

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0425.00
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג , תוספת חדר מחוזק
מספר ועדה	2026/71
כתובת	משה צבי סגל 30 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לבניית 2 ממ"דים ע"ג מרפסות גג מוצמדים ותוספת 2 מרפסות זיז לא מקורות (אחת לכל דירה) עבור יחיד 5 ו-6.

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

הוועדה מורה על הפיכת הממ"דים בגג לחדרים מחוזקים עם מבואה וכן למקם אותם בחלק הדרומי של מרפסת הגג בצמוד לחדר כביסה.

המבואה יוצרת מעבר לחדר מחוזק וכדי ליצור 3 קירות אליהם יוצמד חדר מחוזק.

הוועדה בחנה את הבקשה ומצאה כי המרפסות המוצעות חוסמות מעל 90% מהמרפסות הקיימת לדירות מתחת.

על כן, מחליטה הוועדה לצמצם את מידות המרפסות (כל אחת) לעומק של 1.30 מ', רוחב של 4 מ' ושטח של 5.20 מ"ר.

בכך יש משום איזון ראוי בין האינטרסים של הצדדים וטענות מוסג החשכה פגיעה במרפסת סוכה מול החשיבות הגדולה שיש לבניית מרפסת.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות עם תכניות חתום ע"י מתכנן השלד.

ליקויים טכניים :

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

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

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים 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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2006/0225.09
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מרפסות לדירות קיימות, תוספת תכניות צל למרפסות, ביטול ח. מחוזקים מאושרים.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	גליק נלסון 1, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת 2 מרפסות זיז לא מקורות בחזית הצפונית, תוספת 2 מרפסות זיז לא מקורות בחזית הדרומית לדירות קיימות מס' 5 ו-6. תכנית צל למרפסות, שינויים בפתחים וביטול חדרים מחוזקים מאושרים מהיתר קודם.

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

במהלך הדיון הוגש פס"ד לפיו מש' דיין התחייבה לא לבנות את המרפסת לרחוב צונדק

הוועדה מכבדת פסקי דין ולא נותנת היתרים תאורטיים כפי שמבוקש עי ב"כ המבקשים ולכן הוועדה מאשרת למשפ' דיין (יח"ד 5) קורת דמה בלבד במקביל למרפסת של יח"ד 6 (משפ' רייבין).

לטענה לפגיעה בפרטיות - למניעת הפגיעה, תבוצע הסתרה במרפסת הצפונית של יח"ד 6 (משפ' רייבין) בחלקה המערבי ע"י קיר רפפה בגובה של 1.75 מ' (בתיאום עם ר"צ) לכיוון המתנגדים משפ' גבאי ומשפ' טהל.

לטענה לרוב חוסם של המתנגדים – נטען ל - 3 מתנגדים מתוך 6 דיירים בכניסה, כאשר נבדק ונמצא כי רק 2 מהמתנגדים גרים בכניסה. בתוספת מרפסות זיז לא נדרש בתימוכין קנייניים.

(וועדת הערר ברחוב שור דיברה על רוב חוסם במקרה של מרפסת בודדת בחזית, המקרה בבקשה זו אינו דומה. עלו טענות תכנוניות כאן ההתנגדות היא לחזירה לפרטיות, חסימת אור ואויר, ירידת ערך הדירה ופגיעה בנראות הבניין)

לטענה לפיצול יח"ד והגבהת התקרה בשונה מההיתר של המבקשים ובינוי מרפסת ללא היתר של משפ' יעקובוביץ' (המתנגדת) - הוועדה מבקשת לקבל דו"ח פיקוח לעניין הטענה לעבירות בניה של משפחת יעקובוביץ'. ולבדוק האם יש פיצול יח"ד והגבהת התקרה שלא בהיתר בתוספת המוצעות של המבקשים.

אישור פיקוח על העדר עבירות בניה (פיצול יח"ד והגבהת התקרה שלא בהיתר) למבקשים תנאי להפצה לגורמים.

במידה וקיימות עבירות בניה (פיצול יח"ד והגבהת התקרה שלא בהיתר) אצל המבקשים התיק ישוב לדיון פנימי.

לטענה לפתיחת חלון גדול ביח"ד 6 המשקיף למרפסת של משפ' גבאי – חלון זה אושר בהיתר 2006/225.07.

לעניין המרפסות המוצעות בחזית הצפונית - למתנגדים בכניסה נשוא הבקשה מופיעה תכנית צל למרפסות גדולות יותר בחזית הדרומית ולכן הוועדה לא ראה לנכון לצמצם את המרפסות המבוקשות בחזית הצפונית. מבחינה עיצובית הינן מאושרות בהתאם להחלטת הוועדה למרפסות אלה מיום 29.04.2025 .

לעניין המרפסות בחזית הדרומית – מרפסות אלו מוצעות ע"ג בינוי עתידי לדירות למטה מכח התב"ע.

מרפסת זיז עבור יח"ד 6 (משפ' רייבין מאושרת, קורת דמה עבור יח"ד מס' 5 (משפ' דיין).

על המבקשים להגיש כתנאי להפניה לגורמים התחייבות לפירוק המרפסות בעת שבעלי הזכויות היו מעוניינים לממש את זכויותיהם.

לטענה לירידת ערך הדירה – מדובר בטענה קניינית שאין הוועדה דנה בה ואף לא הוכחה ואינה רלוונטית לעיננו.

הוועדה סבורה שיש בהחלטתה משום איזון ראוי בין האינטרסים של הצדדים.

לעניין שינוי הפתחים :

בהתאם להחלטת הוועדה מיום 29.04.2025, הוועדה לא מאשרת את שינוי הפתחים בבקשה ועל כן יש להתאים את הפתחים בהתאם לקיים (מסומן בהערות ע"ג ההרמוניקה)

לעניין ביטול חדרים מחוזקים :

בהתאם להחלטת הוועדה מיום 29.04.2025, הוועדה לא מאשרת את שינוי חדר מחוזק לחדר רגיל- בקומה זו אושר בתיק רישוי מס' 2006/225.07 חדר מחוזק לכל יח"ד וע"פ תבע 119230 נספח בינוי מס' 1 לכל יח"ד מאושר חדר מחוזק לא ניתן לבטל את הפתרון המיגון שאושר בתב"ע – יש להציע חדר זה בהתאם למאושר בהיתר קודם.

ליקויים טכניים :

על עורך הבקשה 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
	יש להציג על ההרמוניקה אישור להתחייבות המרפסות הזמניות במיקום ע"פ תבע

	אישור פיקוח על העדר עבירות בניה (פיצול יח"ד והגבהת התקרה שלא בהיתר) למבקשים תנאי ה לגורמים
--	---

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0219.01
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מרפסות.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	מעגלי הרים לוי 47, סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לבניית 2 מרפסות זיז בצמד אנכי.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לקבל את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

במעמד הדיון המתנגדים הביעו את הסכמתם לתכנון מרפסות כפי שפורסמה בפתיחת תיק.

בהתאם לכך הוועדה מאשרת את התכנון המקורי בכפוף להוכחת שטח עיקרי למעבר מינימלי למרפסת זאת כדי להותיר שטח עיקרי עבור הדיירים הנוספים בעמודה לכשיגישו בקשה למרפסת.

השטח העיקרי יותחם בקיר בינו לבין חלל המוגדר שירות.

על המבקשים להגיש תכנית צל למרפסות לעמודה ולקבל הסכמה פוזיטיבית.

כמו כן יש לבנות קיר מפריד בין המרפסות בגובה של 1.60 לחסימת היזק ראייה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0780.01
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38, מרפסות, שינויים בחזית, הגבהת מבנה
מספר ועדה	2026/71
כתובת	קרית משה 16, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה שמעה בקשב רב את המתנגדים, בחנה את כלל טענותיהם, את התייחסות מבקש ההיתר ואת חוות הדעת המקצועיות, והחליטה לקבל את ההתנגדויות באופן חלקי, כמפורט להלן:

המתנגדים טענו כי השינוי המוצע יוצר חסימה של אור ואוויר למחסנים בקומת הכניסה כתוצאה מהקיר המוצע במקביל למחסנים, באופן העלול לפגוע באפשרות השימוש בהם ולהביא לירידת ערך הנכס.

הוועדה מקבלת את ההתנגדות וקובעת כי הקיר המוצע במקביל למחסנים אינו ניתן לאישור במתכונתו המוצעת. לפיכך, הקיר יבוצע עד למפלס הקרקע בלבד, תוך הסרת המילוי המוצע, וייפתח ככל הניתן מול החלונות, בכפוף לאילוצים קונסטרוקטיביים, כך שיישמרו תנאי האור והאוויר הקיימים למחסנים.

לטענת המתנגד, השינויים בוצעו בפועל בשונה מהמאושר בהיתר קודם, ללא ידיעתו וללא הסכמתו.

הוועדה אינה מקבלת טענה זו. במסגרת ביצוע עבודות בנייה מתעורר לעיתים צורך בביצוע התאמות ושינויים ביחס לתכנון המאושר, ועל כן קיים הליך מוסדר להגשת בקשה לשינויים, הכולל פרסום כדון ומתן אפשרות להגיש התנגדויות. הוועדה מדגישה כי היא בוחנת כל שינוי לגופו ועל בסיס שיקולים תכנוניים בלבד, ואין בעובדה כי שינוי בוצע בפועל, אם בוצע, כדי להשפיע על בחינת הבקשה או על ההחלטה בעניינו.

לעניין הטענות הנוגעות לגבולות הגינה, בקשת השינויים אינה כוללת שינוי בתחום הגינה. לפיכך, הגינה תבוצע ותותאם בהתאם להיתר המקורי שהתקבל לאישור התמ"א במסגרת בקשה 2017/0780.00.

לעניין המרפסת המזרחית בקומה 1, הוועדה קובעת כי המרפסת תוּזז דרומה בהתאם להסכמות שהושגו עם היזם ובהסכמת השכן בקומה שמתחת, יש לעדכן את התכניות בהתאם.

בנוסף במהלך הדיון התחייב היזם להנמיך את גובה המחסן באופן שיאפשר למתנגד גישה למחסן ללא צורך בירידה במדרגות. הוועדה רושמת לפנייה התחייבות זו וקובעת כי ההתאמה האמורה תיכלל במסגרת הבקשה.

בנוסף השינויים המבוקשים במסגרת הבקשה:

קיימת אי-התאמה בין מספר מקומות החניה הקיים בהיתר הקודם לבין המוצג בבקשה זו. כתנאי למתן היתר יש להמציא חוות דעת מעודכנת של מחלקת הסדרי תנועה לעניין מספר מקומות החניה.

ביטול גלגלון כיבוי אש והמדרגות בכניסה - אין מניעה לאשר, בכפוף לאישור רשות הכבאות.

יח"ד 27 - שינוי מיקום פתח הכניסה - אין מניעה לאשר, בכפוף לאישור יועץ בטיחות.

יח"ד 27 - הפיכת שטח מבואה לשטח עיקרי בהיקף של 2.84 מ"ר. בבדיקת ההיתר המקורי נמצא כי מדובר בדירה המצויה בקומת עמודים מפולשת, ולפיכך אין מניעה לאשר, בכפוף לאישור מחלקת הפיקוח על הבנייה כי טרם הסתיים חיזוק המבנה.

יח"ד 25 ו-26 - הפיכת שטח מבואה לשטח עיקרי בהיקף של 2.55 מ"ר לכל יחידת דיור. אין מניעה לאשר, בכפוף לאישור מחלקת הפיקוח על הבנייה כי טרם הסתיים חיזוק המבנה.

הרחבת מרפסות זיז קיימות בכל החזיתות. המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין מכוח תמ"א 38 ובעומק של עד 2.0 מ'. הבקשה פורסמה כדין ושטח המרפסות המקורות אינו עולה על 14 מ"ר. אין מניעה לאשר.

שינויי מיקום מרפסות מאושרות עבור חלק מיחידות הדיור. הבקשה פורסמה כדין. הוגשה התנגדות ביחס למרפסות הזיז בחזיתות המזרחית והדרומית והוכרעו במסגרת החלטה זו.

שינויים בפתחים. הבקשה פורסמה לציבור עם השינויים המבוקשים ואין מניעה לאשר.

קורות דמה עבור חלק מהמרפסות. אין מניעה לאשר, בכפוף לאישור אדריכל העיר.

תוספת מרפסות זיז. המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין מכוח תמ"א 38 ובעומק של עד 2.0 מ'. הבקשה פורסמה כדין ושטח המרפסות המקורות אינו עולה על 14 מ"ר. אין מניעה לאשר.

שינויים בחלוקה הפנימית של יחידות הדיור. השינויים אינם משפיעים על מספר יחידות הדיור המאושר ואין מניעה לאשר.

דירה 17 - שינוי מיקום פתח כניסה. אין מניעה לאשר, בכפוף לאישור יועץ בטיחות.

הגבהת חדר היציאה לגג. פורסמה הקלה לעניין זה ואין מניעה לאשר, בכפוף לאישור רשות הכבאות.

תוספת פרגולות לדירות הגג - אין מניעה לאשר.

סימונים גרפיים ותיקוני תכניות

יש לבצע תיקונים בהתאם לתכנית a.

יש לחשב את השטח ההופך לשטח עיקרי בעקבות תוספת המרפסת המוצעת במפלס קומה 3.

יש לחשב ולהציג את שטחי המרפסות המוצעות שלא חושבו ברובוט ולהתאים את חישובי השטחים בהתאם.

יש להוסיף הסבר מילולי בהרמוניקה לצד כלל השינויים המבוקשים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0530.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	בקשה להריסה ובניה לפי תמ"א 38/2
מספר ועדה	2026/71
כתובת	מסריק 4 , מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת את הוראות תמ"א 38 ואת התכניות החלות במקרקעין, ואינה סותרת תכניות מופקדות או תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, ככל שנקבעו.

הוועדה המקומית מצאה כי הבנייה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.

הוועדה שמעה את טענות המתנגדים ואת המבקשים, דנה בטענות ההתנגדות ובבקשה, ומחליטה כדלקמן:

לעניין טענת ההתנגדות בנושא החניה

המתנגדים טענו כי הבקשה תיצור מצוקת חניה ותוסיף עומס על מקומות החניה ברחוב.

במסגרת הבקשה מוצעות 32 יחיד ולהן פתרון חניה בהתאם לתקן. הבקשה כוללת 33 מקומות חניה בתחום המגרש. החניות המוצעות בתחום המגרש נותנות מענה לצורכי הפרויקט ומצמצמות את ההסתמכות על מקומות החניה ברחוב.

הוועדה מאשרת פטור מהקמת מקום החניה החסר וקובעת כי יש לשלם כופר חניה בגינו.

תנאי למתן תעודת גמר - אישור רשות התמרון.

לעניין הטענה בדבר היעדר חוות דעת הוועדה המחוזית

לבקשה ניתנה התייחסות הוועדה המחוזית במסגרתה נקבע כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור, בשים לב לגודל המגרש ולמספר יחידות הדיוור הקיימות, וכי ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38.

לעניין הטענה בדבר חריגה ממדיניות האזור

הבקשה מציעה 207% בנייה לעומת 170% בהתאם למדיניות, וכן קומה נוספת בנסיגה. הוועדה מאשרת את החריגה, אשר הינה מינורית ומקובלת על אגף תכנון העיר.

כמו כן, בעבר אושרו בקשות דומות לעניין מספר הקומות ואחוזי הבנייה. ישנה עדיפות תכנונית לחלופת הריסה ובנייה מחדש, אשר מאפשרת חיזוק המבנה, הסדרת פתרונות חניה ושיפור התכנון הכולל של המגרש.

לעניין הטענה בדבר חריגה מקווי הבניין

המתנגדים טענו כי הבקשה כוללת חריגה מקווי הבניין.

הבקשה מוצעת בתחום קווי הבניין המותרים בהתאם להוראות תמ"א 38. ככל שקיימים בבקשה אלמנטים החורגים מקווי הבניין המותרים, יש לצמצם לתחום קווי הבניין.

לעניין ההתנגדות למיקום חדר השנאים

המתנגדים טענו כי מיקום חדר השנאים, בסמיכות לבניין ברחוב מסריק 6, עלול לפגוע בהם.

מיקום חדר השנאים ייקבע בהתאם לדרישות חברת החשמל ובהתאם למותר לבנייה במרווחים. מיקומו הסופי ייבחן ויאושר במסגרת התיאום עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.

לעניין הטענה לקרבה בין הבניינים ופגיעה ביכולת הבנייה העתידית במגרש הסמוך

הבקשה מוצעת בתחום קווי הבניין המותרים, ואין בה כדי למנוע או לפגוע בזכויות הבנייה האפשריות במגרש הסמוך. ככל שתוגש בעתיד בקשה למבנה הסמוך, זו תיבחן לגופה בהתאם להוראות הדין והמדיניות התכנונית שתהא בתוקף באותה עת.

לעניין הטענה בדבר עקירת עצים בתחום חלקת המתנגדים

המתנגדים טענו כי הבקשה מחייבת עקירת עצים, ובכלל זה עץ מס' 9 המצוי בסמוך לגבול החלקות.

הטיפול בעצים ייעשה בהתאם לסקר העצים המאושר ולהוראות הגורמים המוסמכים, תוך מאמץ מרבי לשימור העצים הקיימים.

לעניין עץ מס' 9 בהתאם לסקר העצים, יש לפעול לשימורו ככל הניתן, בשים לב לכך שאינו מצוי בתחום החפירה של הקומה התת־קרקעית. הבקשה תותאם להוראות סקר העצים המאושר כתנאי לאישורה.

בנוסף, בהתאם להתחייבות היזם במהלך הדיון, יוצעו אדניות עמוקות ככל הניתן מעל קומת החניה, באופן שיאפשר נטיעת עצים בוגרים ככל הניתן.

חישוב שטחים

השטח העיקרי המותר למימוש מכוח סל הזכויות בהתאם לתמ"א 38 הינו 2,162.6 מ"ר. בבקשה מוצע שטח עיקרי של 2,203.42 מ"ר, המהווה חריגה של 40.82 מ"ר.

יש לצמצם שטחי הבנייה כך שיתאימו לסל הזכויות המאושר. הצמצום ייעשה בקומה העליונה באמצעות הגדלת הנסיגה לכיוון הרחוב.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז מקורות ולא מקורות.

יש להציג בטבלה את שטחי המרפסות המקורות עבור כל יחידת דיור ולהראות כי שטח אינו עולה על 14 מ"ר.

ישנן מרפסות החורגות מעומק של 2 מ'. יש לצמצם חריגה זו.

כלל המרפסות מוצעות בתחום קו בניין תמ"א, כנדרש.

מחסנים

מוצעים 32 מחסנים, כמספר יחידות הדיור.

שטחי האחסנה המותרים בשיעור של 8% במסגרת השטחים העיקריים הינם 207.07 מ"ר. בבקשה מוצעים שטחי אחסנה בהיקף של 204.99 מ"ר.

יש להציג חישוב שטחי אחסנה מעודכן לאחר צמצום שטחי הבנייה.

תברואה

על פי חוות דעת אגף התברואה, עבור תוספת של 14 יח"ד נדרש לתכנן מתקן אשפה ל-4 עגלות בנפח 1,000 ליטר.

בתכנית מוצע חדר אשפה הכולל 4 עגלות בהתאם להנחיות אגף התברואה. חדר האשפה ממוקם בתחום קווי הבניין ובקונטור המבנה שאינו פונה לרחוב, כנדרש.

תשתיות

מערכות מיזוג אוויר, גז, חשמל, מים, תקשורת וברזי כיבוי אש, לרבות הצנרת הנלווית להן, ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין, לרבות במרתף או בחלל גג, ולא על גבי חזיתות המבנה.

ככל שיוצעו מערכות בתחום החלקה, יש להעדיף פתרונות שאינם נצפים מהרחוב ואינם ממוקמים על גבולות המגרש הפונים לרחוב. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת הרישוי.

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח שיתיר לפחות 20% קרקע טבעית או שטחים מחומרים המאפשרים חלחול מי נגר, בהתאם לסעיף 6.19 לתכנית 10038.

יש להציג חישוב לעניין זה.

סימונים גרפיים

יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן בהרמוניקה 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
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הגשת ערבות בנקאית על סך 49,794 ₪ עבור שימור העצים.
	תשלום היטל כספי על סך 9,613 ש"ח
	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.
	תשלום כופר חניה עבור מקום חניה אחד בקרן חניה כללית
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0465.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2026/71
כתובת	הרב יוסף גבאי 20, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת.

בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע תואם את התקנות ואת מדיניות מהנדס העיר ונדרשים תיקונים טכניים בלבד.

אך לא הומצא נוהל בקרה הנדסית ועל כן מובא לדחייה במתכונת.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב שטח חלקי המקורה במרפסת כשטח מרפסת מקורה.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של המרפסת המוצעת.

בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0260.03
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומבואה
מספר ועדה	2026/71
כתובת	הסיירת הירושלמית 33, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע ממ"ד ומבואה לממ"ד בחזית דרומית מערבית עבור יח"ד 3 - ע"ג עמודה קיימת תואם היתר קודם.

חוות דעת אדריכלית :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0906.09
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/71
כתובת	משה רחמילביץ 144 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של המרפסת המוצעת.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

- לסמן ע"ג התכניות חזיתות וחתכים את הבינוי הקיים בבניין בצהוב להריסה בהיתר (עבירה בדירה שלו) זה ולהריסה לא בהיתר זה (עבירה של השכנים).

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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
	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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0554.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2026/71
כתובת	גדוד חרמש 21, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת מרפסת זיז לא מקורה בחזית המערבית.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה, לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים ואת הבקשה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

בהתנגדות לא נטענת טענות תכנונית, הטענות כלליות ולא מפורטות כך שלמעשה לא מציין כיצד נפגע המתנגד מהבניה המבוקשת - מדובר בהתנגדות קולנית.

הועדה רואה חשיבות בבניית מרפסת, והיא סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה.

קווי בניין:

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת לכדי 2 מ' בלבד מקו הבניין.

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה:

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי הכולל חתימה ע"י מתכנן השלד.

- חישובי שטחים - על עורך הבקשה לשנות קוד חישובי שטחים מ"מרפסת מקורה" ל"מרפסת לא מקורה".

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה:

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

- לסמן את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ע"ג ההרמוניקה ולסמנם בצבע צהוב "להריסה לא בהיתר זה".

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 אחרים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1990/0118.04
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול אולם שמחות ל 2 חנויות
מספר ועדה	2026/71
כתובת	שמגר 21 , רוממה

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקה מחודשת עם ע"ב

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0748.02
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים מרפסות ותוספת בניה
מספר ועדה	2026/71
כתובת	שרי ישראל 1, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

הבקשה מובאת לאישור חלק מהבקשה היות מוצע בבקשה ממ"דים ומרפסות וכן חצרות מרוצפים כאשר בבחינת הבקשה ובהתאם להתייעצות עם הממונה נעשתה תוכנית חלופית למיקום הממ"דים המוצעים ומתוכנית זו ישנה השלכה למרפסות זיז ולחצרות כמו"כ יש להוכיח יתרת שטחים עבור סגירת מרפסות בהתאם לתב"ע וע"כ יש להסיר את המרפסות והחצרות וכן את המחסן מהבקשה.

ניתן לאשר בכפוף לשינויים להלן:

שטחי בניה:

על עורך הבקשה:

- לחשב את כל הפונקציות הקיימות בבניין וכן השטחים המאושרים בהיתרים קודמים מכוח התב"ע ולוודא עמידה במותר.

- באם נותרו שטחים לניצול יש לחלק לכלל תתי החלקות בחלקה זו באופן שווה.

- יש להציג היתר המוכיח כי הוכשרו מרפסות הסגורות, באם אין היתר יש להציע מרפסות אלו בשטחי עיקרי מוצע ולא עיקרי קיים.

-יש להציג באופן ברור לאיזה דירות שייכות המרפסות המקורות.

ממ"ד:

-על עורך הבקשה להתאים את תכנון הממ"דים לתוכנית c שנעשתה ע"י הממונה, מני רחימוף וכן את המבואות בהתאמה

-על עורך הבקשה להמציא חתימה פוזטיבית עבור יח"ד דירה 4 היות ועפ"י התוכנית המוצעת הוסף ממ"ד היות ועפ"י התוכנית המצויה במערכת ע"ב אינו הציע פתרון מיגוני עבור יח"ד זו

- על עורך הבקשה לחשב את מבואת הממ"ד בשטחים שירות מכוח מבואות לממ"ד
- על עורך הבקשה להמציא חתימה פוזטיביות עבור הממ"ד של יח"ד מס' 3 שממ"ד זה הינו מוצע על שטח משותף כתנאי להפניה לגורמים

מרפסות סגורות :

על עורך הבקשה להציע מרפסות אלו בשטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר במניין השטחים המותרים או לחילופין להסירם מהבקשה

על עורך הבקשה להבהיר לאיזה יח"ד משויכת כל מרפסת סגורה

מרפסת זיז :

- על עורך הבקשה להסיר את המרפסות המוצעות בהתאם לתוכנית c המציגה ממ"דים במיקום שונה כאשר עבור דירות מס' 7, 13 ו-19 שלהם עפ"י התוכנית c ניתנה אפשרות לתוספת מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר בהתאם להרמוניקה ובכפוף להוכחת שטחים עיקרים למבואות

חוו"ד אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה

לא ניתן לאשר :

מחסן :

על עורך הבקשה להסיר את המחסנים המוצעים מהבקשה היות ולא עומדות בהנחיות המחלקה היות ומוצעים מעל הכניסה הקובעת וכן לא משויכים ליח"ד ולא מוצעים מתוך חדר מדרגות משותף וכן יש להוכיח שטחים עבור מחסנים אלו

ריצוף חצר :

— על עורך הבקשה להסיר את החצרות המוצעים בקומת הכנסה בחזית הדרומית

— על עורך הבקשה להסיר את כל החצרות המוצעות בהתאם לתוכנית c

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	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
	במידה ויידרשו שינויים בתכנון המשפיעים באופן ניכר במרכיבי השימור, יש להציגם שוב
	קת השימור ולקבל על כך אישור חדש
	גוון, חומריות ואופי סיתות אבן, מרקם וגוון צבעי טיח וחומרי גמר אחרים יבחנו בתיאום עם
	נה על השימור או מי מטעמה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0849.03
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג ממסחר ומשרדים לאולם שמחות
מספר ועדה	2026/71
כתובת	אהליאב 5 , רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

שימוש חורג :

הוועדה מאשרת את השימוש חורג ל- 7 שנים

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן את קווי בניין ע"ג המדידה והתוכניות כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק.

שטחי בניה :

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע שטח גדול יותר מהשטח המאושר בהיתר קודם – על עורך הבקשה להתאים את השטח המוצע עבור שימוש חורג לשטח המאושר בהיתר קודם מס' 2007/638.1 במדויק.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות הרבות המסומנות ע"ג הרמוניקה 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

	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0498.00
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בחלל גג רעפים קיים עפ"י תב"ע+הגבהת גג רעפים ע"י קוקיה. ותוספת מרפסת זיז.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	משה רחמילביץ 138, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לשימוש בגג הרעפים מכח התכנית, הגבהת הגג בחלקו הצפוני מערבי ותוספת מרפסת זיז בחזית המזרחית.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, הוועדה מקבלת חלקית את התנגדויות ומחליטה לאשר את המרפסת במידות מצומצמות.

התנגדות משפ' חשואל:

לטענה כי המרפסת המוצעת תפגע לנו באור שמגיע לגינה שלנו, ותחשיך את החדרים בצד הזה של הבית – המרפסת מוצעת 2 קומות מעל דירתם, כך שלא מובן איך תיווצר פגיעה.

יצוין כי למשפ' חשואל יש גינה היקפית גדולה.

לטענה כי המרפסת תפגע לנו בפרטיות מאחר ותתאפשר צפיה מאותה מרפסת מתוכננת – בחזית זו כבר קיימות 2 מרפסות גג.

התנגדות משפ' שלמה:

לטענה כי המרפסת המבוקשת תסתיר את כניסת האור/השמש לדירה ויגרום לחושך באזור המטבח והסלון – הוועדה מקבלת חלקית טענה זו ומורה לצמצם את מידות מרפסת המוצעת לעומק 2 מטר ורוחב לצמצם ל-6 מ' (במקום 8 מ' המוצע) כך שאורך המרפסת יגיע עד תחילת חלון הסלון של המבקשים (לא כולל).

לטענה כי המרפסת תוריד את הערך הריאלי של הבית – מדובר בטענה קניינית שאין בסמכות הוועדה לדון בה.

שטחי בניה:

עליית גג לקומה ב' מפלס +5.60:

על עורך הבקשה לחשב טכני ע"ג ההרמוניקה את המדרגות כשטח עיקרי מוצע ולא כהורדה.

גג רעפים/עליית גג מוצעת:

יצוין כי מדובר בבינוי קיים, קרי הכשרת עבירה. באפשרות עורך הבקשה להציע במיקום זה קוקיה בעל 2 שיפועים כפי שקיים בכלל הבניינים במתחם.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של המרפסת המוצעת.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

- לסמן ע"ג התכניות חזיתות וחתכים את הבינוי הקיים בבניין בצהוב להריסה לא בהיתר זה (עבירה של השכנים).

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0742.02
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שימוש חורג מ"אירועים באוהל שימש את מוזיאון ארצות המקרא בלבד" ל"אירועים חיצוניים", תיק עסק מס' 1015565
מספר ועדה	2026/71
כתובת	שמואל ס. ויז 21, גבעת רם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

שימוש חורג :

הוועדה מאשר את השימוש חורג ל- 3 שנים (בהתאם להחלטת וועדה מיום 27.04.2023

תנאי טופס 4 - הריסת האוהל על פי התב"ע 13132 אינו רלוונטי מאחר ומדובר בשימוש חורג ולא בבניה מכח התב"ע.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	אישור משרד הבריאות
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תשלום אגרת בניה
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	בדיקה אקוסטית ואישור המחלקה לאיכות הסביבה
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2006/0067.05
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוכנית שינויים עבור שינוי בפתחים
מספר ועדה	2026/71
כתובת	בלפור 14 , רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0350.00
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים ובנית מבנה בין 4 קומות תואם נספח בינוי
מספר ועדה	2026/71
כתובת	יפהן אברהם 8 , שכונת החבשים

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

הוועדה דוחה את הכרעתה ל-14 יום לצורך הגעת הצדדים להבנות.

לאחר מכן התיק ישוב לדיון פנימי לקבלת החלטה סופית.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0575.03
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, מרפסות ומחסנים ע"פ תב"ע 1169549.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	מזל תאומים 7, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

פרסום :

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד עבור "בניה בשונה מנספח הבינוי" גם לעניין "בניה שלא בהינף אחד" בשונה מהוראות התכנית.

שטח בניה :

על עורך הבקשה להציג חישוב מפורט לשטחים הניתנים בתב"ע לכלל הדירות להן מוצעת תוספת שטח בבקשה זו תוך חישוב השטח המוצע כעת בבקשה.

מחסנים :

על עורך הבקשה להציע את המחסנים עבור כל יח"ד בהתאמה לנספח הבינוי במדויק בנוסף להמציא חתימות שכנים להחלפת מיקום המחסן.

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
	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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0278.00
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה עפ"י תב"ע
מספר ועדה	2026/71
כתובת	משה רחמילביץ 151, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספות בניה עפ"י תב"ע שלא בהינף אחד, התב"ע אושרה משנת 2014 וכוללת סטיה ניכרת על שלביות ביצוע, הסעיף תוקן בשנת 2023 והסטייה ניכרת ירדה כך שניתן

לפרסם הקלה משלביות ביצוע.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה.

המתנגד חושש שאם הבניה לא תבוצע בהינף אחד לא יתאפשר לו לבנות, חשש המתנגד לא מוצדק. המתנגד יכול להגיש בקשה והיא תיבחן ותדון כמקובל.

הוועדה מאשרת את הבקשה הבינוי התואם תב"ע וראוי תכנונית.

הריסות:

על עורך הבקשה להמציא אישור ממחלקת פיקוח כתנאי לקבלת היתר בניה.

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

	הריסות - יש להמציא אישור ממחלקת פיקוח כתנאי לקבלת היתר בניה.
--	--

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2026/0128.00
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומת מרתף ושינויים בפתחים.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	תמיר שמואל 23, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת קומת מרתף כהרחבה לדירת משפ' טייב.

לבקשה זו הוגשו 3 התנגדויות.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענה להורדת ערך הנכסים – מדובר בטענה קניינית שאין הוועדה דנה בה ומה גם שלא הוגשה חו"ד שמאית.

לטענה לעומס על התשתיות ועומסי התנועה – מדובר בבקשה להרחבת דירה תואם תב"ע במדויק, המבקש נדרש להמציא תנאים להיתר של גורמי תשתיות להוצאת היתר בניה.

לטענה לרעש ומטרד בתקפות הבניה – כל בניה גורמת למטרד או אי נוחות, אך לא נכון לדחות בקשה לבניה בשל כך, על המבקשים לשמור על כל הוראות החוק בתקופת הבניה.

מדובר בבקשה תואמת תבע וכי טענות אלו היו צריכים לעלות בהוצאת התבע.

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, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0295.04
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה- תוספת קומות, יח"ד דיור , ממ"ד ומרפסות לפי תב"ע
מספר ועדה	2026/71
כתובת	חכם שמואל ברוכים 8 , תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ולא התקבל תימוכין קניינים על הבניה בגג מוצמד בשונה מנספח הבינוי.

שלביות ביצוע:

על עורך הבקשה להציע מעטפת בקומה ד' בהתאם לנספח הבינוי או לחילופין לפרסם הקלה בדבר שלביות ביצוע.

שטח בניה :

על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות העולות לקומה המוצעת, קומה ד'.

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה לצמצם את מרפסת הזיז לתוך קווי הבניין המאושרים.

תימוכין קנייניים :

על עורך הבקשה להמציא תימוכין קנייניים כתנאי לדיון חוזר כולל חתימה של הגג שעליה מוצעת המעטפת.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות 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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0414.11
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות, תוספת ממ"דים ומרפסות
מספר ועדה	2026/71
כתובת	שד גבעת משה 2, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה היא להרחבת יח"ד מס' 21 משפ' הרבסט בקומה ב' מפלס +6.00 הכולל חדר מחוזק מנייד שטחי הבניה של משפ' בן פורת מקומה 3-.

הרחבת יח"ד מס' 3 משפ' טוביה בחלקה הצפוני מזרחי תואם תבע.

הרחבת יח"ד מס' 5 משפ' מרגוליס בחלקה הצפוני מזרחי התואם תבע.

הרחבת יח"ד מס' 7 משפ' מרגוליס התואם תבע ותוספת מרפסת גג בחלק הצפוני לא תואם תבע.

לאחר הגעה להסכמה בין משפ' מלר ומשפ' הרבסט נותרה התנגדות אחת של מר אבנר כהן.

המתנגד חושש מפגיעה בפרטיות וטוען כי מרפסת גג המוצעת עבור יח"ד מס' 7 משפ' מרגוליס בחלק הצפוני שאינה תואמת תבע מסומנת בתבע כגג ללא שימוש וכך עליה להישאר.

מנגד טוען המבקש כי עפ"י התקנון בתים משותפים הגג שנוצר מוצמד לדירתו.

הוועדה מקבלת את ההתנגדות.

הוועדה סבורה כי נכון לאשר שימוש בגג עפ"י התבע בלבד ומאשרת חלק מהבקשה התואם תב"ע.

הוועדה דוחה את תוספת מרפסת הגג על הגג החדש שאינה תואמת תב"ע.

הוועדה מאשרת את הרחבת יח"ד מס' 21 משפ' הרבסט הכולל תוספת חדר מחוזק מכוח ניווד הזכויות המותר עפ"י נספח ממשפחת בן פורת מקומה 3-.

שטחי בניה/ניווד זכויות :

יח"ד מס' 21 (משפ' הרבסט), קומה ב' מפלס +6.00 :

מר הרבסט שרכש את הדירה הגיש מכתב לצוות המקצועי בו הוא מודיע כי הגיע להסכמה עם מוכר הדירה וכן הסכמה זו התקבלה תכנונית ע"י ממונה האזורי עם תיקונים טכניים, ניתן לראות במכתב זה הסרת התנגדות ואין מניעה לאשר את הבניה המוצעת – על עורך הבקשה :

- לרשום כתנאי להיתר בהערת אזהרה את ניווד השטח מדירת המוותר בן פורת עבור משפחת הרבסט.

- להוסיף הערה ע"ג ההרמוניקה בקומה 3- (במיקום הבינוי שמנויד לדירה 21) עבור משפ' בן פורת כי חלק זה ניויד עבור יח"ד מס' 21 משפ' הרבסט ולא יינתן לבקש חלק זה בעתיד.

- ניויד זה יירשם כתנאי ע"ג ההיתר.

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן קו בניין ע"ג המדידה והתוכניות כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק (צבעי קווי הבניין).

מרפסות גג :

על עורך הבקשה להציג חישוב של כל המרפסות המקורות עפ"י נספח הבינוי ולוודא יתרת זכויות.

חוות דעת אדריכלית :

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

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
	הריסת הבינוי המסומן בצהוב להריסה עפ"י נספח הבינוי ובדירת המבקשים.
	רישום הערת אזהרה את ניויד השטח מדירת המוותר יח"ד מס' 1 (משפ' בן פורת) עבור יח"ד 2 (משפ' הרבסט)
	הוספת הערה ע"ג ההרמוניקה בקומה 3- (במיקום הבינוי שמנויד לדירה 21) עבור משפ' בן כי חלק זה ניויד עבור יח"ד מס' 21 משפ' הרבסט ולא יינתן לבקש חלק זה בעתיד.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0479.00
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממדים ומבואות לדירות קיימות, שינויים במיקום מדרגות חוץ.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	עמוס 27, כרם אברהם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת 2 ממ"דים ומבואות לדירות קיימות, שינוי במיקום מדרגות חוץ.

עפ"י הבהרת חבר הוועדה ויו"ר וועדת השימור יוחנן ויצמן בעבר ביקשו להכניס את המבנה לרשימת שימור וועדת השימור דחתה את הבקשה.

לכן אין צורך באישור שימור כתנאי להיתר ולא בתנאים שיירשמו ע"ג וין חובה לצמצם הממ"דים על פי דרישות שימור.

יש לבחון את הבקשה בהיבט הרישוי.

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה, הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית. הוועדה רואה חשיבות רבה בבניית ממ"דים ועל כן מאשרת אותם בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

ממ"ד:

על עורך הבקשה לוודא ששטחם אינו עולה על 15 מ"ר נטו כל אחד.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0483.00
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת מרפסות.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	האמרכלים 2, זכרון משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה להיתר בניה בתנאים.

לצורך החלפת מבקשים בלבד להלן :

המבקשים הקודמים הינם : רבקה דרייפוס ת.ז. 537457139

המבקשים החדשים : אלתר חנוך העניך ת.ז. 325313559

אלתר מלכה ת.ז. 211347414

פינקוסביץ מאיר ת.ז. 339617714

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

כן	אישור מחלקת שפ"ע או סימון לא שייך
כן	חוות דעת סופית מחלקת השימור
כן	תצהיר חתום של עורך הבקשה
כן	תצהיר חתום של מתכנן השלד
כן	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
כן	יש להמציא הודעה מהמבקשים החדשים וכן מהמבקש שהוסר על הצטרפות לבקשה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0650.04
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מחסנים ומרפסת גג.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	קויפמן יחזקאל 21, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה מחסנים במפלס 2.50- לדירות 69-68-64 – המחסנים עומדים במותר - יצוין כי אושרו מחסנים דומים לכניסה הצמודה בתיק מס' 2015/650.02 .

בנוסף מוצעת מרפסת גג לדירה 69 על גג תוספת מאושרת בתיק 2016/650.1 .

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים .

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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0177.00
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שני בניינים בני 3 ו- 2 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, סה"כ 9 יח"ד
מספר ועדה	2026/71
כתובת	מרג' אל מהור סמטה 5 8 , שועפט

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע שני בניינים – בניין 1 באמצעות הכשרת עבירה, ובניין 2 הינו בניין חדש.

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים הבאים :

חניות :

תוכנית 3456 א' סעיף 23 (א) – "לכל יחידת מגורים יוקצה מקום חניה אחד (ללא כל קשר לשטח יחידת הדיור)".

מוצע בבקשה :

מוצע 9 יח"ד חדשות ולכן מותר להציע 9 מ"ח.

מוצע בבקשה 12 מ"ח .

יש לצמצם את המוצע ל 9 מ"ח .

אישור הסדרי תנועה :

ניתן אישור בתאריך 20/04/2026 - "לאשר את הבקשה".

יש להמציא אישור מעודכן למספר מ"ח לאחר הצמצום ל9 מ"ח כנדרש.

אישור תברואה :

ניתן אישור בתאריך 23/02/2026 - "לאשר את הבקשה".

ניתן אישור עבור 8 יח"ד – מוצע בבקשה 9 יח"ד . יש להמציא אישור מעודכן עבור 9 יח"ד.

מרפסות/חצר :

יש לחשב את החצרות המרוצפות כנדרש.

ליקויים גרפים

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	איכות סביבה- תעשיות איוורור וחומ"ס-יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר.
	איכות סביבה-איוורור חניון - חניות בנין 1 הן עיליות. חניות בנין 2 תת קרקעיות ל- 5 מקומות פתח אוויר צבעי בגריל אשר הוצג במפלס פיתוח. התכנון מאושר ופרטיו מהווים תנאי בהיתר.
	איכות סביבה- אקוסטיקה וקרינה-יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר.
	אישור תברואה סופי עבור תכנון המס פחים הנדרש.

	יהא הריסה בפועל והמצאת דוח פיקוח לבינויים הקיימים במגרש המוצע בבעלות המבקש
--	--

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0345.07
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, חצר ומחסן
מספר ועדה	2026/71
כתובת	מעגלות הרב פרדס 51, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית .

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

חצר:

קומה 1 במפלס -5.60:

דירה מס' 1- משי' ליברמן- מוצע ריצוף חצר – שטח החצר המוצע הינה בשטח לא סביר יש לצמצם את החצר המוצעת בחלק המזרחי בהתאם למסומן ע"ג ההרמוניקה .

מחסן:

מוצע בבקשה:

קומת מקלט במפלס -8.10:

מוצע מחסן עבור דירה מס' 1 בשטח-10.54 מ"ר.

-יש לחשב שטח הכניסה לשטח המחסנים כנדרש כשירות.

ליקויים טכניים:

נדרש לתקן את הערות שנמצאות ע"ג תוכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0693.01
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממד"ים ומרפסות זיזיות
מספר ועדה	2026/71
כתובת	גליק נלסון 19, רמות

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה היא לתוספת בניה, ממד"ים ומרפסות זיזיות, לאחר הפרסום יבחנו ההתנגדויות.

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד עבור "חריגה מקו בניין בגין תוספת ממד"ד" גם לעניין "בינוי בשונה מנספח הבינוי" ומאשרת כי אין צורך לפרסם הקלה עבור בינוי בשונה מנספח בינוי.

יש לפרסם הקלה עבור "בינוי בשונה משלביות הביצוע בהוראות התכנית" או לחילופין להכניס לבקשה מבקשים או בעלי מעטפת נוספים.

מרפסות זיז :

חזית מערבית - על עורך הבקשה להתאים את תחום המרפסות המוצעות בתאם לנספח בינוי במדויק בשתי הקומות .

ממד"ד :

תוכנית צל - לא הוצגה תוכנית צל - יש להציג כנדרש.

אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף ותוכנית צל לשאר הכניסות בבניין הכולל משלוח הודעות/ חתימות.

ליקויים טכניים :

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

לאחר תיקון הבקשה ופרסומה, ייבדק נושא התנגדות.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0646.04
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תב"ע ממ"ד מרפסת מחסן
מספר ועדה	2026/71
כתובת	טללים 16, רמות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

איכות סביבה:

על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי לדיון נוסף.

קווי בניין:

הוועדה מכירה בדיעבד בפרסום שבוצע עבור "הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממ"ד" גם לעניין "תוספת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין כתום".

שלביות ביצוע:

המוצע בבקשה הינו בהתאמה להוראות בתכנית 4922 לנושא שלביות הביצוע ועל כן לא נדרש בפרסום הקלה לסעיף זה.

מרפסת זיז:

מפלס +2.90, חזית צפונית מערבית (יח"ד מס' 3 משפ' קרויזר):

לא ניתן לאשר מרפסת בצורת ר' ולא כהמשך למרפסת כג עפ"י מדיניות מהנדס עיר – על עורך הבקשה לצמצם את החלק המערבי ולהשאיר רק מרפסת זיז אורכית אחת בחזית צפונית

תכנית צל למרפסות:

לקומה זו תיווצר מרפסת גג גדולה ועל כן לא נדרשת בהמצאת תכנית צל למרפסת זיז עברה.

ליקויים גרפים:

על עורך הבקשה לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית 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/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה

תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש".

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2000/0194.13
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה והרחבות מכח תב"ע 830224
מספר ועדה	2026/71
כתובת	ברכת אברהם 22, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע הינו עומד בהוראות התבע, יש ליצור תכנון בקומת הגג בהתאם להערות ע"ג ההרמוניקה.

-יש לחשב שטח חדר המדרגות המוצע כנדרש.

נספח בינוי :

קומה ד' במפלס +9.00 :

דירה מס' 17- מוצעת תוספת בינוי למגורים – בשונה מנספח בינוי- התכנון של הבינוי הינו בשטח קטנה המותר ע"פ הנספח, השטחים המוצעים הינם במיקום ע"פ תשריט בית משותף במיקום שניתן לדירה זו. התכנון של הבינוי אינו מקובל- יש לייצר תכנון בהתאם למסומן ע"ג ההרמוניקה .

קומת גג במפלס +11.90 :

מוצעות מדרגות עליה לגג- תואם נספח בינוי- יש לחשב שטח זה כמוצע בסך השטחים בהתאם לנספח כנדרש.

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 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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2000/0194.14
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה והרחבות בכפוף לתב"ע 830224
מספר ועדה	2026/71
כתובת	ברכת אברהם 24, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת קומה והרחבות בכפוף לתב"ע 830224.

לאחר שהועדה בחנה את ההתנגדות שהוגשה (המתנגדות של גב' אפרת שפיגל) מחליטה הועדה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה, המתנגדת טוענת שהמבקשת יוצרת נזקים קניינים לשכנים, הטענה לא תכנונית והמקום ללבן אותה היא בערכאה המתאימה.

הבקשה תואמת תב"ע והיא ראויה תכנונית.

הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבינוי המוצע הינו עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

מרפסות זיז:

המרפסות זיז המוצעות יש להגיש ע"ג ההרמוניקה התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התב"ע + חתימה של בעל הדירה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0123.02
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת הבניה קיים והקמת בניין חדש למגורים ומסחר סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2026/71
כתובת	אסאקניני כליל 23 , בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטח בניה :

יש לחשב קומת יציאה לגג כנדרש.

פרסום :

הוועדה מכירה בפרסום ההקלות שבוצעו בפתיחת התיק בדיעבד עבור " הקלה בקו בניין מזרחי ו- "הקלה בקו בניין צפוני 1.00". כמספיק גם לעניין עומק מרפסת מעבר ל-1.50 מ' ועד 2 מ'.

מרפסות זיז :

מוצע בבקשה :

קומה א' במפלס +5.20 :

מוצע יח"ד מס' 2 - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה :

במרווח - חזית צידית/ מזרחית ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש. – המוצע חורג מהמותר יש לצמצם לעומק עד 0.40 מ' כנדרש.

ליקויים טכניים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

	שרים
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	אישור משרד הבריאות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	הגשת ערבות בנקאית בסך 55,362 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים (שימור - 31,989 ש"ח, ה - 23,373 ש"ח)
	הגשת ערבות בנקאית נוספת עבור פיצוי נופי בסך 2,714 ש"ח
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0375.09
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניית ממ"דים, מרפסת זיז וריצוף מרפסת גג
מספר ועדה	2026/71
כתובת	אשר גולאק 1-3, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תכנית צל:

באישור הממונה הדרישה לתכנית צל לממ"ד המוגדל ומרפסות זיז אינה נדרשת.

ליקויים טכניים:

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה b.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0534.00
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/71
כתובת	תירוש 551 , גילה

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

לתכנית צל ישימה למרפסות, היות והמוצעת כיום אינה עומדת בדרישות התקנות וכן לא עומדים בנוהל האגפי לצמד מרפסות.

טרם ביצוע משלוח ההודעות יש לתקן ע"פ המפורט להלן :

שטחי שרות - מרפסות זיז :

מדובר בבקשה להקמת מרפסת זיז בודדת בחזית צפונית קדמית, המוצעת לדירה 6 למשפחת פרנקפור תהילה, ברחוב תירוש 551 בשכונת גילה, בבניין מגורים בן 4 קומות.

יש לציין כי המרפסת המוצעת אינה מרפסת יחידה.

בהתאם לנהל המחלקה, לצורך אישור הבקשה להיתר נדרש כי יוגשו לפחות שתי בקשות למרפסות בחזית הבניין.

במקרה שלנו, מוצעת מרפסת בודדת בלבד, לטענת עורך הבקשה כי קיים מס' היתר 1981/221.1. אולם מבדיקת המערכת עולה כי לא נמצא היתר כאמור.

לפיכך ובהתאם לנוהל המחלקה לעניין מרפסות בצמידים, הבקשה במתכונתה אינה עומדת בתנאים לאישור.

על המבקש לצרף לפחות אחד מהשכנים להגשת בקשה משותפת, על מנת לעמוד בדרישות הנוהל.

קו בניין ומרווח :

בנוגע לעניין קווי הבניין והמרווחים, המרפסת המוצעת ממוקמת בחזית הצפונית קדמית של הבניין.

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (מרווחים) ניתן לאפשר הבלטת מרפסת במרווח הקדמי בעומק של עד 1.20 מ' במקרה זה, עומק המרפסת המוצעת עומד על 1.20 מטר ולכן תואם את הוראות התקנות לעניין עומק.

ישנו ספק לגבי נכונות סימון הקוו הכתום, יש לבדוק מול מחלקת מידע באם הנו יכול לכלול מרפסות זיז קיימות !

תוכנית צל :

לעניין תוכנית צל, מבדיקת התכנית שהוגשה עולה כי חלק ניכר מהמרפסות המוצעות מוצגות בסטייה ניכרת במרווחים ואינן עומדות בהוראות התקנות והנוהל המחלקתי. בכלל זה, מוצעות מרפסות החורגות מגבולות המגרש.

כמו כן, המרפסת המוצעת בבקשה זו, לרבות העמודה אליה היא משתייכת, אינה עומדת בדרישות המרווחים ומוצגת אף היא בסטייה ניכרת

לפיכך, לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית.

על מנת לאפשר בחינה מחודשת ואפשרות לאישור, יש להגיש תכנית צל מתוקנת התואמת את קווי הבניין והמרווחים על פי דין.

לבצע תקנה 36 לשינויים המוצעים בתכנית הצל, בהתאם להוראות.

יובהר כי כלל המרפסות המוצעות החורגות מעבר לגבולות המגרש אינן ניתנות לאישור, ולפיכך יש לבטלן במסגרת התכנון המתוקן .

בהתאם לכך, העמודה המוצגת בתכנית הצל, הכוללת מרפסות החורגות מגבולות המגרש, אינה עומדת בדרישות ואינה רלוונטית לבחינה, וזאת אף אם צורפו חתימות בעלי הזכויות.

חוות דעת אדריכלית

יש להציג את תכנית הצל הרלוונטית גם בחזיתות ולדאוג לצמד מרפסות.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0185.00
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנין חדש בן 2 קומות מעל קומת חניה סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2026/71
כתובת	אל מקפה , צור באהר .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

רקע לבקשה מספר : 25/185

מדובר בבקשה שנדונה ברשות הרישוי ביום 51.2021.61 בהחלטת הוועדה נקבע כי הבקשה טעונה פרסום לפי סעיף 149, בגין שטח מירבי לבנין העולה על 700 מ"ר.

עניינה של הבקשה הינו הקמת בניין מגורים חדש בשכונת אום טובא, רחוב אל מקפה.

לאחר קבלת החלטת הוועדה, בוצעו תיקונים בתוכנית, לרבות עדכון שטחים והתאמתה להוראות התוכנית החלה במקום.

בהתאם להחלטת הוועדה, בוצע הליך פרסום כדן. במהלך תקופת הפרסום לא הוגשו התנגדויות.

לפיכך, הבקשה מובאת לדיון חוזר בפני הוועדה, לאחר השלמת הליך הפרסום כנדרש ובהתאם להחלטת הוועדה.

שטחי בניה :

ע"פ הוראות התכנית, סעיף א' :

"אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים" ..

שטח עיקרי-

שטח החלקה : 1072 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $1072 \times 50\% = 536$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות.

ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע: 429.06 מ"ר.

יתרת שטח עיקרי לניצול- 106.94 מ"ר.

שטח מרבי לבנין:

בהתאם להוראות התוכנית, שטח הבנייה המרבי המותר לבנין לא יעלה על 700 מ"ר.

בבקשה הנדונה התבקש שטח בנייה בהיקף של 786 מ"ר, ולפיכך נדרשה הקלה מתאימה בגין חריגה זו.

בהתאם לכך, ובהחלטת הוועדה, הבקשה הועלתה לפרסום לפי סעיף 149, בעיקר בשל החריגה משטח הבנייה המותר. הבקשה פורסמה כדין, ולא הוגשו התנגדויות.

לאחר השלמת הליך הפרסום, הובאה הבקשה לדיון, במסגרתו אושרה ההקלה המבוקשת בגין שטח בנייה העולה על 700 מ"ר.

לפיכך, ולאחר בחינת כלל ההיבטים, אין מניעה לאשר.

מחסן:

בהתאם להחלטת הוועדה, יובהר כי חלק מהדרישות לתיקון אינן נוגעות לנושא המחסנים.

בבקשה הוחלט על הקמת מחסנים בקומת המרתף בהתאם למספר יח"ד קרי 4 יח"ד ארבע יחידות מחסן דרישה זו בוצעה ותוקנה כנדרש בתכניות.

כמו כן, נתבקש לבצע חישוב שטחי שירות עבור המחסנים בשיעור של 8% וחישוב זה בוצע והוטמע ע"ג ההרמוניקה בהתאם להנחיות.

לפיכך, כלל התיקונים הנדרשים בוצעו, ואין מניעה לאשר.

קיר תמך:

בהתאם להוראות התוכנית סעיף 10ט'

ע"ב נדרש לבצע חישוב של שיפוע המגרש, ובהתאם לכך בוצע גובה השיפוע והוטמע במסגרת ההרמוניקה.

מן החישוב עולה כי שיפוע המגרש עולה מעל 15% ולפיכך אין מניעה. כמו כן הוגשה בקשה הקלה בנושא זה, אשר נבחנה במסגרת הדיון.

מרפסות:

עורך הבקשה נדרש לתקן ולהציג על גבי החזיתות והחתיכים סוג האבן והמעקה, וכן לפרט את מידות המרפסות. כל התוכניות תוקנו והוכנו כנדרש.

כמו כן, ע"ב נדרש לבצע חישוב של המרפסות המקורית כשטח עיקרי, בהתאם להנחיות התכנון והתקנות החלות, ביצוע התיקון ועד נתבקש לסמנם בקוד כחול. עודכנה ההרמוניקה בהתאם.

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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת החלטה סופית ממחלקת הדרכים בנושא ביצוע דרך הגישה.
	קביעת גובה הכביש הגובל.
	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
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0576.01
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והגדלת חצרות לדירות בקומת הקרקע.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	הרב אריה בינה 10, חומת שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים, בוצע פרסום הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.

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

הריסה:

לעניין הריסת הסגירה הקלה הקיימת כמסומן בהרמוניקה, יש לקבל דוח פיקוח על הבניה תוך 30 יום מהחלטה זו, ככל ולא יתקבל אזי הוועדה מכירה בתמונות ששלח המבקש בפנייתו כאישור להריסה.

תכסית:

התכסית לא תעלה על 80% משטח המגרש

ע"ב הציגה חישוב במייל, יש להטמיע להרמוניקה את התחשיב ע"מ לוודא עמידה במותר.

החישוב נבדק ועומד במותר, ישנה טעות סופר ע"ג ההרמוניקה רשום שמותר 50% כאשר מותר 80%, יש לתקן.

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

	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
	הריסת הסגירה הקלה המסומנת בהרמוניקה בצהוב

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0658.09
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2026/71
כתובת	אנטיגנוס 2, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההתנגדות הוסרה טרם הדיון בוועדה, הוועדה מאשרת את הבקשה כאשר יש לתקן ע"פ הפירוט להלן:

שינוי כניסת לדירה + מדרגות חיצוניות:

ע"פ החלטת הוועדה מדרגות חיצוניות לא ניתן לאשר היות ואינן עומדות בתקנות בניה במרווחים, יש לסמן בצהוב להריסה.

לאחר פניה מע"ב לענין הצורך במדרגות אלו, ולאחר בחינה מחודשת נמצא כי ניתן להכשיר את המדרגות ע"פ סעיף 4 ו בתכנית המתאר יש לחשבן במנין שטחי הבניה.

להלן הסעיף:

"אפשר יהיה להקים בגובה של קומה אחת מעל הקרקע מדרגות מחוץ לכל בית בכל איזור מגורים, אם תהיינה אלה צמודות בשלמותן לבית, והשטח שעליו תוקמנה מדרגות אלה ביחד עם שטח הבית לא יעלה על השטח המותר של הבית."

היות ובתוך קו בנין אין הגבלה לבינוי ניתן להסיק כי הסעיף מאפשר חריגה מקוי הבנין עבור פונקציה זו של מדרגות צמודות בגובה של קומה אחת.

יצוין עוד כי הסעיף הינו תחת פרק ו העוסק בתכנונם וצורתם החיצוניים של בנינים, וממילא מובנת ההגבלה לקומה אחת.

היות ומדובר בבקשה הכוללת גם ח. מחוזק וע"מ שלא לעכב את הבקשה יש לתקן את חישוב המדרגות + קונטור אדום כתנאי לגורמים.

מרפסות גג:

מוצע ריצוף חלקי בגג השכן במפלס +2.80, חלק מהריצוף מוצג כקיים- יש להציג היתר רלוונטי. - התקבל תשריט בית משותף.

יש להציג גישה לגג החדש אליו מועתקים הדודים וזאת כתנאי למעבר לגורמים

יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה ב לרבות שרוחב המעבר המוצע לעליה לגג יהיה תקני וכן לסמן את סולם העליה לגג.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0560.01
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים ותוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/71
כתובת	גנרל פייר קניג 25, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

היות וישנה חריגה מינורית מגבול חלקה ואי מתן הסבר ע"ג ההרמוניקה על זכויות הבניה .

תנאים לדיון :

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

אך היות וישנה נגיעה בקרקע יש לקבל את אישורם כתנאי לדיון נוסף

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5539.0 שהוגש מיום 17/03/2024 ע"י המח' למידע
תכנוני ולא ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

ע"פ סעיף 10.(ב). בהוראות התכנית :

"בניית התוספות לבניין קיים תהיה ע"פ קווי הבניה המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום
וע"פ נספחי הבינוי 1-5". – ישנה חריגה מקווי הבניין פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי
והקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקו בניין, יש לראות פירוט בסעיף ממ"ד .

היות וישנה חריגה מינורית מגבול חלקה יש לצמצם את התוספת המוצעת לתוך גבול המגרש.

שטחי בניה :

ע"פ סעיף 10 (א) בהוראות התכנית :

"היקף שטחי הבניה לתוספת בבנינים הקיימים שבתכנית הינם פועל יוצא של תכניות של תכניות
הבינוי ועל פי נספחי הבינוי."

שטח עיקרי

מותר : 37 מ"ר.

מוצע : 38.72 מ"ר.

התוספת מבוקשת אינה תואמת לנספח הבינוי, פורסמה הקלה אך לא מובן מאיפה נלקחו זכויות הבניה הנוספים ? הרי התכנית הגדלת אחוזי בניה מהווה סטייה ניכרת, לכן יש להציג הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה ובנוסף, לפי הנספח חלק מהתוספת הנו מרפסת אך מוצג בבקשה כשטח עיקרי. היות והתוספת מוצעת בחזית צידית ואין השפעה על החזית הראשית ניתן לאשר.

שטח שירות

מוצע : 14.25 מ"ר. - (שטח ממ"ד).

תכנית צל

הוצגה תכנית צל רק לאזור של התוספת המוצעת, יש להציג ע"ג ההרמוניקה תכנית צל גם לעמודה הסמוכה, יש לציין שישנה התנגדות למיקום הממ"ד בכך שהנו חוסם הפתחים לדירת השכנים, מציעים למבקשים לתאם מיקום תכנית הצל והממ"ד עצמו בשיתוף הצוות המקצועי יחד עם שיח עם השכנים.

לאחר אישור תכנית הצל ע"י ראש הצוות יש לבצע תקנה 36.

אישור צוות אב לתחבורה :

היות ומבוקשת תוספת על ציר רק"ל יש לקבל את אישור תיאום מול תכנית צוות אב לתחבורה על התכנית.

תנאי זה הינו תנאי לקבלת ההיתר.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0241.02
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה מהצד ועל הגג, ממ"ד וחדרים מחוזקים ומרפסות
מספר ועדה	2026/71
כתובת	יעקב ברגר 5, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת וזאת בשל חריגה בזכויות הבניה ללא הצגת מקור זכויות.

יש לצמצם כנדרש ולהגיש בקשה מתוקנת.

להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים:

ש.עיקרי:

ע"פ סעיף 9 (א) בהוראות התכנית:

"בכל בניין ובניין תותר תוספת בניה בחזית הקדמית (דרומית) בשטח של כ-24 מ"ר ו - או בחזית האחורית (צפונית) בשטח של כ-22 מ"ר או בשתייהן יחד כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. (שטח דירה כ- 42 מ"ר)"

בחלקה 59 שהינה נשואת הבקשה ע"פ תשריט ונספח מתאפשרת תוספת לכיוון חזית צפונית .

ע"פ סעיף 9 א שלעיל סה"כ שטח מותר 22 מ"ר.

ע"פ נספח בחזית דרומית מוצעת תוספת בקומה העליונה בהתאם לקיים בקומת קרקע. יצויין כי התוספת קיימת עוד טרם אישור התכנית.

ע"פ הוראה בסעיף 8 אשר מנחה במקרה של סתירה בין נספח / תשריט יחולו ההוראות על המגבילות ביותר, ע"כ השטח המותר לבניה בחזית הדרומית הינו כ- 21 מ"ר, בהתאם למידות הנספח.

סה"כ שטח מותר מכח התב"ע: $21+22=43$ מ"ר.

סה"כ שטח מכח 6% : (התכנית אושרה ב-1988, דהיינו התב"ע זכאית להקלה זו)
 $1137 \times 6\% = 8.52$ מ"ר

סה"כ שטח מכח 5% : התכנית כפופה למתאר $1137 \times 5\% = 4.21$ מ"ר

סה"כ שטח מכח 2.5% : $1137 \times 2.5\% = 28.425$ מ"ר

(יצויין כי ע"פ נסח הטאבו החלק בנכס המשותף זהה בכלל תתי החלקות.)

דירה מס' 5 :

מוצעת תוספת מכח התב"ע + 6% + 5% + 2.5%, דהיינו $7.10 + 14.21 + 8.52 + 43 = 72.83$ מ"ר

סה"כ מוצע : 103.02 מ"ר < 72.83, קיימת חריגה של כ 30 מ"ר, יש לצמצם.

דירה מס' 6 :

מוצעת תוספת מכח התב"ע + 6% + 5% + 2.5%, דהיינו $7.10 + 14.21 + 8.52 + 43 = 72.83$ מ"ר

סה"כ תוספת קיימת : כ 17.68 מ"ר

סה"כ מוצע (כולל ניווד של יתרת שטח מחזית דרומית) : 65.3 מ"ר

סה"כ תוספת קיימת + מוצע : $17.68 + 65.3 = 82.98$ מ"ר < 72.83 מ"ר, קיימת חריגה של כ- 10.15 מ"ר, יש לצמצם.

דירה מס' 7 :

מוצעת תוספת מכח התב"ע + 6% + 5% + 2.5%, דהיינו $7.10 + 14.21 + 8.52 + 43 = 72.83$ מ"ר

סה"כ תוספת קיימת : כ 28.85 מ"ר

סה"כ מוצע (כולל ניווד של יתרת שטח מחזית דרומית) : 65.3 מ"ר

סה"כ תוספת קיימת + מוצע : $28.85 + 65.3 = 94.15$ מ"ר < 72.83 מ"ר, קיימת חריגה של כ- 21.32 מ"ר, יש לצמצם.

יצויין כי ע"פ הסבר של ע"ב ע"ג הרמוניקה קימים ויתורי זכויות.

בין מסמכי הבקשה לא נמצאו ויתורי זכויות וכן ע"פ החישוב המפורט מעלה לענין יתרה, ניתן לראות כי אין די זכויות עבור החריגות הקיימות.

5% השלמת דירת גג

התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר.

ע"פ תכנית מס' 1454198 ניתן לבקש 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת עם 6% ויתרת תב"ע.

כנוהל אגפי בקשה מכח 5% השלמת דירת גג נדרשת באישור מנהל האגף.

היות ובבקשה הנוכחית בהתאם למפורט בסעיף שטחים נדרשת בצמצום השטח המוצע, הבקשה תועבר לאישור מנהל האגף לאחר הגשת תכנית מתוקנת.

כאשר יש לתכנן באופן אשר יהווה שיפור אדריכלי ככל הניתן.

שטח חלקה: 1137 מ"ר

סה"כ שטח מכח 5% : $1137 * 5\% = 4.21$ מ"ר

לאחר תיקון הבקשה יש לשים לב שע"מ לנייד זכויות לגג יש לוודות שכל דירה מניידת לפחות שטח של חדר עיקרי (לפחות 12 מ"ר) מכוח עודף זכויות וחלק יחסי של 6% בלבד ללא התייחסות לשטח ח. מחוזק או 2.5% או 5%.

רק אחרי שזה יוכח יהיה ניתן לקבל את הזכויות מכוח 2.5% ולשקול השלמת דירת גג 5% במידה ומהווה שיפור אדריכלי ע"פ חוות דעת שתתקבל ממנהל האגף כאמור.

מעטפת:

כאמור התוספת עבור דירה מס' 6 מוצעת ע"ג מעטפת.

כאשר יש לקבל חתימה פוזטיבית של בעל המעטפת אשר מודע ומאשר את המוצע.

התקבל טופס 1 חתום ע"י חברת עמידר, כאשר ע"פ נסח הטאבו תת חלקה 2 הינה בבעלות רשות הפיתוח.

יש לציין ע"ג ההרמוניקה בצורה ברורה שאכן תת חלקה 2 הינה בעלת המעטפת ומשוייכת לרשות הפיתוח - עמידר

הוראות בניה:

ע"פ סעיף 9(ד) בהוראות התכנית:

"כל קירות התוספת יבנו מאבן פראית כדוגמת האבן בבניין הקיים" – יש לציין חיפוי

התנגדויות:

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

מתנגד 1: שרה צנוה ת.ז. 071603013

להלן תמצית ההתנגדות:

חשש ופחד מפגיעה באיכות החיים, מהצורך בעזיבת הדירה בתקופת הבניה.

מדובר באישה מבוגרת אשר רב היום נימצאת בבית.

מתנגת לשימוש בגג שהינו רכוש משותף ללא קבלת הסכמתה לכך.

התנגדות לענין אור וצל.

פגיעה בנכס הקיים ובתשתיות

ההתנגדות עם תכנית פינוי בינוי עתידית

מתנגד 2 : אורי באואר ת.ז. 301884292 – עו"ד בשם המבקשים

ההתנגדות מוגשת ע"י עו"ד אורי באואר בשם שרה ופנחס שלו אשר הינם בעלים של תת חלקה 3.

להלן תמצית ההתנגדות :

אי קיומן של תימוכין קניינים

נסיבות רפואיות חריגות

טענות תיכנוניות

ההתנגדויות המורחבות כאמור סרוקות בא.א של הבקשה.

התיחסות מורחבת להתנגדות תינתן לאחר תיקון הבקשה.

"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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0292.03
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים ותוספת ממד
מספר ועדה	2026/71
כתובת	הנוטרים 14 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מבחינה גסה ניראה כי את ענין השטח ניתן לפתרון ולכן ניתן לאשר בכפוף .

כמו כן יש לתקן הרמוניקה ע"פ הרמוניקה a

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :

שטחי בניה :

ש.עיקרי :

ע"פ סעיף 10 ב :

בחלקות מס' 15,16,17 תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בהתאם לנספחי בינוי 3 או 4 או 5 ובהתאם לקוי הבניין המסומנים...

ע"פ נספח מס' 4 :

בקומה א' סה"כ שטח חדש לדירה נשואת הבקשה : 7.2 מ"ר (28.80/4)

בקומה ב' -קומה חדשה סה"כ שטח חדש לדירה נשואת הבקשה : 61.5 מ"ר (369/6)

סה"כ שטח מותר לבניה כ- : $68.7 = 7.2 + 61.5$ מ"ר.

יצויין כי היות ונספח השטחים הסטטטורי כולל את המדרגות והפירים ללא הורדה, ניתן לקבל את השטח המלא ללא הורדות. (לעומת חישוב מדרגות פעם אחת והורדה בקומה העליונה)

סה"כ מוצע : $68.7 < 74.69$, מתקבלת חריגה, יש לצמצם למותר .

יצויין כי בחישוב גס תתקבל עמידה בשטחים לאחר הגדלת שטח הממ"ד וחישוב עובי קיר כנדרש .

ממ"ד :

מוצע ממ"ד במפלס +2.80 הפונה לחזית דרומית.

הממ"ד המוצע מתוכנן ע"ג תוספת המבוקשת בתיק מס' 2011/28.01.

בבקשה הנ"ל בהליך פתיחת הבקשה הוצע ממ"ד בתת הקרקע כאשר ע"פ החלטת וועדה ע"ב נדרש לשנות את מיקום הממ"ד ע"מ שתינתן אפשרות לדייר מעל לקבל ממ"ד.

ביצוע הממ"ד הנוכחי מותנה בבניית הממ"ד בקומה התחתונה.

כאמור הממ"ד מוצע בתחום קוי הבניין ע"פ תיק המידע ולכאורה ההקלה בדבר חריגת הממ"ד מיותר.

שטח הממ"ד :

כ- 9 מ"ר נטו. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים.

כחלק מהתוספת הדרומית מוצע איזור רחצה.

יצוין כי ע"פ תיקון 163 ניתן לקבל 3 מ"ר עבור חדר רחצה , או לחילופין 5 מ"ר מבואה לממ"ד.

תיקון זה נדרש עבור עמידה בשטחי הבניה. הורחב לעיל.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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
	הפקת היתר בתיק 2011/28.01
	רישום הערת אזהרה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0245.04
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2026/71
כתובת	תירוש 555 , גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים, בוצע משלוח הודעות כנדרש והתקבלו חתימות מבעלי המעטפת.

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	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
	הפקדת ערבות לטובת שפ"ע לפי סעיף 4.1 (6) בתקנון
	הפקדת ערבות לפי סעיף 4.1(ז) בתקנון מול מחלקת גננות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0416.08
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספות בניה, הרחבה לבניין קיים.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	טוביה 8, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קווי בניין :

מוצעת מרפסת גג (קיימת התייחסות גם מטה) החורגת לכיוון חזית דרומית אחורית

ומזרחית צידית מקו בניין עילי ונחשבת לקיר עם פתחים.

ע"פ התקנות חריגה לחזית אחורית בקיר עם פתחים תתאפשר עד 10% מהמרווח בכפוף לפרסום הקלה.

ולחזית צידית עד 10% ושמירה על 2.7 מ'.

המרווח בחזית אחורית מקו בניין עילי הינו כ- 17 מ', דהיינו מותרת חריגה של עד כ- 1.70 מ'.

לכיוון חזית מזרחית כ- 9 מ', דהיינו מותרת חריגה של 90 ס"מ.

נדרש לצמצם את המרפסת בהתאם להנ"ל וע"פ הערות בהרמוניקה.

יצוין כי בהליך פתיחת הבקשה פורסמה הקלה אודות חריגה מקווי בניין צדדי בקיר ללא פתחים, כאשר נדרשת הקלה גם לחריגה מקו בניין לקיר עם פתחים.

כאמור התיק הופנה לפרסום כנדרש.

היות ומדובר בבקשה הכוללת ח. מחוזק וע"מ שלא לעכב את הפרסום יש לצמצם את המרפסת בהתאם לתקנות סטיה ניכרת כתנאי לגורמים.

שטח עיקרי :

סה"כ שטח קיים + מוצע: $84.21 + 16.22 = 145.43$ מ"ר > 145 מ"ר,

ניתן לראות כי מתקבלת חריגה מזערית משטחי הבניה המותרים, יש לצמצם כנדרש ל-145 מ"ר בדיוק.

תוקן כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

יש להמציא או לחילופין יש להגיש תצ"א מלפני 1967 כתנאי למשלוח לפרסום.

היות ומדובר בבקשה הכוללת חדר מחוזה, וע"מ שלא לעכב את הפרסום, יש להגיש כתנאי להפניה לגורמים.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה.

תיקון ע"פ הרמוניקה c

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
	לפי הוראות התכנית, על ע"ב להיות אדריכל רשום.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0446.12
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על פי תב"ע בקומת קרקע ומרתף, תוספת ממ"ד, מחסן.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	יוסי בן יועזר 14, גוננים

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

שפ"ע ואיכות סביבה

טרם הפניה להשלמת תנאים יש לתקן את הבקשה ע"פ המצורף מטה.

להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים:

ממ"ד:

ע"פ הערה בתחתית טבלת השטחים "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין..." היות ולא מצויין כי השטחים כוללים ממ"דים / חדרים מחוזקים ניתן לבקש ממ"דים מעבר לסל השטחים.

ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לתת העדפה להקמת ממ"ד על פני חדר מחוזק היכן שניתן, כפתרון מיגוני עדיף, על אף ששתייהם תקינים.

מוצע ממ"ד בתת הקרקע כאשר לקומה העליונה קיים ח. מחוזק וליתר הדירים מוצע תכנית צל.

ע"פ סעיף 197א: שטח מרחב דירתי- 9 מ"ר נטו, ובנוסף רק אם מדובר בהוספת מרחב מוגן למבנה קיים - מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר.

בהתאם לתיקון 163 לחוק התכנון והבניה אשר פורסם בתאריך 20/7/2025

"תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה שישמש חדר שירותים או חדר רחצה או תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה, ובלבד שהוא נוסף לשטח רצפה שישמש חדר שירותים או חדר רחצה"

לאור האמור לעיל ניתן להגדיל את הממ"ד.

יצויין כי ככל והשינוי יחרוג מהקונטור שהוצע בפתיחת התיק ידרש פרסום חוזר.

סה"כ שטח מוצע: 9 מ"ר, עומד במותר.

מחסן:

מוצע מחסן בתת הקרקע בשטח של כ- 20 מ"ר.

ע"פ הנחיות לתב"ע שאושרה לאחר 1989 לא ניתן לפרסם הקלה למחסן עד 20 מ"ר, אלא ניתן לקבל 8% בהתאם למותר מכח תכנית מתאר אליה כפופה התכנית החלה בחלקה.

יש לצמצם למותר ולהגיש חישוב 8% משטח הדירה.

ע"פ התקנות גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ', יש לבצע הפרדה מפלסית מיתר הפונקציות שבקומה.

כמו כן נראה כי נשמרה אופציה לגישה עתידית מח. המדרגות הקיים במידה ויתר הדיירים ירצו לממש מחסן בעתיד. יש להציג זאת ע"ג ההרמוניקה.

גדירות להריסה:

ע"פ סעיף 11: "המבנה הגדר והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשות לבניה ועל חשבונם לפני תחילת הבניה בשטח..."

נוסף תנאי לתחילת עבודות.

תנאים לדיון:

איכות הסביבה – סומן כלא שייך ע"י המערכת בתאריך 11/09/2024 שטח התוספת קטן שווה מ-80 מ"ר

אך היות וקיימת נגיעה בקרקע יש לשוב ולקבל את אישור מחלקת איכות הסביבה.

שפ"ע- לא התקבל אישור, יש להשלים.

יש לתקן את הליקויים המופיעים 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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2007/0384.02
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2026/71
כתובת	אבו עוביידה 212, אום ליסון

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההרמוניקה תוקנה כנדרש ונותר תיקון קל כתנאי להעברה לגורמים יש לעדכן ע"ג ההרמוניקה.

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

	רישום תצ"ר
	אישור סופי של מחלקת הסדרי תנועה.
	טופס 11 חתום ואישור סופי של דרכים.
	אישור פיקוח על הבניה להריסת המסומן בצהוב.
	אישור דרכים על הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש.
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0172.00
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת של שתי קומות, מרתף, עליית גג, ממ"דים וחדר מדרגות משותף על גבי מבנה לשימור חד קומתי בקומת הקרקע.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	יהושפט 6, המושבה היוונית

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

הבקשה הובאה להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לבריכה בגג.

הוועדה החליטה שיש להוסיף במהות הבקשה שמבוקשת בריכה ע"ג מרפסת גג ואז לבצע משלוח הודעות (או חתימות פוזיטיביות) לגובלים בחלקה 58 (אגף דרום מערבי), יצוין כי הבניה של הבריכה בתוך הקונטור.

המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 2878 כאשר הבקשה עומדת בהוראות התכנית וכן שטחי הבניה מחושבים כנדרש, עפ"י התב"ע במידה וישנה חריגה מקווי הבניין עפ"י קונטור הבניה הקיימת יש לבצע משלוח הודעות, בוצע פרסום כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.

מס' קומות:

"הקלה בגין הגבהת מדלפות הגג ובכך הגבהת גובה המבנה מעבר למותר עפ"י הוראות התכנית".

שטחי בניה:

הקלות לעניין 2.5% וכן 6% הינן מיותרות ויש להסירן מטבלת ההקלות.

חדר טכני: החישוב הינו משטח החלקה.

מותר עפ"י תכנית המתאר 2% משטח החלקה.

מותר שטח של 10.92 מ"ר המהווה 2% משטח החלקה, גובה התקרה הינה 2.20 מ' כפי שמותר (מוצע הנמכה קבועה לתקרה).

מוצע חדר טכני בשטח של 12.66 מ"ר, חורג מהמותר, יש לצמצם.

כניסות לדירה

בדירה רב מפלסית לא ניתן לאשר יותר מכניסה אחת דרך המדרגות המשותפות במיוחד שישנה

דירה נוספת בקומה האחרונה והכניסה אליה הנו מאותו חדר מדרגות משותף, יש לבחור כניסה אחת ולבטל את האחרים.

ברכה :

תותר בניית בריכה שחיה פרטית בתנאים הבאים :

תנאים מקדימים :

הברכה מוצעת בחזית אחורית או קדמית שגובלת בדרך ציבורית/שצ"פ וכו', לא בחזית צידית.

שמירה על מרחק של 1 מ' מגבול החלקה.

הברכה המוצעת ללא קירוי.

בכפוף לעמידה ב-2/3 חתימות שכנים במידה ומוצע בשטח משותף.

בוצע פרסום לחלקות הגובלות עבור בניית בריכה הפרסום כולל גם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי היות והברכה הינה על גג הבניין - אך היות ולא צוין באופן ברור שמדובר בברכה על הגג, מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו ככלולה בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק וזאת בהנחיית מנהל האגף- יואל שבת.

תנאים תכנוניים :

יוצע מעקה לברכה בגובה של 1.60 מ' .

הגישה לברכה ע"י חדר מדרגות משותף.

יישמר מרחק של 2 מ' מקונטור הבניה הקיימת- התקבל אישור מנהל האגף.

אישור קונס' לעמידות המבנה לעומסים המתוכננים בעקבות הברכה.

ברכה על גג מבנה מצריכה הקלה לפי המדיניות- לא בוצע, מובא להכרעת הוועדה באם להכיר.

כתנאי להיתר בניה תוגש הצהרה ע"י עורך הבקשה כי תכנן את הברכה תוך ייעוץ עם אנשי מקצוע מוסמכים לשם עמידה בהנחיות- קיים טופס אגפי מתאים.

המוצע לא עומד בתנאים אלה אך עפ"י הדסק מדובר בגג מוצמד למבקש ולכן המעקה הינו הכרחי ע"מ לייצר פרטיות ומניעת פגיעה עבור הדיירים הגובלים ואישור קונס' שלא התקבל עדיין ואישור זה הינו הכרחי לקידום הבקשה, יצוין כי לא יספק את האגף אישור סטנדרטי של הצהרת המהנדס אלא חו"ד מפורטת.

בנוסף בקשה הכוללת בריכת שחיה תכלול פרט בקנ"מ 1: 20 או 1: 50 לרבות פתרון ניקוז עם ציון חומרי הבניה, בהיצמד לפרטים המצוינים הרלוונטיים בחוק.

חוות דעת תכנונית :

היות והבניין הינו בנין אופייני ועפ"י חו"ד השימור הבניין נבנה לפני 1967.

יש להגיש תצ"א מלפני 67 או צילומי אוויר מתיק התיעוד\ מפות היסטוריות מתיק תיעוד כתנאי להפניה לגורמים.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0052.00
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה, מרפסות זיז ומרפסת גג
מספר ועדה	2026/71
כתובת	האזור 12, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה מכירה בפרסום שבוצע לחריגה מקו בנין קדמי כמספיק, בדיעבד וכולל הקלה בגין חריגה מקו בנין מצומת לצומת.

המוצע בבקשה הינו תואם בכללותו את נספח הבינוי, פורסמו הקלות כנדרש לא חורג מהוראות וואו נספח הבינוי.

לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה, התקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

המוצע בבקשה עומד בתנאי זה ומוצעת סגירה התואמת את הפתחים בעמודה זו.

מרפסות זיז :

קומה ג' + ד', חזית דרומית :

יש להשלים תכנית צל גם בחזיתות.

יש לתקן את חישוב המרפסות המקורות לקוד הנכון.

מרפסות גג :

מוצעת מרפסת גג בשטח כולל של 5.06 מ"ר, יש להמציא היתר למרפסת מהקומה מטה.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0949.01
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2026/71
כתובת	גנרל פייר קניג 13 , גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

צמצום התוספת לתחום קווי הבניין, צמצום זכויות הבניה למותר תוך אבחנה בין מרפסת לשטח עיקרי ע"פ נספח.

ובתנאי הוכחת היתרים רלוונטיים לקומות מתחת , ככל ולא יוכח יש לצרף את הדיירים הרלוונטיים ולהחזיר הבקשה לדיון נוסף בוועדה.

שטחי בניה וקווי בנין :

ע"פ סעיף 10 (א) בהוראות התכנית :

"היקף שטחי הבניה לתוספת בבניינים הקיימים שבתכנית הינם פועל יוצא של תכניות של תכניות הבינוי ועל פי נספחי הבינוי." ישנה חריגה מהמידות בנספח הבינוי, וכן מבקשים בחלק מהתוספת שטח עיקרי במקום מרפסת ע"פ נספח, יש להתאים.

כמו כן קיימת חריגה מקווי הבנין, לא ניתן לחרוג מקווי הבניין כאשר חריגה כזו מהווה סטיה ניכרת ע"פ הוראות התכנית- ראה סעיף 8 בתקנון, יש לצמצם.

שטח עיקרי

מותר : 37 מ"ר. כולל מרפסת ע"פ הרשום בנספח.

מוצע : 40.49 מ"ר.

התוספת מבוקשת אינה תואמת לנספח הבינוי, פורסמה הקלה רלוונטית אך לא מובן מקור זכויות הבניה הנוספים. היות ובתכנית הגדלת אחוזי בניה מהווה סטייה ניכרת, לכן יש להציג הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה ולצמצם למותר כאשר את שטח המרפסת יש לרשום בהתאם.

שלביות ביצוע:

ע"פ סעיף 10. (ד). בהוראות התכנית:

"תותר הוצאת התרי בניה בשלבים בהקבלה לבניה מקומת הקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא.

במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

למרות האמור לעיל, ניתן יהיה לצפות את גג התוספת בזפת מולבן או חצץ במקום לרצפו. (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 2.8.87)".

מבוקשת תוספת לקומה א' בלבד וצוין גמר הגג לפי סעיף זה. - פורסמה הקלה בבניה שלא בהינף אחד.

ההקלה מיותרת כיוון שהתכנית קבעה בניה בשלבים וכן הוועדה לא מאפשרת הקלה בדילוג על קומות, כך שיש להוכיח קיום היתר בניה לדירות בקומות שמתחת לדירת המבקשים וככל ואין אזי יש לצרפם לבקשה.

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, 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
	אישור צוות אב לתחבורה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1980/0903.07
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	שינויים פנימיים, תוספת בניה, ממ"דים.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	תל חי 17, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מדובר בבקשה לתוספות הכוללת ממ"ד בקומה (-2.80) וממ"ד מעליו במפלס (+0.00), הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 12.02.2025 כאשר אושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

במסגרת הכנת התנאים להיתר, פיקוד העורף דרש בקומה (+0.00) תוספת מעבר לממ"ד כשטח שירות מה שהוסיף לשטחי השירות כ- 3.0 מ"ר.

הבקשה מובאת לוועדה לאישור השינוי וכן יש לקבל בחוזר את אישור מחלקת סלילה וגיחון בגין הפרש השטחים.

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

קן	אישור מעודכן של חברת הגיחון.
קן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0592.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות ו-5 יח"ד מכוח תב"ע ומכח תמ"א 38
מספר ועדה	2026/71
כתובת	צפניה 58 , גאולה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בתאריך 05/11/2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים".

כעת נמצא התיק בשלב השלמת אישורי גורמים ובהתאם לדרישת רשות מוסמכת מוצע בבקשה חדר משאבות בשטח של 12.27 מ"ר ומאגר מים – אין מניעה לאשר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלמש את המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם רעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו

כ	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נ, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0612.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה תוך שימור חזיתות
מספר ועדה	2026/71
כתובת	ראשית חכמה 15, גאולה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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.

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע גם לצורך הקלה לבנייה בהתאם לקו שלפיו רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים, ולעניין זה לקחה הוועדה בחשבון, בין היתר, כי פורסמה הקלה למרפסות הבולטות מעל דרך, משהפרסום שיקף את מאפייני הבינוי המוצע בבקשה.

חניה

בהתאם לנתונים שהוצגו בפני הוועדה מאת מחלקת הסדרי תנועה, עבור 4 יח"ד חדשות נדרש מקום חניה אחד בהתאם לתקן חניה נמוך. לא הוצע פתרון חניה בתחום המגרש.

הוועדה מחליטה לפטור ממקום חניה אחד, ובמקביל לקבוע כי כתנאי למתן היתר ישולם כופר חניה עבור מקום חניה אחד, בהתאם לנדרש על פי התקן.

קווי בניין :

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :

חזית קדמית מזרחית – 3 מ' מגבול המגרש.

חזיתות צידיות צפונית ומערבית – 2 מ' מגבול המגרש.

חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול המגרש.

בחזיתות קדמיות מזרחית ודרומית נדרש מרחק של 3 מ' מהבינוי לגבול מגרש בהתאם לתכנית 10038.

בחזיתות צידיות צפונית ומערבית נדרש מרחק של 2 מ' מהבינוי לגבול מגרש בהתאם לתכנית 10038, אך לאור מגבלות התיכנון במגרש ניתן לאשר את הבינוי המוצע בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38.

שטחי בניה :

שטחים עיקריים :

עיקרי מותר לבינוי : 533.8 מ"ר.

עיקרי מוצע : 636.62 מ"ר

נמצא פער משמעותי בין השטחים המאושרים לבין השטחים המוצעים, וזאת לאחר שהתכנון אושר.

על מנת לשמור על התכנון כפי שאושר, ובה בעת לעמוד בסל הזכויות המותר, יש לערוך חישוב שטחים מחודש ומלא לכלל הרכיבים.

נמצא כי קיימים שטחים שלא חושבו בהתאם לסיווגם במערכת, ולפיכך יש לתקנם ולהציג חישוב עדכני ומדויק במסגרת הבקשה, בהתאם לסל הזכויות לפי תכנית 10038.

שטחי שירות :

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

מרפסות :

תכנית החלה במגרש הינה 2874 אינה מתייחסת למרפסות, אך כפופה לתכנית מתאר 62 ע"כ המרפסות נבחנו ע"פ תכנית המתאר.

מוצעות מרפסות בחזית צפונית בעומק של עד 1.2 מ' בין 3 קירות. יש לבצע פרט ניתוק של 30 ס"מ או לחילופין לחשב כשטח עיקרי – אין מניעה לאשר.

מוצעות מרפסות בחזית מזרחית מעבר לגבול חלקה ומעל דרך, בהתאם להקלה שפורסמה – אין מניעה לאשר.

חזיתות :

התכנית המאושרת קובעת את החזית המזרחית לשימור. ע"כ יש לשמר את הקיר בהתאם לתכנית המאושרת ולשנות את צורת הממ"ד על חשבון המרפסת בחזית צפונית.

מחסנים :

תכנית החלה במגרש הינה 2874 אינה מתייחסת למחסנים, אך כפופה לתכנית מתאר 62 ע"כ המרפסות נבחנו ע"פ תכנית המתאר.

ולכן יש לעמוד ב-8% שטחי מחסנים, כלומר סך של 50.43 מ"ר. פורסמה הקלה כנדרש - אין מניעה לאשר.

יש לציין שטח מחסנים

יש לציין גובה מחסנים עד 2.20

תברואה :

התקבל אישור מח' תברואה. מתוכננת דחסנית במקום. בשלב קבלת טופס 4 יש צורך בהשתתפות 2 עגלות בנפח 1000 ליטר.

נגישות :

בבקשה מוצעות 7 יח"ד חדשות – תנאי למתן היתר יהיה אישור מורשה נגישות.

עצים :

התייחסות תכנון העיר :

אין עצים קיימים לחלקה- יש להציע שתילה של 3 עצים בוגרים בחצר הקדמית לרחוב אלשיך.

פיתוח שטח :

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

יש להציג תכנית פיתוח שטח מפורטת הכוללת גז, גמל מים, חשמל ותקשורת.

ניקוז מי נגר :

יש להציג ע"ג ההרמוניקה סכמת חלחול + חישוב .

סימונים גרפיים :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	רישום התצר - ע"פ תיק המידע
	בשלב קבלת תעודת גמר יש צורך בהשתתפות 2 עגלות בנפח 1000 ליטר.
	אישור מח' השימור
	ביצוע תשלום עבור החניה החסרה
	מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום יית מנהל בית המודל
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע ו כי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2026/0047.00
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוכנית תמ"א 38 הריסה ובניה .
מספר ועדה	2026/71
כתובת	חתם סופר 4 , נחלאות, שערי חסד

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.

הוועדה דנה בבקשה לחריגה ממדיניות לעניין מספר הקומות וגובה המבנה, ולאחר ששקלה את מכלול השיקולים התכנוניים, מחליטה לאשר את החריגה המבוקשת.

לעניין מספר הקומות- הוועדה מאשרת הקמת מבנה בן 5 קומות וגג רעפים, בהתאם לבינוי שאושר במגרש הסמוך. הוועדה קובעת כי מספר קומות זה מתיישב עם הוראות תכנית 10038, בשים לב לכך ששטח המגרש קטן מדונם, ובהתאם ניתן לאשר עד 6 קומות במסלול הריסה ובניה.

לעניין עיצוב הגג -הוועדה מקבלת את המלצת תכנון עיר וקובעת כי יתוכנן גג רעפים מעל קומת הגג, לשם התאמת הבינוי לאופי הסביבה.

לעניין גובה המבנה- הוועדה מאמצת את עמדת תכנון עיר לפיה יש להתאים את גובה המבנה לגובה המבנה הסמוך, אשר שיא גג הרעפים בו עומד על 809.57. יחד עם זאת, הוועדה מתירה חריגה נקודתית משיא גובה זה, כך שגובה שיא הגג בבקשה, לרבות גג הרעפים, יוכל לחרוג בשיעור של עד 0.70 מ'.

חניה

הוועדה דנה בנושא החניה בבקשה, במסגרתה מוצע צמצום מ'5 יחידות דיור ליחידת דיור אחת גדולה, ללא פתרון חניה בתחום המגרש, וזאת בין היתר בשל אילוצי שימור חזית המבנה.

בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, לפיו עבור יחידת דיור אחת נדרש מקום חניה אחד, ובהיעדר אפשרות לספק פתרון חניה בתחום החלקה, נקבע כי יש להסדיר את הנדרש באמצעות תשלום לקרן חניה.

לפיכך, הוועדה קובעת כי תנאי לקבלת היתר הינו תשלום כופר חניה עבור מקום חניה אחד.

קווי בניין :

הוועדה קובעת כי הבינוי המוצע מצוי, ככלל, בתחום קווי הבניין המותרים על פי תמ"א 38, למעט החרیגות המפורטות להלן.

לעניין חזית דרומית – הוועדה מאשרת את החרیגה מקו הבניין עבור מרפסת קיימת לשימור, ולאחר ששקלה את נסיבות העניין, לא מצאה מניעה תכנונית לאישורה.

לעניין חזית צפונית - נוכח קיומה של חוות דעת משפטית המתירה הקלה בקווי הבניין, ובשים לב לכך כי במעמד הדיון הוצגה הסתייגות מצד ראש צוות הרישוי ביחס לחוות הדעת מיום 13.06.2025, קובעת הוועדה כי הנושא ייבחן בשנית.

זאת, בהמשך לשיחת טלפון שנערכה במעמד הוועדה עם עו"ד יניב טייאר מאגף הייעוץ המשפטי. הוועדה קובעת כי תנאי להפצת הבקשה לגורמים הינו קבלת אישורו הכתוב של עו"ד יניב טייאר לחוות הדעת האמורה מיום 13.06.2025, או לחלופין המצאת חוות דעת משפטית מעודכנת, ככל שיימצא כי נדרש עדכון.

שטחים :

שטחים עיקריים :

שטח עיקרי מותר לבינוי 754 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 759.80 מ', המוצע אינו עומד במותר -יש לצמצם למותר.

שטחי שירות :

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

מחסנים :

מוצע מחסן אחד עבור יח"ד בשטח המותר -עד 8% אין מניעה מלאשר.

יש לציין שטח וגובה $2.20=h$ מ'.

קומת גג :

מוצע גג טכני ובריכה, במידה ומוצעת מרפסת גג יש לחשבה בחישוב השטחים.

יש לחשב את שטח הבריכה בחישוב השטחים

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז וגג לא מקורות, מחוץ לתחום קווי הבניין.

מרפסות שאינן בתחום קו בניין תמ"א אשר אינן המשכיות למרפסת לשימור יתואם בהתאם לנקבע בסעיף קווי הבניין. יצוין כי קו בנין צפוני נקבע בתיק המידע כקו בנין קדמי .

גדרות :

מוצעת גדר בגובה של 1.05 עד 124 ס"מ - מקובל – יש להציג חומרים התואמים לאופי הרחוב.

עצים :

הבקשה לא מסמנת עצים בוגרים אורנים קיימים בחלקה ולא מציעה לשמר אותם - התקבל אישור שפ"ע.

בור מים :

חלקה 215 מכילה בור מים שכוניתי לאורכה ובניה חדשה בקו אפס עלולה לגרום להתמוטטות הבור ועל כל הצעה לוודא כי שלמות ויציבות הבור לא תתערער מעצם החפירה בסמוך לו. יש להשלים חוות דעת מהנדס שימור לנושא זה.

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

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

מי נגר :

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

יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר.

התקבל אישור מחלקת איכות סביבה.

נגישות -הבניין הינו בעל כניסה נגישה.

מוצע יח"ד בודדת אין צורך באישור מורשה נגישות.

נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
אישור פיקוד העורף הג"א	
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
	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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	איכות סביבה - יישום המלצות יועץ אקוסטיקה מהווה תנאי לקבלת ההיתר.
	תנאי מחלקת שימור הסופיים עבור קבלת היתר.
	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז
	הצהרת יועץ קרקע וביסוס כי אין מניעה מלממש את הפרויקט
	תשלום כופר חניה עבור מקום חניה אחד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0374.02
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים במחסנים ובפתחים, החלפת מיקום הממ"דים, ניווד שטח עיקרי מקומה לקומה.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	ים סוף 6, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומות מחסנים :

ביטול חפירת מחסנים בצידו הדרום מזרחי של המבנה אין מניעה לאשר.

חפירת קומת מחסנים חדשה בחלקו הצפון מזרחי של המבנה במפלס חדש 3.68- ובה מוצעים 7 מחסנים חדשים - אין מניעה לאשר.

הנ"ל הינו בתחום קו בניין תב"ע. אגף הרישוי נמנע מלתת כניסה חיצונית למחסנים אך מבחינת הבקשה, נראה כי לא ניתן לייצר גישה אחרת. שטח המחסנים חורג מ-8%. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר.

חלקות מחסנים חדשה בקומת המחסנים הקיימת ע"ח שטחי מילוי - אין מניעה לאשר וזאת בכפוף להצגת כניסה פנימית למחסנים אלו ולא כניסה חיצונית כפי שמוצע.

שינוי במיקום המעלית – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מורשה נגישות וכיבוי אש.

מוצעות מדרגות חיצוניות ללובי עבור כניסה מזרחית - אין מניעה לאשר. אין היתכנות אחרת ליצירת מעבר וכניסה לשטח הלובי הנ"ל. בכפוף לאישור מורשה נגישות.

קומת קרקע:

שינויים בפתחים אינו משפיע על חלקות גובלות - אין מניעה לאשר.

שינויים בחלוקה פנימית של יחידות הדיור - אינו משפיע על מספר היחידות אין מניעה לאשר.

שינוי במיקום פיר מעלית בהתאמה בכלל הקומות - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מורשה נגישות וכיבוי אש.

בכניסה המערבית ישנן 2 יחידות. ליחידת ימנית מוצע החלפה בין חדר הממ"ד לחדר התוספת הניתן במסגרת 25 מ"ר - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

ב3 הכניסות מוצעות הרחבות במקום מיקום המעלית לטובת פירי מערכות בהתאמה בכלל הקומות - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מורשה נגישות וכיבוי אש.

קומה א :

שינויים בפתחים - אין מניעה לאשר. הנ"ל אינו משפיע על חלקות גובלות.

בכניסה המערבית ישנן 2 יח"ד. ליח"ד ימנית מוצע החלפה בין חדר הממ"ד לחדר התוספת הניתן במסגרת ה-25 מ"ר - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

ליח"ד 19 מוצעת מרפסת זיז מקורה - אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי המרפסות המקורות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות זיז המקורות במבנה אינו עולה על 12 מ"ר.

ליח"ד 20 מוצעות הרחבות עבור מרפסות קיימות - אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי המרפסות המקורות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות זיז המקורות במבנה אינו עולה על 12 מ"ר.

ליח"ד 3 מוצעת הרחבת מרפסת - אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי המרפסות המקורות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות זיז המקורות במבנה אינו עולה על 12 מ"ר.

קומה ב :

שינויים בפתחים - אין מניעה לאשר.

בכניסה המערבית ישנן 2 יח"ד. ליח"ד ימנית מוצע החלפה בין חדר הממ"ד לחדר התוספת הניתן במסגרת ה-25 מ"ר - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

ליח"ד 6 מוצעת מרפסת זיז מקורה - אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי המרפסות המקורות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות זיז המקורות במבנה אינו עולה על 12 מ"ר.

ליח"ד 21 ו-22 מוצעות הרחבות עבור מרפסות קיימות - אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי המרפסות המקורות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות זיז המקורות במבנה אינו עולה על 12 מ"ר.

ליח"ד 5 מוצעת הרחבת מרפסת - אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי המרפסות המקורות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות זיז המקורות במבנה אינו עולה על 12 מ"ר.

קומה ג :

שינויים בפתחים - אין מניעה לאשר. הנ"ל אינו משפיע על חלקות גובלות.

בכניסה המערבית ישנן 2 יח"ד. ליח"ד ימנית מוצע החלפה בין חדר הממ"ד לחדר התוספת הניתן במסגרת ה-25 מ"ר - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

ליח"ד 16, 23 ו-24 מוצעות הרחבות עבור מרפסות קיימות - אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי המרפסות המקורות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות זיז המקורות במבנה אינו עולה על 12 מ"ר.

ליח"ד 7 מוצעת הרחבת מרפסת - אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי המרפסות המקורות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות זיז המקורות במבנה אינו עולה על 12 מ"ר.

קומה ד :

שינויים בפתחים - אין מניעה לאשר.

שינויים בחלוקה פנימית של יחידות הדיור בכניסה המערבית - אין מניעה לאשר.

בכניסה המערבית ישנן 2 יח"ד. ליח"ד ימנית מוצע החלפה בין חדר הממ"ד לחדר התוספת הניתן במסגרת 25 מ"ר - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

ליח"ד 30 מוצעת הרחבת מרפסת - אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי המרפסות המקורות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות זיז המקורות במבנה אינו עולה על 12 מ"ר.

קומה ה :

שינויים בפתחים - אין מניעה לאשר.

שינויים בחלוקה פנימית של יחידות הדיור בכניסה המערבית ובכניסה האמצעית – אין מניעה לאשר.

בכניסה המערבית ישנן 2 יח"ד. ליח"ד ימנית מוצע החלפה בין חדר הממ"ד לחדר התוספת הניתן במסגרת 25 מ"ר - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

מוצעות הפיכת שטחים עיקריים שאושרו בהיתר מקורי בחזית הדרומית למרפסות סוכה וניודן לקומה החלקית העליונה - אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה עבור ניוד שטחים.

מוצעות מרפסות לביטול בחזית הדרומית של המבנה.

קומה ו :

שינויים בפתחים.

מוצע איחוד 2 יח"ד במפלס זה, איחוד יח"ד 29 ו34. מוצעת חלוקה פנימית חדשה עקב האיחוד ותוספת שטח ליח"ד ע"ח השטחים שבוטלו במפלס ה' והפכו למרפסות.

מוצעת חלוקה פנימית חדשה בכלל היח"ד המפלס זה.

מוצעות הרחבות עבור יח"ד 35, 38 ו39. – אין מניעה לאשר את השטחים המוצעים, עומדים בסל הזכויות שאושרו בהיתר המקורי בהתאם ל10038.

הגבהת המבנה בכחצי מטר אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה. בכפוף לאישור כיבוי אש.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

	הגשת ערבות בנקאית בסך 10,682 ש"ח עבור נטיעה חלופית
--	--

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0018.00
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בנין תוך שימור חזיתות במסגרת תוכנית 10038 ותוספת של 20 יח"ד
מספר ועדה	2026/71
כתובת	תרצה 7, בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה המתוקנת חורגת מנפחי הבינוי המותרים ועומדת על כ-160%, כ-30% מעבר למדיניות 16000 המאפשרת בינוי של 130%. עם זאת, סך השטחים המוצעים בבקשה, לרבות המרפסות המקורות, מצוי במסגרת סל השטחים המותר לפי תכנית 10038, וכן בהתאם להצגת התכנון המעודכן בפני מנהל אגף התכנון, לא נמצאה מניעה מקצועית לאישור הבינוי המוצע, בין היתר נוכח צמצום נפחי הבנייה והעמידה בקווי הבינוי מכוח תמ"א 38.

וזאת לאור החשיבות בקידום פרויקטים של חיזוק מבנים במסגרת תמ"א 38, הוועדה מאשרת את החרیגה באחוזי הבנייה ממדיניות 16000.

לעניין מחסנים :

הבקשה כוללת שטחי מחסנים החורגים מהשטח המותר (62.02 מ"ר לעומת 58.34 מ"ר).

לא פורסמה הקלה לעניין זה, ולפיכך יש לצמצם את שטחי המחסנים לעמידה במותר או לפעול לפרסום הקלה.

יתר תנאי והחלטות הוועדה מיום 02.07.2025 עומדים בעינם.

יצוין כי בהתאם להחלטת הועדה, יידרשו בהשלמת אישורים עדכניים לבקרה מרחבית עקב שינוי במס' יח' הדיור ושאר השינויים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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 אשר
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	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.
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בועדה - קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה ההיסטורית ותכנית הדיגום, ביצוע תכנית הדיגום וקבלת התנאים של המשרד להגנת הסביבה לפי י הדיגום.
	הגשת ערבות בנקאית בסך 28,457 ש"ח בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (5,000 ש"ח לפיצוי 23,457 ש"ל לשימור).
	הגשת ערבות בנקאית נוספת עבור פיצוי נופי בסך 5,377 ש"ח (במקום היטל כספי)
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור , מינוי חתום ע"י אדריכל.
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית , על הערבות להיות בתוקף יים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.
	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2004/0313.01
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממדי"ם, מרפסות ומחסנים, תוספת קומות ויח"ד ע"פ תמ"א 38.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	הפלמח 37, קטמון הישנה

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.

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה, תוך העברת התנאים שלא התקבלו כתנאי להפצת הבקשה לאישורי גורמים.

יש להשלים חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה.

לעניין החניה:

קיימים 6 מקומות חניה עבור 9 יח"ד קיימות. עבור 6 יח"ד חדשות נדרש תקן של 10 מקומות חניה. מוצעים 2 מקומות חניה בזכות הדרך באמצעות סידור מחודש של החניות הקיימות, ולפיכך קיים חוסר של 8 מקומות חניה ללא פתרון בתחום המגרש.

הוועדה קובעת כי יש לשלם קרן חניה עבור 8 מקומות חניה

לעניין חריגה ממדיניות חלקית מתוכנית האב

מבוקשות 2 קומות נוספות, ובסה"כ מבנה בן 6-7 קומות. תכנית האב מאפשרת בינוי של עד 6 קומות. יחד עם זאת, לא נמצאה מניעה תכנונית לאישור מספר הקומות המוצע, נוכח טופוגרפיה עם הפרשי מפלסים משמעותיים, כך שמתקבל מבנה בן 6 קומות כלפי חזית הרחוב ו-7 קומות כלפי חזית אחורית הפונה למגרש שכן.

לאור חשיבות חיזוק המבנה וקידום בקשות בהתאם להוראות תמ"א 38, הוועדה מחליטה לאשר את החריגה ממדיניות, בהתאם להמלצת מחלקת תכנון עיר.

מספר הקומות מאושר כמוצע בבקשה וכפי שאושר במחלקת תכנון.

קווי בניין :

בהתאם לחו"ד תכנונית, מדובר בתחום העיר ההיסטורית.

קווי בניין יהיו 3 מ' לחזית קדמית ואחורית ו- 2 מ' לחזית צידית.

הבינוי ברובו בתחום קו בנין תמ"א למעט חריגה במרפסות בחזית מערבית יש לצמצם לתוך קו הבנין.

קווי הבניין בבקשה בחזית הצפונית קדמית לא סומנו כנדרש. יש לסמן במרחק של 3 מטרים ולא 2 כפי שהוצג.

חישוב שטחים :

קומות קיימות :

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה עם פירוט השטחים המוצעים בה ניתן לראות כי שטח ההרחבה עד 25 מ"ר.

מוצעת הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי, נבדק אל מול היתר קודם – אין מניעה לאשר.

קומות חדשות :

מוצעות 2 קומות חדשות- אין מניעה לאשר.

קומה טיפוסית מורחבת אחרונה : 261 מ"ר.

שטח הקומות החדשות הינו בהתאמה לקומה טיפוסית מורחבת אחרונה.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

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

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

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

יש לוודא שבקומה החלקית יח"ד המוצעות לא יעלו על 80 מ"ר.

מחסנים :

תכנית החלה במגרש תכנית מתאר 62 ולפיה נבחנים שטחי האחסנה המוצעים.

בבקשה מוצעים 9 מחסנים בתוך קו בנין תב"ע - אין מניעה לאשר.

פורסמה הקלה על עמידה ב – 8%. הקלה זו מתייגרת מאחר ושטחי האחסנה עומדים ב8% המותרים.

-יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20.

-יש להציג שטח כל מחסן במ"ר.

מרפסות :

מוצעות בבקשה מרפסות שירות ההופכות לעיקרי, מבדיקה אל מול ההיתר המקורי, אכן מדובר במרפסות שירות, על כן אין מניעה לאשר את הנ"ל.

מוצעות מרפסות זיז אשר חלקן מקורות בתוך קו בנין תמ"א בעומק עד 2 מ' ועד שטח של 14 מ"ר עבור כל יח"ד – אין מניעה לאשר.

יש להציג תחשיב מרפסות עד 14 מ"ר עבור כל יח"ד וממוצע עד 12 מ"ר בבניו ע"ג ההרמוניקה.

נגישות :

מוצעות 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 קיימות - נדרש אישור מורשה נגישות.

עצים :

קיימים 3 עצים במגרש המוצעים לכריתה, ע"פ סקר העצים עץ מס' 1 הינו בעל ערך גבוה ויש לעשות מאמץ ככל הניתן ע"מ לשמרו(ראה סעיף 3), יש להציע פיצוי נופי על כל עץ המוצע לכריתה ולהראות שתילת עצים חדשים כלפי חזית הרחוב בתחום המגרש ולא מחוץ לו כפי שמוצע.

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
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0271.00
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה ובניה של בניין מכוח תמ"א 38 2 תוך שימור חזיתות.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	רש"י 44 , מקור ברוך

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה אושרה במסגרת דיון בוועדת משנה מיום 19.11.2025, בכפוף לשינויים ובתנאים, וכי במסגרת תנאי ההיתר נדרש תשלום כופר חניה.

בעקבות פניית מבקש ההיתר, הובאה הבקשה לדיון חוזר בסוגיית כופר החניה בלבד.

הוועדה נתנה דעתה להחלטת ועדת הערר (1150/25), אשר קבעה כי בסמכות הוועדה המקומית לפטור מתשלום כופר חניה במבנים לשימור, וכן לשיקולים התכנוניים הנוגעים למיקום הנכס ולמאפייניו.

לאחר שבחנה את נסיבות המקרה, ובפרט את היעדר האפשרות הפיזית ליצירת גישה מוטורית למגרש ואת אי-היתכנות הקמת מקומות חניה בתחום החלקה, סבורה הוועדה כי מתקיימים התנאים המצדיקים פטור כאמור.

הוועדה מחליטה לפטור מתשלום כופר חניה

וזאת נוכח מאפייני המגרש, מיקומו במרכז העיר, והיעדר אפשרות ממשית להסדרת חניה בתחום החלקה, ובהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטת ועדת הערר.

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
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות

	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
כן	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	מילוי כל תנאי מח' שימור המפורטים בחו"ד שימור .
	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 להצהר
כן	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
כן	תשלום קרן חניה עבור 5 מק"ח
כן	אישור מח' שפע לשתילה של 4 עצים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0597.00
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 - הריסה ובניה
מספר ועדה	2026/71
כתובת	מזרחי יוסף יוחנן 3, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספק גם לעניין הבניה בקיר משותף, וזאת מאחר שהבקשה פורסמה כדין, אין בה שינוי מהותי בהקשר זה, וכי לאורך הרחוב קיימת בפועל בניה בקיר משותף, באופן שאינו מצדיק דרישת פרסום נוסף.

ממ"ד מוצע:

הוועדה מאשרת את הממ"ד כפי שהוצע בבקשה, ללא שינוי. מיקום החלון לממ"ד מאושר במיקומו המוצע.

יש לסמן גבולות החלקה בבקשה, כך שיעודכן בהתאם לתצ"ר המאושר.

חניה:

הוועדה פוטרת מהתקנת 4 מקומות חניה הנדרשים על פי התקן, וכן פוטרת מתשלום כופר חניה, וזאת מאחר שלא ניתן להציע מקומות חניה בתחום החלקה, נוכח מיקומו של המבנה בקו 0, ובשים לב לקרבה לקווי הרכבת הקלה במרחק של כ-300-400 מטר.

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם:

חזית קדמית דרומית ומערבית -3 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית מזרחית -2 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית צפונית - 3 מ' מגבול מגרש.

קווי הבניין בבקשה הינם בקו 0- לכל החזיתות, בחזית קדמית ואחורית מקובל עפ"י הקלה מצומת לצומת -מאחר ומרבית המבנים בקו 0 במקטע רחוב זה, חזיתות צידיות ניתן לאשר בנייה בקו 0 בבנייה הטורית.

פורסמה הקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה. - ניתן לאשר.

חזיתות צידיות בקו אפס מקובלות תכנונית ניתן לאפשר מכוח סעיף 15 לתמ"א 38.

חזית אחורית - מוצע בינוי בקו 0 ניתן לאשר מאחר ומדובר בבינוי בקיר משותף עם בנין קיים.

מחסנים :

מוצעים 8 מחסנים בתת הקרקע בשטח החורג מהשטח המותר לאחסנה, העומד על 8% בהתאם להוראות התכנית החלה. לא פורסמה הקלה לעניין זה, ועל כן יש לצמצם את שטחי האחסנה למותר על פי התכנית.

עוד נמצא כי שטחי המעבר בקומת המחסנים סומנו כשטחי אחסנה, באופן אשר הביא להריגה מהיקף השטח המותר.

יש לתקן את הסימון כך שיבחין בין שטחי אחסנה לבין שטחי מעבר, ולאחר התיקון ייבחנו השטחים בשנית.

מערכות ותשתיות :

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, מערכות חשמל, מים ותקשורת, וכן ברזי כיבוי אש - יש להציג במלואן בתוכניות, ובפרט בתוכנית הפיתוח ובתוכנית הגג.

כלל המערכות והצנרות הנלוות להן ימוקמו, ככל הניתן, בתוך מעטפת הבניין (לרבות בקומת המרתף או בחלל הגג), ולא על גבי חזיתות הבניין.

ניתן להציע מיקום מערכות ותשתיות בתחום החלקה, ובלבד שיועדף פתרון שאינו גלוי מהרחוב ואינו ממוקם על גדר החזית או גבול החלקה הפונה לרחוב.

יש לוודא כי מיקום המערכות מאפשר נגישות פיזית לצורכי תחזוקה, כאשר מיקום עקרוני מומלץ הינו לאורך גדרות פנימיות הניצבות לרחוב.

מי נגר :

על פי הוראות תב"ע 4383 יש להותיר בתחום החלקה שטח פנוי מבנוי בשיעור של 20%.

נמצא כי במסגרת הבקשה לא בוצע חישוב נכון של התכסית, בין היתר בשל חישוב שגוי של שטח החלקה. לפיכך, יש לתקן את התחשיב כך שיעמוד בהוראות התכנית החלה.

הבקשה נבחנה ואושרה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.

עוד הוצגו במסגרת מערכת "הרמוניקה" נתוני סכמת חלחול וחישוב מי נגר, אשר ייבחנו בהתאם לאחר תיקון החישובים כאמור.

נגישות :

הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית הדרומית. מפלס 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, באופן המאפשר נגישות לקומת הכניסה. כמו כן, מוצעת מעלית המנגישה את כלל יחידות הדיור בקומות העליונות.

נוכח העובדה כי מוצעות מעל 6 יחידות דיור בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי למתן היתר.

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן 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
	אישור שירותי הכבאות
כן	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
	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
	אישור בית המודל
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע"י ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן את אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1980/0180.07
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, חדר מחוזק, חדר שירות
מספר ועדה	2026/71
כתובת	פרנס 12, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת בניה לדירה הקיימת, התקבלה תוכנית מעודכנת עם תוכנית צל לשכן בדירה הצמודה, וכן התקבל אישור ממנהל האגף בגין השלמת דירת גג 5%, בנוסף, בוצע משלוח הודעות כנדרש, ולא התקבלו התנגדויות לבקשה - אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 17.02.2026 והוחלט להפנות "למשלוח הודעות לפי תקנה 36", מוצעת השלמת דירת גג, ולאחר יעוץ עם מנהל האגף מר יואל שבת אין מניעה לאשר את התוספת המוצעת לאור תקדימים שאושרו באזור. נדרש לצרף את השכן הצמוד לבקשה שתהיה סימטרית ע"י בינוי בפועל/ לבנות מעטפת זהה, יש ליידע בכך את דיירי הבניין ולקבל הסכמה פוזיטיבית מדייר זה, כעת, הוגשה תוכנית מעודכנת עם תוכנית צל עבור הדייר הצמוד וכן התקבלה חתימתו והסכמתו ע"ג התוכנית, כמו כן תוקנה התוכנית כנדרש, ובוצע משלוח הודעות בהתאם, תום מועד להתנגדויות בתאריך 10.05.2026, לא התקבלו התנגדויות.

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

	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
כן	חתימת שכן ע"ג המעטפת וסריקת התכנית לתיק

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0373.00
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן קומה אחד מעל קומת מרתף סה"כ 2 יח"ד
מספר ועדה	2026/71
כתובת	חי בשיר סמטה 2 , ערב א-סואחרה חי בשיר-סוואחרה - ירושלים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת הצגת תכנון של הבינוי העתידי בקוקו ולא כחלק מהבקשה .

ייתר התנאים לקבלת היתר בדבר – דוח פיקוח , ומס רכוש ירדני נשארים בעינם בהתאם להחלטת וועדה מיום 30.7.2025

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 משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני
	יש להשלים מס רכוש ירדני/ישראלי כתנאי להוצאת היתר
	הגשת מס רכוש ירדני
	אישור פיקוח עבור ההריסות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0276.00
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית בית כנסת חדש
מספר ועדה	2026/71
כתובת	דרך כרמית 0, קרית היוכל

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הבקשה לבניית בית כנסת הכולל 3 קומות.

הוועדה פוטרת מ-50% ממקומות החניה בהתאם לסמכותה עפ"י תכנית 5166 ב' וממליצה לוועדה המחוזית לפטור מ- 50% ממקומות חניה מאחר שמדובר בבית כנסת שכונתי.

בעניין התכנון, יש לבצע פרסום בגין תוספת קומה מאחר ומבוקשת בניית 3 קומות ללא פרסום הקלה.

עפ"י הוראות תכנית 4187א סעיף 11 :

במגרש מס' 21 תותר בניית בית כנסת חדש בנוסף לבית כנסת קיים עפ"י תכנית 1624א.

מספר הקומות המותר הינו 2 קומות, לגבי בית כנסת חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0644.03
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה +מרפסות
מספר ועדה	2026/71
כתובת	הרב צבי יהודה 9, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה ביום 17.2.2026 והוחלט לאשר חלק מהבקשה בכפוף לצמצום המרפסת.

לאחר תיאום עיצובי תוקנו מימדי המרפסת המוצעת והתקבלה תכנית מתוקנת.

כעת אין מניעה לאשר 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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0812.01
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח באמצעות תוספת קומה.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	הרב עוזיאל 64 , בית וגן

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה לצדדים כנדרש .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0151.04
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד ומחסן, ריצוף חצר וגידור
מספר ועדה	2026/71
כתובת	הרב רפאל קצנלבוגן 78, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע:

הבקשה נדונה בועדת משנה ב 17/02/2026 ונדחתה במתכונת המוצעת כי כללה

חריגה מקו בניין שמהווה סטייה ניכרת.

חישוב שגוי של יתרת זכויות בנייה בשטח עיקרי

מבוקשת גדר גבוהה מ 1,5 מ. ללא פרסום הקלה מגובה מירבי.

כעת התקבלה תכנית מתוקנת שבוטלו ממנה החריגות הנ"ל. אין מניעה לתקן.

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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2008/0620.02
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות
מספר ועדה	2026/71
כתובת	כנפי נשרים 2, גבעת שאול

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בגבעת שאול, רח' כנפי נשרים 2

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים, 4 כניסות, עבור 52 יח"ד. בכניסה הנדונה קיימות 10 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת מרפסות זיז ל 3 יח"ד קיימות בשתי חזיתות קדמיות

להלן התייחסות למרפסות:

מרפסת בחזית מזרחית – מוצעת מרפסת בודדת בחזית קדמית, זאת ועוד המרפסת מבוקשת בנוסף למרפסת נוספת בחזית דרומית ומהווה פגיעה חזותית כאשר הדירה "נעטפת" במרפסות - לא ניתן לאשר את המרפסת בחזית זו מסיבות אלו. יש להסיר את המרפסת מהבקשה.

מרפסות בחזית דרומית – מוצעת בניית 2 מרפסות בדירוג.

לא התקבלה תכנית צל לכל החזית.

יש להציג מרפסות צל בחזית דרומית לכל הדירות בבניין. תכנית זו תובא לאישור ראש צוות ותדרוש אישור עיצובי.

יש לבצע משלוח הודעות לאחר תיקון התכנית כנדרש.

בנוסף לא הוצג תחשיב שטח מרבי / ממוצע של מרפסות קיימות ומוצעות מקורות, בתכנית המוצעת ובצל שיוגש בכלל דירות שבכניסה. יש לערוך תחשיב כאמור.

התנגדויות

טענות המתנגד :

-המרפסות מוצעות מעל מרפסת בדירת המתנגד ועשויות לגרום להצללה 2 מתוך 5 מ. כלשון כתב התנגדות

-פגיעה באוורור.

ההתנגדות תיבחן לאחר תיקון התכנית ומשלוח הודעות.

בתכנית המתוקנת יש להוסיף :

-תחשיב שטח מרבי / ממוצע של מרפסות קיימות בכלל דירות שבכניסה

- להציג מספרי היתרים למרפסות הקיימות בדירות המבקשים, ולא הובאו בחשבון שטחים סך המרפסות בדירות הקיימות בכניסה כאמור לעיל.

התכנית המתוקנת לשביעות רצון האגף תובא לידיעת כלל דיירי הבניין, ולפיה תיערך דיון בהתאם לעניין במידה ויתקבלו או/ תעמוד בעינה.

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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0154.01
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג, תוספת עמודת ממ"דים ומבואה לממ"ד, מרפסות זיז וריצוף חצר
מספר ועדה	2026/71
כתובת	הרב רפאל קצנלבוגן 78, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

בבקשה זו מוצעת בניית עמודת ממ"דים עבור שלושה מבקשים ומעטפת, תוספת בנייה ומרפסות זיז עבור דירה מס' 14 ובניית מרפסת זיז עבור דירה מס' 12.

עבור דירה מס' 14 מוצע שטח עיקרי מכוח תב"ע ומכוח 5% השלמת דירת גג.

בעניין שטחים מכוח 5% השלמת קומת גג, התקבלה חו"ד מנהל האגף כדלהלן:

"תוספת זו של בינוי איננה מהווה כל שיפור אדריכלי שכן היא מפרה את הסימטריה של הבינוי על הגג. יהיה ניתן לשקול תוספת זו שוב רק כאשר השכן הצמוד אליו יצטרף לבקשה."

יש לצרף לבקשה את הדייר כאמור ולבצע משלוח הודעות או לחילופין להסיר מהבקשה את החלק שאינו סימטרי לדייר צמוד.

מרפסות זיז:

מרפסת מוצעת לדירה מס' 12 ניתן לאשר, מוצע בהתאם לדייר צמוד בבקשה מקבילה.

מרפסת לדירה 14, מבוקשת בדילוג ולא עונה על דרישת צמד מרפסות בחזית קדמית ופגיעה חזותית ע"כ לא ניתן לאשר זאת.

בפני המבקש אפשרות לבקש מרפסת אחת במפלס +8.70 בכפוף לאישור עיצובי, תכנית צל ומשלוח הודעות.

יש להציג מאזן שטח מרפסות מקורות עד 14 מ"ר לדיר או 12 מ"ר ממוצע כולל תכניות צל עתידיות (בעניין זה הועדה מקבלת את הפניה).

ממ"דים:

ניתן לאשר עמודת ממ"דים תקניים בכפוף לאישור פיקוד העורף, והצגת הסכמה מפורשת של הדייר בקומה 'א' שבדירתו מוצעת מעטפת.

שינויים בפיתוח (גדר וריצוף חצר) עבור דירה מס' 9:

התקבלה הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה בכך ניתן מענה לפניה שהתקבלה טרם דיון.

יש לוודא כי ככל ומדובר במעבר המשמש את כל הבניין, יש להותיר מעבר נגיש לכולם ברוחב שלא יפחת מ – 1.20 מ'.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
	תשלום אגרת רישום הערה לפי תקנה 27 לטאבו
	להציג הוכחה לפי תשריט בית משותף כי השינוי בפיתוח מוצע בתוך שטח הצמדה לדירת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0390.06
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת חדר מחוזק בגג
מספר ועדה	2026/71
כתובת	ישראל זנגויל 9, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

מוצע בבקשה תוספת חדר מחוזק ותוספת בניה על הגג מכוח הקלה כמותית.

ראשית יצוין כי תכנית 4322 החלה בחלקה, הופקדה לאחר יום 31.8.1989 ע"כ לא ניתן לבקש הקלות

כאשר הבקשה בבסיסה היא קומה חדשה לדירה המבוססת על הקלות וחדר מחוזק.

זאת ועוד, בהתאם למדיניות מהנדס העיר, כדי לבקש קומה חדשה בגג נדרשת הוכחת מקור זכויות בשטח של 12 מ"ר לכל הפחות, מכוח תביע (לא הקלות, לא ויתורי זכויות ולא חדר מחוזק), ע"כ הבקשה אינה עומדת באמור.

זאת בנוסף לסיבות שיפורטו להלן:

נספח בינוי:

בתכנית 4322 חל נספח בינוי שותק (מחייב), נספח מס' 1, מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 2.5% לקומה נוספת ושימוש בגג עליון כמרפסת גג, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין לבניית מרפסת, 2.5% הקלה לתוספת, תוספת חדר מחוזק- לא ניתן לבקש הקלות בבקשה זו.

שטח בניה:

מוצע בבקשה תוספת בינוי לקומה נוספת מכוח 2.5% הקלה, בשונה מנספח.

שטח החלקה = 4805 מ"ר, $2.5\% = 120.12$, סה"כ 20 דירות גג- $120.12/20 = 6$ מ"ר לדירה.

מוצע: 6 מ"ר מבואה לחדר מחוזק.

עפ"י הנחיות ומדיניות המחלקה, כדי לבקש קומה חדשה בגג נדרשת הוכחת מקור זכויות בשטח של 12 מ"ר לכל הפחות, מכוח תבי"ע (לא הקלות, לא ויתורי זכויות ולא חדר מחוזק), ע"כ הבקשה אינה עומדת באמור.

חדר מחוזק:

מוצע בבקשה תוספת קומה למשפ' ברדה לצורך תוספת חד מחוזק על הגג.

עפ"י הנחיות ומדיניות המחלקה, כדי לבקש קומה חדשה בגג נדרשת הוכחת מקור זכויות בשטח של 12 מ"ר לכל הפחות, מכוח תבי"ע (לא הקלות, לא ויתורי זכויות ולא חדר מחוזק), ע"כ הבקשה אינה עומדת באמור.

כדי לאשר בינוי בגג נדרש לאשר תכנית צל ישימה לכל בעלי דירות הגג, מאחר והדבר אינו אפשרי מחמת זכויות בניה התכנון לא ניתן לאישור.

תימוכין קניינים:

נדרש 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בבנין- סה"כ 86 בעלי זכויות נדרש 29 חתימות, התקבל 12 חתימות שכנים.

התייחסות המחלקה:

עפ"י הנחיות ומדיניות המחלקה, כדי לבקש קומה חדשה בגג נדרשת הוכחת מקור זכויות בשטח של 12 מ"ר לכל הפחות, מכוח תבי"ע (לא הקלות, לא ויתורי זכויות ולא חדר מחוזק), ע"כ הבקשה אינה עומדת באמור.

כדי לאשר בינוי בגג נדרש לאשר תכנית צל ישימה לכל בעלי דירות הגג, מאחר והדבר אינו אפשרי מחמת זכויות בניה התכנון לא ניתן לאישור.

התכנון מהווה פגיעה חזותית. המוצע מבוקש במיקום שונה מדייר אחר לו ככל הנראה אושר ניווד זכויות מהצד לגג בחלק הפנימי של הדירה. המוצע מבוקש בחזית המבנה ומהווה פגיעה חזותית בקומות, בדירוג וכל היוצא בזה. ואף אם היו שטחים לא ניתן היה לאשר את הבינוי באופן המוצע. בעניין זה יצוין כי המבקש כבר מימש את השטח בקומה מתחת ע"כ אינו יכול היה לבקש ניווד.

לא ניתן לאשר יציאה מתוך דירה לגג משותף, המוצע מוגד הנחיה זו.

מרפסת זיז המבוקשת בקומה חדשה הוצגה שונה מיתר הדיירים, הבקשה אינה מאושרת כך שבכל מקרה מרפסת זו גם אינה מאושרת.

עבור תכנון בגג משותף נדרשות 2/3 הסכמות מבעלי הזכויות בבניין.

מכל הסיבות שפורטו לעיל נמצא כי לא ניתן לאשר את הבקשה המובאת לדחייה.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד :

הגג הינו שטח משותף, יש חריגה מזכויות הבנייה והקלות בלתי מוצדקות, פגיעה בשאר זכויות הדיירים ויצירת אי שוויון בזכויות הבניה, פגיעה בסביבה.

ההתנגדות אינה נבחנה מאחר שהתיק עולה לדחייה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0144.03
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומרפסות ליח"ד קיימות.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	בית וגן 70 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בועדת משנה ב 16/07/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת לבקשת המבקש הוגשה תכנית מתוקנת שבוטלה ממנה מבואה לממ"ד המאושר.

אין מניעה לאשר את השינוי בהתאם לאישור הג"א שהתקבל.

בשאר פרטיה הבקשה נשארת ללא שינויים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	עדכון התוכנית בהתאם לאישור מח' שפ"ע
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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1968/0459.03
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבנין קיים, תוספת ממ"ד ומרפסות, מחסנים וריצוף חצר
מספר ועדה	2026/71
כתובת	הרב פרנק 5, בית וגן

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים מלאה הכוללת מבואה וחדר רחצה, בחריגה מקו בנין צידי, ותוספת מרפסת זיז בחזית מערבית.

פורסמו הקלות והוצגו תוכניות צל לממ"דים ולמרפסות.

ממ"דים :

נדרש לתקן את תוכניות הצל לממ"דים בסימטריה ולבצע משלוח הודעות או הסכמה פוזיטיבית של בעלי העמודה. יש לערוך תיאום מול המבקשים בתיק רישוי 1968/459.3

תוכנית הצל בקומת קרקע לממ"ד בחזית מזרחית פוגעת במרפסת של השכן המאושרת בהיתר-יש להציג חתימה פוזיטיבית של השכן על הסכמתו לתוכנית צל זו.

חניות :

הממ"ד המוצע בחזית מערבית מבטל שלוש חניות קיימות- לא התקבל אישור הסדר תנועה לכך-יש להציג אישור הסדרי תנועה. כתנאי להמשך קידום הבקשה.

מחסנים :

תכנית צל למחסנים הוצגה בצורה שאינה תקינה – יש לעדכן תכניות בהתאם.

מרפסת זיז :

יש להציג מרפסות צל זהות בגודלן ככל שניתן ומסודרות בחזית לאישור ראש צוות.

יש להציג מאזן מרפסות כמותר.

התכנית לוקה בחוסרים רבים בשרטוט ובהתאמה שיוויוניות של הממדים והמרפסות של בעלי הדירות.

טרם אישור הבקשה יש לערוך הרמוניקה מסודרת, קריאה המציגה את הנתונים בצורה ברורה.

הכולל בין היתר, תכנון צל קריא לממ"דים שיתוכננו במידות ובמיקום זהה ככל שניתן.

יש להציג את כל ההיתרים שאושרו בחלקה ומקור הזכויות ו/או הקלות שניתנו, זאת כדי לבחון את יתרת השטחים מכוח הקלות.

בנוסף לפי נתוני המערכת ישנו תיק זהה 1968/459.3 – לא ניתן לקדם שתי בקשות במקביל יש לסגור בקשה אחת.

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a

התקבלו 3 התנגדויות, ההתנגדויות תיבחנה בשנית לאחר תיקון התכניות וביצוע משלוח הודעות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0722.07
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממדים ל4 דירות
מספר ועדה	2026/71
כתובת	עץ הדר 39 , שמואל הנביא

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים ומעטפת לממ"ד ליח"ד בקומת קרקע,

ותוספת מרפסות זיז לכל דירות המבקשים.

הושלמו תנאים טרם דיון, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

הקלה בגין "בניית מרפסות זיז בחריגה מקו בנין קידמי".

ממ"ד:

חזית צפונית: מוצע תוספת עמודת ממ"דים לקומות ב'-ד' כולל ומעטפת לקומה א' בחריגה מקו בנין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבנין, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, החריגה המוצעת חורגת ב 4.25 מ' מקיר הבנין- יש לצמצם את החריגה המוצעת לגודל המותר עפ"י מדיניות מהנדס העיר.

עפ"י הוראות תמא 40 פרק ב', תותר חריגה לצורך בניית ממ"ד ללא צורך בפרסום הקלה- אין מניעה לאשר.

שטח הממ"ד: 9 מ"ר נטו- אין חריגה.

תוכנית צל: הוגשה תוכנית צל לשאר הדירות.

מרפסת זיז :

מוצעות מרפסות זיז לקומות א'-ד' לדירות אשר מבוקשות להם הממ"דים ולדירה נוספת בקומה ד', בחריגה מקו בנין קידמי.

עפ"י חוק התכנון והבניה :

מותר : מרפסות זיז מקורות עד 14 מ"ר.

מוצע : 5.71 מ"ר לכל מרפסת- המוצע עומד במותר.

עומק מרפסות בחריגה מקו בנין קידמי-

מותר : עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן.

40% מעומק המרווח = 1.4 מ', מוצע בבקשה מרפסות בעומק 1.5 מ'- יש לצמצם את עומק המרפסות ל 1.4 מ'.

לא פורסמה הקלה- יש לפרסם הקלה בגין בנית מרפסת זיז מחריגה מקו בנין קידמי.

הוגשה תוכנית צל למרפסות ליתר הדירות בבנין.

התנגדויות :

מאחר והתיק צריך לעבור פרסום הקלה, טענות המתנגד תיבחנה בשנית לאחר פרסום.

חוות דעת תכנונית :

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

תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1958/0099.06
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסות ומחסנים ליח"ד קיימות
מספר ועדה	2026/71
כתובת	פרבשטיין 18, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה לתוספת בניה, ממ"ד, מרפסות זיז ומחסנים.

התקבלה הסכמות פוזיטיבית של 8/10 בעלי הדירות בבניין.

התקבלו ויתורים לטובת הרחבות המבוקשות בדירה 1 לכיסוי החריגה מעבר לחלקו המבקש ברכוש המשותף.

הוצג חישוב יתרת זכויות הבנייה בהתאם למאושר עד כה בבניין המוכיח ייתכנות לבקשה.

הוצג שטח מרפסות מקורות עד 14 מ"ר.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

יש לרשום הערת אזהרה בדבר ויתורי הזכויות לטבת המבוקש בבקשה זו.

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

	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
כ	הערת אזהרה בדבר ויתורי זכויות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1971/0427.04
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/71
כתובת	הרב עוזיאל 55 , בית וגן

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

בבית וגן רח' עוזיאל 55 בבניין בן 4 קומות, בן 8 יח"ד קיימות.

מוצעת תוספת מרפסת זיז בחזית צדדית לדירה אחת בקומה 'א

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1979 , אזור מגורים 1

ללא נספח בינוי מפורט

רקע:

הבקשה מדונה בוועדת משנה ביום 16.7.25 והוחלט לדחות את הבקשה מסיבות עיצוביות ובשל מרפסת בודדת בחזית.

כעת התקבלה תכנית מתוקנת כאשר המרפסת המוצעת הועברה מחזית צידית לאחורית. התכנית קיבלה אישור עיצובי שניתן ע"י מנהל האגף.

הוצגה תכנית צל למרפסות עתידיות בחזית אחורית.

יש לבצע פרסום הקלה למרפסת בחזית קדמית בהתאם לתכנית שאושרה.

התקבלה התנגדות אחת לתכנית המקורית שטענתו:

המרפסת חוסמת את מרפסת הסוכה הקטנה שקיימת לנו. כמו כן. יחסם לנו האור בחלון. כי יש עצים צמודים. וכשיהיה גג לא יהיה לנו אור בכלל. במידה ויתנו לנו גם אישור לבנות מתחת תיפתר בעית האור ונסיר את ההתנגדות.

הטענות דלעיל היו מוצדקות למרפסת בחזית צידית, כעת אין השפעת המרפסת המוצעת בחזית אחורית אין השפעה לדירת המתנגד מאחר ומיקום המרפסת משתנה.

עם זאת, מאחר והבקשה מובאת לפרסום העניין יבחן בשנית לאחר סיום הפרסום.

תוקף החלטה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע הפרסום .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1970/0778.09
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימת לפי תב"ע.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	שחראי 2, בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מבדיקת הבקשה נמצא כי קיים סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות ביצוע של עמודה בהינף אחד.

ע"כ יש להוסיף לבקשה תוספת שטח עיקרי עבור 3 קומות-(משפ' באשר, רוטנברג ובנשק) ואז מרפסת גג בהתאם לנספח המאושר- ניתן להציע גם כמעטפת עם חתימה רלוונטית.

כמו כן יש להוסיף לבקשה 2 מחסנים בקומת מרתף ולא רק מחסן אחד.

בקומת מרתף יש להציע עמודים בהתאם לנספח ולא כמעטפת.

נדרש לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

"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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1968/0564.03
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממדי"ם ומרפסות
מספר ועדה	2026/71
כתובת	בית וגן 93 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת עמודת 2 ממ"דים והגדלת עומק המרפסות הקיימות בחזית אחורית.

הוועדה מאשרת את בנייתן של הממ"דים בלבד.

תנאי להפצה לגורמים יהא הגשת תכנית צל לעמודת ממ"דים מלאה ולעמודה המקבילה באישור ראש צוות.

לאחריו תידרש הסכמה פוזיטיבית של דיירי העמודה או משלוח הודעות.

ככל ויבוצע משלוח הודעות התכנית תובא לדיון נוסף.

הוועדה דוחה את הבקשה להגדלת מרפסות מחמת סטיה ניכרת כאשר העומק המוצע עולה על המותר בתקנות בנייה במרווחים.

יש לתקן הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה.

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

	תצהיר חתום של מתכנן השלד
--	--------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0361.00
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות דיור מכח 6% הקלה
מספר ועדה	2026/71
כתובת	הרב יוסף חיים שרים 7, רמת שרת

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

ברמת שרת, רח' הרב יוסף חיים שרים 7 חלקה הכוללת 9 מבנים מדורגים הכוללים 30 ת"ח מוצעת תוספת שטח עיקרי עבור יח"ד בקומת קרקע בחזית אחורית והגבהת חצר בחזית צדדית.

שטח עיקרי מוצע 62.5 מ"ר המבוקש מכוח הקלה כמותית ו-9 כתבי ויתור.

לצורך בחינת השטח יש להשלים את החוסרים כדלהלן:

לא אותר ההיתר המקורי למבנה בנוסף עבור בקשה מכוח 6% יש להציג את כל ההיתרים שאושרו בחלקה כולל תתי חלקות להם אושרו שטחים (במערכת gis נראה כי קיימים מספר היתרים).

יש להציג את מקור הזכויות שניתן בכל היתר תוך התייחסות למקור הזכויות בהתאם למותר בחלקה להקלות שניתנו ועבור אלו תתי חלקות ככל והיו כאלה.

יש להציג חישוב שטח דירת המבקש המוכיח קיום יתרה זו.

במידה שלא נוצלו שטחים מכוח הקלה כמותית ו/או המבקשים או המוותרים את היתרה מכוח הקלות יש לחלק באופן יחסי בהתאם לחלק היחסי של המבקש בנסח טאבו.

על כתבי הויתורים לכלול את תתי החלקות, הטמעה בהרמוניקה ורישום הערת אזהרה על כך כתנאי להיתר.

מאחר ומדובר בקומה תת קרקעית בחלק המוצע הרי שיש להוכיח לגבי כל חלל בשטח החדש, כי שטח החלון לפחות 8% המשטח הרצפה החדש והמקורי.

יש להגיש 2/3 הסכמות מבעלי הזכויות בחלקה לבינוי בשטח המשותף או להוכיח הצמדה.

לאחר השלמת כל הסעיפים הנ"ל, השטח ייבחן בשנית.

הגבהת חצר :

עפ"י מדיניות המחלקה שטח מותר להגבהת חצר עבור יציאה מדירה לא יעלה על 1 מ' ממפלס הקרקע.

מבדיקה בתכנית ומבדיקת המפלסים במפת המדידה, הגובה המוצע עולה על האמור, ע"כ לא ניתן לאשר במתכונת זו.

"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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0120.01
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת מרפסת קיימת
מספר ועדה	2026/71
כתובת	אריה דולצ'ין 112 , גבעת משואה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בגבעת משואה , רח' אריה דולצ'ין 110

מבוקשת הגדלת מרפסת אחת קיימת בקומה 'א' בהקלה

הקלות

תוספת זיזית למרפסת בעומק 2 מ'

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

ניתן לאשר הרחבת המרפסת בהתאם למאושר בתיק 2025/120

להדגיש כי מעקה המרפסת ייבנה בעיצוב התואם שער המרפסות הקיימות בחזית (זכוכית ומתכת).

התנגדויות : אין

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

	שרים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	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	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0837.01
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד כולל תוספת שטח
מספר ועדה	2026/71
כתובת	יצחק שלו 8 , גבעת משואה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקת יועמ"ש הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0392.00
מספר סידורי	75

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בנייה בית כנסת + ממ"מ + מעלית
מספר ועדה	2026/71
כתובת	עץ הדר 44 , שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור וזאת לאחר שקיבלו פטור מהוועדה המחוזית בנושא החניות .

יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת שינוי חלון הממ"מ שיפנה לחזית הצפונית ולא לשטח הציבורי על מנת לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מיקום הפתחים

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
	ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור 4 מ"ח החסרים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2016/1246.01
מספר סידורי	76

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים, מבואות, הרחבת בניה
מספר ועדה	2026/71
כתובת	הקבלן 3, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לבניית עמודת ממ"דים עבור ארבעה מבקשים.

טרם דיון התקבלה הסרת התנגדות עבור מר חיים בראון.

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה לממ"ד.

יש להתאים את הממ"ד למותר בתקנות (12 מ"ר + 3 מ"ר עבור חדר רחצה).

הוועדה מעודדת בנייתם של ממ"דים ומאשרת את הבקשה.

יש להציג בתכנית את קו בנין לפי תיק מידע כולל הצגת תוכנית צל לדירות הגג למענה מיגוני.

יש להסיר את ההקלות לעניין עומק מרפסת והקלה כמותית.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0017.01
מספר סידורי	77

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת עמודת ממדים מוגדלים+חדר רחצה ל7 דירות+מבואה מכח תקנות, תוספת מרפסות במפלס 8.55+ ובמפלס 17.10+
מספר ועדה	2026/71
כתובת	מח"ל 10, מעלות דפנה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הבקשה ירדה מסדר יום לצורך בדיקת התכנית העדכנית עם הממ"ד המוגדל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0513.02
מספר סידורי	78

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים ממ"ד בניית מרפסת
מספר ועדה	2026/71
כתובת	הרב שמואל א. שאולזון 26, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה זו מוצעות ארבע עמודות ממ"דים ל-14 דירות בבניין.

הממ"ד מבוקש מכוח תיקון 163 בנוגע להרחבת מרחב מוגן.

בבחינת הבקשה נמצא כי המבואה אינה עומדת בהגדרת מבואה מכוח תקנות התגוננות אזרחית שכן אינה מגשרת בין הדירה הקיימת לכניסה הכרחית לממ"ד אלא מבוקש כהגדלת הממ"ד.

יש לתקן את תכנון מבואה כך שתהווה מעבר הכרחי לכניסה לממ"ד הכולל קירות בטון בין המבואה ככל שנדרשת לבין הממ"ד, השינוי יובא לאישור ראש צוות.

כן גם לעדכן את השטח כשטח שירות.

את הממ"דים בשטח של 12 מ"ר + 3 מ"ר חדר רחצה, ניתן לאשר.

בנוסף יש לתקן את ההערות כמסומן בתכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0804.05
מספר סידורי	79

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה ותוספת מרפסות גג לפי תב"ע 12474, תוספת ממ"דים ע"פ ת. צל.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	הפסגה 38, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבית וגן רח' הפסגה 38

בבניין מגורים קיים בן 5 קומות מעל קומת מרתף בן 6 יח"ד

מוצע:

שטח עיקרי ל 2 דירות קיימות כולל ממ"דים, מרפסות גג.

תב"ע

כפופה למתאר, אזור מגורים 'ב

בתוקף מ 2011

נפסח בינוי מפורט מחייב לעניין: קווי בניין, מס' יח"ד, גובה בניה ומס' קומות.

ס.ס.ג. קווי בניין, מס' יח"ד, גובה בניה ומס' קומות.

הקלות:

הקלה לתוספת ממ"ד ושטח ממ"ד ע"פ ת. צל בחריגה מקו בנין לצורך מיגון.

קלה לבניה בשונה מנספח בינוי כולל שינויים בפתחים, ניווד זכויות מקומה ב' לקומה ג' ותוספת מרפסת גג.

הקלה לבניה שלא בהינף אחד.

לא התקבלו התנגדויות

תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	לרשום הערת אזהרה לניוד שטח עיקרי בתוך דירה 6 מקומה 'ב לקומה 'ג

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0775.01
מספר סידורי	80

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים , מרפסת ומחסן
מספר ועדה	2026/71
כתובת	מקוה ישראל 14 , מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת בהתאם להערות המצוינות על גבי תכנית ב כולל תכנון מעטפת בהתאם למעטפת מאושרת בקשה 1991.828.17 וכן יש להציג מדרגות בכניסה למחסן על מנת שגובה המחסן לא יעלה על 220 ויש להציג מרפסת גג בשטח זהה למעטפת הבניה ולכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר הקלה בדבר מרפסת זיז.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/06/2026 - א תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0278.00
מספר סידורי	81

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שיפוץ והנגשת מבנה מעון השוליות.
מספר ועדה	2026/71
כתובת	הרב חנינא שיף 4, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	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
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	הצהרת מהנדס וחשובים סטאטיים
	אישור מורשה נגישות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור פיקוד העורף הג"א
	הגשת תוכנית בינוי ואישורה בוועדה המקומית לפי ס' 13(ו) שבתכנית
	אישור מח' התברואה
כן	אישור המחלקה לשימור
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הצהרת מהנדס וחשוב 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

	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	יש לתקן את טבלת מאזן החניה לפי מנהל קהילתי (ולא גנ"י וביכ"נ)
	להסיר את המלל גנ"י בתכנית הפיתוח