

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0081.05
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספות בניה לבניין קיים, שינוי מחנויות ליח"ד ותוספת מעלית חיצונית.
מספר ועדה	2026/35
כתובת	אלקנה 7, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הצדדים לא התייצבו לדיון

הוגשה הסרת התנגדות של משפחת אלטר המתנגדת הנוספת גב' טאפאלא לא הופיעה לדיון

נותרה התנגדות אחת

לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

טענות המתנגדת לפגיעה בכניסת אור ואויר נדחית לאור הגשת התכנית המצומצמת בה המעלית הוסטה פנימה והגשרונים בוטלו.

הוועדה מקבלת המלצת האגף ודוחה את הבקשה לבנית מרפסת זיז בחזית המזרחית, קומה ב' מפלס +6.00 עבור יח"ד משפ' אלטר מאחר ומוצעת מעבר לקו בניין ומהווה סטיה ניכרת מתקנות.

הוועדה סבורה שיש בהחלטתה משום איזון האינטרסים של הצדדים.

- על עורך הבקשה לסמן את הבינויים הקיימים ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" בדירות השכנים ולהריסה בהיתר זה בדירות המבקשים.

- על עורך הבקשה להראות את מרפסות זיז המוצעות פתוחות ללא סגירות בצדדים.

- על עורך הבקשה לסמן גבול חלקה בכחול ע"ג התכנית חזיתות וחתיכים.

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

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0121.00
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות, סה"כ 4 יח"ד.
מספר ועדה	2026/35
כתובת	אל אצמאעי 35, שועפט

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הצדדים לא התייצבו לדיון למרות שזומנו בדואר רשום .

במעמד הוועדה נציגת הוועדה שוחחה טלפונית עם מחמד בשארה ועיסה מאג'ד

לטענתם לא קיבלו את הזימון, ובקשו לדחות את הדיון.

הוועדה מחליטה לדחות את הדיון ולזמן את הצדדים לוועדה.

למועד הדיון הנדחה ישלח הזמנה כנדרש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0190.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה להיתר בניה לחיזוק מבנה קיים ותוספת בניה לפי תמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה, הכוללת תוספת של 5 יחידות דיור ו-2 קומות לבנין בן 9 יחידות דיור קיימות ב-3 קומות.
מספר ועדה	2026/35
כתובת	הרב הרצוג 15, קריית שמואל

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 ובכתבי ההתנגדות שהוגשו לה. המתנגדים לא התייצבו לדיון. לפיכך נבדקו הזימונים ונמצא כי ההודעות על מועד הדיון נשלחו כדין. כתבי ההתנגדות הוקראו במלואם, נשמעו המבקשים ונבחן כלל החומר שהונח בפני הוועדה. לאחר ששקלה את מכלול השיקולים התכנוניים, מחליטה הוועדה כדלקמן:

לעניין הטענה בדבר מיקום עמודת הממ"דים בחזית הדרום - מזרחית, עמודת הממ"דים ממוקמת במרחק של כ-0.70 מ' מגבול חלקת המתנגדים. אף שגבולות החלקות משותפים, מבנה המתנגדים ממוקם באלכסון ביחס למבנה נשוא הבקשה, כך שאין השקה בין המבנים. המרחק בין המבנים בנקודה הקרובה ביותר יעמוד על כ-7.5 מ' גם לאחר הקמת הממ"ד המבוקש.

לעניין הטענה בדבר סיכול אפשרות לבנייה עתידית, הוועדה אינה סבורה כי במיקום הממ"ד המוצע יש כדי למנוע הגשת בקשה עתידית בחלקת המתנגדים. ככל שתוגש בקשה כאמור, היא תיבחן לגופה בהתאם למצב התכנוני ולהוראות הדין התקפות במועד הגשתה.

עוד יצוין כי לא נמצא מיקום חלופי לממ"ד

נוכח חשיבות הממ"ד לצורכי מיגון, ומשלא נמצאה פגיעה תכנונית ממשית או בלתי סבירה, נדחת ההתנגדות לעניין זה.

לעניין טענות המתנגדים בדבר מטרדים בתקופת הבנייה, היזם התחייב במעמד הדיון לעמוד בכל התנאים וההנחיות שייקבעו במסגרת היתר הבנייה על ידי הגורמים המקצועיים המוסמכים, לרבות לעניין מניעת מפגעים ומטרדים, בהתאם לדרישות שייקבעו על ידי הגורמים הרלוונטיים ובהתאם למקובל בהיתרי בנייה.

לעניין דרישת המתנגדים להקמת גדר במהלך תקופת הבנייה, הוועדה קובעת כי יירשם תנאי בהיתר המחייב הקמת גדר זמנית לאורך תקופת ביצוע העבודות, בהתאם לדרישת המתנגדים ובכפוף להנחיות הגורמים המקצועיים.

לאור כל האמור לעיל, הוועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה, בכפוף לאמור בהחלטה זו, ומחליטה לאשר את הבקשה.

בנוסף, הובאה להכרעת הוועדה סוגיית היקף הפרסום שבוצע ביחס לבקשה. הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כחל גם לעניין ניווד הזכויות, ככל שנכלל בבקשה, וסבורה כי הפרסום כלל את מלוא פרטי הבקשה והיה מפורט דיו כדי להביא לידיעת הציבור את כלל רכיביה, לרבות סוגיית ניווד הזכויות.

חניה

במסגרת הבקשה מוצעות 5 יחידות דיור, עבורן נדרשים 5 מקומות חניה.

בבקשה מוצעים בתחום המגרש 2 מקומות חניה באמצעות מכפיל חניה, חסר 3 מקומות חניה.

הוועדה פוטרת מ- 3 מקומות החניה החסרים, בכפוף לתשלום כופר חניה.

קווי בניין

הבניין המוצע מצוי בתחום קווי הבניין המותרים על פי התכנית, למעט רכיבים שלגביהם פורסמו הקלות כדין.

ממ"דים - מוצעות שלוש עמודות ממ"דים הכוללות חריגה מקווי הבניין בחזית המערבית והדרומית. פורסמה הקלה מתאימה לבניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין-אין מניעה לאשר.

מכפיל החניה - פורסמה הקלה לבניית מכפיל חניה מחוץ לקו הבניין-ואין מניעה לאשר.

מעלית

שטח המעלית יחושב פעם אחת בלבד במסגרת חישוב השטחים. בכפוף לתיקון זה אין מניעה לאשר.

קומות חדשות

הבקשה כוללת קומה ד' חדשה ובה 3 יחידות דיור הכוללות ממ"דים ומרפסות גג, וכן קומה ה' חדשה ובה יחידת דיור נוספת הכוללת ממ"ד ומרפסת גג.

סעיף 4.1.2.1(4) לתכנית 10038 קובע כי תותר תוספת קומה עבור יחידות דיור חדשות מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור, ללא חריגה מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה. המוצע עומד בדרישה זו.

כל יחידות הדיור החדשות כוללות מרחב מוגן דירתי כנדרש.

לפי סעיף 4.1.2.1.6(ז) לתכנית נדרשות שתי יחידות דיור קטנות. הבקשה כוללת יחידת דיור אחת בלבד העומדת בדרישה זו. כתנאי למתן היתר תוצע יחידת דיור קטנה נוספת בשטח הנדרש.

גובה קומה

לעניין גובה הקומה המבוקשת העולה על 3.50 מ' מרצפה לרצפה, הבניין הקיים בנוי בהפרשי מפלסים של חצאי קומות. הגבהת הקומה נדרשת לצורך יצירת רציפות תפקודית והנגשת הקומה העליונה, תוך התאמתה למפלסי המבנה הקיים.

בנסיבות אלו מאושר גובה הקומה המבוקש.

שטחים

שטח הקומות החדשות המותר לשימוש הינו 438 מ"ר, בעוד שבבקשה מוצעים 444 מ"ר. יש להתאים השטחים המוצעים שיעמדו במותר.

נסיגות

מוצעת נסיגה בקומה החדשה בצד הצפוני והמזרחי, בהתאם להוראות תכנית 9988 לשכונת רחביה. הבקשה עומדת בדרישת הנסיגה של 2.5 מ' בקומה השישית בחזית הקדמית.

מרפסות

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחזית המערבית בעומק המותר לפי תכנית 9988. קיימת חריגה מינורית מקווי הבניין ולפיכך יש לצמצמה לתחום המותר.

יתר מרפסות הזיז המוצעות בבקשה הינן מרפסות קיימות ולא מוצע בהן שינוי.

מרפסות מקורות יחושבו כשטח עיקרי וייכללו במסגרת סל השטחים מכוח תכנית 10038.

קומת גג

הבקשה כוללת הגבהת חדר מדרגות לצורך יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. לא הוצג שטח בשיעור 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש, ולפיכך יש להשלים זאת כתנאי למתן היתר.

הנחיות תכנון עיר ותכנית 9988

יש להציג מערכות טכניות, לרבות מזגנים וציוד נלווה, בהתאם להוראות תכנית 9988.

גובה מעקה הגג יוצע בהתאם להוראות התכנית ועד לגובה של 1.30 מ' ממפלס רצפת הגג.

יש להתאים את חומרי הגמר ופרטי הבנייה להוראות תכנית 9988 ולהציג פתרונות למערכות הטכניות בהתאם להוראותיה.

מי נגר

הוצג חישוב מי נגר בשיעור של 50% בהתאם להוראות התכנית. כתנאי למתן היתר יש להציג בהרמוניקה סכמת חלחול מי נגר עבור 50% מהשטח הפנוי מבינוי.

הבקשה אושרה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה ואין מניעה לאשרה בהתאם לסעיף 6.19.

תברואה ותשתיות

פתרון האשפה המוצע נמצא מקובל ואושר על ידי מחלקת התברואה. יש לתאם את פתרון האשפה מול אגף תושי"ה כתנאי למתן היתר.

בתכנית הפיתוח יש להציג את כלל התשתיות הקיימות והמוצעות, לרבות מים, ביוב, חשמל,

תקשורת, מתקני גז וברזי כיבוי אש, בהתאם להוראות תכנית 9988. מיקום התשתיות יוצע בניצב לרחוב או בתחום המבנה.

תיקון הליקויים הגרפיים כמסומן על גבי 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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י
	• ביצוע תשלום לקרן חנייה עבור 3 מ"ח החסרים
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 4,091 ₪ עבור שימור העצים.
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 21,547 ₪ עבור פיצוי נופי.
	שפ"ע - הגשת תכנית נסיעות לשלמה דניאל
	שפ"ע - קבלת אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות
	אישור בית המודל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0340.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים וחיזוק מבנה לפי תמ"א 38, תוספת 2 קומות מעל המבנה קיים בין 4 קומות
מספר ועדה	2026/35
כתובת	הרב עוזיאל 84, בית וגן

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 שמעה בקשב רב את טענות המתנגדים ואת המבקשים ולאחר שבחנה את מכלול השיקולים התכנוניים מחליטה כדלקמן:

באשר לטענות לעניין רעש, אבק ולכלוך במהלך ביצוע העבודות, מדובר במטרדים זמניים הנלווים מטבעם לעבודות בנייה, אשר יבוצעו בהתאם להוראות כל דין ולהנחיות הגורמים המוסמכים, תוך צמצום המטרדים לסביבה ככל הניתן.

באשר לטענה בדבר ירידת ערך, לא הוצגה בפני הוועדה חוות דעת שמאית התומכת בטענה זו. בנסיבות אלה, לא מצאה הוועדה כי הונחה תשתית מקצועית מספקת לביסוס הטענה, ומשכך אין מקום לקבלה.

באשר לטענה בדבר מיקום הממ"ד וקירבתו למבנה המתנגדים, הוועדה סבורה כי מיקום הממ"ד המוצע הינו ראוי וסביר בנסיבות העניין. המרחק הקצר ביותר בין הממ"ד המוצע לבין מבנה המתנגדים עומד על כ-7 מטרים, כאשר בין החלקות מפריד מעבר ציבורי. עוד שוכנעה הוועדה כי זהו המיקום התכנוני היחיד המאפשר הקמת ממ"ד, וכי מרביתו מצוי בתחום קווי הבניין המותרים בהתאם להוראות תמ"א 38.

ישנה חשיבות רבה להקמת מרחבים מוגנים ולתרומתם להגנה על חיי אדם. יצוין, כי חלונות עמודת הממ"דים אינם מופנים לעבר מבנה המתנגדים.

בנסיבות אלו, ולאור החשיבות הציבורית והבטיחותית שבהקמת ממ"ד ובחיזוק המבנה, הוועדה מאשרת את מיקום הממ"ד ודוחה את ההתנגדות.

לעניין הטענה בדבר פגיעה בפרטיות, הסתרת נוף, הפחתת חשיפה לאור שמש וחסימת אוויר, ומצאה כי מדובר בהשלכות תכנוניות המאפיינות בנייה עירונית והתחדשות מבנים קיימים. לאחר איזון בין הפגיעה הנטענת לבין התועלת הציבורית הגלומה בחיזוק המבנה ובהוספת מרחבים מוגנים, לא מצאה הוועדה כי מדובר בפגיעה בלתי סבירה המצדיקה את דחיית הבקשה.

חניה

מוצעים 6 מקומות חניה בגבול המגרש באמצעות מכפילי חניה, בעוד שעל פי תקן החניה נדרשים 9 מקומות חניה עבור תוספת 6 יחידות הדיור המבוקשת. הוועדה מאשרת את פתרון החניה המוצע ופוטרת את הבקשה ממקומות החניה הנוספים הנדרשים על פי התקן.

קווי בניין

הבנייה המוצעת מצויה בעיקרה בתחום קווי הבניין המותרים על פי תמ"א 38 ותכנית 10038. עמודת הממ"דים בחזית הצפונית חורגת מקו הבניין עד 2 מ', ופורסמה בגינה הקלה כדין.

בנוסף, קיימת חריגה במרפסת הגג, אשר ניתנת לאישור מכוח תכנית 615880 המתירה שימוש בגג הממ"ד עבור מרפסת גג.

לובי הכניסה והמרפסות בחזית הדרומית מצויים בחריגה מקו בניין וניתנים לאישור מכוח סעיף 15 לתמ"א 38. המעלית המצויה מחוץ לקו הבניין ניתנת לאישור מכוח תכנית 5022, וכן חדר המשאבות המצוי בשטח יסוד הממ"ד, אשר פורסמה בגינו הקלה כדין.

יחידת דיור בקומת העמודים

הבקשה עומדת בהוראות תכנית 10038 לעניין סגירת קומה מפולשת והוספת יחידת דיור. תנאי למתן היתר יהיה אישור מורשה נגישות, לרבות התאמת דירה אחת לאנשים עם מוגבלות בהתאם להוראות התכנית.

שטחים וקומות מוצעות

הוועדה מצאה כי תוספות הבנייה המבוקשות, לרבות הרחבת הדירות הקיימות והקמת שתי קומות חדשות, תואמות את המותר מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038.

מחסנים, מרפסות ומעלית

הוועדה מאשרת את המחסנים, המרפסות והמעלית כמוצע בבקשה, בכפוף להשלמת הנתונים והסימונים הנדרשים בתכנית.

ניקוז מי נגר

כתנאי למתן היתר יוגש חישוב מפורט המוכיח כי 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי מאפשר חלחול, בהתאם להוראות התכנית.

עצים ופיתוח שטח

כתנאי למתן היתר יושלמו כלל הדרישות הנוגעות לעצים, לפיתוח השטח ולקבלת אישורי הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.

יש לתקן תיקונים גרפיים כמבומן על 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
	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

	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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	ביצוע תשלום עבור 3 מ"ח החסרים לקרן חניה חניון בייט
	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.
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0478.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תמ"א 38 - שדרוג הנדסי מלא לפי תכנית 10038 תוספת ממ"דים ומרפסות ו-2 קומות חדשות
מספר ועדה	2026/35
כתובת	צפניה 11, כרם אברהם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הבקשה נדונה בפני ועדת ההתנגדויות ביום 03.09.2025. בתום הדיון החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה בבקשה על מנת לאפשר לצדדים למצות הידברות ולבחון אפשרות להגיע להסכמות. לצורך כך ניתנה לצדדים ארכה להגשת הסכמות, ונקבע כי בהיעדר הסכמות תובא הבקשה להכרעת הוועדה.

במסגרת הדיון הנוסף ציינה נציגת המבקשים, גבי חגית בן אהרון, כי נערכו פגישות עם המתנגדים והוצגו מספר פתרונות תכנוניים, אולם לא הושגו הסכמות בין הצדדים.

לאחר שעיינה בכלל חומרי הבקשה, שמעה את טענות הצדדים ושקלה את מכלול השיקולים התכנוניים, מחליטה הוועדה כמפורט להלן:

1. חיזוקים פנימיים

לעניין התנגדות בעלי דירה 1 ביחס לחיזוקים המוצעים בתוך דירתם, הוועדה דוחה את ההתנגדות. החיזוקים המבוקשים מהווים רכיב הנדסי הנדרש לצורך חיזוק המבנה. נוכח היותו של המבנה בניין היסטורי לשימור, קיימות מגבלות תכנוניות ושימוריות המצמצמות את החלופות האפשריות לביצוע החיזוק. בנסיבות אלה, ובהיעדר חלופה תכנונית עדיפה, מאושרים החיזוקים הפנימיים המוצעים בבקשה מבחינה תכנונית.

ככל שקיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לאופן ביצוע החיזוקים בתוך דירת המתנגדים או לעניין ההסכמות הנדרשות לצורך ביצועם, מדובר בסוגיה שאינה מצויה בסמכותה התכנונית של הוועדה המקומית, ועל הצדדים לפנות לערכאות המוסמכות לשם הכרעה בנושא.

2. מדרגות

לעניין הטענה בדבר המדרגות המוצעות בבקשה, הוועדה מקבלת את ההתנגדות באופן חלקי וקובעת כי יש להתאים את המדרגות לנספח הבינוי של תכנית מס' 203588 החלה על המקרקעין, באופן שלא ייסגר ולא ייחסם חלון המטבח בדירת המתנגדים.

יחד עם זאת, ככל שיוכח להנחת דעת הצוות המקצועי כי התאמת המדרגות לנספח הבינוי אינה

אפשרית מטעמים קונסטרוקטיביים הנובעים מדרישות החיזוק, ניתן יהיה לאשר את המדרגות כפי שהוצעו בבקשה.

3. מעבר בקומת הקרקע

המעבר בקומת הקרקע יתואם לתשריט הבית המשותף ולהיתרים הקודמים החלים על המקרקעין.

4. קווי בניין

בהתאם להוראות תכנית 10038 ותכנית 203588, קווי הבניין הקבועים בתכניות מחייבים וחריגה מהם תהווה סטייה ניכרת.

הבינוי המוצע תואם את קווי הבניין החלים, למעט החריגות הבאות:

חריגת המעלית בחזית המערבית פורסמה כדין במסגרת הקלה ובהתאם לתכנית 5022 ניתן לאשרה.

יש לצמצם את עומק המרפסות בחזית הצפונית עד לקו הבניין המותר לפי תמ"א 38.

יש לצמצם את המרפסות בחזית המזרחית עד לקו הבניין המותר לפי תמ"א 38.

5. ממ"דים

ממ"ד המוצע בקומת תת-הקרקע עבור יחידה מס' 1 מאושר, ככל שאין בו פגיעה בערכי השימור של המבנה.

הממ"דים המוצעים בחזית הצפונית תואמים את הממ"דים המאושרים בנספח הבינוי.

6. מרפסות

הוועדה מאשרת את תכנון המרפסות המוצע בשונה מנספח הבינוי. עם זאת, המרפסות בחזית הצפונית ובחזית המזרחית יצומצמו עד לקו הבניין המותר לפי תמ"א 38, כמפורט בהחלטה זו.

7. חישוב שטחים

הבקשה מוגשת מכוח תכניות 10038 ו-203588.

בהתאם להוראות תכנית 10038, מאחר שמדובר במבנה בתחום העיר ההיסטורית שלא הוכח לגביו שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאשר קומה חדשה אחת מכוח תכנית 10038 וקומה נוספת מכוח תכנית 203588. ככל שיוצג אישור מהנדס תמ"א בדבר שדרוג הנדסי מלא, ניתן יהיה לחשב את זכויות הבנייה בהתאם להוראות תכנית 10038. אישור כאמור יהווה תנאי להעברת הבקשה לגורמים.

שטחי ההרחבה המוצעים אינם עולים על 25 מ"ר ליחידת דיור, למעט יחידה 5 בקומה ב', בה מוצעת הרחבה בשטח של 30 מ"ר, מתוכם 25 מ"ר מכוח תכנית 10038 ו-5 מ"ר מכוח תכנית 203588.

השטחים המבוקשים עומדים בהוראות תכנית 10038 ובהוראות תכנית 203588.

יש לעדכן את טבלת השטחים על גבי התכנית כך שתוצג הפרדה ברורה בין השטחים המבוקשים מכוח תכנית 10038 לבין השטחים המבוקשים מכוח תכנית 203588.

8. מעלית

המעלית המוצעת משתלבת במערך המדרגות המוצע ולא נמצאה מניעה תכנונית לאשרה.

באשר לטענת ההתנגדות בדבר המבואה הסמוכה לחלון דירת המתנגדים, נמצא כי המבואה מתוכננת עם דלת כניסה, באופן המאפשר את שיוכה והשימוש בה כחלק מדירה פרטית ואינו יוצר גגיעה של ממש בפרטיות או היזק ראייה לדירת המתנגדים.

9. חניה

הוועדה מאמצת את חוות הדעת של המחלקה להסדרי תנועה. נוכח היות המבנה מבנה לשימור, ובהינתן כי נתוני המגרש אינם מאפשרים הסדרת חניה בתחום החלקה, מאושר פטור מהתקנת מקומות חניה.

10. עצים

יש לסמן את מיקום העץ המוצע להעתקה.

הבקשה מציעה בנייה בקרבת העץ המסומן לשימור (במרחק של פחות מ-3 מ' מהגזע), ויש להציע פתרון שימור מתאים.

יש להציע נטיעות חדשות בחזית הקדמית.

11. נגישות

הבקשה מציעה נגישות מלאה לכל יחידות הדיור.

12. תברואה

יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה לרחוב.

13. מיזוג אוויר, גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתכניות, ובפרט בתכנית הפיתוח ובתכנית הגג, את כלל המערכות והתשתיות. יש למקם את המערכות והצנורות ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא על גבי החזיתות. יש להעדיף פתרון שאינו נראה מהרחוב ואינו ממוקם על גבול המגרש, תוך שמירה על נגישות תחזוקתית.

14. ניקוז מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה בהתאם לסעיף 6.6.2 לתכנית 10038.

יש להציג פתרונות חלחול בהתאם לסעיף 6.19 לתכנית, לרבות סכמת חלחול של 20% משטח המגרש הפנוי מבינוי

15. סימונים גרפיים

יש לתקן את כלל הליקויים הגרפיים כמסומן על 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

	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 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
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי
	ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן
	ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	אישור מחלקת השימור בכתב
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור ,
	מינוי חתום ע"י אדריכל.
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית , על הערבות להיות בתוקף
	יים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.
	שפ"ע - תשלום היטל כספי בסך 844.03 ₪
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0209.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת קומות, יח"ד ומסחר מכח תב"ע 1182344
מספר ועדה	2026/35
כתובת	שמואל הנביא 15, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת 3 קומות עבור 8 יח"ד, מסחר חניות ומחסנים.

הוועדה שמעה בקשב רב את הצדדים, לאחר שמיעת ההתנגדויות, מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

התייחסות לטענות ההתנגדות

לעניין הטענות הקנייניות - הוועדה סבורה כי המבקשים הוכיחו לכאורה תימוכין קנייניים לבקשה באמצעות ההסכם שהוגש על ידם והחלטת בית משפט בה גם הוכר המבקש כבעל זכויות.

יחד עם זאת, מאחר שההכרעה בעניין הזכויות תלויה ועומדת בבימ"ש, הוועדה מורה כי תנאי להיתר יהיה החלטת בימ"ש לפיה הזכויות שייכות למבקשים.

לעניין הטענות לליקויים שביצע המבקש – הוועדה התרשמה מדברי ההתנגדות כי ישנם ליקויים בבניה ומבקשת מהמבקש להתייחס ולטפל בהם בצורה המיטבית וטרם הבניה.

לעניין הטענה לאי ביצוע בדיקות הנדסיות בהתאם לת"י 413 - לאור מועד הבניה של הבניין המקורי אין צורך בביצוע הבדיקה עפ"י הנוהל.

יחד עם זאת, הוועדה מורה למבקשים להגיש אישורים הנדסיים מפורטים לכך שהמבנה יכול לשאת את הבינוי המוצע וכי המבנה עומד בכל התקנים הנדרשים.

לעניין הטענה הנוגעת לשימוש בחניות – הוגשה בקשה לתוספת חניות התואמות תב"ע, התקבל אישור הסדרי תנועה לכך שמספר החניות עומד בתקן הנדרש עבור מספר יח"ד הקיימות והמוצעות.

כתנאי להפצה לגורמים על המבקשים להתאים את הבקשה לנספחי התב"ע באופן מלא.

ובנוסף יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המסומנות בתכנית a

לאור האמור, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לאמור.

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	רישום הערת אזהרה- בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של תפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 7 של הבניין לצרכי ציבור
	אישור מחברת חשמל בדבר שילוב תחנת השנאים במתחם על פי הצורך החשמלי, תנאי למיקום שנאים- אפשרות כניסה 24 שעות של עובדי חברת החשמל ומשאיות משא להכנסת הציוד
	תיאום ואישור מחברת החשמל בדבר תשתיות קיימות תת קרקעיות סמוך לגבולות התכנית
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור פקיד ההסדר ואישור אגף הנכסים.
	יישום המלצות היועץ האקוסטי תהווה תנאי לקבלת היתר.
	בשלב קבלת ההיתר יסוכם על אופן פינוי האשפה והתשלום (אצירה או מוטמן)
	אישור מח' מבני ציבור-ההפרשה המבונה נבדקה ותואמה מולנו. תנאי להיתר יהיה הפקדת תבנית/תוכנית לכתב התחייבות שייחתם בנכסים
	תנאי להיתר- יהיה סימון כל הבינוי ללא היתר בניה כמיועד להריסה, תנאי לתחילת העבודות ויהא הסרה של מפגעים ותוספת בניה מהחזיתות, שלא אושרו בתוכניות קודמות.
	תנאי להיתר -חוות דעת מהנדס שימור על אפשרותו של המבנה המקורי לשאת את תוספת ה. במידה ויידרשו חיזוקים יש לבצעם ללא פגיעה במבנה המקורי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0589.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 3 קומות + חלל גג רעפים למגורים לבניין קיים בן 2 קומות מכח תב"ע ותמ"א 38
מספר ועדה	2026/35
כתובת	רש"י 59, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

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	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
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	מי נגר- יש לאשר מול הגיחון את התכנית ניקוז מי נגר.
כן	הטמעת חישוב מי נגר בהרמוניקה.
כן	צמצום שטח החצר המקורה בקומת הקרקע בהתאמה לקומה מעל.
כן	תצהיר חתום של עורך הבקשה
כן	תצהיר חתום של מתכנן השלד
כן	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

כ	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית
כ	עמידה בכל תנאי מח' שימור.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1998/0026.01
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שתי עמודות ממ"ד עבור 9 דירות בבניין
מספר ועדה	2026/35
כתובת	חרלפ 2, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה היא לתוספת שתי עמודות ממ"ד עבור 9 דירות בבניין

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

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, בהתנגדות נטענו טענות להפרעות לשכונה כתוצאה מהפגנות וכו' מבקשים לא להחמיר זאת בתקופת הבניה.

רוב המבקשים מבוגרים, הצורך בממ"דים גדול יותר, הוועדה רואה חשיבות גדולה בהקמת ממ"דים גדולה בהקמת ממ"דים ובאיזון האינטרסים שבין הצדדים נכון לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הועדה מורה כי העבודות יבוצעו בשעות הקבועות כדין תוך התחשבות מקסימלית במתנגדות.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית על סך 49,520 ₪ בעבור שימור העצים.
	שפ"ע - תשלום היטל כספי בסך 3,875 ש"ח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0083.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על בניין קיים ע"פ תוכנית 62
מספר ועדה	2026/35
כתובת	מאה שערים 70 , מאה שערים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הסדרי תנועה :

הוועדה מאשרת פטור מחניה בהתאם להמלצת המחלקה ומחייבת בתשלום כופר חניה ל-3 חניות, במידה וימצא כי אין חניות נותרות בחניון גוש 50 המתאימים לכופר בחניון גוש 50 הבקשה תובא לדיון נוסף.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

אומנם השטחים עומדים במותר אך כניסה לדירה 4 מחושבת כשטח מרפסת- על עורך הבקשה לחשבה כשטח עיקרי מוצע.

ש. שירות :

בתוכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת צומצמו המעברים בקומת המרתף וכן חושבו חדרי המדרגות

כנדרש אולם מוצעים שטחים בקומות א' וב' המחושבים כשטח שירות מעבר לזכויות ואינם משמשים כניסה או מעבר ויש להסירם מהבקשה- על עורך הבקשה להסיר מהבקשה שטחי שירות שאינם משמשים כניסה או מעבר.

מחסנים :

על עורך הבקשה להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב - 8% המותרים עבור כל דירה בהתאמה לגודל הדירות כפי שהן מוצגות על גבי ההרמוניקה.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא אישור שימור עדכני לאחר תיקון תוכנית c כתנאי להעברה לגורמים

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור משרד הבריאות
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית
	חוות דעת סופית מחלקת השימור
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0350.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים ובנית מבנה בין 4 קומות תואם נספח בינוי
מספר ועדה	2026/35
כתובת	יפהן אברהם 8, שכונת החבשים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להריסה מבנה ובנית מבנה בן 4 קומות תואם נספח בינוי

הוועדה ביקשה מהמבקשים לנסות להגיע להסכמות תוך 14 יום .

הוועדה השתכנעה כי נעשו ניסיונות אך לא הגיעו להסכמות, המבקש טען כי הוצעו למתנגד חלופות שונות, לרבות דירות חלופיות באזור זה לתקופת הבניה שכולם נתקלו בסירוב מוחלט או לא נענו בכלל, המתנגד דייר מוגן וטענותיו במישור זה.

המבקש התחייב במכתב לוועדה כי אינו מתכוון בשום אופן להסב למתנגד אי-נוחות וקל וחומר שלא לנשל אותו מזכויותיו, וכי יקבל את כל המגיע לו עפ"י חוק.

הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים .

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה לחשב כנדרש מדרגות פנימיות בדירה וכן חלל גג רעפים ששימושו למגורים כשטח עיקרי ולצמצם את השטח העיקרי לכדי המותר עפ"י תב"ע.

ש. שירות :

שטחי השירות המוצעים מעל הכניסה הקובעת חורגים מהמותר.

המוצע תואם נספח בינוי במדויק אולם בבחינת הבקשה נמצא כי שטח חלל גג הרעפים לא חושב כנדרש וכן מדרגות פנימיות בדירה חושבו כשטח שירות - על עורך הבקשה לחשב את כלל הפונקציות כנדרש ולוודא עמידה במותר עפ"י הוראות התוכנית.

מס' קומות :

על עורך הבקשה להגביה את רצפת קומת המחסנים לכדי גובה קומה של 2.20 מ' נטו על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במס' הקומות.

מרפסות זיז :

בבחינה נמצא כי המרפסות המוצעות בקומות א' וב' חושבו כמרפסות זיז לא מקורות כאשר יש

לחשבם כשטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע - על עורך הבקשה לחשב את מרפסות הזיז המקורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר על גבי ההרמוניקה על מנת לוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תנאי לקבלת היתר יהא אישור מחלקת תברואה לתכנון מתקן אשפה עבור עגלה בנפח 1000 בתחום המגרש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1997/0926.02
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/35
כתובת	פתח תקוה 15, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת מרפסת זיז לא מקורה בקומה ב', חזית דרומית מזרחית עבור משפ' ניסנוב (עפ"י תכנית צל מאושרת בתיק 97/926.1) ותוספת מרפסת זיז לא מקורה בקומה ד', חזית דרומית עבור משפ' טהלר.

בבקשה המתוקנת צומצמה המרפסת של משפ' ניסנוב מהחזית הדרומית.

לאחר הוספת מרפסת עבור משפ' טהלר ותיקון התכנית הכוללת תכנית צל עפ"י היתרים קודמים והצגת המצב הקיים התיק הופנה לפרסום נוסף.

לפרסום זה הוגשו 9 התנגדויות אשר חלקן חוזרות על עצמם.

בועדה מיום 29.07.2025 התייצבו 2 מתנגדים שנשמעו בפני הוועדה והוקראו ההתנגדויות של המתנגדים שלא התייצבו.

הצדדים ניסו להגיע להסדר ולא הצליחו.

הוועדה מיום 29.07.2025 החליטה שיש לבצע משלוח הודעות לאחר ההשלמות הנדרשות עפ"י החלטת וועדת ערר של השלמת כל הבניינים מאחר ובבקשה שהוגשה הוצגו רק 3 בנינים שהם הרלוונטיים והבניין הרביעי הוחסר. וכן לתקן את התכנית המתוקנת כך שתציג תכנית צל גם למבנה הרביעי ותוסיף את המבקש של מרפסת הצמד.

הוועדה תדון רק בהתנגדויות בנושא של תכנית הצל לבניין הרביעי או תוספת מרפסת הצמד.

הוגשה תכנית צל מתוקנת עפ"י היתרים קודמים.

9 ההתנגדויות החדשות הוקראו בפני הוועדה, הוועדה בחנה רלוונטיות המרפסת למתנגדים לרבות לתכניות הצל.

לטענה למרפסת קטנה בתכנית הצל - לא ניתן לתת לכל אחד מרפסת בשטח זהה מאחר ומדובר בבניין מורכב מכמה אגפים כאשר ישנם דירות פנימיות ודירות חיצוניות.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות המתנגדים והשפעת הבניה המבוקשת על כל אחד ואחד מהם מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את 2 המרפסות המוצעות עבור משפ' ניסנוב ומשפ' טהלר להיתר בניה בתנאים.

יתר החלטת הוועדה מיום 29.07.2025 נותרת בעינה.

לטענות על פינוי בינוי – בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי 2 הבניינים הסמוכים בחלקה נמצאים בהליך של תמ"א 38 - תוספות, אך הבניין של המבקש אינו נמצא בהליך.

בנוסף, תוספת מרפסות זיז אינם פוגעות בהליך של תמ"א 38.

לטענת המתנגד מר אלבוים להתקרבות לחלון דירתו הוועדה סבורה כי מרחק של 7 מ' הוא מרחק סביר בנסיבות העניין, במיוחד שמר אלבוים מתגורר בקומה שמתחת.

יחד עם זאת מורה הוועדה למבקש להוסיף מחיצה מחומר קל לכיוון ביתו של מר אלבוים באלומיניום או לבני זכוכית לפי תיאום עם ר"צ, בגובה 1.8 מ' – בוצע ע"ג התכנית המתוקנת מיום 28.09.2025

הוועדה דוחה בקשת המבקשים (ניסנוב) להגדלת עומק המרפסת לכדי 2 מ' – מוצעת מרפסת בעומק של 1.50 מ' ע"ג התכנית המתוקנת מיום 28.09.2025

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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות הכולל חתימת מתכנן
	המצאת הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים עדכניים ל-2 המרפסות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0163.07
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה ממ"ד מחסן וחצר
מספר ועדה	2026/35
כתובת	המ"ג 38 , רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מחסנים :

בבחינה נמצא כי עפ"י נספח חישוב שטחים על גבי נספח הבינוי המחסנים הינם מחסנים עיליים וחושבו כשטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את המחסן המוצע כשטח עיקרי ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים עבור יח"ד מס' 1.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

הריסות :

על עורך הבקשה :

- להראות את כל ההריסות עפ"י נספח הבינוי על גבי התוכניות של המבקשים להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה.

-להוכיח כי ניתן לבנות את התוספת והממ"ד בקומת הקרקע ללא פגיעה הנדסית בחריגת הבניה בקומה א' שאינה של המבקש.

נוהל בקרה הנדסית :

- על עורך הבקשה להמציא תוכנית מתוקנת התואמת לאישור נוהל בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית :

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מחסנים :

בבחינה נמצא כי עפ"י נספח חישוב שטחים על גבי נספח הבינוי המחסנים הינם מחסנים עיליים וחושבו כשטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את המחסן המוצע כשטח עיקרי ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים עבור יח"ד מס' 1.

ניהול מי נגר :

-על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

הריסות :

על עורך הבקשה :

- להראות את כל ההריסות עפ"י נספח הבינוי על גבי התוכניות של המבקשים להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה.

-להוכיח כי ניתן לבנות את התוספת והממ"ד בקומת הקרקע ללא פגיעה הנדסית בחריגת הבניה בקומה א' שאינה של המבקש.

נוהל בקרה הנדסית :

- על עורך הבקשה להמציא תוכנית מתוקנת התואמת לאישור נוהל בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית :

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מחסנים :

בבחינה נמצא כי עפ"י נספח חישוב שטחים על גבי נספח הבינוי המחסנים הינם מחסנים עיליים וחושבו כשטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את המחסן המוצע כשטח עיקרי ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים עבור יח"ד מס' 1.

ניהול מי נגר :

-על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

הריסות :

על עורך הבקשה :

- להראות את כל ההריסות עפ"י נספח הבינוי על גבי התוכניות של המבקשים להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה.

-להוכיח כי ניתן לבנות את התוספת והממ"ד בקומת הקרקע ללא פגיעה הנדסית בחריגת הבניה בקומה א' שאינה של המבקש.

נוהל בקרה הנדסית :

- על עורך הבקשה להמציא תוכנית מתוקנת התואמת לאישור ניהול בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית :

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מחסנים :

בבחינה נמצא כי עפ"י נספח חישוב שטחים על גבי נספח הבינוי המחסנים הינם מחסנים עיליים וחושבו כשטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את המחסן המוצע כשטח עיקרי ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים עבור יח"ד מס' 1.

ניהול מי נגר :

-על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

הריסות :

על עורך הבקשה :

- להראות את כל ההריסות עפ"י נספח הבינוי על גבי התוכניות של המבקשים להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה.

-להוכיח כי ניתן לבנות את התוספת והממ"ד בקומת הקרקע ללא פגיעה הנדסית בחריגת הבניה בקומה א' שאינה של המבקש.

נוהל בקרה הנדסית :

- על עורך הבקשה להמציא תוכנית מתוקנת התואמת לאישור נוהל בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית :

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מחסנים :

בבחינה נמצא כי עפ"י נספח חישוב שטחים על גבי נספח הבינוי המחסנים הינם מחסנים עיליים וחושבו כשטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את המחסן המוצע כשטח עיקרי ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים עבור יח"ד מס' 1.

ניהול מי נגר :

-על עורך הבקשה להציג ע"י ההרמוניקה חישוב מי נגר ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

הריסות :

על עורך הבקשה :

- להראות את כל ההריסות עפ"י נספח הבינוי על גבי התוכניות של המבקשים להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה.

- להוכיח כי ניתן לבנות את התוספת והממ"ד בקומת הקרקע ללא פגיעה הנדסית בחריגת הבניה בקומה א' שאינה של המבקש.

נוהל בקרה הנדסית :

- על עורך הבקשה להמציא תוכנית מתוקנת התואמת לאישור נוהל בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית :

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מחסנים :

בבחינה נמצא כי עפ"י נספח חישוב שטחים על גבי נספח הבינוי המחסנים הינם מחסנים עיליים וחושבו כשטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את המחסן המוצע כשטח עיקרי ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים עבור יח"ד מס' 1.

ניחול מי נגר :

-על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

הריסות :

על עורך הבקשה :

- להראות את כל ההריסות עפ"י נספח הבינוי על גבי התוכניות של המבקשים להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה.

-להוכיח כי ניתן לבנות את התוספת והממ"ד בקומת הקרקע ללא פגיעה הנדסית בחריגת הבניה בקומה א' שאינה של המבקש.

נוהל בקרה הנדסית :

- על עורך הבקשה להמציא תוכנית מתוקנת התואמת לאישור נוהל בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית :

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מחסנים :

בבחינה נמצא כי עפ"י נספח חישוב שטחים על גבי נספח הבינוי המחסנים הינם מחסנים עיליים וחושבו כשטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את המחסן המוצע כשטח עיקרי ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים עבור יח"ד מס' 1.

ניהול מי נגר :

-על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

הריסות :

על עורך הבקשה :

- להראות את כל ההריסות עפ"י נספח הבינוי על גבי התוכניות של המבקשים להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה.

-להוכיח כי ניתן לבנות את התוספת והממ"ד בקומת הקרקע ללא פגיעה הנדסית בחריגת הבניה בקומה א' שאינה של המבקש.

נוהל בקרה הנדסית :

- על עורך הבקשה להמציא תוכנית מתוקנת התואמת לאישור ניהול בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית :

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מחסנים :

בבחינה נמצא כי עפ"י נספח חישוב שטחים על גבי נספח הבינוי המחסנים הינם מחסנים עיליים וחושבו כשטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את המחסן המוצע כשטח עיקרי ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים עבור יח"ד מס' 1.

ניהול מי נגר :

-על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

הריסות :

על עורך הבקשה :

- להראות את כל ההריסות עפ"י נספח הבינוי על גבי התוכניות של המבקשים להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה.

-להוכיח כי ניתן לבנות את התוספת והממ"ד בקומת הקרקע ללא פגיעה הנדסית בחריגת הבניה בקומה א' שאינה של המבקש.

נוהל בקרה הנדסית :

- על עורך הבקשה להמציא תוכנית מתוקנת התואמת לאישור נוהל בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית :

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מחסנים :

בבחינה נמצא כי עפ"י נספח חישוב שטחים על גבי נספח הבינוי המחסנים הינם מחסנים עיליים וחושבו כשטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את המחסן המוצע כשטח עיקרי ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים עבור יח"ד מס' 1.

ניהול מי נגר :

-על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

הריסות :

על עורך הבקשה :

- להראות את כל ההריסות עפ"י נספח הבינוי על גבי התוכניות של המבקשים להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה.

-להוכיח כי ניתן לבנות את התוספת והממ"ד בקומת הקרקע ללא פגיעה הנדסית בחריגת הבניה בקומה א' שאינה של המבקש.

נוהל בקרה הנדסית :

- על עורך הבקשה להמציא תוכנית מתוקנת התואמת לאישור נוהל בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית :

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

	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
	אישור שפ"ע- תנאי לקבלת היתר יהא - הגשת ערבות בנקאית בסך 9,498 ש"ח עבור שימור
	המצאת דו"ח פיקוח להריסות של המבקשים עפ"י נספח הבינוי וכן הריסת עבירת בניה בקומה
	ל התוספת המוצעת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0046.01
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/35
כתובת	שד משה דיין 30, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצהוב להריסה.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1990/0887.07
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/35
כתובת	נתיב המזלות 42 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :

אישור איכות הסביבה :

על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי לדיון נוסף.

ממ"ד :

על עורך הבקשה להציע כניסה לממ"ד משטח עיקרי תוך כדי הורדת המבואה המוצעת לממ"ד, כניסה מחדר השינה והעברת חלון הממ"ד לחזית מערבית.

חוות דעת אדריכלית :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0925.04
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/35
כתובת	שטראוס 13, זכרון משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה ממ"ד ע"ג עמודת ממ"דים מאושרת.

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
	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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1987/0115.03
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת
מספר ועדה	2026/35
כתובת	אשר גולאק 24 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת מרפסת ומרפסת דמה בחית הצפונית והריסת מרפסת זיז הבנויה בעבירה בחזית המערבית.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה, הועדה מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות ולצמצם את עומק המרפסת ל- 1.5 מ' במקום 2 המוצעים.

יש להתחיל את המרפסת המוצעת בחלק הצפוני מערבי ב-40 ס"מ מתחילת הבניין.

לטענה לחסימת חלונות ופגיעה בכניסת אור ואויר – מדובר בחזית צפונית שאין בה שמש ישירה, הוועדה מחליטה לצמצם את עומק המרפסת לכדי 1.50 מ' במקום 2 מ' המוצעים.

לטענה לחשש ליציבות וחיזוק המבנה - הוגשו חישובים סטטיים במעמד פתיחת התיק, עורך הבקשה יידרש בהמצאת הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים מעודכנים טרם הפניה לגורמים.

לטענות הקנייניות - הוועדה לא דנה בטענות קנייניות.

לטענה לתוספת מרפסת בודדת בעמודה ללא רצף מרפסות לכל העמודה פוגעת באחידות חזית הבניין ובמרחק האדריכלי – בבקשה זו הוצעה מרפסת דמה (שהמתנגדת מתלוננת עליה) ואף תכנית צל למרפסות לכלל העמודה, כך שיש תכנון עתידי למרפסות עם נראות אדריכלית בחזית.

לטענה כי הבקשה אינה תואמת להוראות התוכניות החלות ונספח הבינוי המאושר - הבקשה אינה תואמת תב"ע אולם עומדת בתקנות.

לטענה כי צירוף מרפסת דמה לבקשה יוצר פוטנציאל תכנוני להרחבת שטחי מגורים ולשינוי מאזן יחידות הדירוב בניין - אין כל קשר בין מרפסת דמה להרחבת יח"ד.

לטענה כי בדירת המבקש ההיתר ובחזיתות הבניין קיימות חריגות בניה – חריגת הבניה בדמות מרפסת זיז בעבירה מוצעת להריסה בהיתר זה.

תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת המרפסת המערבית של המבקש.

יש לתקן את הליקויים הבאים :

לא הוצגה טבלה המרכזת את שטחי המרפסות

- על ע"ב להציג טבלה על גבי ההרמוניקה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית צל.

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

ליקויים גרפים :

יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0433.01
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק ומרפסות
מספר ועדה	2026/35
כתובת	שירת חנה 5 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

על מועד הדיון תשלח הזמנה לצדדים כנדרש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0590.01
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסת סגורה, בניית מרפסת גג, השלמת קומת גג 5%, מחסן
מספר ועדה	2026/35
כתובת	טללים 24, רמות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה היא לתוספת בניה, תוספת מרפסת סגורה, בניית מרפסת גג, השלמת קומת גג מכוח 5% ומחסן תת-קרקעי.

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

ההתנגדות הוקראה בפני הועדה לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לקבל חלקית את התנגדות.

הוועדה מאשרת בהתאם להמלצת האגף לאשר חלק מהבקשה.

בבקשה מוצע בינוי מכח התכנית 4922, אך ישנה תוכנית חדשה יותר - תכנית 9678- אשר נתנה במיקום הבינוי, מרפסת גג ולחילופין נתנה שטחים לבינוי על הגג. לכן לא ניתן לאשר את הבינוי מכח נספח התכנית 4922 היות והוא שונה ע"י נספח התוכנית 9678.

ניתן לאשר/לתקן:

קומה ג', מפלס +8.70 חזית מזרחית:

מפרסת הגג ע"ג גג קיים (ללא סגירה).

קומה ד', מפלס +11.60 - חזית מזרחית:

השלמת דירה 5% בקומת הגג

הריסות:

קומה ג', מפלס +8.70 חזית מזרחית:

תנאי להיתר יהא הריסת:

- סגירת מפרסת הגג המוצעת בזכוכית ואלומיניום.

- בינוי המלבני המוצע.

קומה ד', מפלס +11.60 - חזית מזרחית:

- מרפסת גג המוצעת ע"ג בינוי המלבני מהקומה שמתחת (שאינו מאושר).

ליקויים גרפיים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

לא ניתן לאשר :

קומת מרתף, מפלס -2.50 :

את המחסן המוצע לדירה 31 היות ואושר להם מחסן בהיתר מס' 2004/477.10 .

קומה ג', מפלס +8.70 חזית מזרחית :

סגירת מפרסת הגג המוצעת בזכוכית ואלומיניום.

בינוי המלבני המוצע.

קומה ד', מפלס +11.60 חזית מזרחית :

מרפסת גג המוצעת ע"ג בינוי המלבני מהקומה שמתחת (שאינו מאושר).

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	הריסה והמצאת דוח פיקוח של מרפסת גג המוצעת ע"ג בינוי המלבני מהקומה שמתחת (שאינו
	ר) בקומה ד' חזית מזרחית
	הריסה והמצאת דוח פיקוח של הבינוי המלבני המוצע בקומה ג', חזית מזרחית
	הריסה והמצאת דוח פיקוח של סגירת/בינוי מפרסת הגג המוצעת בזכוכית ואלומיניום בקומה ג', מזרחית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0766.08
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים בניית מרפסת ממ"ד ריצוף חצר ועבודות פיתוח
מספר ועדה	2026/35
כתובת	צוקרמן ברוך 6, נוה יעקב

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבינוי המוצע בבקשה עומד בהוראות תב"ע 302216 ותואם נספח בינוי.

מרפסות זיז :

יש להתאימם בהתאם להיתר שאושר בתיק רישוי מס' 2020/615.1.

מדרגות וריצוף חצר :

הירידה ממרפסת זיז לחצר מרוצפות ע"י בינוי מדרגות חיצוניות אינה מאושרת מאחר ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לצמצום המרווח ובינוי מעבר לקו בניין ואף מהווה מפגע תכנוני וחזותי ולא התקבלו מס' התנגדויות.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא אישור ניהול בקרה הנדסית כנדרש.

ניהול מי נגר :

יש להציג חישוב כנדרש.

גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה :

הגדר/ המדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

-יש לסמן בצהוב הריסות בהתאם לנספח בינוי.

ליקויים טכניים :

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0352.05
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ומרפסות
מספר ועדה	2026/35
כתובת	צוקרמן ברוך 14, נוה יעקב

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

נוהל בקרה הנדסית :

לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית – על עורך הבקשה להמציא נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון.

מרפסות :

קומה א', מפלס +2.82 :

חזית צפונית :

צמד מרפסות - המרפסת המוצעת הינה מרפסת בודדת בחזית – יש להציע מרפסת נוספת או קורת דמה כצמד מרפסות.

חזית מערבית :

שטח - מוצעת בשטח של 6.20 מ"ר.

המרפסת מקורה חלקית ע"י המרפסת בקומה ג', ומוצעת מרפסת בקומה ב' מכוח התב"ע - ע"כ יש לחשב את המרפסת כולה כמרפסת מקורה.

תכנית צל - לא הוצגה תוכנית צל לכל הדיירים – יש להציג.

המרפסת מוצעת ע"ג עמודים – עפ"י הוראת מנהל האגף אין לאשר מרפסת על עמודים, גם אם זו דרישה של נוהל בקרה הנדסית, יש להציג פתרון חלופי לחיזוק המרפסת.

ממ"ד :

שטח הממ"ד : 9.24 מ"ר – חורג מ-9 מ"ר המותרים – יש לצמצם.

ליקויים טכניים :

יש לתקן הערות המופיעות 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	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0460.00
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת חדר מחוזק ותוספת מרפסות גג.
מספר ועדה	2026/35
כתובת	סיון שלום 4, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע ע"ג מעטפת מוצעת לשכן למטה + מרפסות גג ע"פ תב"ע + תוספת שטח עיקרי מכח 5% השלמת דירת גג + חדר מחוזק על הגג.
הבקשה מקובלת מבחינה תכנונית ועומדת במותר ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים הבאים :

שטח בניה :

קומת ד':

עבור דירה 8 - במפלס +8.40 : מוצע תוספת שטח עיקרי 5363 בתואם את נספח הבינוי במדויק.
שטחים הנותרים למימוש : 11.89 מ"ר. מוצע בבקשה : 12.37 מ"ר. יש לצמצם בהתאם למותר .

5% השלמת דירת גג

אישור שיפור אדריכלי – התקבל אישור ע"י מנהל האגף.

ליקויים גרפים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0468.00
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על גג מגורים, בניית מרפסת
מספר ועדה	2026/35
כתובת	אבא אחימאיר 2, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסת זיז :

המרפסת מוצעת במיקום מרפסת גג עתידית של המבקש מעל לתוספות בניה עתידיות של דיירי הקומות מתחת – יש להגיש התחייבות ע"ג הרמוניקה, כשדיירי העמודה ירצו לממש את הזכויות שלהם יתחייב המבקש הנוכחי להרוס את מרפסת הזיז.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0273.05
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז בחזית מזרחית
מספר ועדה	2026/35
כתובת	צוקרמן ברוך 12, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

מדובר בבקשה לתוספת מרפסת זיז ליחיד של משפ' פרידמן.

המרפסת מוצעת בשונה מתכנית הצל המוצעת בהיתרים קודמים (2015/273.0) אך השינוי אינו מהווה הפרעה למרפסות סוכה של העמודה ועומדת במותר ע"כ באישור ר"צ אין מניעה לאשר.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0497.00
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסת לשטח עיקרי ותוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/35
כתובת	חזון איש 17, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת מרפסת זיז לא מקורה בחזית המערבית, ע"ג מיקום להרחבה עפ"י התבוע ותוספת בניה בחזית דרומית עפ"י תבע.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה.

הוועדה מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מתנגד שבתאי, דירה מתחת למבקש:

לטענה של סגירת חלונות - הוועדה מחליטה לצמצם את אורך המרפסת כ- 25%.

רוחב המרפסת תצומצם לכדי 3.20 מ' משני הצדדים עפ"י הפירוט הבא:

מעל המרפסת גג של משפ' שבתאי לצמצם ב-1.50 מ'.

מעל החלון הדרומי מערבי של משפ' שבתאי לצמצם ב-1 מ', כך שחלון זה יהיה פתוח.

עומק המרפסת תישאר של 2 מ'. כמסומן על גבי הרמוניקה a.

מתנגד נחמיאס, דירת קרקע:

לטענה לפגיעה בסוכת דירת הקרקע – לדירה זו גינה היקפית שבה יכול לבנות סוכה כשרה.

לטענה לסגירת חלונות של דירת הקרקע – טענה זו אינה רלוונטית מאחר והמרפסת המוצעת היא 2 קומות מעל כך שאין פגיעה בהחדרת אור ומה גם שמדובר בחזית מערבית כאש זויות השמש נמוכה.

הועדה סבורה שיש בהחלטת משום איזון ראוי בין האינטרסים של הצדדים.

את הבינוי המוצע בחזית הדרומית תואם התבע אין מניעה לאשר.

בנוסף יש לבצע את השינויים הבאים:

מרפסת זיז:

על עורך הבקשה להמציא התחייבות לפירוק המרפסת זיז בעת מימוש התוספת מכח התבע כתנאי לקבלת היתר.

הריסות:

הבינוי המסומן להריסה בתשריט ובתיק מידע לא סומן ע"ג ההרמוניקה כנדרש, על עורך הבקשה לסמנו כנדרש.

נוהל בקרה הנדסית:

יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0360.00
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה למחסנים
מספר ועדה	2026/35
כתובת	שירת הים 14 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה הגדלת מחסנים שאושרו בהיתר 2007/707.1, לדירות 17-19-21 בקומת המרתף + סגירת מרפסות קיימות ע"פ תב"ע 4922 בקומות א' וב'.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים .

פרסום הקלות:

פורסמה "תוספת שיטח שירות" - יש להסיר הקלה זו מהבקשה היות והיא לא רלוונטית.

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
	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	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0473.00
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן שתי קומות מעל קומת מרתף סה"כ 4 יח"ד.
מספר ועדה	2026/35
כתובת	אל משאהד סמטה 03 , אום טובא

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים ולעמידה בתנאים המפורטים להלן.

בתאריך 05/08/2025 נידונה הבקשה ברשות רישוי, החלטת הוועדה היא "לדחות במתכונת המוצעת"

לאחר תיקון הבקשה כנדרש בוצע הליך פרסום עפ"י תקנה 149, תום מועד להגשת התנגדויות 06/01/2026.

לא התקבלו התנגדויות לכן מובא בפני הוועדה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

להלן הסעיפים הנדרשים לתיקון כתנאי העברה לגורמים :

חניה

יש להציג את תכנון החניה כפי שאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה- נדרש לתקן כפי שצוין כתנאי העברה לגורמים.

עיצוב אדריכלי

יש להציג בחזיתות ובחתיכים סוג חיפוי- הוצג חיפוי "אבן טב" וחלק מהחזיתות הוצג "אבן טבזה" יש לתקן ע"ג כל החזיתות והחתיכים לאבן טבזה.

שפ"ע

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 7.1 :

נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע כתנאי למתן היתר איכלוס

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת" 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
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	רישום התצ"ר
	הגשת תכנית פיתוח גישה לחניה וכן תכנית חניה מפורטת לאישור מח' תושי"ה.
	תיאום סופי עם תכנון כביש אל משאהד.
	קבלת החלטה סופית ממחלקת הדרכים.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0887.00
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 3 קומות למסחר ומגורים בגבל אלמוכבר
מספר ועדה	2026/35
כתובת	צורי סמטה 1, ערב א-סואחרה גבל אלמוכברת ירושלים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בהתאם להחלטה הקודמת ללא הצורך באישור נוסף.

וככל ותתקבל התנגדות מהאפוטרופוס התיק יוחזר לדיון חוזר בוועדה.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה c.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	אישור משרד הבריאות
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413

כן	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
כן	אישור רשות העתיקות
כן	אישור בזק או חברת תקשורת אחרת בעלת רישיון מאת שר התקשורת למתן שירותי טלפון
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כן	אישור חברת החשמל
כן	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
כן	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש
	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
כן	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר
כן	תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של מערכת הכבישים כולל התחברות לכביש יקאי ,
כן	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
כן	תנאי למתן היתר בניה אישור מחלקת נכסים
כן	אישור איכות הסביבה להסכם עם מטמנה לשפיכת עודפי פסולת בניה
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	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2026/0069.00
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד והפיכת שטח שירות לשטח עיקרי
מספר ועדה	2026/35
כתובת	אנטיגנוס 20 , גוונים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הצגת זכויות הבניה כנדרש, בהתאם למדיניות של תב"ע נפחית- הצגת המרווחים ע"ג מפת המדידה ובקומה בה מבוקשת תוספת הבניה ובהתאם לכך לבקש את תוספת השטחים.

ע"ב מציין בהרמוניקה שבמקום ממ"ד שאושר בהיתר קודם 94/322 מבקשים כיום שטח עיקרי שאיננו מרחב מוגן ובנוסף מבקשים ממ"ד מוגדל כולל חדר רטוב.

לכאורה, היות ובהיתר קודם שטח הממ"ד חושב כעיקרי ולא שירות אזי אין צורך בהוכחת מקור הזכויות כאשר שטח השירות לממ"ד הנו מכוח התקנות אך כאשר אנו משווים את גודל התוספת שאושרה בהיתר הקודם לקיים היום מתברר שתוספת נבנתה גדולה יותר ממה שאושר ולכן נדרשים החישובים וההסברים כמוסבר להלן.

להלן הסעיפים הנדרשים לתיקון :

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/6428 שהוגש מיום : 28/08/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בהתאם לסימון המרווחים בתב"ע נפחית, יש להתאים את סימון המרווחים למדיניות בתבע"ות נפחיות.

יש להוסיף מרווחים בהתאם לנוהל, נראה שקיימת בניה בהתאם לסימונים אלו לאורך כמה היתרי בניה- יש להוסיף הסבר להצגת מרווחים כפי המוצג בהרמוניקה.

לאחר הבהרת סימון המרווחים ניתן להציג חישוב אחוזי בניה עבור הדירה בה מוצעת תוספת הבניה.

כמו כן , נראה שהממ"ד המוצע עומד בתנאי תמ"א 40/א/1 כך שייתכן וההקלה שפורסמה איננה רלוונטית.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734

זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים.

מוצע בבקשה סך של כ- 14.75 מ"ר שטח עיקרי, לא מוצג חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה שיויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור מבקש אחד.

יש להציג חישוב גרפי של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול.

חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

קומת קרקע מפלס $-0.00 +$

במפלס זה מוצע הפיכת חדרון משטח שירות לעיקרי ותוספת ממ"ד עם חדר רטוב ומבואה בסך של כ- 17.87 מ"ר (חישוב 9 מ"ר ממ"ד + 3 ח.רטוב + 5 מ"ר מבואה), לא ברור מאיפה ההסגה לגבי השטחים העיקריים ראה ע"ג תכנית קומת הקרקע "הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי" עפ"י הייתר מס 94/322 לא מוצע ממ"ד במיקום נראה כי מדובר בחדר נוסף שחושב שטח עיקרי- יש לתת הסבר לבוחנת הרישוי לעניין זה.

במפלס זה מוצע ממ"ד אך לא הוצג תכנית צל לשאר הדיירים עו"ב מסביר ע"ג ההרמוניקה כי לייתר הדיירים קיימים חדרים מחוזקים או ממ"דים לכן לא הוצגה תכנית צל לממ"ד המוצע.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 22/03/26 ע"י אלגרבל טליה להלן תשובת המחלקה :

ראדון –מצורפת תכנית ראדון. תוכן ראדון בכל החללים המוצעים הנוגעים בקרקע. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה.

אסבסט -מצורף תצהיר חתום ע"י מהנדס המעיד שלא קיים אסבסט במבנה - מצורפים צילומי חזיתות המבנה.

במידה ויימצא אסבסט בזמן העבודות שלא התגלה טרם תחילתן, תיעצר העבודה והאסבסט יפונה ע"פ חוק ובאמצעות קבלן אסבסט מורשה בלבד - חידוש העבודה יתבצע רק לאחר קבלת אישור אכלוס מהקבלן המבצע את הפינוי.

תנאים לטופס 4

בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר

הצגת תוצאות בדיקות ראדון קצרות טווח בקומת קרקע+ הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות לגבי אופן ביצוע הבדיקות

חתימת יזם על מסמך המידע לטיפול גז ראדון

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

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	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0406.00
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן שתי קומות מעל קומת מרתף חלקית סה"כ 1 יח"ד
מספר ועדה	2026/35
כתובת	אל מאלכי סמטה 1 , ערב א-סואחרה ג"בל מוכבר גוש 30877 חלקה 1

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

בהעדר גישה מוטורית סטטוטורית, הוועדה מחליטה להעביר לאישור הוועדה המחוזית

באם לאשר פטור מחניה .

ככל והוועדה מאשרת אזי יש לצמצם את המוצע לגבולות קו הבנין המותר היות ומדובר בבניה חדשה שהוגשה משנת 2025 כך שלא ניתן לפרסם הקלה מקו בנין צידי/אחורי.

להלן הסעיפים לתיקון :

קווי בנין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין מס 2025/5152 שהוגש מיום 10/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו הבנין סומן ע"י תכנית 2683א'

מוצע בבקשה בינוי בחוץ לקו הבנין פורסמה הקלה "הקלה בקווי בנין 10% עם פתחים 30% ללא פתחים".

היות ומדובר בבקשה לבניה חדשה אשר נפתחה בשנת 2025 אזי לא ניתן לפרסם הקלות אלו ויש לצמצם את המוצע לגבולות קווי הבנין.

גובה :

בתכנית החלה אין התייחסות לגובה מקסימלי אך כיוון שהתכנית החלה הגדילה את מס הקומות והתכנית כפופה למתאר 62 אזור מגורים 6 ניתן להגדיל את גובה הבנין מ- 5.5 מ' ל- 9 מ' -מוצע בבקשה גובה של כ- 8.7 מ' נראה כי עומד במותר אך יבחן שנית עמידה בסעיף זה רק לאחר הצגת המפלסים בתכנית הקומות, חתכים וחזיתות כנדרש.

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

שטח עיקרי :

עפ"י התכנית החלה סעיף 8 א' "זכויות הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.5% משטח המגרש.

חישוב: 423 מ"ר (שטח החלקה) $\times 37.5\% = 158.63$ מ"ר מותר- מוצע בבקשה סך של כ- 155.32 מ"ר שטח עיקרי עומד במותר, ניתן לאשר.

שטח שירות :

עפ"י התכנית החלה סעיף 8 א' "זכויות הבניה לשטחי שירות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים"

חישוב: 155.32 מ"ר (שטח הבניה) $\times 8\% = 12.43$ מ"ר ניתן לטובת שטחי שירות- מוצע בבקשה 14.10 מ"ר לטובת מחסן יש לצמצם למותר.

מדרגות פיתוח :

מוצעות מדרגות כניסה למחסן תת קרקעי בחזית צפונית, צידית על ע"ב להציג מפלסים ע"ג פיתוח השטח יש לעמוד על גובה עד 1.50 מ' מפודסט לפודסט כיוון שלא הוצגו מפלסים לא ניתן לבחון, יבחן שנית לאחר הצגת הנתונים הנדרשים.

מרפסות :

מוצעת מרפסת גג במפלס 3.10 + ניתן לאשר ללא הגבלת שטח אך כיוון שקיימת חריגה מקו הבניין יש לצמצם לגבול קו הבנין כמוסבר לעיל.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 25/01/2026 ע"י כהנה ענבל סבי- "נשלחה תכנית מדידה מעודכנת כולל תמונות מהשטח ותויוקו לארכיב. לא קיימים עצים. יש להטמיע תכנית זו בהרמוניקה הסופית"

איכות הסביבה: התקבל אישור בתאריך 07/01/2026 ע"י בצלאל אורטל- לא נמצאה בארכיב הרמוניקה או נספח כפי שצוין בחוות הדעת. לבדוק מול המחלקה האם קיימת הרמוניקה מאושרת ובאם כן יש להטמיעה ע"ג התכניות את הצגת לגז הרדון. לצורך בדיקה יש לצרף את ההרמוניקה המאושרת ע"י המחלקה בארכיב.

הסדרי תנועה: התקבלה חוות דעת עדכנית מיום 30.06.2026 ע"י נילי גוייכמן לפיו -" עבור תוספת 1 יח"ד דרוש 1 מ"ח עפ"י התקן לא ניתן להציע פתרון חניה בתחום החלקה וסביבתה, אין גישה מוטורית סטטוטורית לחלקה".

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0328.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 2 קומות מעל קומות מרתף סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2026/35
כתובת	, אום טובא אום טובה

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

בהעדר גישה מוטורית סטטוטורית, הוועדה מחליטה להעביר לאישור הוועדה המחוזית

כאשר דרוש ע"פ תקן 4 מ"ח.

יש לציין שע"פ סעיף 23 בהוראות התכנית, כשאין גישה מוטורית החניות יהיו בתחומי הדרך אך היות ובמקרה זה בנוסף אין גישה סטטוטורית כלל, הנושא הופך להיות בסמכות מחוזית.

חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 16/09/2025 לפיו אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה כאשר דרוש ע"פ תקן 4 מ"ח.

כאשר יש לצמצם את הבנין לתחום קווי הבנין המותרים כמצוין בפירוט להלן :

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2021/6968.00 מיום : 20/12/2021 ע"י המח' מידע.

בבדיקות התוכנית המוצעת נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, בחזית המערבית של המבנה וכן בחזית המזרחית, באזור הסמוך לחזית הצפונית.

הבקשה פורסמה הקלה בנוסח : "חריגה בקו בנין 10% עם פתחים 30% בלי פתחים".

עם זאת, מדובר בבקשה עבור בנייה חדשה אשר הוגשה לאחר כניסתן לתוקף של הוראות חוק התכנון והבנייה(תיקון מס' 134) והתקנות הנלוות, אשר צמצמו באופן מהותי את האפשרות למתן הקלות בבנייה חדשה לפיכך, ההקלות המבוקשת אינן ניתנות לאישור במסגרת הבקשה הנדונה.

משכך, לא ניתן לאשר את החריגות המוצעות מקווי הבניין, ועל עורך הבקשה לצמצם את החריגות כך שכל חלקי המבנה יימצאו בתחום קווי הבניין התקפים והמאושרים בהתאם להוראות התוכנית החלה.

שטחי שרות

בנוגע לשטחי השירות המוצעים על עורך הבקשה לבצע תיקונים והתאמות:

יש לערוך בחינה מחודשת של שטחי השירות המוצעים.

יש לתקן את חישוב שטחי השירות עבור המחסנים ולבצע חלוקה וחישוב בהתאם להוראות, כך ששטחי המחסנים יחושבו במסגרת השטח המותר, עד לשיעור של 8% משטח הבנייה המרבי, כמו כן יש לסמן באופן ברור בתוכנית את שיון כל מחסן ליחידות הדיור במתאימה, כך שלכל דירה יוצמד מחסן ייעודי ומוגדר.

יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת חלוקה, שיוך וסימון מפורט של המחסנים לכל אחת מארבע יחידות דיור, בצירוף טבלת שטחים מעודכנת. ולא כפי שמוצג בתוכנית המוצעת.

יש להציג ולחשב את שטחי חדרי המדרגות בהתאם להוראות תקנות החלות משנת 1992.

כמו כן על עורך הבקשה לבצע כלל התיקונים וההתאמות הנדרשים ולהגיש תוכנית מתוקנת בהתאם להוראות ולהנחיות החלות.

השלמת כלל התיקונים וההתאמות המפורטים תהווה תנאי להעברת התיק לחוות דעת גורמים.

שטח מירבי לבניין

לא יעלה על 700 מ"ר.

מרפסות

תנאי התכנית כמופיע בתקנון - עומק 1.20 מ', מעקה סורג ואורך עד 50% מאורך החזית.

יש להקטין העומק ל- 1.20 מ' וכן להחליף למעקה סורג כאשר לא ניתן לפרסם הקלות מכך.

צובר גז

יש להציג פתרון לגז בתוכנית בין אם צובר גז או פתרון אחר.

ניחול מי נגר

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש,

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כנדרש.

גדרות

יש להציג תוכנית פריסת גדרות הכוללת פירוט מלא של סוגי הגדרות, גבהים וסימון סוג האבן המוצעת.

קיר תמך - עפ"י הוראות התוכנית, סעיף 10ט':

-גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע". לפיכך, יש להציג חישוב מפורט של שיפוע המגרש לצורך בחינת התאמת קירות התמך להוראות התוכנית.

יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0556.00
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	הקמת בנין חדש
מספר ועדה	2026/35
כתובת	אל קאעה 4 , בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אישור הסדרי תנועה :

התקבל אישור מתאריך 07/11/2023 ע"י רוטלוי שלומי.

המערכת לא מופיעה הרמוניקה חתומה ע"י מחלקת הסדרי תנועה, יש להמציא את ההרמוניקה המאושרת.

טרם התקבל, היות וקיים אישור במערכת וע"מ לא לעכב את הבקשה יש להשלים את ההרמוניקה החסרה כתנאי לגורמים

יש לתקן את הליקויים עפ"י הערות שניתנו בהרמוניקה c.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

	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 כאמור ה 52
	אישור רישום תצ"ר.
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור מחלקת נגישות ע"פ הוראות התקנון.
	ע"פ הערות מסקר עצים -יש להגיש ערבות בנקאית בסך 6,556.78 ₪ עבור שימור העצים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0851.01
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד, ממ"ד ומרפסות.
מספר ועדה	2026/35
כתובת	החי"ש 8, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

כאשר טרם הפניה לתנאים יש להגיש הרמוניקה מתוקנת כנדרש.

להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים:

סטייה ניכרת:

ע"פ תכנית 2878 סעיף 8:

"נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."

מוצעים שטחי בניה בחריגה מהמותר, יורחב מטה.

קווי בניין:

קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית המתאר 62.

קו הבניין של תוספת בניה בחזית הבניין יהיה בהתאם לקו הבניין של הבניין הקיים. (ע"פ סעיף 10 ז)

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5580 שהוגש מיום 06/04/2025 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, מחסנים, בינוי ומרפסת. ראה פירוט בסעיפים הרלוונטים.

הבניין המבוקש מסווג כבניין אופיני.

יש לציין כי ע"פ מפת המדידה המצורפת המבנה הקיים שבחלקה בנוי בחריגה מקווי הבניין וכאמור מסווג כבניין אופיני.

ע"פ סעיף 10, ו: "במידה והקירות של בניין אופיני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור

מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח, כי אין בכך פגיעה בהם."

יצוין כי לא סומנו קווי הבניין ע"ג כלל הקומות, יש להשלים.

היות והמוצע הינו ע"ג המבנה הקיים ובהתאם למותר ע"פ סעיף 10, ניתן לבחון את הבקשה.

יצוין עוד כי לא פורסמה הקלה אודות החריגה, יש להוסיף לטבלת ההקלות והנושא יובא להכרעת הוועדה היות ופורסמו הקלות לענין חריגות בקונטור המבנה הקיים.

להלן התיחסות לחרגיות ע"פ פונקציות : (יורחב גם מטה)

מחסנים – מוצעים בחריגה מקו בניין צידי, ראה הרחבה בסעיף מחסנים, יש לצמצם.

תוספת 2 קומות – בחריגה מקו בניין ע"ג בינוי קים, בהתאם לסעיף 10, ו', אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הנדרש.

מרפסות זיז – לא מתאפשר בבניין אופיני, יש להסיר ככל ולא פורסמה הקלה והתקבל אישור שימור.

בינוי ח. מדרגות ומעלית – ע"פ תכנית המדידה הניראה כי איזור זה אינו קיים ומוצע כעת כחדש, המוצע חורג מקווי הבניין לחזית צידית כאשר ע"פ חזית מזרחית מוצע קיר עם פתחים.

ע"פ התקנות ניתן לחרוג בקיר עם פתחים בשיעור של 10% ושמירה על 2.7 מ'.

המוצע לא עומד במותר, יש לצמצם.

מס' יח"ד :

התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה, ע"כ נושא יח"ד נבחן ע"פ מסמך הנחיה מנהלית ותקנות התכנון והבניה.

שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ 33 מ"ר, וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה.

מוצעות 9 דירות כאשר קיימת קומה אשר לא מובן כמה יח"ד קיימות בה כעת.

יש להציג בצבע ככל ויש שינוי בדירות הקיימות.

היות ואין הגבלה כאמור במס' יח"ד, ניתן להסיק כי מס' יח"ד המוצעות עומדות בתקנות.

צוין על כל יח"ד מה השטח אשר שטח הידרה הקטן עומד על 35 מ"ר, עומד בנדרש.

תימוכין נבחנו ע"י דסק שירות הלקוחות, יורחב מטה.

שטחי בניה :

ע"פ תיק המידע המצורף לבקשה אחוזי הבניה יהיו 75% משטח המגרש ו1% לקומה בגין מגרש פינתי.

שטח מגרש : 580 מ"ר

שטח המגרש לאחר ההפקעה : 505 מ"ר

שטח מירבי לבניה : מ"ר $378.75 = 505 * 75\%$

1% לקומה : 15.15 מ"ר $= 5.05 * 3 = 505 * 0.01$

סה"כ שטח בניה מירבי : $378.75 + 15.15 = 393.9$ מ"ר

שטח עיקרי קיים + מוצע כפי שמוצג בהרמוניקה : 457.71 מ"ר.

נין לראות כי מתקבלת חריגה כאשר קיימות מרפסות זיז אשר ככל ויאושרו ע"י מחלקת שימור ותפורסם הקלה, יש לחשבן במנין השטחים העיקריים.

כמו כן חדר המדרגות בתכנית שאושרה לפני שנת 1992 שלא כללה שטחי שירות יחושבו ע"פ תכנית 4213, דהיינו, יש לחשב בשטח עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות.

פודסט ביניים ומהלכים יש לבצע הורדה.

לסיכום, יש לבצע את התיקונים הנדרשים כולל בשטחים ולוודא עמידה בסה"כ 457.71 מ"ר.

עובי קירות :

ע"פ ההנחיות ניתן לחשב עובי קיר 27 ס"מ.

אישור מהנדס עיר-שפ"ע :

ע"פ סעיף 9 א, 1) "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר ותערך על רקע תכנית מדידה מדוייקת בה יסומנו כל העצים בתחום החלקה"

לא התקבל אישור שפ"ע, יש להשלים.

מרפסות זיז :

מוצעות 4 מרפסות זיז עבור 4 יח"ד .

ע"פ סעיף 9(ד) בבניין אופיני לא תותר מרפסת זיז.

לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות ללא פרסום הקלה ואישור מחלקת שימור.

במידה ויתקבל האישור המרפסות יבחנו ע"פ התקנות כאשר חריגת גזוזטא לחזית קידמית מותרת בשיעור של 40% או 2 מ' ע"פ הקטן מביניהם.

דודים וקולטי שמש :

ע"פ סעיף 22 בהוראות התכנית בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכון הגג או המעקה.

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע

מוצעים דודים המתוכננים בהתאם להוראות התב"ע.

יש לשקף זאת גם בחתך.

חניה :

ע"פ הוראות התכנית בסעיף 9.ט "החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. תותר חניה על פני השטח בתנאי ששטח החלקה בחזית הבנין יהיה מגונן וגודל החלקה וצורתה מאפשרים פצול החניה למקומות בודדים או לכל היותר זוגיים ללא שטחי אספלט רצופים. לא יותרו פתרונות חניה הפוגעים באלמנטים המחייבים, לדעת מהנדס העיר, שימור כגון גדרות, עצים ויוכ"ב."

הוצעו 2 חניות כאשר לא התקבל אישור הסדרי תנועה.

יש להשלים את האישור וכמובן לסנכרן עם אישור שימור.

החניות מוצעות במקווח כאשר ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לאשרן.

פיתוח :

יש לתת התיחסות לשיפועים וניקוזים באזורים המרוצפים.

יש לתת התיחסות לאישור מחלקת תברואה שיתקבל ולהטמיע את מיקום ביתן האשפה ע"ג תכנית הפיתוח תוך שמירה על גישה מוצנעת ואסטטית לביתן.

לא ניתנה התיחסות לבלוני גז ולמיקום, יש לתכנן.

חניה- ע"פ המפורט בסעיף חניה שלעיל.

מעלית ומדרגות :

ח. מדרגות בהתאם למפורט לעיל, הן לענין חישוב והן לענין חריגה מקווי הבניין.

מעלית- מעלית עבור שימוש הקומות החדשות.

המעלית מוצעת ע"פ תכנית 5022 כאשר יהיה שומרת על 1 מ' מגבול החלקה.

יש לתקן ח. המדרגות ע"פ ההנחיות ולשלב המעלית בהתאם.

מחסנים :

מוצעת קומת מרתף במפלס 2.80- המתוכננת עבור מחסנים לדירות המוצעות.
ראשית יש לצמצם את השימוש בהתאם לחריגות המותרות בתקנות סטיה ניכרת לחזית צידית
"מותרת חריגה בקיר ללא פתחים המשאירה 2.70 מ' מגבול החלקה" -סומן ע"יג ההרמוניקה.
שנית יש להציע חלוקה למחסנים עבור כל יח"ד ולציין שייוך לדירה, וכן להציג חישוב עבור 8%
למחסן.

ממ"ד :

ע"פ הנחיות המחלקה תותר סטיה מקו הבנין בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה.
מוצעות שלוש עמודות של ממ"דים עבור כל יח"ד.
הממ"דים מוצעים מחוץ לקו הבניין כאשר פורסמה הקלה על כך.
שטחי הממ"דים כ- 9 מ"ר נטו, בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
כפי שהורחב לעילבסעיף מחנים, יש להציג קירות אטומים לשטח ירודת הקירות המהווים סטיה
ניכרת.
יש לקבל אישור שימור למוצע.

תימוכין קנינים :

התימוכין נבחנו ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת הבקשה.

נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 :

לא נדרש בהוראות התכנית, אך כן נדרש בהצהרת המהנדס.

יש להכין תכנית חיזוקים ולקבל התיחסות ואישור מהנדסי העירייה בהתאם להליך בקרה
הנדסית.

אישור שימור / אישור מהנדס עיר לבניין אופייני :

ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית החלקה נכללת במתחים לשימור, הבניין לשימור ומסווג כבנין
אופייני תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת שימור.

ע"פ נתוני המערכת התיק לא הופנה לשימור בשלב פתיחת התיק ע"כ הוסף תנאי ידני.

לאחר תיקון ההרמוניקה יש לקבל את חו"ד החיובית של מחלקת השימור ואת הנחיותיה לתכנית.

הוראות בניה :

ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' :

"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – ע"ב ציין חיפוי אבן ע"ג החזיתות.

"פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור לתכנית.

תנאים לדיון :

איכות הסביבה – התקבלה דחייה מתאריך 28/04/2026 ע"י המערכת.

שפ"ע - התקבלה דחייה מתאריך 28/04/2026 ע"י המערכת.

תברואה - התקבלה דחייה מתאריך 05/03/2026 ע"י מזרחי שני.

הסדרי תנועה – התקבלה דחיה בתאריך 28/04/2026 ע"י המערכת.

דרכים – התקבל אישור בתאריך 11/03/2026 ע"י שילת. צויין בהערה " משוחרר לדיון בועדה בלבד"

מחלקת שימור – לא הופנה בשלב פתיחת התיק, יש להשלים תנאי.

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	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0927.04
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסת מחומר קל ומרפסת שירות.
מספר ועדה	2026/35
כתובת	לוי 4 , גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

שטחי בניה :

*התב"ע החלה בחלקה הופקדה ב04/07/1989.

ע"פ תיק המידע ובהתאם להוראות תכנית מתאר אחוזי הבניה בחלקה הם 75% משטח המגרש.

שטח החלקה- 674 מ"ר לכן , $674 \times 75\% = 505.5$ מ"ר.

לכן ניתן לבנות 505.5 מ"ר ב3 קומות.

$505.5 : 3 = 168.5$ מ"ר לכל קומה.

הקלה מכח 6% :

מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה בחלוקה שווה בין מס' יח"ד בחלקה.

ע"פ הסבר השטחים שע"ג ההרמוניקה בבקשה 14/927 תת חלקה 5 חתמה על ויתור זכויות לטובת תת חלקה 6- יש להציג זאת ע"ג ההרמוניקה מכיוון שלא נמצא טופס זה במערכת .

חישוב : $6\% \times 674$ (שטח המגרש) = 40.44 מ"ר.

$40.44 : 5 = 8.08$ מ"ר לכל דייר. (למעט הדייר בקומה האמצעית שוויתר על זכויותיו).

הקלה 2.5% על מבנה מעל 3 קומות :

ע"פ הסבר השטחים שע"ג ההרמוניקה צוין שקיימת קומה רביעית , אך אפשר לראות שבחתך שקומה רביעית אינה קיימת וכן כמצוין לעיל בחתך התוספת המוצעת, מדובר בקומה אחת בלבד.

לא ניתן לבקש חלק יחסי מהקלה 2.5% לגבי הקומה שטרם נבנתה, בנוסף השימוש בשטחים מכוח הקלה כזו הנו בקומה הנוספת בלבד ואין הכוונה לניצול הזכויות בקומה אחרת כך שטרם הוכח מקור הזכויות המלא ויש להשלים.

שטח עיקרי :

קיים : 104.57 מ"ר

מוצע : 15.14 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי : 119.71 מ"ר.

שטח שירות :

מוצע : 3.36 מ"ר.

מרפסת

מוצע בבקשה סגירת מרפסת חצי מקורה מחומר קל. כמרפסת שירות.

עומק : 2.24 מ' אשר איננו תואם למרפסת שירות

יש לציין שמרפסת שירות למטבח שטחה לא יעלה על 5 מ"ר והמרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני לא יעלה על 1.50 מ' כאשר יש לצפות את קירות הפנים באבן , כמו כן לא ניתן לצאת ממרפסת שירות מחוץ לדירה כמוצע במקרה הנוכחי, כך שמרפסת השירות המוצעת איננה עומדת בכלל הסעיפים כך שלא ניתן לאשרה במתכונת זו.

לא מובן מה החומר יש לציין ע"ג ההרמוניקה ובנוסף ניקוז הגג המוצע, כמו כן יש לקבל אישור שימור ע"כ היות והחומרים לא תואמים את הבניין הקיים.

לא ניתן לקזז עובי קירות יש לתקן את חישוב הרובוט כולל קירות.

חומרי בניה :

ע"פ הוראות תכנית בסעיף 10.3.1 : "בתוספת בניה על בנין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר ע"י מחלקת תכנון עיר". -יש לקבל חו"ד של מחלקת שימור לבקשה ולחומרי הבניה .

שימור :

הבניין המבוקש נכלל ברשימת השימור העירונית.

ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה הינו קבלת חו"ד ממחלקת שימור.

ע"פ נתוני המערכת התיק נדחה היות ונדרשת תכנית מתוקנת.

יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור כתנאי לדיון חוזר .

בנוסף, יש לעמוד בהוראות התכנית ע"פ סעיף 10.4 לעניין שימור .

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	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0071.05
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים
מספר ועדה	2026/35
כתובת	ראס אל ג'בל 20, בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה בשנית לאישור הוועדה בכפוף לתיקונים אחרונים בהרמוניקה בתיאום מול בוחן הרישוי.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1984/0071.06
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים + ממ"ד + מרפסת
מספר ועדה	2026/35
כתובת	ריש לקיש 4, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה לבניין קיים + ממ"ד + מרפסת .

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

ההתנגדויות הוקראו.

לטענה לפגיעה בחלונות של משפחת כהן , הוועדה דוחה את הטענה כיוון שהמרפסת המוצעת מעליהם ממוקמת במיקום שהכי תואם לתכנון הדירה ומוצע כמה שיותר בתחום קווי הבניין, כאשר באם יציעו מצד חזית מזרחית המוצע יהיה חריגה ניכרת מקו הבניין וגם לא כל כך יתאים לתכנון הדירה וכן נראה שזה עדיין מעל לחצר של משפחת כהן, עוד יצוין כי החצר גדולה ולא נראה כי ישנה פגיעה משמעותית לשימוש בחצר לרבות העובדה שקיים חלון נוסף לאותו חדר .

מתנגדת גייבלי- טענתה לפגיעה במרפסת – המרפסת המוצעת במרחק 4.5 מ' שזה מרחק סביר בנסיבות העניין .

לטענת המתנגדת יהודית מבנין ריש לקיש 6, המרחק הנו סביר בנסיבות העניין, כמעט 5.5 מ' בין הבניינים.

הוועדה רואה חשיבות גדולה בבניית מרפסת .

הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומחליטה לאשר את הבקשה

הוועדה סבורה כי יש בכך משום איזון ראוי בין האינטרסים של הצדדים .

יש לציין שכלל המתנגדים בבקשה הגישו בקשות להיתר ונכון היה לדון במעמד הוועדה בכל התיקים יחד אך היות והתיק הנידון התעכב במחלקת השימור לא התאפשר להעלות את שני התיקים יחד, מוצע מימוש זכויות מכח התכנית והקלות כמותיות וממ"ד באופן מידתי וסביר כפי שהוגש ע"י חלק מהמתנגדים לבקשה.

מרפסות זיז :

בקומה א' חזית דרומית ישנה מרפסת שחושבה כמרפסת זיז כאשר מדובר במרפסת גג- יש לשנות

את הקוד למרפסת גג.

ניתן לאפשר לדירת קרקע יותר מכניסה אחת, במקרה הנידון 2 יציאות ובפרט שהן מאוד סמוכות זו לזו.

ההרמוניקה תוקנה במלואה, התקבלו תנאים טרם דיון.

שטחי הבניה עומדים במותר.

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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	אישור סופי של מחלקת שימור להשלמת תנאים להיתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0300.07
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה + ממ"ד מוצע + מרפסות
מספר ועדה	2026/35
כתובת	השומר 1, גוננים

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

בגין הקלה לפי רוב הבניינים מצומת לצומת.

היות ואין היתר קיים הכולל את קומת הקרקע הרלוונטית, יש לצרף לפרסום את הדייר מטה.

היתרים קודמים:

הוצג ע"ג ההרמוניקה היתר בתיק מספר 1989/0300.03 לתוספת בניה לדירה בקומה א ושינויים לשני תוספות קיימות אך הסטטוס במערכת הוא "הוכנה טיוטת היתר בניה" ובנוסף לא אותרו מסמכים הקשורים לבקשה זו.

בבקשה המוצעת עולה כי מדובר בהכשרת עבירה קיימת, בשיחה מול ע"ב במייל נשלח מספר היתר בניה לקומת הקרקע מספר 80/136, אך היתר זה אינו כוללת את קומת הקרקע הרלוונטית, לכן ע"מ שיהיה ניתן לאשר את ההכשרה מעלה יש לצרף את הדייר מטה.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/6140.00 שהוגש מיום: 13/07/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

מהבדיקה עולה כי קיימות חריגות מקו הבניין:

מרפסת גג בחריגה מקו בניין קדמי חזית צפונית,

מרפסות גג בחריגה מקו בנין קדמי, יש להוכיח עבור שתיהן בשני הרחובות שעומדים בקו של רוב הבניינים מצומת לצומת ובנוסף, על ע"ב להוכיח זאת ואז לצאת להליך פרסומי משלים.

שלביות ביצוע

ע"פ סעיף 9 (ב') תוספות הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקנית עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעליה- במידה והבניה לא בוצעה יש להציג ריצוף, מרפסת תקנית עם מעקה.

(ג') התוספות החדשות שתבננה בעל הגג תהינה זהות בשטחן ובצורת חזיתותיהן לצורת חזיתות התוספות הקיימות.

(ד') כל קירות התוספות יבנו מאבן פראית בדוגמת האבן הקיימת"- ההרמוניקה מציגה חיפוי של אבן מרובעת ומסותתת, יש להציג בהתאם להוראות התוכנית.

ככל ולא יוכרח קיום היתר מקורי בקומת הקרקע לא עומדים בשלבויות ביצוע ובנוסף, לא ניתן יהיה לפרסם הקלה לבניה בקומה א בלי שקיים היתר בקומת הקרקע.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3517 :

בכל בניין ובניין תותר בניית תוספת בחזית הקדמית (דרומית) בשטח כ- 24 מ"ר / או בחזית האחורית (צפונית) בשטח של כ- 22 מ"ר או בשניהם ביחד כמסומן ע"ג התשריט- לדירה הנוכחית ע"פ התשריט מותר תוספת של 22 מ"ר בחזית צפונית וכן 2 מרפסות שירות.

יחד על זאת מהבדיקה עולה כי בחזית הצפונית מוצגת תוספת מוצעת בשטח של כ- 31 מ"ר לערך, החורגת מהשטח המותר. בנוסף ע"פ נתוני gisn קיימת מרפסת גג בנויה, לא הוצג מקור הזכויות הבניה לתוספת המוצעת יש לצמצם למותר תוך הצגת השינוי הנדרש בצהוב ע"מ להפוך את השטח העיקרי הקיים למרפסת שירות כיוון שהניה קיימת בפועל.

בנוסף בחזית הדרום מערבית מוצעת הכשרת בניה המוצגת כקיימת ע"פ נספח כאשר התכנית לא התייחסה לקיום היתרים או אי קיומם ומבקשים להכשיר.

יש להציג חישוב שטחים מפורט לבחינת סך השטחים מכוח התוכנית כולל חישוב סכמטי של החלק המוצג כקיים בנספח ומוצע להכשרה ובמידה מוצאים שטחים מעבר למותר בתוכנית יש לפרט ולהציג הסבר מלא כנדרש.

חדר מחוזק

הוצג בבקשה חיזוק חדר קיים כשטח עיקרי ע"פ המדיניות.

קיימת אי בהירות בין הנתונים המוצגים לבין המצב בפועל, כך שלא ניתן לאמת את אופן חישוב השטחים.

לצורך חיזוק חדר קיים והפיכתו לחדר מחוזק, יש להציג חתך מפורט המבהיר את אופן ביצוע הקירות והתקרות.

לא ברור מדוע בהרמוניקה צוין קיר ב hatch ירוק, המייצג בניה קלה חוזר מחוזק אינו בנוי מבניה

קלה, לכן יש לעדכן ולהתאים את הסימון ועובי הקיר לאופי הבנייה הנדרש.

מרפסות-

מוצע בחזית הדרומית מרפסת זיז לא מקורה ע"פ טבלת חישובי השטחים גודלה 12.71 מ"ר ובעומק של 1.62 ס"מ פורסמה הקלה בעניין זה, אך ע"פ נתוני gis מרפסת זו הינה קיימת לכן מדובר בהכשרת עבירה.

לגבי מרפסת הגג בחזית הצפונית אין הגבלה לשטח שניתן לאשר, אך יש לטפל בעניין החריגה מקו בנין כמוסבר לעיל.

ע"פ המדיניות כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף תכנית צל, נראה שיש מרפסות לכלל הדירות ומדובר בחזית צידית כך שזה לא רלוונטי.

ע"פ סעיף 9(ה) כל המרפסות יחויבו בסגירה אחידה בהתאם לנספח, הסגירה תהיה בזכוכית ואלומיניום והיא תיכלל בבקשה להיתר. - המרפסות המוצעות אינן מקורות לכן יש לתקן זאת ע"ג ההרמוניקה.

לגבי חריגה מקו בניין מדובר בקו בנין צידי כאשר ע"פ התקנות ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש.

מרווח של 6.30' לכן החריגה תהיה 63 ס"מ.

הוצגה חריגה של כ-162 ס"מ חורג מהמותר.

לכן אין עמידה בתנאים ויש להרוס כתנאי להיתר היות ומדובר בבקשה להכשרה.

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	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0119.02
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים
מספר ועדה	2026/35
כתובת	ברניקי 5 , גוננים

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

בגין חריגה מקו בניין קדמי של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן.

ובנוסף יש לבצע משלוח הודעות היות ונצטרך להציג תכנית צל.

שטחי בניה :

מותר בתב"ע : זכויות הבניה הן ועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט.. וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו, הכל לפי הנמוך יותר".

יש להציג תשריט וחישוב של אפשרויות הבניה ע"מ לבדוק הצורך בהקלה שפורסמה לשטח דירה עד

125 מ"ר.

מרפסות

קומה א' מפלס +86.2 : מוצעות 2 מרפסות זיז החורגות מקו בניין.

מרפסת מקורה בחזית קדמית מזרחית- 9.08 מ"ר

עומק : 1.50 מ'.

רוחב : 6.06 מ'.

גובה ממפלס הקרקע : 2.56 מ' – עומד במותר.

ניתנת חריגה מקו בניין קדמי של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן.

המרווח הינו 4.68 מ'.

$187.2 = 468 \times 40\%$, לכן מותר לחרוג ב-187.2 מ' מקו בניין, מוצעת חריגה של 1.50 מ' - עומדים במותר, אך יש לפרסם הקלה.

ע"פ התב"ע סעיף 8 (י"א) "תותר סגירתן של מרפסות אך ורק בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית" - פורסמה הקלה לחיפוי אבן מסותת אשר מתקבלת בחלקה כאשר חיפוי באבן מוסתת ניתן לאישור בחזיתות מלבד חזית מזרחית קדמית שם יש לחפות באבן פראית וזאת בהתאם לחזית הקיימת.

מרפסת גג לא מקורה בחזית מערבית - 5.62 מ"ר.

מרפסת גג מחוץ לקוו בניין אחורי ניתן לחרוג לפי קיר עם פתחים.

ע"פ תקנות סטייה ניכרת, ניתן לחרוג עד 10% מהמרווח שנקבע בתכנית בצדו האחורי של המגרש.

מרווח: 5.06 מ'. ז"א ניתן לחרוג $506 \times 10\% = 50.6$ ס"מ.

עומק: 1.37 מ' - חורג ב- 86.4 ס"מ מהמותר יש לצמצם.

רוחב: 4.10 מ'.

קומה ב' מפלס +5.72: מוצעת מרפסת זיז החורגת מקו בניין.

מרפסת לא מקורה בחזית מזרחית - 9.08 מ"ר.

עומק: 1.50 מ'.

רוחב: 6.21 מ' - זה לא אמור להיות 6.06 מ' כמו המרפסת שמעליה ואין לקזז עובי קירות, על ע"ב לתקן את ההערה שע"ג הרמוניקה, כמו המרפסת מתחתיה.

מרפסות גג - קומה ב'

מוצעת מרפסת גג בשטח של 37.51 מ"ר ואינה חורגת מקו בניין - עומד במותר.

תכנית צל

לא הוצגה תכנית צל לחזית מזרחית קדמית, יש להציג תוך חישוב סה"כ מרפסות מקורות לכל דירה שלא יעלה על 14 מ"ר ולאחר קבלת אישור ר"צ, לבצע משלוח הודעות.

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	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0258.00
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	עבודות מקדימות עבור הרכבת הקלה - הקו הסגול
מספר ועדה	2026/35
כתובת	רבן יוחנן בן זכאי 33, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מצויה בתחום גבול התכנית המסומן בתשריט (גיליונות 4 ו-5), בתאי שטח בייעוד דרך מאושרת, דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח וייעודים על פי תכניות מאושרות אחרות.

השימושים המבוקשים תואמים את השימושים המותרים מכוח התכנית, ובכלל זה שימושי דרך, מבני דרך ומתקני דרך, מתקנים הנדסיים לתפעול מערכת המתע"ן, חדרי טכניים, מתקני תשתית, אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף, וכן יתר השימושים המותרים בתחום רצועת המתע"ן בהתאם להוראות התכנית.

הבקשה תואמת את הוראות התכנית ואת השימושים המותרים בתחום התכנית.

תיקונים גרפיים:

יש לבצע תיקונים בהתאם להרמוניקה a.

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

	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תנאי להיתר - תשלום היטל כספי בסך 160,331 ש"ח. שפ"ע
	בכפוף לאישורי ניקוז ויועץ תכן מבנה לפרטי ביצוע.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0092.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חניון אוטובוסים, חדרים טכניים.
מספר ועדה	2026/35
כתובת	שדה התעופה עטרות כביש 45

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה הנדונה מוצע חניון אוטובוסים בעטרות- כביש 45.

החניון המוצע כולל 108 מקומות חניה, 4 מבני הטענת חשמל, חדר מיתוג, מבנה נהגים ומבנה שומר בכניסה.

העבודה כוללת עבודות פיתוח, בניית קירות תמך חדשים והצבת מבנים יבילים.

הבקשה פורסמה בהליך לפי סעיף 149 לשימוש חורג.

נוסח פרסום :

שימוש חורג מתב" מאושרת מס, 3012 - לתכנון חדרים טכניים בייעוד דרך .

לצורך הטענת אוטובוסים, חשמל למבנה השומר וחדר נהגים נצרכים חדרי חשמל .

מקודמת תב"ע בהליכי הפקדה מס, 101-1173640

לא התקבלו התנגדויות.

תכנית החלה במקום : 3012

ייעודים :

הבקשה מבוקשת בשטח שייעודו דרך קיימת/מאושרת ודרך חדשה / הרחבה עפ"י התכנית הנ"ל.

שטחים :

מוצעים 81.72 מ"ר של שטחים עיקריים .

ו 446.98 שטחי שירות.

השטחים המוצעים עבור , 4 מבני הטענת חשמל , חדר מיתוג, מבנה נהגים ומבנה שומר בכניסה.

השטחים המוצעים הינם מבנים יבילים.

התקבלה חוות דעת משפטית קודמת מעורך הדין חיים נרגסי מהלשכה המשפטית בעירייה, שניתנה בעניין מבני עזר בחניונים ציבוריים מכוח פרוגרמה של משרד התחבורה. אשר הוא מאשר כי אין מניעה להצבת מבני עזר כאמור בבקשה וזאת בדומה לפרוגרמה שאושרה על ידי משרד התחבורה.

חוו"ד מלאה + אישור עורך הדין חיים נרגסי במייל, המאשרת כי חוו"ד זו תקפה גם למבוקש בבקשה הנ"ל מצורפים הארכיב האופטי.

אין מניעה לאשר בהתאם לחוו"ד של הלשכה המשפטית.

הערות על גבי הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור משרד הבריאות
	הגשת ערבות בנקאית בסך 77,801 ש"ח בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (פיצוי נופי - 46,889 ש"ח - 30,912 ש"ח)
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0250.00
מספר סידורי	40

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	2026/35
כתובת	קורא הדורות 9, תלפיות

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

בטרם הדיון הוגש פתרון חניה מעודכן, השונה מהפתרון שנבחן על ידי מחלקת הסדרי תנועה במסגרת חוות דעתה מיום 02.06.2026.

פתרון החניה המעודכן כולל התקנת מכפילי חניה בחלקו המערבי של המגרש, המוסיפים ארבעה מקומות חניה בתחום המגרש תוך ביטול מקום חניה ציבורי אחד בתחום הדרך, וכן מקום חניה נוסף בחלקו המזרחי של המגרש, המחליף מקום חניה ציבורי אחד במקום חניה אחד בתחום המגרש.

בפתרון החניה שהוגש קיים יתרון תכנוני בהוספת מקומות חניה באמצעות מכפילי החניה, ועל כן הוועדה מאשרת עקרונית את פתרון החניה הכולל את מכפילי החניה בחלקו המערבי של המגרש, וזאת בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה ולבדיקת כלל ההיבטים המקצועיים הנדרשים.

עם זאת, הוועדה אינה מאשרת את מקום החניה המוצע בחלקו המזרחי של המגרש, מאחר שאין הצדקה תכנונית לביטול מקום חניה ציבורי בתחום הדרך לטובת יצירת מקום חניה אחד בלבד בתחום המגרש.

לפיכך, יש לפרסם את הבקשה בהתאם לפתרון החניה הכולל את מכפילי החניה, וזאת לאחר קבלת אישור מחלקת הסדרי תנועה לפתרון המעודכן.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0169.01
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות בהתאם לתכנית מספר 088516
מספר ועדה	2026/35
כתובת	רבדים 28 , ארנונה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת מרפסות בהתאם לתכנית מספר 088516 הוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות שהוגשה בעניינה, והחליטה לדון בבקשה על בסיס ההתנגדות הכתובה בלבד, ללא זימון הצדדים לדיון.

התקבלה התנגדות אחת מבעלת נכס בבניין הסמוך. נטען כי היזם לא עמד בתנאי ההיתר שניתן לו, וכי קיימים באתר ליקויים הנוגעים לגידור האתר, היעדר שילוט כנדרש ועוד.

הוועדה מאשרת את הבקשה וקובעת כי כתנאי להפצת הבקשה לגורמים יומצאו:

אישור מאגף הפיקוח על הבנייה, לאחר ביקור באתר, המאשר כי אתר הבנייה מתנהל בהתאם להוראות הדין, לתנאי ההיתר ולדרישות הבטיחות החלות.

תצהיר מאומת כדין מטעם בעל ההיתר, כי העבודות באתר מבוצעות בהתאם להיתר שניתן, לתנאיו ולהוראות הדין.

בכפוף להמצאת המסמכים האמורים, תופץ הבקשה לגורמים הרלוונטיים

מפלס +0.00 , +0.85 : תוספת 3 מחסנים בחזית מזרחית - לא ניתן לאשר מחסנים עיליים.

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

מפלס +11.30 : מוצע הגדלת מרפסת זיו בחזית מזרחית - המרפסת בתוך קו בנין ובעומק עד 1.20 מ' ולא יותר מ-14 מ"ר בהתאם לתכנית 615880 - אין מניעה לאשר.

העצים בבקשה זו מוצגים בשונה מההיתר המקורי - ע"כ יש להסדיר את אישור שפ"ע.

תיקונים לפי תכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0451.00
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 א'''. הכולל הצבת תורן, אנטנות RF, ארונות ציוד ורכיבי תקשורת
מספר ועדה	2026/35
כתובת	פרופ' אבנר חי שאקי 0, גילה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

אישורים נדרשים: נדרשים האישורים הבאים כתנאי לדיון:

אישור אדריכל העיר: התקבל מייל מרונית מורדוך מיום 19/8/25. טרם אושר במערכת. יש לסמן אישור במערכת התנאים.

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

אישור הממונה לבטיחות קרינה במשרד לאיכות הסביבה – התקבל אישור מיום 03/07/2026.

אישור רשות שדות התעופה – טרם הושלם ע"פ המערכת המקוונת. יש להשלים.

אישור משרד הביטחון – התקבל מיום 31/07/2025.

אישור מח' מאור באגף שפע: טרם הושלם, יש להשלים.

אישור אגף שפע – לאשר את הבקשה. מיום 28/05/2026 ענבל כהנה.

הבקשה תואמת את הוראות תמ"א 36 א', תכנית למתקני שידור קטנים 8.1.ג. הקמת מתקן שידור קטן - בהתאם להוראות תכנית זו ומגבלותיה תותר בכל ייעודי הקרקע למעט בחופי רחצה ושמורות חוף - על כן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לאישורים שצוינו לעיל.

במקום חלה תכנית 13157 ו-209593 – המייעדות שטחים למטרות שונות כגון פארק ציבורי ודרך מאושרת.

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

הבקשה היא לפירוק עמוד תאורה קיים והקמת עמוד תאורה חדש בגובה 42מ' – +843.39 מעל פני

הים במיקום זהה לעמוד תאורה הקיים, הכולל מתקן שידור, רכיבי תקשורת rf, כלאי ברק ואנטנות של חברת סלקום, פלאפון ו- phi.

בנוסף מוצע במסגרת הבקשה הצבת ארונות תקשורת עבור חברות פלאפון, סלקום ו- phi, ארונות התקשורת המוצעים הינם בגובה של 2.20 מ' בתוך כיסוי פח מחורר 30% בצבע אפור ומונחים ע"ג משטח בטון.

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

בעלויות:
הבקשה מבוקשת בתחום גו"ח 30962/82 ו-30933/5 בייעוד דרך. חלקה זו בבעלות עיריית ירושלים ע"פ נסח טאבו, התקבלה חתימת מח' נכסים ע"ג ההרמוניקה לפתיחת תיק בלבד.

פרסום: אין הקלות בבקשה, לא בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – כנדרש ע"פ להוראות סעיף 18.1(3) לתמ"א 36 א': "במתקן אשר ההשלכה ממנו של טווח הבטיחות האופקי לבריאות הציבור, חודרת לתוך שטח של נכס גובל, תימסר הודעה לבעלי הזכויות בנכס הגובל" – הבקשה אינה עומדת באף סעיף אשר נדרש על פיו פרסום / יידוע הציבור (החלקות הגובלות הינן דרך / שצ"פ

ע"פ התכנית, רדיוס הקרינה שסומן הינו בתחום חלקות המשמשות לדרך, בבעלות עיריית ירושלים.

*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	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0346.00
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38: חיזוק ותוספות בניה .
מספר ועדה	2026/35
כתובת	פתח תקוה 21 , רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

ביום 16.6.2024 נידונה הבקשה בועדה המקומית והחלט לאשר אותה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 20.10.2025 הושלמו כל הליקויים על גבי ההרמוניקה והועברה הבקשה לגורמים לצורך מילוי תנאים לקראת מתן היתר בנייה.

עת העברת הבקשה לגורמים, היה שם המבקש בבקשה חברת פסגות זיו (1993) בשם משה כהן,

ח.פ. 511852428.

כעת התקבלה בקשה לשינוי שם מבקש בבקשה ל :

חברת נופי רוממה ע.ש בע"מ, ח.פ. 517304093.

הבקשה הוגשה ע"י המבקש הנוכחי. צורפו המסמכים הרלוונטיים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0482.00
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סלילת כביש נתמך ע"י קיר
מספר ועדה	2026/35
כתובת	ג'אמע אל זאויה 53, ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

בתחום הבקשה חלה התוכנית 213306 אשר מטרתה הינה הסדרת מערכת הדרכים עבור שטחי ציבור.

בין היתר ע"פ סעיף 4.5 ו-4.6 דרך מוצעת אשר כוללות בשימוש תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן, פיתוח נופי ותשתיות

תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר לירושלים וחלות עליה ההוראות בתכנית המתאר וכן ההוראות בתכנית 5166,4585. במקרה של סתירה בין התכנית, הוראות התכנית האלו יחולו.

במסגרת הבקשה מוצע סלילת כביש בג'אמע אל זאויה בשכונת ערב א-סואחרה הנתמך ע"י קיר תמך.

המבוקש הינו בתוך תחום דרך קיימת ע"פ התכנית החלה על המקום (שטח אדום).

ניתן לאשר את המבוקש בתחום דרך קיימת בכפוף להגשת תצהיר מודד כי כל העבודות המבוקשות הינן בתחום דרך קיימת / דרך חדשה מכוח התוכנית החלות בתחום החלקות.

אישור מח' הסדרי תנועה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה לבקשה בתאריך 26.3.2025 .

"אין התנגדות לתכנית. מוצע תכנון כביש גישה למגרש 5 עפ"י תב"ע 2683א תכנית חתומה ע"י אגף תושי"ה מצורפת וסרוקה בארכיב.

אישור אדריכל העיר - נדרש. לא הופנה יש להפנות לאישור אדריכל העיר לאחר וועדה.

אישור מח' שפ"ע – לא התקבל.

אישור מח' מאור – התקבל.

אישור מח' איכות סביבה – נדרש. התקבל.

אישור מח' תברואה – התקבל.

אישור מח' דרכים – לא התקבל.

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	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0443.00
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	עבודות מקדימות עבור הרכבת הקלה - הקו הסגול. מקטע 7.91 כולל מבנה טכני תת קרקעי
מספר ועדה	2026/35
כתובת	יהודה הנשיא 1, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מצויה בתחום התכנית המסומן בתשריט (גיליונות 4–5), בתאי שטח בייעוד דרך מאושרת, דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח וייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת.

השימוש המבוקש תואם את השימושים המותרים בתכנית, ובכלל זה מתקנים הנדסיים לתפעול מערכת המתע"ן, מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם וחדרים טכניים הנדרשים להקמה ולתפעול המערכת.

מוצע חדר מיישרים בגוש 30171 חלקה 163, בתא שטח 822 המסומן בתשריט כתחנת השנאה. חדר המיישרים ממוקם בתוך קווי הבניין שנקבעו בתכנית.

השטח העיקרי המותר מתחת לקרקע הינו 400 מ"ר. השטח המבוקש עומד על 379 מ"ר מתחת לקרקע ולפיכך תואם את הוראות התכנית.

הבקשה מאושרת בכפוף לתיקונים גרפיים בהתאם למסומן בתכנית 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
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת" 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור משרד הבריאות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	יש לאשר תוכנית תאורה במחלקת המאור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0467.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת עמודת ממדים
מספר ועדה	2026/35
כתובת	הרב עוזיאל 64 , בית וגן

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

בבית וגן , רח' עוזיאל 64 בבניין בן 5 קומות 9 יח"ד.

מוצעת עמודת 4 ממ"דים + מעטפת ל 4 דירה קיימות בחזית אחורית.

יש לבצע פרסום בגין חריגה מקו בניין מאחר ואינו עומד בהוראות תמ"א 40 לעניין מרווחים.

קידום הבקשה כרוך בפרסום הקלות מנספח בינוי וקווי בניין לצורך בניית ממ"ד.

זאת ועוד, תכנון המבואה מגדיל את השטח ואינו נותן מענה לצורך האמיתי במעבר לממ"ד, יצוין כי ישנה מרפסת שירות בקדמתה מוצע הממ"ד אשר לא הוכחו עבודה שטחים.

יש להציג מבואה הכרחית בשטח של 5 מ"ר ברוטו כך שיוכח כי מדובר במעבר הכרחי (אף אם מדובר בהכשרת שטח קיים עבור כך).

בנוסף, יש להגיש תכנית צל לממ"דים ליתר בעלי הזכויות בחלקה, דומה ככל שניתן מבחינת סימטריה מיקום ושטחים.

התכנית תובא לאישורה של ראש צוות טרם הפרסום.

זאת ועוד, לא בוצע תיאום עם כל דיירי הבניין בנושא מיקום ומידות, חוסר שוויון בשטחי ממ"ד עבור דירות שונות.

ישנם ליקויים גרפיים, כאשר אין התאמה בין חזיתות וחתכים לתכניות קומות : מוצגים 2 ממ"דים לדירה אחת במפלסים +9 ו +12 .

טבלת השטחים כוללת עמוד תוספות שטח עיקרי בשטח ממ"ד , חלה טעות בחישוב שטח ממ"ד שהינו שטח שירות בלבד.

התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי הטענות :

מיקום העמודה, רוצה להציע פתרון מיגון חלופי

הצללה וחסימת אור ונוף

מקשה מעבר בחצר משותפת

יש לבצע פרסום הקלות כאמור לעיל לאחריו ההתנגדויות תיבחנה בשנית.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0359.08
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לפי תב"ע
מספר ועדה	2026/35
כתובת	הקבלן 69 , הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בהר נוף , רח' הקבלן 69

בניין בן 24 דירות, 4 קומות, כניסה אחת.

מוצעת הרחבת דירה אחת עפ"י תב"ע.

עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1.2 ה:

"הבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל.

פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד לכל העמודה, אך יש לתכנן כאמור כדי לעמוד בהוראות התכנית

.

תב"ע

12530

נקודתית מפורטת כפופה למתאר

בתוקף מ 2011

אזור מגורים ג'

סעיף סטייה ניכרת : קווי בניין , מספר יח"ד

נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניינים הבאים : קווי בניין, מס' קומות, גובה מרבי.

מתאפשרת גמישות בגובה עד 1 מ.

הקלה לעניין שלביות ביצוע - בניה שלא בהינף אחד. לא התקבלו התנגדויות.

הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי . אין מניעה לאשר.

עם זאת יש לעמוד בהוראות התכנית סעיף 4.1.2ה כמפורט לעיל, ולקבל את הסכמת הדייר.

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	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1990/0253.03
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד, יחידת דיור, סגירת מרפסת ותוספת מרפסת גג.
מספר ועדה	2026/35
כתובת	יאנוש קורצ'אק 18, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

פרסמו הקלות - הקלות חריגה מקו בניין לממ"ד בחזית צפונית מעבר לקווי בניין המותרים במפלס +0.00

חריגה מקווי בניין במפלס -2.50 לצורך בניית ממ"ד

הקלה מהוראות סעיף 10 (ו) על תוספת יחידת דיור מעבר ל 4 יח"ד המותרות

לא התקבלו התנגדויות

מרחב מוגן: עבור יח"ד חדשה מפלס -2.50: מוצע ממ"ד תקני בהקלה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

בקומת גג מוצע חדר מחוץ לדירה מס' 3 ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.

יצוין כי שטחי הבניה הינם פועל יוצא של אפשרויות הבניה וכולל בתוכו מרחב מוגן - מוצע בתוך קווי בניין ומספר הקומות המותר.

מס' יח"ד : : התקבלה הסכמת 100% . שטח יח"ד ממוצע : 81,39 מ"ר.

הריסה: עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה.

מילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה

לשמור על אחידות הפתחים

להתאים מרפסת גג התוספת המוצעת להערות תיאום עיצובי

ר

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	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
	הריסת המסומן בצהוב
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0253.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2026/35
כתובת	קדיש לוז 21, רמת שרת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה להיתר מאושרת בתנאים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	תצהיר חתום של עורך הבקשה
כן	תצהיר חתום של מתכנן השלד
כן	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
כן	להציג התחייבות לפרק מהמבקשים/רפסת בהתאם לתכנית בניית ממ"דים, אם וכאשר תוגש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0600.04
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה + ממ"ד + מרפסות
מספר ועדה	2026/35
כתובת	גת 8, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקרית משה, רח' גת 8.

בניין בן 61 דירות, 5 קומות, 3 כניסות.

מבוקשת: הרחבת דירה אחת קיימת ע"י תוספת בצד לפי נספח בינוי 115 וקומת מרתף כולל ממ"ד.

תב"ע נספח 115 אזור מגורים 2 בכפוף למתאר

ס.ס.נ. אין

הבקשה לא תואמת לנספח במלואה.

הקלות: הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 בדבר תוספת בנייה בקומת מרתף בשונה מהמאוסר בנספח.

הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים

לא התקבלו התנגדויות.

הסכמות ותימוכין קנייניים: :הבקשה חתומה ע"י 5/6 דיירי הכניסה + 2 דיירים מהכניסה הסמוכה.

מילוי הערות 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
	תשלום אגרת בניה

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תנאים שבאישור שפע : תכנית נטיעות ותשלום ערבות
	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי
	הצהרת עורך הבקשה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2016/1229.04
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ נספח תוספת ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2026/35
כתובת	חקלאי זאב 4, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי וממ"דים בחריגה מקו בנין אחורי, החריגה המוצעת עומדת במותר מכוח תקנות סטיה פורסמה הקלה בנידון.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2215 לבלוק מס' 2 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית צפונית : מוצעות תוספת עמודות ממ"דים בחריגה מקו בנין אחורי- פורסמה הקלה כנדרש. (ראה סעיף ממ"ד)

מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, החריגה מוצעת היות ואושר לשכנים מכניסות מקבילות בינוי בחריגה זו, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 10%, בכפוף לפרסום הקלה,

עומק המרווח הינו 10 מ', 10% = 100 ס"מ, מוצעת חריגה של כ-60 ס"מ, עומד במותר, אך לא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו הבניין, פורסמה הקלה בנידון.

שטחי בניה :

עפ"י נספח תוכנית 2215 : תותר תוספת בניה לקומה א, ב, בשטח כולל של 318 מ"ר ל-16 יח"ד = 19.8 מ"ר לכל דירה.

מוצע בבקשה : תוספת בינוי לתת חלקות 26, 28 בשטח של 24.64 מ"ר לכל דירה- המוצע בבקשה חורג מהשטח המותר עפ"י התב"ע, אך בהתאמה לשאר היתרי הבניה שיצאו בבניין זה.

וכן מוצע תוספת בינוי לתת חלקה 39 בשטח של 13.80 מ"ר. - בשונה מנספח בינוי, פורסמה הקלה כנדרש.

ממ"ד :

קומת קרקע מפלס +0.00 וקומה א' מפלס +2.65 : מוצע ממ"דים לתת חלקה 50 ולתת חלקה 52 כניסה ו וכן הריסת מרפסת קיימת בחזית זו לצורך הממ"ד המבוקש לתת חלקה 52,

בחריגה מקו בניין אחורי עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה מקו בניין אחורי כך שישמר מרחק של מטר לפחות מגבול חלקה, והקיר הפונה לחלקה הגובל יהיה אטום- המוצע בבקשה לא מהווה חריגה מהנ"ל, למעט החלון המוצע בממ"ד בקומה א'- יש להסיר את החלון המבוקש.

וכן מוצע בקומה זו יסודות עמודת ממ"דים בכניסה ג'.

קומה א מפלס +2.65 : מוצע תוספת מעטפת לממ"ד לתת חלקה 24- נדרש להציג חתימת שכן פוזיטיבית על מעטפת מוצעת זו.

קומה ב' מפלס +5.30 וקומה ג' מפלס +7.95, כניסה ג' : מוצעת עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין אחורי במרחק המותר ע"פ המדיניות- פורסמה הקלה כנדרש אין מניעה לאשר.

כל הממ"דים המוצעים אושרו כתוכנית צל בהיתר קודם מספר 12/284.01.

יש להציג תוכנית צל יותר ברורה ליתר הדירות בבניין.

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי, ממ"דים וחדר מחוץ בחריגה מקו בנין אחורי, פורסמו הקלות כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר-יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית

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	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0105.05
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע,
מספר ועדה	2026/35
כתובת	אורוגואי 19, קרית היובל

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת בינוי, בניה על הגג ותוספת מרפסות ומחסן, יש לבצע את פרסום ההקלות שעליהם הסתמך עורך הבקשה לחישוב השטחים, והקלה לבניה בשונה מנספח בינוי.

הושלמו תנאים טרם דיון, יש להשלים תימוכין קנייניים.

נספח בינוי :

בתכנית הנ"ל יש נספח בינוי מס' 2, הנספח מחייב (שותק), מוצע בבקשה תוספת בינוי, ומרפסות בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20%, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי- יש לפרסם את ההקלות הנדרשות.

מחסן :

מוצע תוספת מחסן שאושרה כתוכנית צל בהיתר מספר 16/105.

נדרש להמציא 2/3 חתימות שכנים- התקבל רק 5/8 יש להמציא חתימה נוספת.

חדר מחוזק :

חזית צפונית – מוצע תוספת חדר מחוזק לתת חלקה 4 הכלולה בתוספת בניה על הגג.

תימוכין קנייניים :

מוצע בבקשה : תוספת יח"ד, נדרש להשלים 2/3 חתימות שכנים למוצע, הומצאו 5/8, 62% - יש להשלים חתימות שכנים לבקשה.

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*לא פורסמו ההקלות כנדרש.

*הבקשה כוללת מידע מוטעה.

*המבקש אינו מציד עבירת בניה בדירתו ובתת חלקה שלוש.

*אין מספיק שטחים מותרים.

*המחסן בקומת קרקע השייך לתת חלקה 1, משמש לא כדין למגורים עם כניסה נפרדת משביל הגישה.

*נבתנה קומת גלריה אשר משמשת כשטחים עיקריים נוספים.

*היעדר תימוכין קנייניים.

*ניסיון להכשיר עבירת בניה.

כעת אין צורך לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לפרסום.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0484.00
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסות לבניין הקיים
מספר ועדה	2026/35
כתובת	הרב יוסף חיים שרים 16, רמת שרת

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מוצע תוספת בינוי והמרת שטחי מרפסות שירות לעיקרי, וכן מוצעת בניית שלוש מרפסות בעמודה.

כמו כן מוצעת בניית מעטפת עבור התוספות המוצעות בקומות מעל.

לא הוצגה תכנית צל למרפסות לכל בעלי הזכויות בחלקה, יש להציג תוכנית צל למרפסות בתוכנית, ולאחר מכן יש לבצע משלוח הודעות.

תימוכין קניינים :

מוצע מעטפת בקומה א' עבור הבינוי המוצע בקומות שמעל, לא הוגשה תוכנית חתומה מהדייר למעטפת המוצעת- יש להציג חתימה פוזיטיבית של בעל המעטפת למוצע.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2000/1018.03
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד מוגדל ומרפסות זיז ומחסנים
מספר ועדה	2026/35
כתובת	שד לוי אשכול 24 , רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת שני ממ"דים בעמודה, מרפסות זיז ומחסנים .

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדיון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים .

הוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

לטענות הנוגעות לעניין המחסנים – ע"ב הבהירה כי המחסנים יוסרו מהבקשה

לעניין הטענה לקיומו של הליך פינוי-בינוי - בבדיקת הוועדה לא נמצא הליך תכנוני פעיל, זאת ועוד הממ"ד לא אמור לפגוע בהליך זה שכן הוועדה מחריגה ממ"דים ומשכך הטענה נדחת.

באשר לטענות הנוגעות לענייני נציגות הדיירים – הוועדה אינה דנה בעניינים פנימיים בין שכנים.

יצוין כי הממ"דים מבוקשים ע"ג ממ"דים מאושרים בהיתר.

הוועדה מעודדת בנייתם של מרחבים מוגנים ומאשרת את הבקשה לממ"דים ומרפסות בכפוף לאמור.

יש לתקן את ההערות המוצגות על גבי תוכנית a

ולעדכן את טבלת ההקלות ע"י הסרת ההקלה אשר פורסמה לשטח מחסן וזאת כי המבקשים הסירו את המחסנים טרם דיון .

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0324.00
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים ומרפסות עבור 6 מבקשים
מספר ועדה	2026/35
כתובת	הרב יצחק ניסנבוים 14, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה עבור בניית ממ"דים ומרפסות עבור 6 מבקשים .

התיק נדון בוועדת התנגדויות וניתן פרק זמן כדי לנסות ולהגיע להסכמות עם המתנגדת שלא חתמה על בניית המעטפת, כאשר הצדדים לא הגיעו להסכמות.

לאור חשיבות הממ"דים ובהעדר מיקום חלופי לעמודת הממ"דים ודגש על הצורך בעמודת ממ"דים מלאה, הוועדה מאשרת את עמודת הממ"דים תוך הרחבת הפתח במעטפת ככל שניתן בכפוף לאישור עיצובי של ר"צ וקבלת אישור פיקוד העורף.

יתר הסעיפים, כמצוין בהחלטת הוועדה מיום 20.04.2026, נותרו בעינם.

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המסומנות בתכנית b וכן את ההערות כדלהלן :

יש להציג טבלת מאזן מרפסות מקורות כולל עמידה בשטח המותר.

שינוי שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי תינתן בכפוף להוכחת שטח מלא.

הסרת הקלה בדבר שלביות ביצוע.

אישור מהנדס לכך כי הריסת המרפסות אינן תפגענה ביציבות הבניין.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0558.03
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע
מספר ועדה	2026/35
כתובת	כתב סופר 14, גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

הבקשה תואמת תב"ע, והמקום להתנגד היו במסגרת התב"ע. הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה.

הבקשה תואמת תב"ע למעט שלביות ביצוע עבודה פורסמה הקלה.

לטענה לעניין בניית מרפסת חדשה אשר תפגע במרפסת סוכה של המתנגד- עפ"י בדיקה לא נראה כי המרפסות המוצעות פוגעות במרפסות סוכה של השכנים זאת ועוד, המרפסות תואמות לתב"ע.

באשר לטענה לבניה במחסן- מדובר בבקשה תואמת תב"ע אשר מוצע בקומת המחסנים תוספת למגורים.

המבקש שי מאיר עזרא מתנגד לעניין מחסנים ומעלית – המחסנים הינם חלק מתב"ע ע"כ ההתנגדויות אינה רלוונטית זאת ועוד בבדיקת התכנית לא מוצעת מעלית (יצוין כי נספח בינוי מציע מעלית). יובהר כי מבקש אינו יכול להיות גם מתנגד בו זמנית.

מוצע בבקשה הרחבות בניה לדירות קיימות, עמודת ממ"דים בחזית צפונית מערבית, הרחבת מרפסות זיז קיימות/חדשות, הוספת קומה חדשה על הגג לדירות 16,17 ומעטפת מלאה לשאר הקומה, תוספת מחסנים בקומת מרתף מפלס -3.06- בהתאם לנספח בינוי, פורסמה הקלה כנדרש לעניין שלביות ביצוע.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת את הבקשה.

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

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור שירותי הכבאות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	הגשת ערבות בנקאית בסך 24,735 ₪ עבור שימור העצים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0466.00
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנית בנין חדש
מספר ועדה	2026/35
כתובת	יוסף חכמי 39 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בניין חדש בהתאם לתב"ע נקודתית, הבקשה תוקנה כנדרש, והושלמו תנאים הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור משרד הבריאות
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור
	ה 52
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
כן	להכניס סעיף בהערת אזהרה: בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, זכויות הבניה מכוח נספח בתכנית החלה בחלקה נידו ונוצלו בהתאם לבקשה להיתר, ולכן לא ניתן יהיה לנצלם בעתיד

	יש לתאם מול המחלקה להסדרי תנועה את נושא מיקום פס ההאטה שבכניסה לחניון.
	אישור מחלקת דרכים תנאי להיתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0184.00
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	4 כיתות גן וחדר כושר
מספר ועדה	2026/35
כתובת	קסילה 0 , אל-עיסוויה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה פוטרת ממקומות לחניה לגנ"י מכח תקן 5166ב' סעיף 14.6.3 (א).
הוועדה מאשרת 8 מ"ח עבור מועדון נוער ופוטרת מ-2 מ"ח עפ"י הוראות תכנית 790758
החלה על המקום וקובעת בסעיף 6.4 חניה "...פטור חלקי או מלא מהתקנת מ"ח ייקבע
בתיאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו".

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
כן	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 חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	אישור רשות העתיקות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת" 413

כן	אישור חברת חשמל
	דרכים - קבלת אישור המחלקה הסופית / אישור תכנית תנועה באגף / בצד מערבי למגרש יש פירוט יותר ברור
	תיקון בהרמוניקה- מס' התכנית החלה במקום
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור ה 52
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	אישור מח' התנועה לתכנית המעודכנת
כן	אישור תצ"ר כשרה לרישום

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0566.00
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	מאגר מים עבור מוסדות חינוך
מספר ועדה	2026/35
כתובת	טבליה , גבעת המטוס גבעת המטוס

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את תכנית 14295 החלה על המקום וקובעת:

(א) סעיף 1.6 - כפיפות לתכנית: 5834א, 5166ב, 5022, 5022א.

(ב) סעיף 1.7 - מסמכי התוכנית: תשריט / נספח חלוקה / טבלת איזון / נספח עצים – מחייב תכנית העמדה וקווי בניין (נספח 1) / חתכים (נספח 2) – מנחים וחלק מהנתונים מחייבים.

סעיף 4.3 : מבנים ומוסדות ציבור

סעיף 4.3.1 א - קובע שימושים במגרש 408 לבתי ספר, תא שטח 409 גני ילדים או מעונות יום.

סעיף 4.3.1 ב- "רשאית הועדה המקומית לשלב שימושים נוספים בכפוף לדרישות הפרוגרמטיות שתקבענה ע"י עיריית ים לעת מתן היתר בניה".

(ו) סעיף 4.3.2 א :

(א) הבינוי יהיה בהתאם לתב"ע 14295 ולנספחים 1 ו-2 אשר הינם מנחים למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: קווי בניין מירביים, מפלס ה 0.00, גובה בניה מירבי.

(ב) תותר סטיה של עד 1 מ' ממפלס ה 0.00 לעת מתן היתר בניה, במקרה שגובה מפלס הכביש הגובל, המצוין בנספח 1, ישתנה, ישמר יחס הגבהים בין מפלס ה 0.00 לבין גובה הכביש המצוין בנספח 1.

(ג) שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי, תכנית הבניה המירבית וגובה הבניה המירבי יהיו כמפורט בסעיף 5.

(ד) קוי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט ובנספח מס' 1 .

(ה) תכנית הבניה המירבית מעל הקרקע לא תעלה על 45% משטח תא השטח. והתכנית התת"ק לא תעלה על 80%.

(ו) חנייה :

(א) החניה תהיה ע"פ התקן, בתחום תאי השטח בלבד.

(ב) עבור מוסדות החינוך הציבוריים יתוכננו חניות גם לאורך הכבישים לשם הורדה ואיסוף הילדים.

(ז) טבלה 5 :

קובעת שטחי בניה במגרש 409 :
מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-1,102 מ"ר, שרות- 165 מ"ר.

תכסית : 45% משטח תא השטח.

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- לא מצויין, שרות- לא מצויין.

הערות לטבלה :

תותר העברת שטחים מעל מפלס ה-0.00 אל מתחת למפלס ה-0.00, ובתנאי ששך כל השטחים בתא השטח לא ישתנה.

שטחים :

חדר משאבות : 23.06 מ"ר

מאגר מים : 22.5 מ"ר.

סה"כ מבוקש לחישוב : 23.06 מ"ר

אין חריגה מקו ביניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"י
	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 רשות העתיקות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0024.02
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר חפירה ודיפון עבור הקמת בית ספר לאומנויות - 24 כיתות, הכולל ספריה וח.טרפו תת קרקעי
מספר ועדה	2026/35
כתובת	אכואן א - צפא 65, באב א-זהרה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלות התוכניות הבאות:

הבקשה תואמת את תכנית 465229 שאושרה בשנת 2025 וקובעת:
(א) בסעיף 4.6, מבנים ומוסדות ציבור.
(ב) בסעיף 15, שימושים עבור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

(2) הבקשה תואמת את תכנית 1981 שאושרה בשנת 5197 וקובעת:
(א) בסעיף 6 "שטח להקמת בניין ציבורי".
(ב) בסעיף 7 המתחם מיועד לספריה עירונית.

(3) הבקשה תואמת את תכנית 4114 שאושרה בשנת 9419 וקובעת:
(א) בסעיף 1 כפיפות לתכנית מתאר 62.
(ב) בסעיף 4 "אישור בנית חדרים לתחנות טרנספורמציה רגילות בשצ"פים, בשטחים לדרך".

הבקשה תואמת את תכנית 2300 שאושרה בשנת 1977 וקובעת:
(א) בסעיף 1 כפיפות לתכנית מתאר 62.
(ב) בסעיף 3 "הועדה המקומית רשאית להיתר הקמתם של ביתנים לאשפה, ביתנים לטרנספורמציה ומקלטים תת קרקעיים במרווחים של מגרש עד לגבולות המגרש".

החפירה מוצעת בתחום גבולות המגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"י
	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 רשות העתיקות
	שינוי ממוחשב בטופס 1 של מספרי החלקות- 117, 118.
	תנאי לתעודת גמר יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
כ	אישור חברת החשמל
	הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור בזק/ ח.תקשורת.
	בהמשך לחוו"ד מחלקת הדרכים- הגשת האישורים של מהנדס קונסטרוקטור ואישור יועץ קרקע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0808.04
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת מבנה פיס בתיק 3.808/1999
מספר ועדה	2026/35
כתובת	ניקנור 26, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה מאשרת תוספת מקום חניה 1 עבור חניה לנכים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור משרד הבריאות
	אישור רשות העתיקות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/07/2026 - טז תמוז תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0531.01
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לחפירה, דיפון, כלונסאות ועוגנים עבור בי"ס יסודי 16 כיתות (2025/0531.00)
מספר ועדה	2026/35
כתובת	תירוש 9, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את תכנית 2825 שאושרה בשנת 1982 וקובעת :
(א) כפיפות : סעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר לירושלים.
(ב) ייעוד : סעיף 9 – שטחים לבנייני ציבור.
(ג) שימוש : סעיף 9א – מגרש מס' 3 מיועד לבי"ס + גן ילדים.
(ד) סעיף 11 – שטח ציבורי פתוח.
(ה) סעיף 17 – תחנת טרפו – "לא תותר הקמת חדר טרפו עילית בשטח התכנית...".
מגרש מס' 6 מיועד לגינה ציבורית.

כמויות חפירה ומילוי :
חפירה : 18,500 מ"ק.

מילוי : 0 מ"ק.

עוגנים קבועים מוצעים מצידה הדרומי של חלקה 23 לתחום חלקה 29. יש למצוא פתרון לעוגנים הקבועים המוצעים בצידו הצפוני למבנה בי"ס הקיים (ת.ב. 1992/377)

לידיעה :

מקודמת תב"ע 1322379 לצורך פינוי ובינוי בחלקה 23
סטטוס התכנית : נקלטה מקובץ מבא"ת בתאריך 26/06/2024 – המשנה את אזור השצ"פ לאזור לחניות.

תנאים לדיון :

שפי"ע – טרם התקבל אישור.
התקבלה הנחיה ממנהנדס העיר יואל אבן בתאריך 10/05/2026 כי יש לקדם את הבקשה לדיון בועדה בהמשך לדיון בנושא קידום הצרכת שטחים בין ירוק לחום מול מח' שפי"ע.
תנאי זה יהווה כחלק מתנאי להוצאת היתר הבניה.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן לי, ת"י 413
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	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
	בתוכנית הקונ' יש לסמן קונטור אדום של המבנה בלבד ללא חלוקה פנימית
	קירות תמך, כלונסאות חדשים/ מוצעים יש לסמן בכחול וקירות תמך קיימים בשימוש בצבע אפור
	סיכום ואישור בכתב של מהנדס העיר לאזור השצ"פ
	אישור חברת חשמל
	אישור רשות העתיקות
	הוספת מלל "עוגנים זמניים" בכלל התוכניות הרלוונטיות בהם מופיעים
	מציאת פיתרון קונ' לעוגנים הקבועים באזור בית הספר הקיים.
	חתימת אגף הנכסים
	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית
	דרכים - אישור יועץ קרקע ליציבות קרקע ותשתיות בזכות הדרך סמוך לחפירה.