55
כתובת	פדרמן דוד 10, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התקבלו שני התנגדויות והוקראו במהלך הוועדה.

הועדה מאשרת את הבקשה ודוחה את ההתנגדויות תוך כדי צמצום עומק המרפסות ל1.5 מ' כפי המקובל בצוות המקצועי במקרה של התנגדויות.

הוועדה הקריאה את טענות המתנגדים במלואם- מפורט בסעיף התנגדויות.

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ודוחה את טענות המתנגדים.

מרפסות זיז :

- על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה טבלת חישוב לשטח מרפסות מקורות לכלל יח"ד.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות שהוקראו במלואם במהלך הוועדה.

להלן תמציתן :

טענת המתנגדים :

"הבניה תפגע בעיצוב הבניין, אין אחידות, פגיעה בדירתי באופן שהמרפסות המתוכננות יבלמו את השמש המאירה את הבית ויחשיכו את הדירה בתכנון מכיוון הסלון ושני חדרי שניה המזרחיים, ערך דירתי יפגע כתוצאה מהשינוי המבוקש"

תשובת הועדה :

הבקשה אינה פוגעת עיצובית והמרפסות מבוקשות באופן אחיד ובחזית אחת.

אין כל הוכחה ע"י גורם מקצועי לירידת ערך הדירה ע"י המתנגד.

הוחלט על צמצום עומק המרפסות ל1.5 מ' כתוצאה מההתנגדות להורדת הפגיעה בהחשכת הדירה.

טענת המתנגדים :

"הדיירים המבקשים לא שיקפו לי את כוונתם לבקש היתר בניה ולא הציגו בפניי את התוכניות על מנת שאוכל להתרשם ולחוות מולם דעתי ואולי למצוא דרך להידברות בעניין."

תשובת הועדה :

בוצע פרסום בתיק למרפסות המוצעות כנדרש.

טענת המתנגדים :

"נראה שמתוכננות מרפסות עם סוגרים תכנון זה יביא לנפילת חפצים היישר לחצר דירתי דבר שיפגע בטיחותית, פרטיות, ניקיון.

לא ברור כיצד מתכוונים לבנות את המרפסות, להפוך את חצר ביתי לאתר בנייה?

היכן תעבור נקודת ניקוז המרפסות מי הניקוז ירדו לחצר ביתי?"

תשובת הועדה :

כל בנייה הינה זמנית, מדובר בבניין משותף וקיימת הזכות לדייר לבקש מרפסת.

טענת המתנגדים :

* "הסיבה להתנגדות לבניית המרפסות היא הסיבה של אור ואוויר המקור היחידי של אור מצד שמבקשים לבנות יגרום לחשכה מוחלטת בביתי שבו אני מתגוררת לבד לאחר פטירת בעלי, כמו כן ברצוני לציין שהדבר על הקמת המרפסות נודע לי במקרה כשהתלוננתי על רטיבות בסלון שלי".

תשובת הועדה :

הוחלט על צמצום עומק המרפסות ל 1.5 מ' כתוצאה מההתנגדות להורדת הפגיעה בהחשכת הדירה.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2026/0011.00
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת
מספר ועדה	2026/55
כתובת	שמחה הולצברג 3, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות ומחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. הוקראו ההתנגדויות במלואם.

החלטת הועדה לקבל חלק מההתנגדויות ולקצר חלק מהמרפסת המוצעת גם ברוחב 40 ס"מ וגם בעומק ל-1.5 מ'.

כנ"ל את קורת הדמה המוצעת לעומק 1.5 מ'.

הפגיעה צומצמה המרחק לחדר שינה הוא 4 מ' - ראה פרוט בסעיף התנגדויות.

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת המוצעת.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות.

להלן תמציתן

טענת המתנגדים :

"מרפסת בעומק 2 מ' תבלוט מעבר לנישה הקיימת וזה ישבור את הנראות האחידה

של המבנה. רוחב המרפסת המבוקשת יהיה צמוד מצידה הימני לקיר עם חלון של חדר המדרגות וזה יהיה פתח לשימוש בשטח ציבורי למעבר של חפצים מחדר מדרגות למרפסת."

תשובת הועדה :

קיצור עומק המרפסת ל-1.5 מ' ורוחב המרפסת מצידה ימני ב-40 ס"מ ובכך מתקבלת טענה זו.

על עורך הבקשה לסמן חלון בחדר המדרגות בכלל הקומות.

טענת המתנגדים :

"פגיעה חמורה בפרטיות – היזק ראייה ישיר המרפסת המוצעת יוצרת קו ראייה ישיר, קרוב ובלתי אמצעי אל תוך חללי המגורים בדירתי, לרבות המטבח, הסלון וחדר השינה.

קרבה קיצונית ובלתי סבירה בניגוד למרחקים המקובלים בין מבנים (כ-6 מטרים ואף יותר), במקרה זה מדובר במרחק של סנטימטרים בודדים בלבד בין המרפסת לבין חלונות דירתי."

תשובת הועדה:

הקטנת עומק המרפסת ל-1.5 מ' וכן קיצור המרפסת מצידה הימני ב-40 ס"מ ובכך התרחקות מחלונות דירת השכן

תוך כדי שמירה של 2 מ' מחלון מטבח ו-4 מ' מחלון חדר שינה.

טענת המתנגדים:

"מטרדי רעש ואפקט אקוסטי מוגבר המרפסת המתוכננת הינה מרפסת פתוחה ללא גג, עובדה המחריפה משמעותית את מטרדי הרעש הצפויים.

ירידת ערך הנכס הפגיעה המצטברת בפרטיות, באור, בשקט ובאיכות החיים צפויה להביא לירידת ערך משמעותית של הדירה."

תשובת הועדה:

הוקטנה המרפסת והורחקה.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, 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	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0198.00
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג מהיתר
מספר ועדה	2026/55
כתובת	בן יהודה 12, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

השימוש החורג הובא להכרעת הועדה לקביעת פרק הזמן לשימוש החורג .

הוועדה מאשרת את השימוש חורג ל- 10 שנים .

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לשנות חישוב של עיקרי מוצע בהרמוניקה לשטח לשימוש חורג.

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	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 , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תברואה - בשלב קבלת תעודת גמר יש לשלם כופר אשפה כ-179,265.77
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור מוועדה המחוזית
	אישור משרד התיירות (מתיק המידע)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2001/0254.06
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח עיקרי לבניין עבור 3 דיירים בעמודה, תוספת עמודת ממ"דים, תוספת מרפסות זיז, תוספת בניה על הגג לדייר בקומה עליונה+ מרפסת גג, מחסנים בקומת מרתף מתחום קוי בינוי בהתאם לתב"ע 8616
מספר ועדה	2026/55
כתובת	שד נוה יעקב 68 , נוה יעקב

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

ממ"ד:

על עורך הבקשה להציג תכנית צל לממ"דים לכל הבניין - לאחר שתאושר הבקשה תופנה למשלוח הודעות.

5% השלמת דירת גג :

על עורך הבקשה להמציא תכנית צל לבינוי 5% לשאר דירות הגג.

לאחר שתאושר הבקשה תופנה למשלוח הודעות.

מרפסות :

קומה א' במפלס +2.75 :

דירה מס' 9 :

חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח 8.69 מ"ר בעומק 1.80 מ', מחוץ לקו בניין כתום.

חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית: בעומק 1.80 מ' שטח מקורה : 5.31 ושטח לט מקורה 4.36 מ"ר , מחוץ לקו בניין כתום.

בחינת עמידות בשטחים המותרים : "שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות". מוצע בבקשה : סה"כ שטח מרפסת מקורה לדירה 9: 14 מ"ר. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלה המוכיחה כי הממוצע של שטח המרפסות המקורות באותה כניסה אינו עולה על 12 מ"ר לדירה.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0475.00
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דירה בקומת קרקע, ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2026/55
כתובת	גדליה בובליק 12, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה, הועדה בחנה את טענות הצדדים ומחליטה לקבל חלקית את ההתנגדויות.

לטענה כי הממד בחזית הצפונית יושב על מנול קיים – כתנאי להוצאת היתר בניה יידרש המבקש בהמצאת תכנית מדידה עדכנית לסימון המנול, ככל וימצא כי ישנו מנול קיים במיקום הממ"ד יידרש בהמצאת אישור הגיחון כתנאי להיתר להעתקת המנול, העתקת המנול תהיה על חשבון המבקש.

לטענה כי המבקש משתלט על שטח החצר הפתוחה – במעמד פתיחת התיק התקבלו התימוכין הקנייניים עבור בניית ממ"ד על שטח משותף, גג הממ"ד יהיה חלק מהשטח הפתוח מאחר ובולט 60 ס"מ.

יצוין כי התקבל אישור שפ"ע למיקום הממ"ד.

לטענה כי מיקום הממ"ד יפגע בעיצוב הבניין – בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי מיקום הממ"ד כפי שהוצע בבקשה הוא המיטבי והמתאפשר לדירה זו ומה גם שממ"ד זה הינו מתחת לאדמה ותקרתו תבלוט 60 ס"מ מעל פני הקרקע.

לטענה כי הבניה תוריד את ערך דירת המתנגדים – מדובר בטענה קניינית שאין הוועדה דנה בה ומה גם שלא הומצא סימוכין משמאי לכך.

לטענה לאחריות לנזקים – כל נזק שייבצר מהבניה תהיה באחריות המבקש ועל חשבונו.

לטענה להגבהת המרפסת בחזית הדרומית – עפ"י נספח הבינוי מותרת בניה עבור דירת המבקשים (שנוידה לחזית הצפונית) במיקום זה הכולל מרפסת פתוחה.

לטענה כי קיים מנול במיקום הבינוי בחזית הדרומית - כתנאי להוצאת היתר בניה יידרש המבקש בהמצאת תכנית מדידה עדכנית לסימון המנול, ככל וימצא כי ישנו מנול קיים במיקום הממ"ד יידרש בהמצאת אישור הגיחון כתנאי להיתר להעתקת המנול, העתקת המנול תהיה על חשבון המבקש.

ממ"ד :

הוגשה תכנית צל ליתר הדירות בעמודה , היות ומדובר בבניין מדורג תכנית הצל לדירות העליונות אינה יכולה להיות מעל הממ"ד המוצע, ולכן הוצגה להם תכנית צל ישימה, מבוקש תיק באזור זה אשר טרם נפתח, יש לתאם מולם את מיקום תכנית הצל לממ"ד באופן מדויק

יש לציין כי הממ"ד מוצע בתת הקרקע במפלס תחתון ואינו פוגע בתכנון ממדים עתידי

סגירת מרפסת :

לא ניתן לאשר את סגירתה היות וניתן לאפשר סגירת מרפסות התואמות נספח בינוי במדויק.

על עורך הבקשה להסיר את סגירת המרפסת המוצעת בחזית הדרומית.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את התיקונים ע"ג תכנית a .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תכנית מדידה עדכנית באם יש מנול קיים במיקום הממ"ד בחזית הצפונית
	תכנית מדידה עדכנית באם יש מנול קיים במיקום הגבהה המרפסת והמחסן בחזית הדרומית
	ככל ויש מנול במיקום המוצע בחזית הצפונית והדרומית, אישור של חברת הגיחון להעתקת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1996/1037.07
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ריצוף גג שכן, מרפסת זיז וגשר נגישות.
מספר ועדה	2026/55
כתובת	הנרי מורגנטאו 10, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

התוכנית מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעת תוספת בניה מכח 5% השלמת דירת גג בבניין מדורג ובקשה כזו לא תחול בבניינים מדורגים עפ"י מדיניות מהנדס עיר, בנוסף מוצעת תוספת בניה בחריגה מקו בניין כתום כאשר קווי הבניין מעוגנים בסטייה ניכרת, גשר הנגישות אינו מקובל מבחינה תכנונית ועוד הערות רישויות וטכניות לבקשה התקבלו 2 התנגדויות, אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

קווי בניין :

החריגה מקווי בניין כתומים מותרת עבור מרפסות אך המרפסת המוצעת מהווה מרפסת כניסה לתוספת בניה החורגת מקו בניין ולא ניתן לאשר תוספת זו.

- (ראה סעיף מרפסות זיז).

- (ראה סעיף 5% השלמת דירת גג).

- (ראה סעיף גשר נגישות).

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

תוספת הבניה המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי עורך הבקשה מציג חישוב מכח 5% השלמת דירת גג, השטח המבוקש אינו עומד בהנחיות לבקשה מכח שטח זה.

על כן לא ניתן לאשר - (ראה סעיף 5% השלמת דירת גג).

5% השלמת דירת גג :

בבחינה נמצא כי הבניין הינו מבנה מדורג כאשר עפ"י מדיניות מהנדס עיר :

5% השלמת דירת גג לא תחול בקוטג'ים, בבתים פרטיים ובמבנים מדורגים.

על כן לא ניתן לבקש שטחים אלו מכח 5% השלמת דירת גג ויש להסירם מהבקשה.

מרפסות זיז :

קומה ג', מפלס +8.40 :

חזית צפונית - מזרחית :

המרפסת מהווה כניסה מהגשר לתוספת המוצעת בחזית זו כאשר התוספת חורגת מקו הבניין ולא ניתן לאשר בינוי מעבר לקו בניין כתום כאשר קווי הבניין מעוגנים בסטייה ניכרת וכן המרפסת המוצעת בחלקה העמוק באזור הכניסה לתוספת הבניה אינה עומדת בתקנות בניה במרווחים.

על כן לא ניתן לבחון את המרפסת כפי שמוצעת כעת- יש להציע מרפסת כניסה לדירה במיקום בו לא תהווה חריגה מהוראות התוכנית.

מרפסת גג :

קומה ג', מפלס +8.40 :

חזית דרומית - מזרחית :

המרפסת המוצעת אינה תואמת נספח בינוי כאשר עפ"י הנספח עבור יח"ד זו מוצעת תוספת בניה המקורה ע"י גג רעפים, חלק מהמרפסת המוצעת הינה על גג שכן שעפ"י ההיתר הוצע כגג רעפים ובפועל נבנה כגג שטוח ולא ניתן לאשר מרפסת גג על עבירת בניה על כן -יש לצמצם את מרפסת הגג לתחום התוספת המוצעת עפ"י נספח.

גשר נגישות :

מוצע בבקשה :

קומה ג', מפלס +8.40, חזית צפונית - מזרחית :

הגשר המוצע נותן מענה ל-2 יח"ד כאשר הדירה הסמוכה אינה מבקשת בבקשה, אולם הגשר אינו מקובל תכנונית - יש להציע גשר שיהווה אלמנט אדריכלי מבחינה חזותית.

חוות דעת אדריכלית :

יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0431.02
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות
מספר ועדה	2026/55
כתובת	הרב אליהו לופיאן 14, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קווי בניין :

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע עבור "ניוד שטחים מאושרים בתב"ע 14000-מאחר ואינם ניתנים לשימוש", בדעיבד גם לעניין גמישות הניתנת מהוראות התכנית לחריגה מקו הבניין בתוכנית 14000ג', סעיף 4.1.2 יא (2)"

שטחי בניה :

- בחישוב שטחים המוצג ע"ג ההרמוניקה, השטח המנויד בקומה ב' מחושב בחלקו כקיים, בנוסף, השטח המנויד בקומה ג' אינו מחושב בחישוב השטחים יש לחשב כמוצע.

בנוסף, מצוין בקומה ג' שמנויד שטח המאושר בתב"ע מחזית דרומית לחזית צפונית.

לא ברור בהרמוניקה היכן הניוד, וכן לא מחושב בחישוב השטחים כשטח מוצע.

על עורך הבקשה לחשב ולוודא עמידה במותר עפ"י שטחי הבניה המותרים.

- בחישוב השטחים המוצג ע"ג ההרמוניקה לא חושבו קירות המחסן המנויד.

על עורך הבקשה לחשבם את קירות המחסן כשטח מוצע.

- השטחים המוצעים עומדים במניין השטחים המותרים, אך ישנם שטחים שלא חושבו.

על עורך הבקשה לחשבם ולוודא עמידה במותר עפ"י שטחי הבניה המותרים.

מרפסת גג :

קומה ג', מפלס +8.48 :

חזית דרומית מערבית :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל התוספת הקיימת בעומק (מזרחי) של 3.25 מ' ו-(מערבי) של 1.46 מ', ברוחב (צפוני) של 6.91 מ' ו-(דרומי) של 3.6 מ', בשטח של 16.52 מ"ר.

בהיתר 1993/0431.01 אושר בינוי במיקום המרפסת המבוקשת בהיתר זה. מצוין בהרמוניקה ע"ג

המרפסת כי אלו שטחים שמנוידים לחזית הצפונית, אך לא ברור מהשרטוט אלו שטחים מבוקשים / מנוידים ומה מבוקש להריסה – יש להראות ע"ג השרטוט ולחשב את השטחים כנדרש.

נוהל בקרה הנדסית :

יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.

הערות טכניות :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0394.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, והגבהת גדר
מספר ועדה	2026/55
כתובת	עטרות 26 , אזור תעשייה עטרות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מאחר והייתה דרישה של משרד להגנת הסיבה והנסיבות המיוחדות לתיק הנ"ל ניתן לאשר במקרה זה בלבד את גובה הגדר המוצעת.

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

על עורך הבקשה:

- להציג חישוב שטחים נפחי.

- להציע את הבטונדות קונסטרוקציה התומכות את הגג המוצעות לתוך קונטור הגג המוצע (כמופיע בהרמוניקה a).

- להמציא הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים עדכניים לשינוי מיקום הבטונדות קונסטרוקציה.

- לתקן את ההערות טכניות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.

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

	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	יש להגיש את דרישת משרד הגנת סביבה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0578.07
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז בשונה מנספח בינוי בעומק 1.95 מטר , 40% מגבול מגרש בחזית קדמית
מספר ועדה	2026/55
כתובת	קדימה 39 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

חוות דעת תכנונית :

המרפסת המוצעת מקובלת תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2001/0546.02
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות, תוספת מעלית, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, תוספת גשרונים.
מספר ועדה	2026/55
כתובת	אברהם אידלזון 2, רמות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

ניתן לאשר/לתקן :

פיתוח :

- יש להנמיך את קיר הפיתוח המוצע לגובה של 1.70 מ'.

- יש לחשב במניין השטחים את החלקים המקורים או בעלי 4 קירות.

- ניתן לאשר את הפתח המוצע לבניין דרך הקטנת מחסן של משי היילפריין.

בינוי :

- את הבינוי המוצג כקיים אינו תואם את ההיתרים שיצאו יש להציג כנדרש בהתאם.

- תוספת מגורים המוצעת עומדת בהוראות תוכניות 4036ב' אין מניעה לאשר.

מעלית :

המעלית המוצעת עומדת בהוראות התבע 5022א' ע"כ אין מניעה לאשר.

גשרונים :

קומה א', מפלס +2.80, חזית צפונית :

- מבואה מהמעלית המוצעת ישירות ליח"ד 3 ו-4 בתיאום עם ר"צ בפגישה.

- הסרת הגשרון ותכנית הצל המוצעים מעבר למבואה.

לא ניתן לאשר :

גשרונים :

קומה ב', מפלס +5.60, חזית צפונית :

על עורך הבקשה להסיר את הגשרון המוצע ליח"ד מס' 5 ואת תכנית הצל עבור יח"ד מס' 6.

על עורך הבקשה להציע גשרון ישירות מהמעלית לחדר מדרגות המשותף.

קומה ג', מפלס +8.40, חזית צפונית :

על עורך הבקשה להסיר את הגשרונים המוצעים ליח"ד מס' 7 ו-8.

על עורך הבקשה להציע גשרון ישירות מהמעלית לחדר מדרגות המשותף.

קומה ד', מפלס +11.20, חזית צפונית :

על עורך הבקשה להסיר את הגשרונים המוצעים ליח"ד מס' 9 ו-10.

על עורך הבקשה להציע גשרון ישירות מהמעלית לחדר מדרגות המשותף.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0367.09
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת ממ"מ"ד.
מספר ועדה	2026/55
כתובת	פליקס פרנקפורטר 6 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הממ"ד המוצע בבקשה זו עומד בהוראות התב"ע 685644 ע"כ אין מניעה לאשר.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0123.15
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	לדירה מס" 48 בקומה א" מבקשים תוספת בניה, תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/55
כתובת	הרואה 20 , רמות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

ניתן לאשר/לתקן :

קומה א', מפלס +8.70, חזית מזרחית (פנימית) :

- את הבינוי המוצע אשר תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התב.ע .

- יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

לא ניתן לאשר :

קומה א', מפלס +8.70, חזית צפונית (פנימית) :

נספח הבינוי הינו מנחה פרט לקווי הבניין, על עורך הבקשה להסיר את מרפסת זיז המוצעת (כולה) מאחר וחורגת מקו הבניין ומצמצמת את המרווח דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0023.06
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , חדר מחוזק ומרפסת
מספר ועדה	2026/55
כתובת	לאה גולדברג 6 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה להיתר מאושרת בתנאים

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 ארים
	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
	יש להתאים את תכנית הצל בעמודת המבקש לתיק 2012/23.8

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0297.05
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע 3907, תוספת בניה בגין 5% השלמת גג ומכח 6% הקלה, חדר מחוזק ומרפסות.
מספר ועדה	2026/55
כתובת	מאיר בלבן 16, נוה יעקב

החלטת הוועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות בבחינה נמצא כי מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת ויש לצמצמה לתחום המותר בנוסף לא התקבלו חתימות כנדרש לבניה על שטח גג משותף, כמו כן לא פורסמה הקלה בדבר שינוי מהוראות התוכנית לעניין הנסיגה בקומת הגג ומובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה ועוד הערות רישויות וטכניות.

- התקבל אישור מנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע לבניה מכח 5% השלמת דירת גג ותויק במערכת.

קווי בניין :

קומה ג', חזית מערבית :

- יש לצמצם את המרפסת המוצעת לכדי המותר עפ"י תב"ע בחזית מערבית ולסמן את הגג הנותר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" היות ולא נמצא לגביו היתר.

-יש לסמן את קווי הבניין ואת השצ"פ על גבי התוכניות במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע.

מס' קומות :

בבחינה נמצא כי תוספת הקומה אינה בנסיגה של 1.2 מ' עפ"י הוראות התב"ע בשל שימוש בזכויות נוספות ולא פורסמה הקלה לעניין זה - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין שינוי מהוראות התוכנית לעניין הנסיגה בתוספת על הגג.

תימוכין קניינים :

- יש להמציא 2/3 חתימות שכנים עבור בניה על גג משותף על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש.

ליקויים גרפיים :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0010.03
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה- תוספת קומה לתעשייה ואחסנה
מספר ועדה	2026/55
כתובת	היצירה 5, אזור תעשייה עטרות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה:

בבחינה נמצא כי ישנה אי התאמה בין השטחים הקיימים שאושרו לבין השטחים הקיימים שמוצגים ע"ג ההרמוניקה

יש להתאים את השטחים במדויק ולוודא עמידה במותר עפ"י שטחי הבניה המותרים.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

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

	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
--	--

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0542.00
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת ממדי"ם ומחסנים.
מספר ועדה	2026/55
כתובת	עלית הנוער 33 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

המחסנים עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר.

הממ"דים המוצעים עומדים במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש.

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

מחסן :

גובה- יש להציג חתך עם גובה תיקני 2.20 מ' .

ממ"דים :

-יש לחשב כנדרש ממ"ד בשטח-9 מ"ר+3 מ"ר חדר רחצה+ 3 מ"ר שטח רצפה נוסף.

חצר אנגלית :

- יש להציג חתך בתחום החצר המוצעת .

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0367.10
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"דים ומרפסות
מספר ועדה	2026/55
כתובת	פליקס פרנקפורטר 6, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה זו עומד בהוראות התב"ע 685644 ע"כ אין מניעה לאשרו בכפוף להגשת נוהל בקרה הנדסית עדכנית עם מס' הגשה תואם.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

נספח בינוי :

קומה ג' במפלס +10.01 :

דירה 31- מש' קליין- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר.

ותוספת מגורים עם עמודים-בשונה מנספח בינוי –מוצע ניווד שטח מותר ע"פ תב"ע מהגג לצד – ניווד זה יוצר חזית אחידה ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

-יש לציין ע"ג ההרמוניקה במיקום התוספת כי שטח זה ניווד מהגג לצד ולא יהיה ניתן לממש בעתיד .

נוהל בקרה הנדסית :

התקבל חו"ד זו אך מס' הגשה בבקשה זו אינו תואם למס' בקשה שמופיע באישור נוהל בקרה הנדסית.

על פניו נראה כי מדובר בטעות .

ניהול מי נגר :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0825.02
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד, מרפסת סגורה על עמודים, הרחבה על הגג וחדר מחוזק, מרפסת זיז ומחסנים
מספר ועדה	2026/55
כתובת	גמזון ראובן 11, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר.

המרפסת המוצעת בקומת קרקע אין מניעה לאשרה.

המרפסת זיז המוצעת בקומה ג' יש לקבל התחייבות בכתב מהדייר על פירוק חלק המרפסת החורג בעת בניית עמודת הממ"דים, כתנאי לקבלת היתר.

הממ"ד המוצע הינו עומד במדיניות מהנדס העיר לתמ"א 40 ע"כ אין מניעה לאשר.

פורסמה הקלה לתוספת 2.5% תוספת קומה- יש להסיר הקלה זו מטבלת ההקלות בטופס 1- לא אושר.

חדר מחוזק:

קומת גג מפלס +11.20, חזית דרומית:

שטח חדר המחוזק- 9.00 מ"ר+ מבוא לחדר מחוזק בשטח + 5 מ"ר.

לא ניתן לאשר את שטח המבואה המוצע בסך של 4.98 מ"ר, אלא רק עבור ממדים ובמקרים שנדרש תכנונית – על עורך הבקשה להסיר את שטח המבואה לחדר המחוזק בסך של 4.98 מ"ר מהבקשה.

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש לקבל התחייבות בכתב מהדייר על פירוק חלק המרפסת החורג בעת בניית עמודת הממ"דים, לקבלת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	שפ"ע תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 28,495 ₪ עבור שימור העצים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0092.01
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, תוספת ממ"ד, מרפסת, הגבהת וריצוף חצר וגדר
מספר ועדה	2026/55
כתובת	מבוא אדמונד פלג 3, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נספח בינוי :

לדירות בקומת המקלט הוצגו ממ"דים בשטח של כ-9 מ"ר, יש להציג תכנית צל לממ"ד עתידי מוגדל.

ממ"ד :

המבואה מחושבת כשטח לממ"ד, יש לחשבה כשטח שרות.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, 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
	היטל השבחה - בגין הממ"ד המוגדל.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2017/1021.02
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג
מספר ועדה	2026/55
כתובת	אבא אחימאיר 9, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, הוועדה בחנה את טענות הצדדים.

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענה כי אין מקום פנוי לבניה בגג וכי הבניה תגרום להזזת הדוודים והקולטים תגרום לנזק – התבע החלה בחלקה מאפשרת בינוי בגג בנוסף להקלות כמותיות והשלמת דירת גג.

כל נזק שייגרם ההזזה של דוודים וקולטים יהיו באחריות המבקש ועל חשבוננו.

לטענה כי הגג הוא רכוש משותף ואין לאף אחד את הזכות לקחת לעצמו – התבע החלה בחלקה מאפשרת בינוי בגג בשטח של 25 מ"ר.

בנוסף, להקלות כמותיות, 5% השלמת דירת גג ומרפסת הגג הומצאו במעמד פתיחת התיק תימוכין קנייניים מספקים של 13 חתימות מתוך 18 חתימות הנדרשים המהווים 2/3.

יצוין כי הגג החדש שיבנה הינו שטח משותף שיעוגן בהערת אזהרה.

לטענה בניה על הגג תפחית את ערך הנכס של המתנגדת - מדובר בטענה קניינית שאין הוועדה דנה בה ומה גם שלא הומצא סימוכין משמאי לכך.

לטענה כי בניה על הגג מבטלת את הפרוטנציאל לתוספות עתידיות - התבע החלה בחלקה מאפשרת בינוי בגג בשטח של 25 מ"ר, לא מובן איך יכולה המתנגדת לממש את הבינוי בגג.

לטענה כי הבניה על הגג יוצרת נזק חזותי – בגג זה אושרו מספר היתרי בניה לבניה בגג, בקשה זו משלימה בינוי קיים ומסדירה את הבינוי בגג ואף התקבל אישור מנהל האגף.

לטענה כי הבניין ישן מאוד ויש סיכון לדליפות - כל נזק שייגרם מהבניה תהיה באחריות המבקש ועל חשבוננו.

לטענה כי הבניה תיצור רעש ולכלוך לאורך זמן – בניה היא דבר זמני, הוועדה קובעת כי המבקש יעבוד בזמנים המותרים בחוק ויהא אחראי לניקיון.

לטענה כי המתנגדת לא קיבלה דו"ח הנדסי על הבניה כדי להבטיח שכל התקנות מולאו – במעמד פתיחת התיק המציא עורך הבקשה הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים עבור הבינוי המוצע, בנוסף לכך כל הבניה תהיה מלווה ע"י מהנדס.

ליקויים טכניים :

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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
	סימון הגג החדש כשטח משותף ברישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0076.04
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מחסן, תוספת מרפסת.
מספר ועדה	2026/55
כתובת	לואי ליפסקי 38, רמות

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לצורך תיאום פגישה של ע"ב עם ר"צ לצורך בדיקה מקצועית נוספת (בהקשר לפניה שהתקבלה טרם הדיון).

לאחר מכן התיק יובא לדיון נוסף.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0198.00
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות, ממ"ד ומרפסות זיז.
מספר ועדה	2026/55
כתובת	גדליה בובליק 11, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה שמעה את טענות הצדדים בדיון שהתקיים מיום 22.07.205.

בדיון זה החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת החלטה בהליך הבוררות המתנהל בין הצדדים.

לגבי התנגדויות שהתקבלו העניין הוסדר בבית הדין.

משפחת מינצר הסירה את המרפסת שהוצעה עבורה בחזית המזרחית.

הוועדה מאשרת את התכנית המתוקנת.

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי - אין מניעה לאשר.

המרפסות המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית - אין מניעה לאשר.

עומדת הממ"דים עומדת במדיניות מהנדס העיר - אין מניעה לאשר.

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
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
--	--

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0575.02
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות
מספר ועדה	2026/55
כתובת	ראובן מס 132 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות החליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

בפני הוועדה הוקראה ההתנגדות, לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להמלצת האגף.

לבקשה התקבלה התנגדות אחת, מאת מר רחימי מאיר.

לטענה לחשש לפגיעה בדירת המתנגד של הסתרת שמש וחושך - לאחר שהוועדה ראתה את המיקומים, הוועדה דוחה את התנגדות, הם בשתי עמודות שונות.

הבקשה מוצעת ע"ג הקונטור של הגג - לא חורג ממנו.

לטענה לפגיעה ביציבות הבניין – במעמד פתיחת התיק המציא עורך הבקשה הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים המאשרים את הבינוי ומה גם שהליך הבניה תעשה עם מהנדס צמוד.

לטענה לפגיעה ברכוש המשותף – במעמד פתיחת התיק המציא עורך הבקשה תימוכין קנייניים מספקים לבניה בגג המשותף.

מחסנים -

תכנית הצל המוצגת כעת בהרמוניקה עבור בנין 1 אינה תואמת את תכנית הצל מפתחת התיק.

כאשר בפתיחת התיק הוצג חלל כללי ללא חלוקה של המחסנים,

כעת עפ"י החלטת הוועדה מוצגת חלוקה של המחסנים,

יצוין כי מבדיקת המחסנים שהוצגו בתכנית הצל נראה כי אין חלוקה שוויוניות למחסנים לעניין השטחים, חלק מהמחסנים קטנים מ-20 מ"ר המותרים וחלק חורגים מ-20 מ"ר המותרים.

לכן במידה ויאושר המשך טיפול בתיק לאחר הכרעת הוועדה יידרש תיקון בהרמוניקה לתכנית הצל ללא צורך במשלוח הודעות נוסף, כמו"כ יש להסיר את מס' הדירות מהמחסנים, שיוך המחסנים לא רלוונטי.

ההרמוניקה תוקנה במלואה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים

הנדרשים טרם דיון נוסף.

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית לרבות השינוי בפתחים.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0447.00
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הגדלת מרפסת קיימת בניית מרפסת זיז חדשה.
מספר ועדה	2026/55
כתובת	לואי ליפסקי 38, רמות

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת המבקש

התיק יורד מסדר יום לבקשת עורכת הבקשה מר"צ לפני הדיון לצורך תיקון התכנית.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1977/0324.04
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים מעל קומת עמודים והקמת מבנה בן 7 קומות ו-2 קומות מרתף
מספר ועדה	2026/55
כתובת	לייב יפה 5, תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, הוועדה בחנה את טענות הצדדים והחליטה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים להלן:

עבודה בשעות המותרות וכן בהתאם לחוק לגבי מטרדי אבק ולכלוך.

להלן פירוט סעיפי ההתנגדות והתייחסות הוועדה לכך:

1. בועז יצחקי- מתגורר בלייב יפה 3:

לטענה של גובה הבניין המבוקש הינו 7 קומות, מבנה גבוה שאינו תואם למדיניות באזור, יפגע באור השמש ובאוויר.

ע"פ בדיקת הצוות המקצועי, לא חורגים מהוראות התכנית הקפה, למעשה התנגדות לתב"ע ולא לרישוי.

לעניין בקשת המתנגדים שהבניה תהיה במשותף עם בינוי מתוכנן במגרש סמוך ברח' קלוזנר 14, ע"מ לצמצם נזק של רעש ואבק וזה קשה עם ילדים קטנים.

בקשה זו איננה רלוונטית כאשר התכנית התקפה לא דרשה זאת, גם לא הגיוני לתלות בניה במגרש אחד בניה במגרש אחר.

2. שפרה מן- מתגוררת בלייב יפה 1:

מתנגדת למיקום חדר האשפה, בצד הצפוני של הבניין בחלק הסמוך לדירתה. יגרום לנזק קבוע של ריח ורעש קבוע.

המתנגדת מתגוררת בחלקו הצפוני של המבנה המוצע, בפועל מתקני התברואה מתוכננים בחלקו הדרומי של המבנה ולא פונה ישירות לבניין המתנגדת.

לעניין בקשתה שהבניה בתיק רישוי 2023/178.00, ברח' קלוזנר 14, להפחית נזק ותקופה ארוכה של בניה.

כאמור, בקשה זו איננה רלוונטית כאשר התכנית התקפה לא דרשה זאת גם לא הגיוני לתלות בניה

במגרש אחד בניה במגרש אחר.

מבקשים לדחות את הבניה עקב המצב הבטחוני.

טענה שאיננה תכנונית.

3. אלן ברקמן אמזלג- מתגוררת ברח' לייב יפה 7 :

לטענה כי הבניה והאבק יחמירו את המצב הבריאותי שלה, סובלת מאסטמה. יפגע בעבודה כיוון שרוב עבודתה בבית ע"י פגישות זום.

הוועדה החליטה שהעבודה תתבצע בשעות המותרות וכן בהתאם לחוק לגבי מטרדי אבק ולכלוך.

לפיכך, הוועדה מאשרת את הבקשה ודוחה את ההתנגדויות.

להלן פירוט התיקונים שבוצעו בבקשה המתוקנת כאשר יש לציין שהבקשה נפתחה כ"רישוי עם הקלות" כיוון שבוקשו שינויים מהותיים מנספח הבינוי, כרגע, לאחר תיקון הוראות התוכנית במחוזית והתאמת הבקשה להוראות התוכנית הבקשה כמעט זהה לנספח ולא דורשת הקלות בעקבות התכנון המוצע.

נספח בינוי

פורסמה הקלה בדבר "שינויים מנספח בינוי מנחה-עודף בניה בקומה העליונה ובמרתף"- ההקלה מיותרת והוסרה מההרמוניקה.

שלביות ביצוע

ע"פ הוראות התוכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"- הבינוי המוצע הינו בהיקף כמעט מלא, עומדים בדרישה זו.

קווי בניין

החריגות מקווי הבניין המאושרים למרפסות בחזית הדרום- מזרחית, סודרו. הוצגו קווי הבניין בהרמוניקה- בכל התוכניות, החזיתות והחיתכים בהתאם לצבעים המפורטים במפת המדידה, ניתן לאשר.

מספר קומות

הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל הקרקע ו-3 קומות מתחת לקרקע.

ע"פ הוראות התוכנית המעודכנות מתאריך 22.12.2025, בהתאם להמלצת הוועדה לבצע את תיקון הניסוח מול הוועדה המחוזית-

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת- 5, ומתחת לכניסה הקובעת- 3.

מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת לטובת חנייה ומחסנים.

גבהים

-גובה מבנה מותר מעל הכניסה הקובעת : 21 מ'. וחריגה מכך מהווה סטיה ניכרת.

ע"פ הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה הונמך, מוצע גובה של 18 מ', ניתן לאשר.

שטחי בניה

חושבו שטחי היציאה למרפסת כשטח עיקרי, וכמו כן תוקנו קיזוזי שטחי קירות ממ"דים- ניתן לאשר.

שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת-

בהתאם להוראות התוכנית המתקנות, כרגע לא מאושרים שטחים עיקריים במפלסי תת הקרקע- ניתן לאשר.

שטח שירות – מתחת לכניסה הקובעת-

בהתאם לעיקרי הוראות התוכנית, סעיף 2.2.3: "קביעת סך שטחי הבניה לבינוי במגרש ובנוסף קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות" עם זאת, לא נקבע בתוכנית סך שטח הבניה המותר בתת-הקרקע, לצורכי חניה ומחסנים.

מהנספח המצורף עולה כי קומת המרתף כוללת חנייה ומחסנים עבור כלל יחידות הדיר, בגדלים שונים ובגובה של 2.20 מ'. יחד עם זאת, עפ"י סעיף 4.1.2(ג): "שטחי הבניה המרביים, כמצוין בטבלת זכויות והוראות הבניה, הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה".

עפ"י טבלה 5- לא צוין שטח בניה מחייב לשטחי שירות (חנייה ומחסנים) מתחת לכניסה הקובעת. בסעיף הרלוונטי נכתב:

(1) "שטחי שירות בתת הקרקע מתחת לכניסה קובעת לטובת חנייה ומחסנים יותאמו לתקן החנייה לעת קבלת היתר הבניה"- הבקשה תוקנה בהתאם לתיקון הוראות התוכנית מול הוועדה המחוזית, כפי שצוין.

הפקעה

עפ"י תיק מידע תכנוני, מפת המדידה, שטח הצבוע באדום מיועד לדרך- הסימון מוצג כנדרש.

מרפסות

מוצע בבקשה מרפסות זיז מקורות/ לא מקורות בשתי עמודות בחזית דרומית- מזרחית ובחזית דרומית- מערבית, שטחי המרפסות תוקנו ומוצגים כנדרש.

מיקום ותכנון המרפסות טעון אישור אדריכל העיר-

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך 29/10/2025, " תנאים שייקבע בהיתר הבניה- טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות, (פתחים, מעקות וכו') .

*על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתיכים גובה מעקה מרפסת- תוקן.

הריסות

יש להציג בהרמוניקה סימון הריסת בניין קיים בתוכנית הפיתוח וכן במדידה- סומן כנדרש.

הוראות פיתוח

ע"פ הוראות התוכנית, סעיף 4.1.2 א' 8:

"א. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב"- גובה הגדרות אינו עולה על 120 ס"מ, ניתן לאשר.

"ב. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה" מפלס הרחוב- מפלס הרחוב תואם למפלס קומת הקרקע בהתאם.

עיצוב אדריכלי

ע"פ הוראות התוכנית, סעיף 4.1 ב :

"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת

אסורה- סוג האבן מצויינת ע"ג החזיתות בהרמוניקה, אבן טבעית.

יותר שילוב חומרי חיפוי נוספים שאינם אבן בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות בהתאם

לתיאום העיצוב עם אדריכל העיר ירושלים. "- מוצג בהרמוניקה חישוב בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות, התקבל אישור אדריכל העיר לתכנון בכלל ולנושא החיפוי בפרט.

תנאים לאכלוס/טופס 4-

אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח

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

לגבי פרוט חומרי גמר ראה באישור המפורט שהתקבל ממחלקת אדריכל העיר.

תנאים טרם דיון :

הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 28/12/2025 ע"י נילי - "אין התנגדות לתוכנית. מוצע 24 חניות חדשות עבור 13 יח"ד חדשות, בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לתעודת גמר- אישור רשות התמרור".

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 04.04.25 ע"י מזרחי שני – "14 יחידות דיור. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר", לא נדרש מבחינתם אישור למיקום מתקני מחזור, ניתן לאשר.

שימור- התקבל טופס פטור משימור בתאריך 21/05/2024 - אין עניין שימורי,

אישור מעבדה לבניה ירוקה התקבל בתאריך 23/09/2024, מתווק בארכיב האופטי.

חברת חשמל לפי האישור בפתיחת תיק, ישנו צורך בבניית תחנת טרנספורמציה עבור 2 שנאים- התקבל אישור מחח"י שלא נדרש חדר טרפו, האישור עבר באיכות הסביבה. בנוסף, דניאל פרוינד אישר שהעירייה מאשרת הקמות חדרי טרפו במיקום אחר.

אישור מחלקת נגישות- ע"פ סעיף 6.1(3) יש לקבל אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי, תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים – יידרש כתנאי להיתר בניה.

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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור החניה החניה החסרה.
	תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח
	רישום התצ"ר
	תשלום היטל כספי על סך 1,000 ש"ח- מחלקת שפ"ע
	הנפקת אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה נזיות לאורך הקיר דיפון.
	אישור סופי מחלקת דרכים.
	אישור מחלקת נגישות בהתאם לסעיף 6.1 3 בהוראות התוכנית.
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/1321.02
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר
מספר ועדה	2026/55
כתובת	מעגלי יבנה 15 , גוננים

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

מדובר בבקשה לחידוש היתר בניה מס' 115507 בבקשה מקורית 2016/1321.00 .
ההיתר המקורי הופק מיום 30.11.2020 עבור השלמת דירת גג במפלס +11.60 עבור 2 מבקשים,
כיום מבקשים חידוש היתר הבניה .

ההיתר הופק מיום 30.11.2020 תוקפו שלש שנים עד 30.11.2023

ניתן לחדש לעוד 3 שנים דהיינו עד ליום 30.11.2026

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1978/0273.01
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומחסנים + בניית ממדים + בניית מרפסות זיז
מספר ועדה	2026/55
כתובת	השלין 422, גילה

החלטת הוועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הוועדה מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להחריג מהתכנית

היות וקיימת תכנית לפינוי בינוי מס' 1082387 אשר נידונה להפקדה מיום 16.09.2024 בוועדה מחוזית.

מחסנים-

תכנית הצל המוצגת כעת בהרמוניקה עבור בנין 1 אינה תואמת את תכנית הצל מפתחת התיק.

כאשר בפתיחת התיק הוצג חלל כללי ללא חלוקה של המחסנים,

כעת עפ"י החלטת הוועדה מוצגת חלוקה של המחסנים,

יצוין כי מבדיקת המחסנים שהוצגו בתכנית הצל נראה כי אין חלוקה שיויונית למחסנים לעניין השטחים, חלק מהמחסנים קטנים מ-20 מ"ר המותרים וחלק חורגים מ-20 מ"ר המותרים.

לכן במידה ויאושר המשך טיפול בתיק לאחר הכרעת הוועדה יידרש תיקון בהרמוניקה לתכנית הצל ללא צורך במשלוח הודעות נוסף, כמו"כ יש להסיר את מס' הדירות מהמחסנים, שיוך המחסנים לא רלוונטי.

ההרמוניקה תוקנה במלואה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0082.00
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול יח"ד קיימת + הריסה של מספר חדרים(לא מאלמנטים של שימור), הריסת חומה וחיזוק עמודים
מספר ועדה	2026/55
כתובת	רוזאניס 5, מושבה גרמנית

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 08/06/2025 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה - "משלוח הודעות לפני תקנה 36"

לאחר דיון, בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 והוגשה הרמוניקה מתוקנת.

לפי נתוני המערכת, אין התנגדויות.

תנאי להעברת התיק לגורמים יהא ביצוע תיקונים גרפיים בשרטוט ע"ג ההרמוניקה.

כמו כן, יש להתייחס לתנאים שנכתבו ע"י מחלקת השימור ואגף שפי"ע.

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

	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הגשת ערבות בנקאית בסך 31,336 ₪ עבור שימור העצים בכפוף לאגף שפ"ע.
	ש לצרף לפרויקט זה משמר מוסמך שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרי שות מח' השימור, טופס ע"י משמר מוסמך
	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים הגש ת הערבות למח' השימור.
	בכפוף לאישור סופי ממחלקת השימור.
	תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 31,336 ₪ עבור שימור העצים.
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1991/1090.10
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד, סגירת מרפסת, ופיצול דירה לשתי יחידות דיור,
מספר ועדה	2026/55
כתובת	דב הוז 9, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים.

התקבל אישור מנהל האגף עבור השלמת דירת גג, התקבלו תנאים טרם דיון וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

יש לתקן את דברי ההסבר שיהיה מדויק ולא כפי שהוצג כעת.

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
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תנאי להיתר בניה- ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור החניה החסרה.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	עריכת ושינוי דברי הסבר לשטחים ושיהיו בהתאמה לתיק מקביל 1991/1090.8

	חתימה פוזיטיבית מעודכנת של דייר המעטפת, היות וממדי הממ"ד/מעטפת גדלו.
--	--

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1978/0717.11
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות
מספר ועדה	2026/55
כתובת	התקופה 16 , גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההרמוניקה תוקנה במלואה, התקבלו החתימות הנדרשות,

לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.

ישנו ליקוי גרפי של שטחי הבניה יש לתקן היות וכל השטחים זזו מהתכנית.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0450.00
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה חדשה ליד בניה קיימת, סה"כ 3 יחד
מספר ועדה	2026/55
כתובת	אל ברא' סמטה 4, אום טובא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להפקת היתר, חוות דעת עו"ד נויה גבע לעניין מס רכוש מאו"ש.

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

התקבלו אישורי הגורמים החסרים, בוצע הליך פרסום נוסף ואילו ההקלות שפורסמו:

בנייה על קונטור בניין קיים.

הקלה בעומק ובאורך ובמעקה מרפסות בשונה מהמותר בתב"ע.

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 07/04/2026

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות

וההרמוניקה תוקנה כנדרש למעט ליקויים קלים כתנאי

להעברה לגורמים.

ממ"ד

עפ"י סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א" -

לפי הבקשה, מוצע ממ"ד בקומת הקרקע (מפלס ± 0.00) בשטח של 14.81 - מ"ר.

בקומות א'-ב' מוצע ממ"ד לכל דירה, אך מיקומם אינו בעמודה אחת עם הממ"ד שבקומת הקרקע, ולכן

מוגדרים כחדרים מחוזקים.

ככל שמדובר בטעות שרטוט/טכנית במיקום עמודת הממ"דים, יש לתקן את התכניות ולהציג עמודה רציפה של ממ"דים במיקום זהה בכל הקומות.

ככל ומדובר בח. מחוזק שהנו חיזוק חדר קיים אזי ייחשב כשטח עיקרי

ככל ומדובר בתוספת ממ"ד והיות וכנראה כלל הבנין המוצע הנו הכשרת עבירת בניה אזי יש לסמן בהרמוניקה

חדרים הללו להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מיוחד ממתכנן השלד ע"כ שפעולה זו אפשרית מבחינה

קונסטרוקטיבית ואיננה פוגעת ביציבות הבנין הקיים.

מוצע חללים להריסה ובנייה מחדש כאשר בקומת הקרקע עמודת הממ"ד של הקומות העליונות מחושב

כשטח עיקרי ולצידו חלל נוסף המשרת רק את קומת הקרקע ומחושב כממ"ד.

על ע"ב לאשר את המוצע ע"י הג"א וכן להמציא אישור קונסטרוקטיביים המאפשרים את התכנון המוצע –

נוסף כתנאי להיתר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור רישום תצ"ר.
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	הריסת המסומן בצהוב.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור לעמידה קונסטרוקטיבית לתכנון המוצע - הריסה ובניית ממ"דים חדשים
	חוות דעת עו"ד ניה גבע לעניין מס רכוש מיו"ש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0344.00
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	סגירת מרפסות + בניית מרפסות
מספר ועדה	2026/55
כתובת	השלי 413, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כנדרש, כל השטחים שהיו מוצעים עבור משפחת אלגוזי הוסרו וכעת מוצעת רק מעטפת ללא גישה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0951.04
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2026/55
כתובת	בן גבריאלי 7, תלפיות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, הוועדה בחנה את הטענות והחליטה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים:

עיקר טענת המתנגד הינה לסיכול אפשרות פינוי בינוי.

לאחר בדיקה במערכת ייעודי קרקע מתברר שכעת אין בקשה לפינוי בינוי בתהליך.

לפיכך, הוועדה דוחה את טענות המתנגד ומאשרת את הבקשה ללא צורך בזימון לוועדה

הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים.

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

קווי בניין:

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

התקבלה התייחסות מפורשת מהממונה על המידע לעניין קווי הבניין, נדרש לתקן את סימון מפת המדידה על גבי ההרמוניקה ולא רק בתיק המידע.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0299.01
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה ו תוספת קומה מעל בנין קיים סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2026/55
כתובת	רביעה סמטה 12 3 , אום ליסון

החלטת הועדה

להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות ומס רכוש על ידי אני פירו.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0050.11
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מחסן, תוספת מרפסת, תוספת חצר אנגלית.
מספר ועדה	2026/55
כתובת	רבי חלפתא 13, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 26/02/2025 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת היות ולא הוכח מקור השטחים עבור הבניה במפלס 5.65-, וכן מדובר בתוספת לשתי דירות כאשר ישנו מבקש אחד וע"פ נסח הטאבו איננו בעלים של שתי ת"ח.

בנוסף בוצעו התיקונים ע"פ הפירוט להלן:

מספר יחידות דיור-

ע"פ סעיף 9(ד): "מס' יח"ד המרבי לא יעלה על 9 יח"ד, יש לציין שלא ניתן לבדוק באם הם עומדים בהגבלה היות ועורכת הבקשה לא ערכה כנדרש, כאשר ע"פ נסח טאבו קיימים 9 יח"ד אבל על פניו בהרמוניקה היא מראה רק 7 יח"ד- ההרמוניקה תוקנה כנדרש.

בפגישה שנערכה הובהר ע"י ע"ב לר"צ כי אכן קיימות בפועל 7 דירות שחלקן אוחדו בעבר, ממה שמוצג בנסח הטאבו. הוגשו הוכחות להבהרת עניין זה- ממחלקת הארנונה ובתשריט הבית המשותף, אין מניעה לאשר את השינויים המוצעים.

דירה 1 מפלס 5.65-:

ניתן לראות בנספח בינוי שהקומה המוצעת אינה קיימת, כמו כן גם בתקנון לפיכך תוכנית זו מציעה תוספת קומה חדשה בהקלה- בפגישה עם ר"צ וע"ב הוצג תשריט בית משותף אשר נקלט בארכיב האופטי.

ההרמוניקה כללה ניווד זיכוי השטחים מכוח הממ"ד לדירה 2 עבור שימוש לדירה מס' 1 במרתף- ההרמוניקה תוקנה כנדרש והשטח העיקרי שבוקש בתת הקרקע בוטל.

עבור דירה מס' 1 אושר ממ"ד בנוסף לנספח הבינוי היות והתוכנית לא התייחסה לכך- ללא שינוי.

מפלס 2.85-:

מוצגת דירה קיימת בקומה זו אשר הנספח מציע אותה- בפגישה של ע"ב מול ר"צ התבהרו הפרטים, קיים היתר ומוצע כעת להרחיבה בהתאם לנספח הבינוי, ניתן לאשר.

דירה 2 מפלס +0.00:

יש לציין לפי הנתונים שהתקבלו במערכת ניתן לראות שקיים מבקש ובעל זכות אחד במפלס -2.85 – צורפו המסמכים הנדרשים למבקש במפלס זה, כנדרש.

בהתאם לפניית ע"ב/מבקש לחברי הוועדה נטען שמדובר בטעות טכנית בשלבי ההגשה ושיוסיפו את המבקש והבעלים הנוסף לבקשה- בפגישה מול ר"צ ועו"ד סוכם כי לא נדרש משלוח הודעות מכיוון שתוספת הבניה לא גדלה ומדובר בעניין טכני של מבקש נוסף בטופס ראשון אשר סודר.

המוצע תואם נספח חוץ מהממ"ד אשר חושב כ"שטח שרות", הוצגו מידות מלאות וייעודי חדרים.

שטח כולל של הדירה הותאם לטבלה בנספח הבינוי.

תימוכין קנייניים

בניה בשטח משותף שאיננו ע"פ נספח בינוי (בניה במרתף) מחייב הסכמה פוזיטיבית של 2/3 מהדיירים בכניסה- הוגשו החתימות הנדרשות, נדרשות 6 חתימות מתוך 9, אשר מוצגות ע"ג ההרמוניקה.

תיקונים בהרמוניקה, להתאים קונטור המחסן והמעבר לחישוב הרובוט.

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
	לדירה מס' 2 קיים מחסן המיועד להריסה כנ"ל דירה מס' 5
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2002/0272.01
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, סה"כ 4 יח"ד מוצעות
מספר ועדה	2026/55
כתובת	ח"י אל מדארס 189, ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

תנאי להוצאת היתר חוות דעת עו"ד נויה גבע לעניין מס רכוש מאיו"ש.

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 02/07/2025 החלטת הוועדה הייתה לדחות בתכונת המוצעת,

וזאת בשל חריגות מקווי הבניין כפי שהוצגו בתוכנית המהוות סטייה ניכרת. וכן בשל ליקויים תכנוניים נוספים.

במסגרת הבקשה בוצעו הקלות הבאות :

"שלביות ביצוע

שינוי מנספח הבינוי"

עם זאת, במסגרת הבקשה המתוקנת, ולאחר ביצוע התאמות לתכנון, הבקשה תואמת את נספח הבינוי המאושר, ולפיכך ההקלות כאמור אינן נדרשות עוד ואינן רלוונטיות.

הבקשה הוגשה מחדש לאחר ביצוע תיקונים, וכעת היא תואמת במדויק את הנספח הבינוי המאושר.

מבדיקת הבקשה המעודכנת עולה כי התכנון תואם במדויק את נספח הבינוי המאושר, בעוד שבהגשה הקודמת הוצעו 2 יח"ד, הבקשה תוקנה וכעת כוללת 4 יח"ד כאשר לכל יחידה מוצמד ממ"ד כנדרש.

מרפסות הזיז סומנו ותוקנו בהתאם להנחיות, וכן עודכנו פרטי הגדרות כך שגובהן אינו עולה על 2.20 מעל פני הקרקע.

הבניין הקיים נבנה בשנת 2002 (מס' היתר 02/272.00) ולפיכך, בהתאם להנחיות המתכנן, אינו מחויב בהתקנת

עוד הושלמו חישובי שטחים ופירוט חומרי גמר, סימון שימושי גגות ותכניות פיתוח הכוללות את

כלל המרכיבים הנדרשים.

בנושא עצים, נוספה התייחסות מלאה, לרבות סימון עצים לשימור או העתקה בהתאם לדרישה.

לפיכך, הבקשה תוקנה באופן מלא בהתאם להחלטת הוועדה, עומדת בהוראות התוכנית ובנספח הבינוי המאושר, ומשכך ההמלצה הינה לאשר את הבקשה בתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור התצ"ר ע"י המחלקה למידע ומדידות
	אישור רישום תצ"ר
	אישור שירותי הכבאות
	אישור אגף שפ"ע - בחינת עצים לשימור, ערבות בנקאית
	הגשת תכנית חניה מפורטת 1:100
	הסדרי תנועה -הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי
	הגשת ואישור תכנית מפורטת לפתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תנאי להוצאת היתר חוות דעת עו"ד נויה גבע לעניין מס רכוש מאיו"ש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0132.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בנין חדש בן 5 קומות למגורים - סה"כ 9 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2026/55
כתובת	ככר המסגד החדש 4 , ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להוצאת היתר חוות דעת עו"ד נויה גבע לעניין מס רכוש מאיו"ש.

הבקשה נדונה ברשות רישוי מקומית מתאריך 13/03/2025 והוחלט לדחות במתכונת.

מחסנים :

עפ"י התכנית החלה קיים נספח בינוי אשר מציג מס מחסנים שעומד עפ"י 8 יח"ד כלומר מחסן לכל יח"ד, על עורך הבקשה להציג מחסן לכל יח"ד ולציין לאיזה יח"ד המחסן שייך. - לאחרונה התקבלה הנחיה מהממונה , שבמבנים חדשים לא לשייך מחסנים לדירות, יש לתקן כתנאי לגורמים.

יש לתקן הערות הבדיקה בהתאם למפורט 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
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת" 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור לעניין תצ"ר ע"י מחלקת מידע
	אישור כלכלה אורבנית לפי סעיף 4.1.2(ז) בתקנון התכנית
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תנאי להוצאת היתר חוות דעת עו"ד נויה גבע לעניין מס רכוש מאיו"ש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0951.05
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, ממ"ד
מספר ועדה	2026/55
כתובת	בן גבריאלי 7, תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים.

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

קווי בניין:

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

התקבלה התייחסות מפורשת מהממונה על המידע לעניין קווי הבניין, נדרש לתקן את סימון מפת המדידה על גבי ההרמוניקה ולא רק בתיק המידע.

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	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0261.09
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2026/55
כתובת	אנטיגנוס 24 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

ההרמוניקה תוקנה במלואה, בוצע פרסום הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה,

לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.

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	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0320.01
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, השלמת דירת גג 5% בניית מרפסות והרחבת מרפסות.
מספר ועדה	2026/55
כתובת	מקור חיים 12 , מקור חיים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בהקלות שפורסמו, בדיעבד. מדובר בנפח קטן יחסית להיקף הניה שפורסם. הכניסות הקיימות מאושרות, לא ניתן לבצע פיצול של הדירות - תרשם הערת אזהרה

באם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה בגין תוספת קומה וגובה וזאת היות ומדובר בתוספת מינורית לקומה קיימת אשר אושרה בתיק 2006/144.02 בהקלה לתוספת קומה.

בפתיחת תיק פורסמו ההקלות להלן:

בניה בשונה מנספח בינוי 5256 לצורך השלמת דירת גג.

מרפסות בעומק 2 מ' מעבר ל1.5 מ' המותרים.

היתר קיים

לא נמצאה הרמוניקת ההיתר המקורי לקומה הספציפי בתיק 2006/144.02, יש להציג לבוחנת הרישוי לרבות ע"מ לוודות שאושרו 2 כניסות לדירות הקוטג' – אחת בכל קומה- ככל ולא יוכח קיום שתי הכניסות יש להציע אחת מהן לאטימה.

מדרגות פנימיות

מבקשים שינוי מיקום ומערך המדרגות הפנימיות בדירת משפחת עדני, בד"כ ובהתאם לנוהל האגפי לא מאשרים מדרגות פנימיות בצורה שהוגשה מחשש לפיצול, אך ככל ויוכח שאכן ישנן שתי כניסות מאושרות לדירה משני המפלסים ע"פ ההיתר הקודם אזי ניתן לאשר זאת.

ככל וזה לא יוכח אזי ע"מ לאשר את השינוי המוצע במדרגות, יש לאטום את הכניסה המוצעת מהקומה השישית ואז ניתן לקבל את התכנון המוצע למדרגות.

תנאים לדיון :

שימור- ע"פ תיק המידע הבקשה נדרשת באישור שימור.

היות ובתיק מקביל התקבל טופס פטור ממחלקת שימור, יש להשלים את חוות דעתם במערכת וזאת כתנאי לגורמים.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה 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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	רישום הערת אזהרה בהתאם להחלטת הוועדה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0533.00
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק הבנין, הרחבות דיור ותוספת 2.5 קומות לפי תמ"א 381
מספר ועדה	2026/55
כתובת	משה סנה 19, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

הבקשה הובאה להכרעת הוועדה בשאלה האם לזמן את המתנגדת, והוועדה החליטה לדון בהתנגדות על סמך ההתנגדות הכתובה בלבד. ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

המתנגדת, בעלת דירה בבניין נשוא הבקשה, טענה כי מיקום פיר המעלית מחייב הריסת קיר סלון בדירתה וכי הדבר יכביד עליה נוכח מצבה האישי.

היום הציג מענה לפיו תועמד למתנגדת דירת מגורים חלופית ראויה למשך תקופת ביצוע העבודות בדירתה.

התכנון נבדק ונמצא כי מיקום פיר המעלית המוצע מהווה הפתרון התכנוני האפשרי היחיד, כי מדובר בהתנגדות יחידה וכי יתר בעלי הדירות נתנו הסכמתם. כן נמצא כי השטח הנגרע מדירת המתנגדת מושב ומפוצה במלואו במסגרת התוספת מכוח תמ"א 38.

בנסיבות אלה מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה ולקבל את ההתנגדות, כך שיינתן

למתנגדת דיור חלופי למשך תקופת העבודות.

בנוסף, הוועדה הכריעה בנושא החניה.

בהתאם לחוות דעת הסדרי תנועה, לא קיימת התנגדות לתכנית. הבקשה כוללת תוספת 12 יח"ד מכוח תמ"א 38/1, כאשר נדרש פתרון ל-14 מקומות חניה. על פי סקר החניה שהוצג, קיימים כ-36 מקומות חניה זמינים בתחום החלקה.

בנסיבות אלו, ובשים לב לחשיבות חיזוק המבנה, מחליטה הוועדה לפטור ממקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן.

חישוב שטחים :

קומות חדשות :

מוצעות 2.5 קומות חדשות.

פירוט :

שטח עיקרי מותר ע"פ תמ"א 38 :

שטח קומה טיפוסית מורחבת אחרונה : 461 מ"ר

שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $1,152.5 = 2.5 \times 461$

שטח מוצע בבקשה בקומות ד' - ו' : $423.87 + 403.78 + 153.23 + 136.55 = 1,117.43$ – שטח עומד במותר.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

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

א. התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה אין מניעה לאשר הנסיגות המתוכננות- הוועדה מכירה בפרסום שבוצע.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. נדרשות 3 יח"ד בשטח עד 80 מ"ר, מוצעות 4.

שטחי שירות : מוצעים שטחים עבור מעלית ומערכות טכניות, מבואות ומרפסות.

מחסנים :

התכנית החלה בחלקה הינה 3907 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת :

שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 215.61$ מ"ר.

שטח מחסנים מוצע בבקשה : 242.59 מ"ר – חורג מהמותר, פורסמה הקלה לעניין מחסנים עד 20 מ"ר – בבקשה

מוצעים 21 מחסנים אשר שטח כל אחד אינו עולה על 20 מ"ר - אין מניעה לאשר.

מוצעים מחסנים בחריגה מקו בניין תב"ע, תחת שטחי הרחבות (תכנית 615880) – אין מניעה לאשר.

-יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד $2.20 +$

-יש להציג שטח כל מחסן במ"ר.

תברואה :

לפי חו"ד מחלקת תברואה יש לתכנן פח מוטמן 1 ליד 2 המוטמנים הקיימים לאחר בדיקת תיאום תשתיות. מבירור שנעשה מול עורך הבקשה, מדובר בפחים המוטמנים בחלקה הסמוכה (9) – לא הוצג פתרון לעניין, יש להציג תכנון של פח מוטמן נוסף לצד הקיימים ולהציג את אישור מחלקת תברואה לתכנון. בנוסף לפי חו"ד מחלקת התכנון יש להרוס את חדר האשפה הקיים בשטח המגרש.

פיתוח שטח:

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים. לא הוצג מיקום גז וכיבוי אש – יש להשלים ע"ג תכנית הפיתוח.

חדר טרפו:

בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת קרקע בחזית צפונית, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ואת אישור מח' איכות הסביבה במערכת.

-יש לחשב את חדר הטרפו בקוד המתאים ברובוט ולהציג כנדרש בהרמוניקה.

סימונים גרפיים:

יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית

	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הגשת ערבות בנקאית בסך 163,501 ש"ח עבור שימור העצים.
כן	אישור מחלקת תברואה על תכנון פח מוטמן.
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
כן	תנאי לקבלת היתר יהיה אישור מהנדס ממושרד ירון שחם שמעוני על התפר המוצע עם בניין 17
	הטמעת חתך חדר טרפו בהרמוניקה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0129.00
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בהתאם לתמא 10038 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
מספר ועדה	2026/55
כתובת	אפרתה 22, תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 17/02/2026 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים".

כעת נמצא התיק בשלב תיקונים לאחר ועדה ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת, מוצע בבקשה חדר משאבות ומאגר מים בשטח של 21.41 מ"ר – אין מניעה לאשר.

כמו כן מוצע חדר מדרגות פנימי בשטח של 18.12 מ"ר לירידה למתקן החניה (בתחום קווי הבניין) וזאת לדרישת יועץ בטיחות – אין מניעה לאשר, בכפוף לאישור כיבוי בשלב הפניה לגורמים.

-יש לחשב את שטח חדש המדרגות כמבואות וחדרי מדרגות מוצע.

חו"ד אדריכלית :

יש לתקן את ההערות המסומנות 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
	אישור שירותי הכבאות

כן	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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן את אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י
	תשלום קרן חניה כללי בעבור 11 חניות
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 177,551 ₪ עבור שימור העצים.
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 17,404 ₪ עבור פיצוי נופי.
	שפ"ע - הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.
	איכות סביבה - הצגת תעודות על הטמנת לוחות האסבסט באתר מורשה להטמנת אסבסט
	אישור מחלקת הנכסים על מיקום חדר האשפה ע"ג שטח הפקעה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0340.00
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בנית תוספות לדיירים -עד 25 מטר כולל ממד חיזוק הבניין ותוספת 2.5 קומות על הגג ,
מספר ועדה	2026/55
כתובת	מבוא לבנה 5 , רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 12/09/2026 נידונה הבקשה בוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים,

כעת עורך הבקשה מבקש לערוך שינויים הכוללים:

* הפחתת יח"ד מ-11 ל-10 – אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת אישור הסדרי תנועה עם תקן חניה חדש.

* הסרת מחסן בעקבות הפחתת יח"ד – אין מניעה מלאשר מספר המחסנים תואם למס' יח"ד.

* תוספת חדר משאבות ומאגר מים – אין מניעה מלאשר מאחר זוהי דרישת רשות מוסמכת.

* תוספת חצרות אנגלית בקומת המחסנים עבור שחרור עשן – אין מניעה מלאשר, תנאי להיתר יהיה התאמת החצרות לאישור כבאות.

* הנגשת המעלית בקומות החדשות לכל דירה, ושינוי מהלך המדרגות בעקבות ההנגשה – אין מניעה מלאשר זהו תכנון נכון ומיטבי.

* הסטת שטחים עיקריים ממקום למקום ללא תוספת שטחים – אין מניעה מלאשר ואף התכנון הינו עדיף ומיטבי בכפוף לאישור כבאות ונגישות.

* שינויים במרפסות והרחבת חלק מהמרפסות ומרפסות הגג – אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות עד 14 מ"ר וממוצע של עד 12 מ"ר.

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	תנאי להיתר - יש להגיש ערבות בנקאית על סך 25,000 ש"ח בעבור שימור העצים + התחייבות ה לכך.
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	התאמת החצרות לאישור כבאות.
	הצגת אישור הסדרי תנועה עם תקן חניה חדש
	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0931.01
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים לתמ"א 38
מספר ועדה	2026/55
כתובת	מבוא לבנה 3, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 06/11/2024 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת מבקש עורך הבקשה לערוך מס' שינויים:

* קומה ז' מפלס 20.98+ : תוספת שטח עקרי עבור דירה 23 – אין מניעה מלאשר לאחר חישוב שטחי הבניה המותרים עפ"י היתר המקורי, נמצאו שטחים עודפים שלא נוצלו.

* הרחבת מרפסות קימות – אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות עד 14 מ"ר וממוצע עד 12 מ"ר.

* תוספת חדר חשמל על חשבון שטח מחסן- אין מניעה מלאשר מאחר ומדובר בהמרת שטח שירות בשרות.

לתיקונים עפ"י תכנית 1a

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

	תנאי לקבלת היתר זה היינו היתר בניה בתיק 16/931.00 והתאמת מצב קיים לתכנית זו.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0225.01
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים לתמ"א 38 שאושר: מרפסות, שינויי מפלסים, תוספת שטחי שירות ופיצול יח"ד ליחידה והרחבת לובי כניסה.
מספר ועדה	2026/55
כתובת	מרדכי צבי אילן 10, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 04/09/2024 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מהות הבקשה היתה לתוספת מרפסות ופיצול יח"ד קיימת מהיתר קודם.

לאחר העברת הבקשה לגורמים נתקלו בבעיה בהג"א מאחר ולא ניתן היה לאשר מרחב מוגן ביח"ד המפוצלת.

נוסו כמה פתרונות אשר לא ניתנו לביצוע, עו"ב החליט לבטל את יח"ד בקומת הכניסה ולהרחיב את הלובי ע"מ לפתור את הבעיה.

כעת עולה הבקשה לדיון חוזר ע"מ לבטל את יח"ד הנ"ל לטובת הרחבת הלובי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

כן	חו"ד יועץ אוורור לעניין דירה בתת הקרקע
כן	התחייבות יזם בהתאם להחלטת וועדה לעניין דירה בתת הקרקע
	סימון ע"ג הסופיות דלת הפרדה בקומת מרתף בהתאם לדרישת יועץ בטיחות
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	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0596.00
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38/2 הריסת חלקי מבנה תוך שימור חזיתות היסטוריות ותוספת 3 קומות וחלל גג.
מספר ועדה	2026/55
כתובת	אדוניהו הכהן 2, בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה הובאה לדיון לדחייה לצורך השלמת תנאים טרם הכרעה.

במעמד הדיון עדכן הצוות המקצועי כי התנאים הנדרשים הושלמו ואושרו טרם הדיון, ולפיכך הובאה הבקשה להכרעת הוועדה, ובכלל זה לעניין החניה.

הוועדה מחליטה לפטור מהקמת מקומות חניה ומתשלום כופר חניה, מהטעמים כי מדובר בהקדש, בשל הקרבה לרכבת הקלה, ובשל מגבלות השימור שאינן מאפשרות הסדרת חניה בתחום המגרש.

קווי בניין :

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :

חזיתות קדמיות דרומית ומזרחית – 3 מ' מגבול המגרש.

חזיתות צידיות צפונית ומערבית – 2 מ' מגבול המגרש.

ע"פ סעיף 4.1.2.2(8) "במבנים היסטוריים... הבינוי המוצע בקומות שמעל חזית שנקבעה לשימור לא יחרוג מקווי הבניה שהותרו למבנה...". פורסמה הקלה מקווי בניין לקו בניין 0 כהמשך לבינוי קיים במקום קו בניין 2 מטר - תובא הבקשה להכרעה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לענין בינוי בקו אפס כהמשך לקיר שימור קיים כהקלה לבינוי בקו אפס בהתאם לרוב הבינויים ברחוב מצומת לצומת. יש להציג ע"ג ההרמוניקה חתך רחוב המציג בינוי מצומת לצומת.

הבניין המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ תמ"א 38 למעט מרפסות מחוץ לקו בנין מעל דרך ועד עומק 1.20 מ' – פורסמה הקלה כנדרש אין מניעה לאשר.

אין מניעה לאשר את הבינוי בחזיתות קדמיות בהתאם להקלה שפורסמה.

חזיתות צפונית מערבית הן ציידיות. בהתאם לאמור אין מניעה לאשר את המוצע ע"פ סעיף 15 לתמ"א.

תברואה :

התקבל אישור מח' תברואה. יש להציג ע"ג התכנית פתרון האשפה כתנאי למתן היתר.

עצים – חו"ד תכנון עיר :

עפ"י ה gis ותיק התייעוד קיים עץ רימון בוגר בשטח החצר אשר לא מופיע במדידה. יש לסמן את העץ לשימור בתכנית הפיתוח.

פיתוח שטח :

יש להציג ע"ג ההרמוניקה תכנית פיתוח מפורטת. (גמל מים, גז ואשפה).

ניקוז מי נגר :

לא מוצגת סכמת חישוב בתכנית. יש להציג חישוב חלחול לפי סעיף 6.19 אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר.

יש 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
	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
	אישור משרד הבריאות
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	אישור מח' תברואה
	אישור אדר' העיר לפיתרון התברואה שינתן בשלב קבלת ההיתר
	אישור מח' איכות הסביבה
	מימון לקרן חניה
	מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ע"י מנהל בית המודל
	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.
	אישור מח' אחזקת כבישים ומדרכות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0203.00
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה כולל מרחבים מוגנים בקומות קיימות ותוספת קומות בהתאמה לתכנית 10038
מספר ועדה	2026/55
כתובת	המלך ג'ורג' 5, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 17.02.2026, ולאחר בחינת הבקשה והנימוקים שהוצגו, לרבות היעדר גישה מוטורית למגרש, אי-היתכנות לספק מקומות חניה וכן מיקום הנכס במרכז העיר ובקרבה לרק"ל הוועדה מחליטה לפטור מהתקנת מקומות חניה וכן מתשלום כופר חניה.

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
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
	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
	הצגת שלביות הבניה
	אישור המהנדס לעדכון של הנסיגה ב-2 הקומות
	אישור מחלקת השימור על כל סעיפיה
	אישור בית המודל
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן את אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0390.03
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, מרפסת וחדר מחוזק.
מספר ועדה	2026/55
כתובת	ישראל זנגויל 9, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, הוועדה בחנה את טענות הצדדים ומחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. המבקש ממש את זכויות הבניה בניוד מהצד אל הגג ואינו גורע מזכויות בניה של דיירים אחרים בחלקה.

יצוין כי התיק נדון בעבר אך כעת מבקשים שינויים בתכנית הכוללים גם 5% השלמת קומת גג ומרפסת זיז בחזית אחורית.

באשר לטענה לפיצול יח"ד - הוועדה מבהירה כי היא אוסרת פיצול יח"ד ללא היתר, ככל שקיים פיצול, יש לפנות לאגף הפיקוח.

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה ללא זימון הצדדים ובכפוף לשינויים ובתנאים כדלהלן:

השלמת דירת גג 5% התקבל אישור האגף בתאריך 15/03/2026.

מרפסת זיז מוצעת במידות לא סבירות ושונות מהמאושרת בעבר בחזית בשטח 17,2 מ"ר.

ניתן יהיה לאשר את המרפסת בהתאם לרוחב המאושר בהיתר בעמודה.

לא נשמרת אחידות הפתחים. כל זה מהווה פגיעה עיצובית חמורה שלא ניתן לאשר, יש להתאים את רוחב ומיקום הפתחים למאושר בחזית.

לבטל פלישה לשטח מעבר משותף למפלס גג +7,05 שעשוי למנוע בעתיד תכנון אחיד ושוויוני של הרחבות על הגג.

לאחר התיקונים כאמור התיק יופנה 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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הערת אזהרה בדבר ניוד
	לציין בהרמוניקה כי השטחים בקומה קיימת ניודו בגג ולא ניתן יהא לנצלם בעתיד
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0565.00
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממדים + חדריים רטובים ומרפסות.
מספר ועדה	2026/55
כתובת	סוקניק אליעזר 132, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת עמודות ממ"דים בחריגה מקו בניין ומרפסות זיז בחריגות מקווי בניין, הושלמו תנאים טרם דיון, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר.

ממ"ד :

יש לתקן את חישוב שטח המבואה לממ"ד כשרות.

מרפסות זיז :

יש לצמצם את עומק המרפסות ל 40% מעומק המרווח.

הריסה :

תנאי לתחילת עבודות, הריסת עבירות הבניה המסומנות בצהוב-

חוות דעת תכנונית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	הגשת ערבות בנקאית בסך 33,196 ש"ח עבור פיצוי נופי
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל בשווי הפיצוי הנופי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0324.00
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
מספר ועדה	2026/55
כתובת	אל כאלה 10 , א-טור

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות

חריגה מגבולות החלקה

קיים גרם מדרגות המוביל ליחידות הדיור הן הקימות והן המבוקשת החורג מגבולות החלקה- נדרשו להרוס גרם זה ולהציג גרם משותף המוביל לכל יחידות הדיור

מבנה קיים

מבקשים תוספת מעל מבנה קיים שלא הוכח עבורו היתר בניה ולכן נדרשו להכשירו בבקשה זו וכן נדרשו להציג מידע על הבניינים הגובלים וזאת כי מדובר במבנה הקיים עד גבול חלקה .

אישור הסדרי תנועה –

התקבל אישור האומר כי לתוספת יחידת דיור אחת אין צורך בהתקנת מקומות חניה אך במידה ולא יוצג היתר ליחידות דיור הקימות יש לקבל אישור חוזר המתייחס ליחידות דיור הקימות .

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.

רק לאחר הגשת תוכנית לפי הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a וכן תכנון המבנה כמפורט בסעיף בינוי

וקבלת האישורים הנדרשים טרם דיון בפרק זמן שניתן תובא הבקשה לדיון חוזר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0414.04
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בינוי וממ"ד והגבהת חצר.
מספר ועדה	2026/55
כתובת	הרב מנחם מנדל משקלוב 22, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע:

הבקשה אושרה בועדת משנה בתאריך 16/07/2025 בכפוף לשינויים ובתנאים. לאחר מכן התקבלה פניית עו"ב לשינוי במבנה ממ"ד. בוצע משלוח הודעות לשכנים לפי תקנה 36. לא התקבלו התנגדויות. מדובר בשינוי בחלל פנים לעומת הגרסה המאושרת ב 16/07/2025. אין מניעה לאשר.

לידיעה:

ייעוד הקרקע: אזור מגורים ג'

תב"ע 14199 תחילת תוקף 09.05.2015,

סעיף סטיה ניכרת לעניין מס' יח"ד, קווי בניין, מס' קומות וגובה בניה.,

הקלות

הקלה לעניין עצים לשימור- בקשת הגבהת הקרקע בהיקף של פחות מ3 מ" מגזע העץ.

הקלה משלביות ביצוע-לבנ יה שלא בהינף אחד

הקלה בדבר שינוי מנספח בינוי לעניין פריצת ושינוי פתחים בחזית

הקלה מקו בניין קדמי עבור בניית ממ"ד.

לא התקבלו התנגדויות לבקשה

התקבלה הסכמת השכנים 13/16 חתימות לריצוף חצר משותפת.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0592.04
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת בנייה
מספר ועדה	2026/55
כתובת	ים סוף 5, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, לאור רפורמת ביטול ההקלות ועדכונים שהתקבלו בעניין ההקלות, הבקשה נבחנה בשנית, ובהתאם להנחיות ניתן לבקש הקלה לעניין שלביות הביצוע בתיק. כמו כן הוגש אישור בקרה הנדסית לתיק.

ישנם ההערות ע"ג תוכנית a שלא תוקנו- תנאי להפצה לגורמים יהיה תיקון ההערות.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות והבקשה מוצעת בשלבים ולא כל הבינוי כעת, כשיש בתב"ע סעיף שלביות ביצוע- בניה בהינף אחד, ולא ניתן להציע הקלה.

בנוסף נדרש להשלים אישור בקרה הנדסית.

לאור רפורמת ביטול ההקלות ועדכונים שהתקבלו בעניין ההקלות, הבקשה נבחנה בשנית כדלהלן: 1. הבקשה הוגשה לאחר יום 1.1.2025. 2. בנייתו של הבניין הושלמה מעל 8 שנים ממועד הבקשה להקלה. 3. מדובר בבניה שאינה כרוכה בהריסת הבניין כולו ובנייתו מחדש. 4. אינה בקשה לבניין חדש. 5. בנוסף לא אושרה תכנית חדשה לבניין לאחר יום 01.04.2025. ע"כ ניתן לאפשר את ההקלה לשלביות ביצוע. בניין זה עבר הליך תמ"א ועל פניו הסתיימה בנייתו. בבקשה זו מוצעת תוספת בניה מכוח תכנית 1136027 הכוללת סגירת פינות במבנה ותוספות בניה. מוצעת תוספת בניה חלקית ע"כ פרסמו הקלה לבנייה שלא בהינף אחד.

בנוסף, הוגש אישור נוהל בקרה הנדסית לתיק.

ישנם ההערות ע"ג תוכנית a שלא תוקנו- תנאי להפצה לגורמים יהיה תיקון ההערות.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0413.01
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת מרפסת
מספר ועדה	2026/55
כתובת	משכן שילה 4 , בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בבית הכרם , רח' משכן שילה 4

בבניין בן 5 קומות 24 יח"ד מעל קומת מרתף, 2 כניסות.

תבע

כפופה למתאר

בתוקף מ 2003.

אזור מגורים 2 מיוחד.

אין נספח מפורט

ס.ס.ג. אין

מוצע:

הגדלת מרפסת זיז ליח"ד קיימת.

הקלות

הגדלת מרפסת זיז קיימת בעומק העולה על 1.5 מטר בתוך קווי הבניין

לא התקבלו התנגדויות.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	תשלום אגרת בניה
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הצהרת עורך הבקשה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0111.08
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה מוצעת+ מרפסת גג+השלמת קומת גג+מרפסת
מספר ועדה	2026/55
כתובת	פרבשטיין 14 , קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה להיתר בניה מאושרת בתנאים

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0821.14
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית ממ"ד עבור 5 דירות
מספר ועדה	2026/55
כתובת	שחל 69 , גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים מלאה בחריגה מקו בניין צידי, הבקשה מובאת לדחיה היות ואין הוכחה לשטח המבוקש לדירה מס' 40 בשביל גישה לממ"ד, ע"כ יש להוכיח שטחים אלו או לחילופין להציע מיקום אחר לממ"ד שיאפשר גישה הגיונית לממ"ד לדירה 40 או להציע לדירה זו חדר מחוזק.

פורסמה הקלה כנדרש והוצגה תוכנית צל.

שטחי בניה :

קומה ז' מפלס +22.40 : מוצע תוספת בינוי בשטח של כ- 10.5 מ"ר, כדי לאפשר גישה לממ"ד בקומה זו.

יש להוכיח זכויות בניה לשטח עיקרי המוצע בקומה ז' ע"מ לאפשר גישה לממ"ד בקומה זו, או לחילופין להציע חדר מחוזק לדירה מס' 40 במקום הממ"ד או למצוא פתרון מיקום אחר לממ"ד המוצע כך שתאפשר גישה גם לדירה זו.

ממ"ד :

מוצע עמודת ממ"דים מלאה בחריגה מקו בניין צידי בשטח של כ- 9 מ"ר נטו, בחלק מהקומות מוצע רק מעטפת עתידית לממ"ד.

ע"פ מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר ממ"ד בכפוף לפרסום הקלה- פורסמו הקלות כנדרש והוצגה תוכנית צל ליתר הדירות בבניין.

על פניו לא הייתה מניעה לאשר את הממ"ד מבחינת מיקום ומרווחים אם זאת מאחר ולדירה מס' 40 אין שטחים מותרים להכשיר את השטח המוצע כדי לאפשר גישה לממ"ד,,

ע"כ יש להציע מיקום אחר לממ"ד ולהציע מבואה הגיונית בשטח של עד 5 מ"ר או לחילופין להציע לדירה זו חדר מחוזק במקום הממ"ד או להוכיח שטחים

יש להציע מיקום לחלון הממ"ד כך שלא יפנה לכיוון הבניין הגובל בחלקה.

תוכנית צל: היות ומדובר בחלקה צפופה עם הרבה דירות הוצגה תוכנית צל הכי ישימה בהתחשב במגבלות המגרש.

חיזוק מבנים:

התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים.

נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית.

הריסה:

עפ"י הוראות התכנית סעיף יא: המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה.

תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה.

חוות דעת תכנונית:

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית 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	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0255.03
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה+ממדים
מספר ועדה	2026/55
כתובת	אורוגואי 44 , קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה הרחבת שטחים לדירות קיימות, תוספת ממ"דים, קומה חדשה ומרפסות.

הממ"ד מוצע בקומה א ובדילוג של קומה כאשר מוצעת מעטפת חלקית.

יש ליצור מעטפת ממ"ד מלאה כך שהבינוי יעמוד בסעיף בניה בהינף אחד.

זאת ועוד, יציקת הממ"ד מבחינה הנדסית צריכה להיות כיציקה אחת וקשירה של חלונות הדף בו זמנית.

ע"כ יש להציג עמודת מעטפת מלאה, ולקבל הסכמה פוזיטיבית של הדייר לו בונים מעטפת.

שטח עיקרי מותר מעל לכניסה הקובעת: 1154 מ"ר, מוצע: 497.32 מ"ר - המוצע בבקשה עומד במותר.

שטח שרות מותר: 76 מ"ר, מוצע: 47.95 מ"ר - המוצע בבקשה עומד במותר.

שלביות ביצוע:

עפ"י הוראות התוכנית סעיף 7.1,2 שלביות הביצוע: תוספת הבנייה בחזית מערבית תבוצע בעמודות שלמות בלבד מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג, ותוספת הקומה החדשה תבוצע בהינף אחד בכל המפלס, בהתאם לאמור לעיל לא ניתן לבקש בניה בדילוג ויש לבקש מעטפת מלאה.

לאחר התיקון כאמור התיק יובא לדיון נוסף.

הריסה:

עפ"י הוראות התכנית סעיף ב: המבנים/ חריגות הבניה, הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה.

תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה.

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית 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	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0004.09
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מחסנים+תוספת בנייה+ממ"ד+מרפסות+שימוש לחלל רעפים למגורים
מספר ועדה	2026/55
כתובת	הרב צבי יהודה 3, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה כוללת שימוש בחלל גג רעפים ותוספת קומת מחסנים כך שהמבנה כולל 5 קומות, לא פורסמה הקלה לתוספת קומה, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד.

יש להגיש תוכנית לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הדברים הבאים :

מבקשים להפוך את מרפסת השרות בחזית הצפונית לתת חלקה 93 בקומה א' וקומה ב' לשטח עיקרי מכוח ייתרת שטחים, לא ניתן לשנות את הסגירה אלא להשאיר כמאושר וזאת בהתאם למדיניות האומרת כי לא ניתן לסגור מרפסות מאחר ואין סימון קו בניין והבינוי בא לידי ביטוי באמצעות תוכנית בינוי ועל כן כל סגירה מהווה חריגה מהבינוי המותר ומהמדיניות ולכן ההקלה בדבר נדחית.

מבוקשת הגדלת שטח המרפסת הקיימת בחזית דרומית בהיתר 17.441 ואשר הופכת בבקשה זו למרפסת גג – לא ניתן להוציא מרפסת זו ממרפסת גג בהתאם למדיניות המחלקה בנושא מרפסות מה גם שהוספת מרפסת הזיז גורמת לשטח של המרפסת בקומה א' להיות מקורה .

כך ששטח מרפסות מקורות לדירה זו עולות על 12 מ"ר בהתאם לתקנות החוק ולכן לא ניתן לבקש בקומה ב' מרפסות זו .

יש לצמצם את שטח דירה מספר 93 שתעמוד בשטח המותר לאחר תיקון שטחי הבניה ע"י הוספת שטח גרם המדרגות המוביל לעלית הגג כששטח עיקרי וזאת כי שטח גרם מדרגות פנימי מחושב עיקרי בדירה העולה על 2 קומות .

יש לבטל את הדלת מגרם המדרגות המשותף לחלל גג הרעפים מהווה תקדים לפיצול ויש לתכנן שטח משותף בחלל גג רעפים לשכנים על מנת לעלות לטיפול בדודים וכן יש להוסיף הקלה בדבר " תוספת קומה "

לשים לב כי התוכנית אשר תופץ לפרסום תכלול מענה למרפסות סוכה לכל השכנים בהתאם לדרישת התב"ע .

יש להציג את השינוי של מרפסת השרות לעיקרי בחזית הצפונית.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1997/0211.01
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, 3 יח"ד צמוד לבניין קיים
מספר ועדה	2026/55
כתובת	שייח ענבר 160 , א-טור

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

קיימת חריגה בשטחי הבניה יש לצמצם לשטח המותר .

תכנון – יש לתכנן את הבינוי באופן אשר יהווה מבנה אחד

אישור חניה - יש להגיש אישור חניה חדש היות והאישור אשר הוגש כלל לא מתייחס ליחידות הדיוור הקימות ובכך אין מענה של חניות למספר יחידות הדיוור הקימות בחלקה .

המבנה החדש חורג מקו בנין לא ניתן לחרוג מקו בנין .

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.

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המצוינות על גבי תוכנית a /

התוכנית תיבחן בשנית האם עומדת בהוראות התוכנית לאחר שתוגש תוכנית הכוללת תכנון בתחום קוי הבנין ובשטחי הבניה המותרים

וזאת כי בבקשה הנוכחית מבקשים להרוס בנין 1 ומתעלמים מעבירות הבניה הקימות לבנין השני

ניתן לראות במערכת כי מדבור בבעלים זהים ולכן יש להסדיר את כל הקיים בחלקה בד בבד מבקשים להקים מבנה נוסף בחזית הדרומית בלי לשמור על מרחק של 6 מטר מהמבנה הקיים לפי תקנות סטיה ניכרת בחוק

וכן יש לתת מענה לחניות עבור כל יחידות הדיור הקימות בחלקה וזאת כי האישור חניה הוא עבור 3 יחידות בלבד ולא בהתאם ליחידור הדיור

הקימות בחלקה – 8 במספר כך שיש לקבל אישור חניה חדש .

"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	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1969/0538.02
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים , מחסן, הרחבת מרפסות
מספר ועדה	2026/55
כתובת	דגניה 9 , בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה תוספת ממ"דים ל 3 דירות, הרחבת מרפסות וזיז קיימות, ותוספת מחסן לדירה מס' 3.

התקבלו הסכמות כנדרש במסמך רוב קנייני.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, הוועדה בחנה את טענות הצדדים ומחליטה לאשר את הבקשה.

לטענה כי קיים הליך פינוי בינוי – בבדיקה במחלקת תכנון לא נמצא הליך תכנוני שכזה, ע"כ ההתנגדות נדחת.

לטענה לירידת ערך הדירה – ההתנגדות אינה מבוססת לא הוגש דו"ח שמאי המאמת את הטענה.

באשר לטענה לפגיעה בנראות הבניין בשל תוספות בניה - מדובר בבניית מד"ים ומרפסות – התוספות אינן אמורות לפגוע בחזות הבניין אלא להיפך. הוגשה תכנית צל עתידית למרפסות וממ"דים כך שכל דיירי הבניין רשאים לבקש זאת.

הבקשה רואה חשיבות גבוהה בבניית מרחבים מוגנים, דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף לתיקונים בתכנית.

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה דוחה את טענות המתנגד.

חזית דרומית : מוצע תוספת עמודת 2 ממ"דים לדירות 1,3 בחריגה מקו בנין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, החריגה המוצעת חורגת ב כ- 3.5 מ' מקיר הבניין, אך רק כ- 1.7 מ' מקו הבניין. - אינו חורג מהמותר.

בבדיקה נמצא כי מיקום החלון המוצע הוא המיקום ההגיוני ביותר מבחינת היזק ראיה- פורסמה הקלה כנדרש.

חזית מערבית : מוצע תוספת ממ"ד לדירה מס' 2 בחריגה מקו בנין צידי, עפ"י המדיניות החריגה לקו בנין צידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח והקיר הפונה לחלקה יהיה אטום, יש להציע מיקום אחר לחלון.

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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
	הגשת ערבות בנקאית בסך 14,268 ש"ח עבור שימור העצים.
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 17,408 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0560.05
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח לדירה קיימת
מספר ועדה	2026/55
כתובת	27, בית וגן הרב פרנק 27 ירושלים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, הוועדה בחנה את טענות הצדדים ומחליטה לאשר את הבקשה.

לטענות לבינוי בשטח משותף ובינוי במקום המיועד לחניה – הוסרו מהבקשה שטחים עיקריים בקומת חניה ומחסן, כעת נותר בבקשה תוספת בניה תוספת בניה עבור דירה 2 בלבד, התואמת תב"ע 13050.

לאור האמור מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים.

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

יש לתקן ליקויים גרפיים כאשר החזיתות לא תואמות לתכנית קומת חנייה לאחר ביטול הבנייה שהייתה מוצעת בניגוד לנספח הבינוי.

יש להסיר מהבקשה את העמודים שאינם מופיעים בנספח.

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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0821.13
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/55
כתובת	שחל 69 , גבעת מרדכי

החלטת הוועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים מלאה בחריגה מקו בניין צידי, פורסמה הקלה כנדרש והוצגה תוכנית צל יש להגיש תנאים חסרים- אין מניעה לאשר.

תנאים טרם דיון :

שפי"ע – לא התקבל תשובה מהגורם-יש להשלים.

נוהל בקרה הנדסית- חסר.

חיזוק מבנים :

התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים.

-נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית.

הריסה :

עפ"י הוראות התכנית סעיף יא : המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה.

תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה.

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין צידי, המוצע עומד במותר- יש להשלים תנאים חסרים ולתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0507.00
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/55
כתובת	הרב רפאל קצנלבוגן 10 , הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז בחזית צפונית בחריגה מקו בנין. פורסמה הקלה כנדרש. הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	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	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0680.01
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת הרחבה ע"פ תבע +ממ"ד
מספר ועדה	2026/55
כתובת	שדרות הרצל 62, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת ממ"דים לדירות 2,4 בחריגה מקו בניין, מרפסות שרות, תוספת בינוי ומרפסות זיז ע"פ נספח, פורסמו הקלות כנדרש- יש להציג תוכנית צל לממ"ד ומרפסות ליתר הדירות.

ממ"ד:

קומת מרתף מפלס 1.75- : מוצע ירידת יסודות הממ"ד.

קומת קרקע מפלס 0.00+ קומה א' מפלס 3.00+, חזית צפונית – מוצע תוספת עמודת ממ"דים ל2 דיירים, בחריגה של 2 מ' מקו בניין אחורי- פורסמה הקלה כנדרש.

עפ"י מדניות מהנדס העיר מכוח תיקון 163 לחוק יש להקפיד על תכנון הממ"דים באחידות בהתאם לפרופורציות הקיימות, ושתשמר אחידות אדריכלית וחזותית- יש להציע את הממ"ד המבוקש בהתאם לממ"ד שאושר בסמיכות אליו, כך שתשמר פרופורציה ואחידות בחזית.

יש להציג מיקום חלון בחזית אחרת כדי לא לפגוע בבניין השכן.

תוכנית צל: יש להציג תוכנית צל ליתר הדירות.

חוות דעת תכנונית:

מוצע בבקשה תוספת ממ"דים לדירות 2,4 בחריגה מקו בניין, מרפסות שרות, תוספת בינוי ומרפסות זיז ע"פ נספח, יש להציג תוכנית צל לממ"ד ומרפסות ליתר הדירות - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
	הגשת ערבות בנקאית בסך 8,192 ש"ח עבור שימור העצים.
	יש לשלוח את אישור סקר העצים מחדש כיוון שהייתה טעות במס' התיק באישור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0740.02
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע +ממד ומבואה +מרפסות סגורות, זיז וגג, מחסנים וריצוף חוץ
מספר ועדה	2026/55
כתובת	מעגלי הרים ליון 21, סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה להיתר מאושרת בתנאים .

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1965/0568.03
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסנים + תוספת בניה על הגג
מספר ועדה	2026/55
כתובת	הרב עוזיאל 3, בית וגן

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לאחר שהוועדה דנה באריכות בתיק והוצגו בפניה כל הנסיבות, מחליטה הוועדה לזמן את הצדדים לדיון נוסף במטרה לשמוע את כל הטענות בנוכחות כלל הצדדים.

הוועדה התרשמה, גם לאחר הצגת מלוא העובדות בפניה, כי עד כה לא חלה התקדמות משמעותית של היזם בקידום פרויקט התחדשות עירונית בבניין.

על כן, מצופה מהמתנגדים (היזמים) לפעול ולקדם את כל האישורים הנדרשים לפתיחת תיק תמ"א 38 עד לדיון הנוסף בוועדה, ולהציג את הנתונים בפני הוועדה בדיון שייקבע בהתאם לאמור.

לגבי מועד הדיון תשלח הזמנה לצדדים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0083.01
מספר סידורי	75

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דירה ע"ח מעטפת מאושרת
מספר ועדה	2026/55
כתובת	שטרן אברהם 49, קרית היובל

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הבקשה היא לשימוש במעטפת קיימת הכוללת ממ"ד ושטח עיקרי .

בדצמבר 2025 אושרה תכנית 826685 לפינוי בינוי, ואין בה החרגה לממ"דים.

הוועדה מעבירה את התיק לוועדה המחוזית בעניין.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0362.00
מספר סידורי	76

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנין חדש בן 4 קומות 2 קומות מגורים 6 יח"ד ו 2 קומות ציבורי
מספר ועדה	2026/55
כתובת	טריק אל מדארס , אל-עיסוויה עיסוויה 30891 / 1 לפי תצו"ר 2018/3073

החלטת הועדה

התליית היתר בניה

בתיק זה הופק היתר בנייה על סמך תכנית 458109

מאחר ובמדידה לא הוצגה הפקעה לדרך הקיימת עפ"י תכנית 790758, התברר כי בעת מתן ההיתר הייתה כבר תכנית 790758 בתוקף.

לא היה ניתן להפיק היתר זה מאחר :

תכנית 790758 שינתה את גבול הייעוד במקום. הבינוי שאושר בפועל חורג ויושב על תוואי של דרך.

על כן נדרש להסדיר את מיקום המבנה כך שלא יפלוש לשטח ההפקעה.

לאור האמור התיק מובא לוועדה להתליית היתר.

על המבקשים לפעול להגשת היתר שינויים לשינוי מיקום המבנה ככל שניתן.

כמו כן יש לבחון את עניין היחס בין התכנית החלות בחלקה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0499.05
מספר סידורי	77

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, , חדר מחוזק מחסן ומרפסת
מספר ועדה	2026/55
כתובת	בורוכוב 1, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוזק, מחסן ומרפסת זיז, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה כנדרש, בוצע משלוח הודעות לבקשה וכעת ניתן לאשר את התוכנית במלואה, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.03.2025 והוחלט "לאשר בתנאים חלק מהבקשה", לאשר את המוצע ללא מרפסת המוצעת, בהתאם לפניה של ע"ב, נאמר כי המחסן שהוצע יושב במקלט קיים ולכן מבוקש לשנות את מיקום המחסן, וכן מוצעת מרפסת במיקום העומד בתקנות סטיה ניכרת.

התוכנית הופנתה למשלוח הודעות לעניין תוכנית הצל, תום מועד להתנגדויות בתאריך 4.9.25 ולא התקבלו התנגדויות.

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

	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	03/06/2026 - יח סיון תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0645.03
מספר סידורי	78

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע + מחסנים.
מספר ועדה	2026/55
כתובת	מרקו ברוך 26, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, הוועדה בחנה את טענות הצדדים ומחליטה לאשר את הבקשה.

לטענות לעניין סטייה מתכנית 4658 החלה בחלקה – הבקשה נדחתה בדיון קודם במתכנת שהוצגה בפתיחת תיק, המבקש נדרש להסיר את השטחים שאינם תאמו לתב"ע כולל הסרת הממ"ד זאת מאחר שתכנית 4658 קבעה כי שטחי הבניה הינן פועל יוצא של אפשרויות הבניה כולל מרחב מוגן. התיקון בוצע טרם דיון זה.

לטענה לפגיעה בזכויות הבניה – כאמור המבקש הסיר שטחים וממ"ד מהבקשה ומבקש את השטחים המותרים עפ"י תב"ע.

באשר לטענה לבינוי מחוץ לקווי בניין ולפגיעה בחצר משותפת – מאחר ששטחים שאינם תואמי נספח והממ"ד הוסר מהבקשה הרי שאין חריגה מקווי בניין ובשטח משותף.

לטענה כי מבוצעות עבודות טרם היתר – יובהר כי לא ניתן לבצע כל עבודה בשטח טרם קבלת היתר ועל המבקשים לפעול בהתאם.

כאמור הוגשה תוכנית מתוקנת עם צמצום הבינוי לתוך קווי הבניין, הוסר הבינוי המוצע בקומה א', והמרפסות בקומת הגג.

לאור האמור מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדויות לאשר את הבקשה המתוקנת.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0401.08
מספר סידורי	79

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים
מספר ועדה	2026/55
כתובת	בורוכוב 11, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

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

מוצע בבקשה תוספת בינוי, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת שירות אחת והכשרת שטח עיקרי קיים עבור מרפסות שירות נוספות, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו:

יש לצמצם את הבינוי המוצע למרווח המותר.

יש לבטל את קיזוז השטחים המוצע מכוח היתר מס' 1981/401.6, ולהציג שטחים אלו כשטח עיקרי עבור הממ"ד הקיים שבוטל.

יש להסיר את המרפסות שירות המוצעות להכשרה בשטח הקיים.

יש לצמצם את שטח מרפסת שירות לחדר רחצה לרוחב 1.5 מ'.

יש להציע את מיקום הממ"ד ככל הניתן בתוך הקונטור הקיים, ולאחר תיקון התוכנית הבקשה תובא לאישור ר"צ.

יש לצמצם את הממ"ד המוצע ל- 15 מ"ר המותרים.

להשלים תנאים טרם דיון.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15.09.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר לאזור מגורים 5 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית – מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי בקיר עם פתחים, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של עד 10% בקיר עם

פתחים בכפוף לפרסום הקלה, לא פורסמה הקלה כנדרש, המרווח 4 מ', $10\% = 0.40$ ס"מ, מוצעת חריגה של כ- 0.51 ס"מ, העולה על 0.40 ס"מ המותרים - יש לצמצם את הבינוי בחריגה המוצע ל- 10% המותרים, מובא להכרעת הוועדה לעניין ההקלה.

כמו כן החריגה המוצעת חורגת מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה כנדרש, המרווח 5 מ', $30\% = 1.5$ מ', מוצעת חריגה של כ- 1.58 מ', העולה על 1.5 מ' המותרים - יש לצמצם את הבינוי בחריגה המוצע ל- 30% המותרים.

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד)

שטח בניה :

שטח עיקרי קיים עפ"י תב"ע : 205.62 מ"ר. השטח העיקרי המוצע בבקשה : 10.34 מ"ר - השטח המוצע הינו קיזוז משטח עיקרי מאושר בהיתר מס' 1981/401.6 בסך של 10.93 מ"ר - מאחר ויש להציע את שטח הממ"ד הקיים שבוטל כשטח עיקרי לא ניתן לקזז שטחים אלו - יש לבטל את קיזוז השטחים המוצע מכוח היתר מס' 1981/401.6, ולהציג שטחים אלו כשטח עיקרי עבור הממ"ד הקיים שבוטל.

מרפסות שירות :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע הכשרת שטח עיקרי קיים עבור מרפסות שרות בשטח של 45.6 מ"ר מהסלון, ובשטח של 5.07 מ"ר מהמטבח, עומק המרפסות המוצעות הוא 1.50 מ' - לא ניתן להפוך שטח עיקרי קיים למרפסות שירות, יש להסיר את המרפסות המוצעות.

בנוסף מוצע מרפסת שירות בשטח של 2.20 מ"ר מחדר הרחצה בעומק של 1.6 מ' - יש לצמצם את רוחב המרפסת ל 1.5 מ' המותרים.

ממ"ד :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן להציע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי כאשר החריגה לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מגבול המגרש - הממ"ד מוצע מקיר הבניין באורך של 3.65 מ', ובמרווח של 1 מ' מגבול המגרש, בנוסף, מיקום הממ"ד מהווה פגיעה חזותית ושונה ממיקום הממ"דים המוצעים לשאר הדירות - יש להציע את מיקום הממ"ד ככל הניתן בתוך הקונטור הקיים, ולאחר תיקון התוכנית הבקשה תובא לאישור ר"צ.

פורסמה הקלה מקו בנין עבור תוספת הממ"ד - ההקלה פורסמה כנדרש.

בהיתר מס' 1981/401.6 מופיע הממ"ד הקיים כשטח שירות, ובתוכנית מוצע הפיכת השטח משירות לעיקרי - ככל והממ"ד ניבנה כשירות יש להוכיח שטחים עבור השטח עיקרי המוצע במקום.

שטח הממ"ד המוצע הוא 11.21 מ"ר, כ-15.38 מ"ר נטו, המוצע חורג מ-15 מ"ר המותרים - יש לצמצם את שטח הממ"ד המוצע ל-15 מ"ר המותרים.

אישור רי גורמים :

שפ"ע – חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

"מתנגדים להסרת הגדר כפי שמופיע בבקשה שהוגשה . מדובר בגדר פרטית בבעלותנו שהוקמה לתיחום הגינה הרשומה על שמנו בטאבו "

"גריעה וניצול זכויות הדיירים"

"השלכות הנדסיות בשל ביטול ממ"ד הקיים בדירת המבקש העלולות לערער את יציבות הבניין"

"חוסר השתלבות הבניה המבוקשת הפוגעת באחידות וברצף הבינוי הקיים"

"פגיעה בדירות האחרות בבניין, ופגיעה בחזית דרומית/מערבית של הבניין"

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.

"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	03/06/2026 - יח סיוון תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0834.02
מספר סידורי	80

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	תוספת 2 מרפסות זיז מקורות
מספר ועדה	2026/55
כתובת	חכם שמעון אגסי 56 , הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לביטול הצורך בפרט ניתוק בהתאם להחלטת מנהל אגף רישוי וזאת כיוון ונדרשו לפרט זה בהחלטת וועדה מיום 25.2.2026.

עוד ניתן לראות כי אין מניעה לאשר את התכנון כפי שהוגש בפתיחת תיק וזאת כי התכנון מדבר באותה שפה של המרפסות הקימות בבניין

לאחר הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לגורמים .

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