

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0541.04
מספר סידורי	0

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והפיכת שטח מאושר מחניה לאולם ארועים והתאמת המבנה כולו לשימוש כאולם אירועים
מספר ועדה	2026/81
כתובת	יעקב אליאב 4 , אזור תעשיה גבעת שאול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה לדיון לעניין הבניה, לבקשת היועצת המשפטית לקיים דיון ב- 2 שלבים בדיון בבקשה המורכבת מבניה ושימוש .

הבניה המבוקשת, בבקשה זו פורסמה הקלה בדבר חריגה מקן בניין, מוצע שטח עיקרתי בקומת מרתף, קומת קרקע וגלריה .

הוועדה מאשרת את הבניה בכפוף בהתאם להמלצת המחלקה. תוך צמצום לתוך קו הבנין הצידי המפורט בהמלצה .

נושא השימוש יובא לדיון לאחר בחינה משפטית + יואל שבת - מנהל אגף

חריגה מחזית קדמית: בבחינת הבקשה התברר כי בהיתר בתיק 2011/541.2 נבחנה הבקשה בהקלה לפי רוב הבניינים תוך שמירה על נסיגה של 1 מ' מגבול החלקה, ע"כ עפ"י יעוץ משפטי ניתן לבחון את הבקשה באותה מתכונת. ניתן לאשר את החריגה בקו בניין קדמי אך יש לשמור על מרווח זה ולסמן בצהוב את החריגה העולה על האמור.

חריגה בחזית צידית (מזרחית), חורגת עד לגבול החלקה ולכדי סטייה נכרת מהתקנות, יש להסיר את החריגה ולסמן בצהוב.

לעניין קומות- עומדים במותר עפ"י תב"ע.

לעניין שטחים- מבוקש שטח עיקרי כ- 1162 מ"ר ניתן לאשר מכוח תכנית.

בכפוף לתיקון חישוב השטחים, כך שכל שטח שירות שהופך לעיקרי יחושב עיקרי מוצע וכן קומת הגלריה וחדרי המדרגות יחושבו כנדרש.

אישורים נדרשים – איכות סביבה תנאי להפצה לגורמים.

אישור תברואה- לא התייחסו לבניה המוצעת ע"כ יש לקבל אישור לעניין זה.

הבקשה ל"הפיכת" שטח לאולם אירועים אינה אפשרית במסגרת היתר זה.

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן
	לי, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1965/0568.03
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת מחסנים + תוספת בניה על הגג
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הרב עוזיאל 3, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים בקשב רב מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להיתר. הוועדה נתנה דעתה לכך שפרויקט התמ"א הועבר לאחרונה למחלקת רישוי, אך בהתאם למידע שהוצג בפני הוועדה מדובר עדיין בכברת דרך ארוכה, וקיימת מחלוקת בדבר היתכנות הפרויקט.

מנגד, למבקשי ההיתר הונפק היתר שהוא תואם תב"ע, והוא אושר ככזה על ידי ועדת ערר במסגרת ערר שהוגש לפני כשנתיים, טרם הנפקת ההיתר. עוד יוזכר כי בעת הליך אישור התב"ע מכוחה הוצא ההיתר, התקבלו 75% חתימות מבעלי הזכויות דאז בחלקה.

לטענה בדבר הצורך במרחבים מוגנים, כפי שהוחלט בוועדת ערר, ניתן אישור מהנדס העיר וכן פטור שניתן ע"י פיקוד העורף.

כמו כן הוועדה סבורה כי ראוי שיתקיים שיח בין הצדדים לאור נכונות וההצעות שהועלו על ידי המבקשים במעמד הדיון. וככל ויהא צורך בהגשת תכנית לתוספת קומות ו/או בינוי מכוח חלופת שקד, הנושא ייבחן לגופו והוועדה תדון בכך בלב פתוח ובנפש חפצה.

בעניין השיפוי, הוועדה אינה דנה בנושאים אלו.

לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה להיתר בניה.

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, 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	הבינוי מכוח התב"ע לא כלל פתרון מיגוני, ועדת ערר קבעה כי נושא זה יבחן בחוזר ע"י מהנדס

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0818.03
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת שטחים עיקריים -המרת שטחי שירות לעיקרי ותוספת מרפסות.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	שד שרת משה 14 , רמת שרת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לתוספת מרפסות ושינוי שטח שירות לשטח עיקרי בבניין קיים עבור 13 מבקשים.

לאחר שהוועדה שמעה באריכות את טענות הצדדים, והוקראה ההתנגדות והשלמת הטיעונים של עו"ד אסף ניב, מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

התייחסות לטענות ההתנגדות:

לטענה לעניין פגמים בפרסום – הפרסום בוצע כחוק, העובדה כי הוגשו מספר רב של התנגדויות מרפא את הטענה לפגם.

לטענה הנוגעת לעניין פגיעה חזותית בשל בניית המרפסות – ישנה חזית אחידה הכוללת מרפסות רבות תוך שמירה על אופי אחיד לכל המרפסות המוצעות. זאת ועוד, במעמד הדיון ציינה עורכת הבקשה כי הדיירים בכניסה א' פתחו תיק רישוי עבור בניית מרפסות.

באשר לטענה כי לא התקבלה תכנית צל לכל בעלי הדירות בחלקה – בהתאם למדיניות מהנדס עיר למרפסות, בסמכות ראש צוות לצמצם או לבטל לפי הצורך את תכנית הצל בבניינים מורכבים, בין היתר, בעל חזיתות מרובות. לאור מורכבות המבנה, התקבל אישור של ראש הצוות לצמצום תכנית צל לכניסה המבוקשת בלבד.

לטענה כי אישור המרפסות ימנע אפשרות לבקשת מרפסת על עמודים – יובהר כי בהתאם למדיניות מהנדס העיר לא ניתן לאשר בניית מרפסת על עמודים כלל.

באשר לטענות הקנייניות – בהתאם לתקנון המוסכם פרק ד סעיף 9: תוספת הבניה מותנית בקיום רוב של 75% מבעלי הדירות של אותה כניסה שבה תתבצע הבניה. בבקשה זו 13 מבקשים מתוך 21 בעלי זכויות בכניסה ובנוסף שני דיירים נוספים הינם חלק מהבקשה של כניסה א' ויתר החתימות התקבלו כנדרש.

באשר לטענה לעניין הכשרת שטח שירות לעיקרי שלא בוצע באופן מלא, הוועדה מקבלת את ההתנגדות ומורה לע"ב לתקן את התכנית כך שרוחב המרפסת יצומצם עד לקיר הניתן להכשרה משירות לעיקרי.

לטענה בדבר שטח מרפסות החורג לכאורה מהמותר – עורכת הבקשה ציינה כי שטח המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר ממוצע, עם זאת ולמען הסר ספק, על ע"ב להציג טבלת מאזן שטחים המציגה את השטח כאמור לגבי המרפסות המבוקשות ומרפסות הצל בלבד ככל שהוצגו.

לטענה לעניין הגשת חישובים סטטיים ע"י מהנדס שרשאי להגיש זאת – לאור טענת המתנגדים מורה הוועדה כי חישובים סטטיים עדכניים יוגשו ע"י מהנדס מוסמך.

הוועדה רואה חשיבות במרפסות שהן משמעותיות לאיכות החיים של הדיירים.

בנסיבות אלה, סבורה הוועדה כי בהחלטתה קיים איזון בין האינטרסים של הצדדים ומאשרת את בניית המרפסת בכפוף לתיקונים כאמור ובהערות המסומנות בתכנית b.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0111.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחים עיקריים וממדים + תוספת 4 יח"ד + חיזוק וחידוש הבניין ע"פ תמ"א 38
מספר ועדה	2026/81
כתובת	התיבונים 22, רחביה

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 המבקשים והמתנגדים ומחליטה כדלקמן:

1. המעבר לחניות והבינוי בגבול המגרש עם התיבונים 24

לעניין טענת המתנגדים מבניין התיבונים 24, לפיה הממ"ד המבוקש בחזית דרומית עלול לצמצם את המעבר הקיים באופן שיפגע בנגישות לחניות הקיימות בבניינם וכן יקשה על תכנון החניות במסגרת הפרויקט המקודם על ידם, סבורה הוועדה כי ראוי לקיים תיאום תכנוני בין שני הפרויקטים באופן שיאפשר מתן מענה מיטבי לצורכי שני המגרשים ולניצול יעיל של המעבר לחניות הקיימות ו/או המוצעות.

ככל שלא יושג תיאום כאמור, יש לצמצם את עומק הממ"ד המוצע ב־0.30 מ', כך שיוותר מעבר ברוחב של כ־3.70 מ', המאפשר מעבר כלי רכב לחניות הקיימות.

2. המעלית המוצעת לכיוון התיבונים 11

לעניין טענות המתנגדים ביחס למעלית המוצעת, יש לצמצם את היקף החריגה המבוקשת.

לפיכך, יש לתקן את הבקשה כך שעומק המעלית יצומצם לתחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038 ובכל מקרה עד 3.0 מ' מקו המגרש המזרחי הקדמי.

כמו כן, יש לתקן את פתרון הנגישות כך שיינתן מענה רציף משביל הולכי הרגל ועד הכניסה הראשית למעלית, ולצמצם את האלמנטים האנכיים הבולטים במעטפת המעלית, בהתאם להוראות התכנית.

3. היקף הבנייה והבינוי המוצע

לעניין טענות המתנגדים בדבר היקף הבנייה המבוקש, הבקשה תואמת את הוראות תמ"א 38 ותכנית 10038 וכי היקף הבנייה המבוקש מצוי בתחום הזכויות והשטחים המותרים מכוחן, לרבות תוספת של עד 25 מ"ר לכל דירה קיימת ותוספת של קומה וחצי בהתאם להוראות התכנית החלות.

4. הבינוי המוצע לכיוון התיבונים 11

לעניין הטענה בדבר הבינוי המוצע לכיוון התיבונים 11, הוועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה ומורה על תיקון התכנון כך שתבוצע נסיגה נוספת של 1.0 מ' בכיוון המזרחי, באופן שתיוותר נסיגה משמעותית של כ-3.0 מ' לכיוון עמק המצלבה.

5. חניה

בתחום המגרש קיימות חניות אשר לא הוסדרו בהיתר בנייה, ולפיכך יש להסדירן ככל הניתן במסגרת בקשה זו.

יש לבחון את הסדרת החניות הקיימות ולמצות את מספר מקומות החניה שניתן להכשיר ולספק בתחום המגרש.

לאור החשיבות הציבורית שבחיזוק המבנה וקידום הפרויקט, ניתן פטור ממקומות החניה שלא ניתן יהיה להסדירם או לספקם בתחום המגרש, בכפוף לתשלום כופר חניה בגין מקומות החניה הנדרשים שלא יימצא להם פתרון בתחום המגרש.

6. יחידת דיור בתחום קומת עמודים מפולשת

תנאי למתן היתר הינו הבטחת התאמתה לאנשים עם מוגבלות, לרבות דרכי הגישה אליה, בהתאם להוראות סעיף 10038.1.2.1(ו) לתכנית 10038.

7. חישוב שטחים

תוספות הבנייה לדירות הקיימות ותוספת יחידות הדיור החדשות מאושרות ונמצאו תואמות להוראות תמ"א 38 ותכנית 10038.

יש להציג טבלת שטחים מפורטת על גבי ההרמוניקה, המוכיחה כי שטחי ההרחבה המבוקשים עומדים במותר.

הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי מאושרת בהתאם להיתר קודם.

ההקלה שפורסמה ביחס לניוד השטחים והנסיגות בקומה החלקית מאושרת.

8. מחסנים

המחסנים המוצעים בשטח של עד 10 מ"ר לכל יחידת דיור מאושרים.

המחסן המוצע בשטח של 16.9 מ"ר מתחת לשטחי ההרחבות מאושר בהתאם לסעיף 10038.1.2.1(ה) לתכנית 10038.

9. מרפסות

מרפסות השירות ההופכות לשטח עיקרי מאושרות כתוספת שטח מעבר ל-25 מ"ר המותרים לדירה.

יש להציג טבלה הכוללת את שטחי המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטחי המרפסות המקורות החדשות, תוך הצגת הקיזוז ביניהן.

מרפסת הזיז המוצעת בחזית הצפון מערבית מאושרת, חרף ההנחיות המרחביות, מאחר שהיא תורמת ליצירת חזית אחידה ורציפה ואינה יוצרת פגיעה תכנונית.

10. ניקוז מי נגר

10.1 יש להציג חישוב ברור ומפורט המוכיח כי לפחות 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי מאפשר חלחול, בהתאם להוראות התכנית.

11. ממ"דים

עמודות הממ"דים המוצעות בחזיתות הצפונית והדרומית מאושרות בהתאם להקלה שפורסמה, בכפוף לתיקון הממ"ד בחזית הדרומית כמפורט לעיל.

12. נגישות

תנאי למתן היתר יהיה אישור מורשה נגישות לבקשה.

13. תברואה

יש להציג בתכניות שני פחים בנפח 1,000 ליטר בהתאם לדרישות מחלקת התברואה.

14. עצים ופיתוח

כלל העצים הבוגרים יסומנו לשימור.

נטיעת 5 עצים חדשים בחזית הרחוב מאושרת.

יש להציג פתרון מלא למערך הגז במסגרת תכנית הפיתוח.

15. סימונים גרפיים

יש לתקן את כלל הליקויים הגרפיים כמסומן בהרמוניקה a.

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

	תשלום קרן חניה עבור מק"ח החסרים
	אישור מחלקת שימור
	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 חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	הגשת ערבות בנקאית בסך 27,869 ₪ עבור שימור העצים.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הגשת ערבות בנקאית בסך 27,869 ₪ עבור שימור העצים
	אישור מח' איכות הסביבה
	הגשת ערבות בנקאית בסך 27,869 ₪ עבור שימור העצים.
	אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0254.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין ע"פ הוראות תמ"א ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הקליר 32 , רחביה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת המבקש

הבקשה ירדה מסדר היום על מנת לתת לצדדים להגיע להבנות .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0579.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית 2 בנינים ובהם 71 יח"ד ו 9 קומות בכל חתך.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	גבעת המטוס 83 , גבעת המטוס

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0580.01
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר המשך למבנה ג' נ"ר 3 הבנוי על גג הדיפו הבקשה הינה עבור הסתרת המערכות העולות לגג והפחתה בכמויות חלונות החילוץ.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	, קרית האומה רחוב לורך הגובל בשדרות יצחק רבין

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0178.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	הכשרת בנין קיים בהתאם לתב"ע 1037217
מספר ועדה	2026/81
כתובת	קלוזנר 14, תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

אישור כיבוי אש לשינוי בחניון.

בחנינת הקיזוז בשטחי הבניה כתוצאה משינוי החניון מחניון קונבנציונלי לחניון מכני.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור
כן	ה 52 אישור חדר טרפו כפוף לאישור איכות סביבה
כן	אישור מחלקת דרכים סופי
כן	אישור יחידת השימור במערכת (ראה מייל בארכיב האופטי)
כן	אישור אדריכל העיר סופי על השינויים שנעשו בתוכניות
כן	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"
כן	תשלום קרן חניה
כן	אישור תברואה סופי למיקום חדר האשפה
כן	יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר

אישור שימור סופי	כן
אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
תשלום אגרת בניה	
גיחון - הפרש אגרה	
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	כן
תצהיר חתום של עורך הבקשה	
תצהיר חתום של מתכנן השלד	
תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
כתב מינוי למהנדס החדש (דן שפר)	
רישיון מהנדס חדש, דן שפר בתוקף	
הצהרת מהנדס חדש+חשובים סטטיים	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0408.01
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	עבודות חפירה עבור בניית בניין מגורים 23 יח"ד ומסחר
מספר ועדה	2026/81
כתובת	פרופ' אבנר חי שאקי 0, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	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
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור משרד הבריאות
	אישור סופי מחלקת דרכים בהתאם לחוות דעת שהתקבלה מיום 26.4.26
	רישום התצ"ר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0430.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש, בעל 12 יח"ד.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	ראשון לציון 9, רוממה

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

טרם הדיון התקבלה פניה ממבקש ההיתר כי הוא רוצה לממש את השלמתה של קומה 2- עבור חניה ומחסנים עפ"י נספח הבינוי וזאת לאחר תיקון הוראות התכנית טבלה 5.

מאחר והתכנית המתוקנת לפנייתו של המבקש לא עמדה בפני הצוות המקצועי, שטחי הבניה לא נבדקו ואף נדרשת בהמצאת אישורים עדכניים של מחלקת איכות הסביבה, מחלקת דרכים והסדרי תנועה הוועדה, מחליטה הוועדה להוריד את הבקשה מסדר יום על מנת לאפשר למבקש להמציא תכנית מתוקנת ולהמציא תנאים טרם דיון (איכות הסביבה, מחלקת דרכים והסדרי תנועה).

לאחר המצאת תכנית מתוקנת ובחינה מחודשת התיק יובא לדיון.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0129.03
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"מ
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הקרן הקיימת לישראל 22, נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה הובאה לאישור הבקשה להיתר בניה בתנאים היות ו תוכנית תוקנה עפ"י החלטת וועדת רשות רישוי ופורסמו ההקלות הנדרשות

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0741.02
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שיפוץ ותוספת למבנה מגורים קיים
מספר ועדה	2026/81
כתובת	ברוך בן נריה 8, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הסדרי תנועה:

הוועדה פוטרת מהתקנת מקום חניה 1 ומחייבת בתשלום כופר חניה עבור מקום חניה 1

בחניון גוש 50.

נספח בינוי:

על עורך הבקשה להסיר את המדלפות מקומה א' ולהציע את חלל גג הרעפים בקו 0 עם תקרת קומה א' עפ"י נספח הבינוי - ראה סעיף גובה בניה.

גובה בניה:

על עורך הבקשה:

- לצמצם את גובה קומה א' לכדי גובה של 2.75 מטר ברוטו בהתאם לנספח מספר 1.

- לצמצם את שיפוע הגג לכדי 22-30 מעלות.

חדר מחוץ:

על עורך הבקשה:

- להסיר את המדלפות וכן להקטין את שיפוע הגג לכדי המוצע בתב"ע ולוודא שאכן החדרים המחוזקים בגובה הנדרש

- להציע פתרון מיגוני לכלל יח"ד המוצעות בבקשה.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a.

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

	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0951.01
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	ביטול מדרגות קיימות ופיצול יח"ד קיימת בהתאם לתב"ע תקפה
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הרב אשלג 17, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות ומוצע בבקשה פיצול יח"ד בלבד ע"י ביטול מדרגות פנימיות בהתאם לתקנון מעודכן כאשר יש להמציא התקנון המעודכן החתום וכן נדרש להציג את יח"ד המוצעת בקומת הקרקע כנדרש הכולל כניסה.

שלביות ביצוע :

עפ"י תב"ע 447557 סעיף 7.1 :

"הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", מוצע בבקשה בינוי שאינו בהינף אחד, לא פורסמו הקלות כלל בבקשה .

כאשר ישנה תב"ע הכוללת תיקון בסעיף שלביות ביצוע להלן : הבניה תבוצע בהינף אחד לכל אגף. שלביות הביצוע אינה חלה כאשר יבוצע פיצול יח"ד בהתאם למפורט במסמכי התוכנית , בבחינת הבקשה ניתן לראות כי הבקשה כוללת את פיצול היח"ד בקומת הקרקע וקומה א' כאשר עפ"י הנספח מוצע גם הפיכת מחסנים למגורים בקומת הקרקע שאינה מבוקשת בבקשה זו אך היות וישנו סעיף שלביות ביצוע מעודכן המחריג את עניין פיצול יח"ד כאשר נמצא תקנון מעודכן ללא החתימה – על עורך הבקשה להמציא את התקנון המאושר חתום כתנאי לקבלת היתר.

מס' יח"ד :

על עורך הבקשה להציג דירה תקינה הכוללת כניסה בקומת הקרקע.

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	בשלב קבלת תעודת גמר יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0341.03
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה וחדר מחוץ
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הרב זלמן סורוצקין 6, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה היא לתוספות בניה על הגג מכח 5% מהשלמת דירת גג, תוספת חדר מדרגות יציאה לגג וחדר מחוץ.

הבקשה נדחית מאחר לא הומצאו בפני הצוות המקצועי תימוכין קנייניים של 66% מבעלי הזכויות בבניין.

הוועדה לא דנה בבינוי מכח 5% מהשלמת דירת גג, תוספת חדר מדרגות יציאה לגג וחדר מחוץ.

לאחר המצאת תימוכין קנייניים, תתקיים פגישה עם חבר המועצה יוחנן, ממונה האזורי ומנהל האגף לעניין החדר המחוץ ו- 5% השמת דירת גג.

תימוכין קנייניים :

בניה על גג משותף – בבחינת הבקשה נמצא כי לא התקבלו חתימות שכנים בפתחת תיק.

על עורך הבקשה להמציא בפני הצוות המקצועי 66% מבעלי הזכויות בבניין כתנאי מקדמי.

5% השלמת דירת גג/חדר מחוץ/מרפסת גג :

* צריך שיהא בינוי ע"ג הגג בהיתר או היתר שהופק – הבינוי המוצע הינו ע"ג קומת גג בלי בינוי.

* 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה, בכפוף לאישור מנהל אגף – התקבל דחייה ממנהל אגף לעניין העיצובי עקב כך שחדר מחוץ לא ניתן להציע ע"ג גג בהתאם למדיניות מ"ע וממילא 5% שבא אחריו לא ניתן למימוש ובאם בהמלצת מנהל האגף יוכיחו שטח נותר מהתב"ע או ע"י הקלות כמותיות לקומה זו ניתן יהיה לאשר גם את החדר המחוץ עקב כך שלא יהיה בודד בקומה זו.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית 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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0575.02
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת ע"פ תב"ע 1169549 ותוספת מרפסות זיז לדירה קיימת.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	מזל תאומים 7, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

- לחשב את המרפסות המוצעות כשטח למרפסות זיז לא מקורות.

- להמציא מכתב התחייבות לפירוק המרפסות כשאר ייבנו התוספות טרם הפנייה לגורמים.

חוות דעת אדריכלית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תנאי לקבל היתר - להמציא מכתב התחייבות לפירוק המרפסות כאשר ייבנו התוספות לפי תב"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0320.02
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממד ומחסן
מספר ועדה	2026/81
כתובת	משה רחמילביץ 74, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התקבלה פניה טרם הדיון של ע"ב הבקשה לצורך השארת הממ"ד כפי שהוצע ולהסיר דרישה של חתימה נוספת למחסן בשטח משותף.

פניה זו נבחנה ע"י הצוות המקצועי והוועדה והוחלט שלא לקבל אותה ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עפ"י המלצת האגף.

ממ"ד:

על עורך הבקשה ליישר את בינוי הממ"ד והעברת חלון הממ"ד לחזית קדמית וכן תיקון תכנית הצל ולאחר מכן להמציא חתימות או משלוח הודעות לכל העמודה.

מחסן:

על עורך הבקשה:

- להמציא חתימה נוספת ע"מ לעמוד ברוב קנייני הנדרש.

- לצמצם את בינוי המחסן לקווי הבניין.

תימוכין קנייניים:

על עורך הבקשה להמציא חתימה נוספת ע"מ לעמוד ברוב קנייני הנדרש.

חוות דעת אדריכלית:

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

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0994.09
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח עיקרי
מספר ועדה	2026/81
כתובת	זכרון יעקב 12, רוממה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי לא הוצגו תימוכין קניינים כנדרש כאשר המוצע בבקשה מבוקש בשטח משותף.

בנוסף, עורך הבקשה נדרש בהמצאת טופס ויתור זכויות תקין וחתום ע"מ לעמוד בסך השטחים המבוקש.

לבקשה התקבלו 6 התנגדויות, המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

שטחי בניה :

חישוב כללי שטח נותר :

3.63 (ע. נותר יח"ד מס' 73) + 3.63 (ע. נותר יח"ד מס' 75) + 3.28 (ע. נותר יח"ד מס' 77) + 3.63 (ע. נותר יח"ד מס' 79) = 14.17 מ"ר נותרים בתב"ע מס' 643783.

15.20 מ"ר (עיקרי מוצע) – 1.14 מ"ר (עיקרי נותר ליח"ד מס' 71) = 14.06 מ"ר החורגים מהמותר.

14.17 מ"ר (נותר ליח"ד 73,75,77,79) < 14.06 מ"ר (חורג)

בבחינת הבקשה נמצא כי התוספות המוצעות בנספח הבינוי מומשו במלואם בהיתר מס' 1995/994.8 אך קיים יתרת שטחים נותרים מהתב"ע בשטח של 14.17 מ"ר כאשר עורך הבקשה מבקש את התוספת המוצעת מכח שטח נותר בתב"ע, מבדיקה נראה כי שטחי הבניה המוצעים עומדים במותר.

עורך הבקשה מציג טופס ויתור זכויות ע"ג ההרמוניקה ללא חלוקה לכל תת חלקה בנפרד ואינו מלא וחתום ע"י עו"ד.

על עורך הבקשה :

- להציג ע"ג ההרמוניקה טפסי ויתור זכויות תקינים, מלאים וחתומים ע"י עו"ד, יש להציג 4 טפסים לכל יח"ד בנפרד.

- לרשום כתנאי להיתר בהערת אזהרה את ניוד השטח מדירות המוותרים דהיינו יח"ד מס' 73,75,77,79 עבור המבקש משפחת כהן יח"ד מס' 71.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד בסך 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל כנדרש בתב"ע.

תימוכין קניינים :

על עורך הבקשה להמציא חתימות של 3/2 מבעלי הזכויות בבניין כפי הנדרש לבינוי בשטח משותף.

חוות דעת אדריכלית :

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

המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

"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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0395.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 4 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות, תוספת מעלית חיצונית בהתאם לתמ"א 38 לסעיף 13
מספר ועדה	2026/81
כתובת	נרקיס 10, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה מכירה בבקשה עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.

בפניה שהתקבלה טרם הדיון לצורך בקשה לפטור את המבקשים מתשלום כופר חניה ל-2 חניות, הוועדה בחנה את פנייתו של המבקש והחליטה לפטור מתשלום כופר חניה ל-2 חניות מכח תכנית 5166 ב' סעיף 14.1.4 וזאת ומדובר בבניין לשימור.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור רשות העתיקות
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה על החניה - בקרה מרחבית
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור שירותי הכבאות
	אישור יועץ נגישות המתייחס ליח"ד מס' של משרד הביטחון עם מוגבלויות ויש לוודא את נגישות

	ות והמעברים אל הדירה
	יש להציג ב- 3 הסופיות פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי
	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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0911.03
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת למרפסת קיימת
מספר ועדה	2026/81
כתובת	אבן גבירול 6 , רחביה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת

מוצעת הרחבה למרפסת הגג הקיימת עקב כך שמדובר בהרחבה למרפסת זיז מתוך מרפסת גג המהווה סטיה ניכרת אדריכלית למבנה לשימור בחזית קדמית מחוץ לקו הבניין שהינו סטיה ניכרת.

סטיה ניכרת :

מוצעת חריגה למרפסות מקו בניין המהוות סטיה ניכרת (ראה סעיף מרפסות זיז)

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/09/2024, בבחינת הבקשה נמצא חריגה מקווי הבניין המאושרים להוספת מרפסות זיז למרפסת גג בחזית המזרחית (קדמית).

על עורך הבקשה להסיר בינוי זיזי מגג החורג בקו הבניין שהינו סטיה ניכרת.

מרפסות זיז :

לא ניתן לאשר הרחבה למרפסת הגג הקיימת עקב כך שמדובר בהרחבה למרפסת זיז מתוך מרפסת גג המהווה סטיה ניכרת אדריכלית למבנה לשימור בחזית קדמית מחוץ לקו הבניין שהחריגה הנ"ל הינה סטיה ניכרת.

על עורך הבקשה להסיר הרחבה למרפסת הקיימת.

אישור שימור :

נדרש אישור שימור, אך לא התקבל.

חוות דעת אדריכלית :

על עורכת הבקשה :

-לתקן את הקוד בחישובי שטחים – במקום מרפסת זיז למרפסת גג.

-לסמן קווי בניין מאושרים ע"פ תיק המידע בכל הקומות.

-לסמן גודל פתח למרפסת קיים ולבקש להקטין אותו בחזרה לגודל מאושר.

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת ועל כן אין לזמן כעת את המתנגדים.

"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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2026/0170.00
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	שד משה דיין 70 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 יח"ד.

שטחי בניה :

יש לצמצם מרפסת זיז מקורה בקומה ב' ל14 מ"ר.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

- על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת בקומה ג' כמקורה חלקית.

- על עורך הבקשה לעשות טבלת חישוב של סה"כ מרפסות מקורות קיימות בפועל/מאושרות בתיקים קודמים לכל הבניין ע"מ לוודא עמידה ב12 מ"ר שטח מקורה ממוצע לכלל יח"ד בבנין.

- להרחיק את המרפסת המוצעת בקומה ב' מפינת הבניין לפחות ב- 40 ס"מ.

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

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0459.08
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה + מרפסת עבור 2 דירות
מספר ועדה	2026/81
כתובת	החשמונאים 28, מקור ברוך

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי תוספות הבניה המוצעות מכח התב"ע הינן על גבי בינוי שלא נמצא לו היתר ולא ניתן לאשר בנוסף את מרפסות הזיז המוצעות שיציאתן מתוך תוספות הבניה שלא ניתן לאשרן על כן במתכונת זו לא ניתן לאשר את הבקשה בנוסף לא התקבל אישור מחלקת שימור כתנאי טרם דיון ועוד הערות רשומות וטכניות.

קווי בניין :

- על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין במדויק ואת זיקת ההנאה על גבי התוכניות כפי שהתקבל בתיק המידע.

שלביות ביצוע :

המוצע בבקשה אינו עומד בשלבויות הביצוע כאשר מוצעת תוספת בניה עבור קומות א' וב' בחזית דרומית מזרחית (פנימית) על גבי בינוי בקומת קרקע שלא נמצא לגביו היתר, בנוסף גג התוספת המוצעת בקומה ג' הינו גג ללא שימוש ועפ"י נספח מוצעת מרפסת גג, היות ובקומת הקרקע ישנו בינוי ללא היתר לא ניתן לאשר את הבניה המוצעת מעל - (ראה סעיף שטחי בניה).

שטחי בניה :

תוספות הבניה המוצעות תואמת נספח בינוי במדויק אולם בבחינה נמצאה חריגה קלה בשטחי הבניה,

בנוסף התוספת המוצעת הינה על גבי בינוי קיים בקומת הקרקע שלא נמצא לגביו היתר ולא ניתן לאשר תוספת על גבי עבירת בניה- על כן לא ניתן לאשר את תוספות הבניה מוצעות .

מרפסות זיז :

המרפסות המוצעות הינן בשונה מספח הבינוי וחורגת מקו בניין אחורי פנימי הפונה לשטח עם זיקת הנאה לציבור (פינת משחקים) כאשר לא פורסמו הקלות כנדרש בדבר חריגה מקו בניין ולעניין עומק המרפסת כמו כן לא הוצגה תוכנית צל כנדרש המאפשרת מרפסות סוכה לכל הדיירים בבניין וכן טבלה המרכזת את שטחי המרפסות וכן לא הוטמע פרט קונסטרוקטיבי על גבי ההרמוניקה למרפסת זיז המוצעת.

בבחינה נמצא כי המרפסות בחלקן מוצעות על גבי שטח המשמש זיקת הנאה לציבור עפ"י תשריט שעפ"י נספח מס' 8 מיועד לפינת משחקים עקב כך שמדובר במרפסת בהתייעצות עם מנהל האגף ניתן לגלוש מעט לכיוון זיקת ההנאה אך לא ניתן לאשר עקב כך שהבינוי עצמו אינו מאושר והיציאה למרפסות מתוך תוספות בניה המוצעות על גבי בינוי שאינו בהיתר- על כן במתכונת זו לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות.

הריסות :

בבחינה נמצא כי מוצעת תוספת בניה מעל בינוי שאינו בהיתר ולא ניתן לאשר- על עורך הבקשה להראות את הבינוי שלא נמצא לגביו היתר להריסה בצהוב.

אישור שימור :

- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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

"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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2001/0486.09
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ויח"ד, הכשרת בניה, ממדי"ם, מרפסות גג ע"פ תב"ע 172221, תוספת מעלית ורמפה כניסה לבניין עבור נגישות.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	אלקנה 23, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה תוספת בניה ויח"ד הכשת בניה, ממדי"ם, מרפסות גג עפ"י תב"ע 172221, תוספת מעלית ורמפה כניסה לבניין עבור נגישות.

לא הוגשה תכנית מתוקנת בתיר רישוי 2016/0879.03, הוגשה בקשה נוספת בתיק חדש.

לאור הפניה שהתקבלה הבקשה ירדה מסדר היום לתאום פגישה עם ע"ב מול ראש הצוות.

לאחר מכן התיק יובא לדיון נוסף הכולל התייחסות למתנגדים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0514.01
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2026/81
כתובת	גדוד חרמש 4 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

ממ"דים :

בבחינה נמצא כי ישנו צורך אמיתי במבואה לכניסה לממ"ד אולם הקיר הדרומי של המבואה המוצעת אינו מקובל מבחינה תכנונית – על עורך הבקשה למקם את הקיר הדרומי של המבואה המוצעת מעל המבואה בקומה מתחת, ולוודא עמידה ב-5 מ"ר ברוטו המותרים.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

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

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1984/0334.03
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות בקומה ב
מספר ועדה	2026/81
כתובת	חיים לסקוב 8 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה היא לתוספת מרפסות זיז לא מקורות בקומה ב' חזית מערבית, מזרחית וצפונית, לאחר שהבקשה נבחנה הוועדה מחליטה לזמן את הצדדים .

הוועדה ממליצה לצדדים להגיע להסכמות .

על מועד הדיון תשלח הזמנה לצדדים כנדרש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0316.04
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הכוללת ממ"ד במעטפת מאושרת ותוספת מרפסת
מספר ועדה	2026/81
כתובת	מעגלות הרב פרדס 49, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להרחבת יח"ד מס' 19 בחזית המזרחית, צפונית פנימית, מערבית פנימית ותוספת מרפסת זיז לא מקורה במידות גדולות מנספח הבינוי.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

המתנגד גר בדירה בקומה ג', ההתנגדות אינה רלוונטית מאחר וכבר קיימת מרפסת בנויה מעל דירת המתנגד בקומה ד' מהיתר 73/594.2.

המרפסת המוצעת בבקשה הנ"ל בקומה ה' בחזית הדרומית הינה חופפת את המרפסת הקיימת מעל דירת המתנגד בקומה ד', כך שלא מובן על איזה היזק מדבר המתנגד ולא מובנת הפגיעה במרפסת סוכה עתידית לדירתו.

לכן הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענה לאי-תשלום הכספים על מעטפת – מדובר בטענות קנייניות שיאן הוועדה דנה בהם.

חוות דעת תכנונית:

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0204.01
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד מוגדל וח.רחצה + מבואה לממ"ד, הגדלת מחסן קיים.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הנרי מורגנטאו 8, רמות

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מדובר בבקשה לתוספת ממ"ד מוגדל + מבואה והרחבת מחסן.

ניתן לאשר/לתקן:

ממ"ד:

מוצע ממ"ד החורג מקו בניין כתום ועומד במותר ואין מניעה לאשרו בכפוף לשינויים ובתנאים.

חצר אנגלית:

קיר התמך — יש להציג חתך העובר בחצר האנגלית ולוודא שקיר התמך לא בולט מעל פני הקרקע יותר מ-35 ס"מ.

חתימת השכן:

הוועדה מחליטה כי תכנית צל לחדר המחוזק בדירת השכן שלא חתם במעמד פתיחת התיק תוסר מהבקשה, לאור זאת שלא התנגד.

הריסות:

מאחר וההריסה הנדרשת אינה מכח התבע, מחליטה הוועדה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה.

הערות טכניות:

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

לא ניתן לאשר:

מחסן:

מוצע הרחבת מחסן מכוח הקלה 8% משטח הדירה :

המחסן מוצע בחריגה מקו בניין כתום ולכן אינו מאושר – יש להסיר מהבקשה.

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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	הריסת עבירת הבניה של המבקש כתנאי למתן היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0088.05
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה מכח 5% השלמת קומת גג, ומכח ניווד זכויות, ותוספת מרפסות
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הנרי מורגנטאו 39, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה זו ניווד שטחים מהצד לגג + השלמת דירת גג אין מניעה לאשר, התקבל לכך אישור מנהל האגף לניוד המוצע כיוון שחלק מדירות הגג מימוש את הזכויות שלהם בצד .

המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות האגף- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל לדיירי הכניסה המבוקשת וקבלת חתימות פוזיטיביות לתכנית הצל/ משלוח הודעות

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

השלמת דירת גג 5% :

תוכנית צל לשאר דירות הגג- יש להציג תוכנית צל כנדרש. ולקבל את חתימתם של בעלי הזכויות הרלוונטים או לחילופין ביצוע משלוח הודעות

מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה :

יש להציג תוכנית צל- של בעלי הזכויות בקומה העליונה + חתימה ע"ג ההרמוניקה לתוכנית הצל .

הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה , בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- -יש לקבל חתימות של כל דירות הגג על התחייבות לניוד השטחים מהצד לגג ע"ג ההרמוניקה כתנאי להפצה לגורמים.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים 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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2002/0057.06
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה וממ"ד
מספר ועדה	2026/81
כתובת	עלית הנוער 20, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת בינוי וחדר מחוץ בשונה מנספח בינוי.

פורסמה הקלה כנדרש לעניין בניה בשונה מנספח בינוי.

המוצע מקובל תכנונית ועומד במותר.

נספח בינוי :

עפ"י נספח בינוי, מוצעת ליח"ד בקומה ג' מרפסת מעל הבינוי המוצע - יש להציג חתימת הדייר מעל המאשר את "הצרכת" השטחים ע"פ נספח כתנאי להפצה לגורמים.

שלביות ביצוע :

תוכנית 5237, סעיף 9 י' :

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

יש להציג מרפסת תקינה עם מעקה לרווחת הדייר שמעל ולציין "גג ללא שימוש"

ליקויים גרפים :

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 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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2001/0565.12
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסות ובניית פיר.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	קויפמן יחזקאל 17, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת בינוי ומרפסות זיז, התואמת תב"ע חלקית למעט נסיגה בבינוי בקומה ב' והרחבת המרפסות ל-2 מ', פורסמה הקלה כנדרש.

נספח בינוי :

קומה ב', מפלס +5.60 :

המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר הבינוי בחזית צפונית מערבית מוצע בנסיגה בעומק 80 ס"מ וברוחב 2.8 מ', כתוצאה מכך, המרפסת של יח"ד 34 – בקומה מעל המבקש, תהיה בנסיגה – יש להביא חתימה של הדייר שמאשר את צמצום המרפסת כתנאי להפצה לגורמים.

שטחי בניה :

ליח"ד מס' 30 :

הבינוי מוצע כזיז מעל החצר של יח"ד 29 בקומת הקרקע ובנוסף מוצעת מרפסת זיז שמקרה חלק מהחצר - יש לחשב את השטחים המקורים כנדרש ולוודא עמידה במניין השטחים המותרים.

ליח"ד מס' 32 :

הבינוי ליח"ד זו מוצע בנסיגה בשונה מנספח הבינוי. כתוצאה מכך, המרפסת של יח"ד 34 – בקומה מעל המבקש, תהיה בנסיגה – יש להביא חתימה של הדייר שמאשר את צמצום המרפסת כתנאי להפצה לגורמים.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +2.80 :

חזית צפונית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 30 מוצעת מרפסת זיז חצי מקורה, התואמת תב"ע בחלקה ובחלקה חורגת מקו בניין.

בחינת עמידתה בתקנות:

עומק:

מוצעת בעומק (מזרחי) של 2 מ' ו-(מערבי) של 3 מ'.

עפ"י תקנות, בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', ומעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה.

פורסמה הקלה כנדרש - עומד במותר.

יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס.

תכנית צל:

לא הוצגה תכנית צל של מרפסת מוגדלת לשאר הדיירים — יש להציג תכנית צל לכניסה הרלוונטית ולהביא חתימות/ משלוח הודעות.

קומה א', מפלס +2.80:

חזית צפונית מערבית:

עבור יח"ד מס' 30 מוצעת מרפסת זיז מקורה תואמת תב"ע.

תכנית צל:

לא הוצגה תכנית צל של מרפסת מוגדלת לשאר הדיירים — יש להציג תכנית צל לכניסה הרלוונטית ולהביא חתימות/ משלוח הודעות.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תנאי להפצה לגורמים קבלת חתימת הדייר מעל התוספת המאשר את צמצום מרפסת הגג

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2007/0013.02
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מעלית חיצונית לבניין קיים לפי היתר 2007/13.1
מספר ועדה	2026/81
כתובת	אום כלת'ום 9 , בית חנינה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מדובר בבקשה לתוספת עמודה של מעלית חיצונית ומבואה לבניין קיים החורגות מקו הבניין. המעלית מותרת עפ"י תב"ע 5022 המאשרת בניית מעלית חיצונית במרחק של 1 מ' מגבול המגרש. אולם המבואה אינה מאושרת – יש להסירה מהבקשה ולהראות כניסה למעלית ישירות מהמדרגות.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

לא התקבל, יש צורך כיון שיש נגיעה בקרקע – יש להמציא אישור כתנאי לדיון.

נוהל בקרה הנדסית :

לא התקבל אישור ניהול בקרה הנדסית, יש להמציא ניהול בקשה הנדסית כתנאי לדיון.

בנוסף בבחינה לא נמצא היתר מקורי לבניין – יש להמציא היתר מקורי או לחילופין אם הבניין נבנה לפני 1967, יש להמציא תצ"א המוכיחה כי המבנה נבנה לפני 1967.

סטייה ניכרת :

המבואה המוצעת אינה מאושרת מעבר לקו הבניין ובנוסף ישנה אפשרות לצאת אל המעלית ישירות מחדר המדרגות ואין צורך במבואה – יש להסירה ולהראות יציאה ישירה למעלית מחדר המדרגות.

שטח בניה:

בחישוב השטחים ע"ג ההרמוניקה המעלית מחושבת כשטח של מבואות וחדרי מדרגות – יש לחשב לפי הקוד של מעלית.

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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0169.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול יח"ד קיימת לשתי יח"ד ותוספת מרפסות זיז.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הרב בנימין מינץ 19, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בתאריך 2025/09/01 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש והתיק נידון שוב בתאריך 5.11.2025 בוועדת משנה ואושר בו : פיצול יח"ד קיימת לשתי יח"ד ותוספת מרפסת זיז. כעת הוגשה תוכנית מעודכנת ובוצע שינויים בחלוקת הדירות בלבד (שינוי מיקום מדרגות), התיק עולה לאישור לדיון חוזר בוועדה לצורך עדכון עיניין זה בלבד, יתר החלטות הוועדה מתאריך 05/11/2025 נותרות בעינם.

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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0469.00
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת 5% השלמת קומת גג
מספר ועדה	2026/81
כתובת	אהרון (שעשוע) עזרא 12, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

% השלמת דירת גג :

בפניה שהתקבלה טרם הדיון הוכיח ע"ב כי בבניין שליד באותו דגם התקבל 5% השלמת דירת גג וכי לא מדובר בבניין מדורג.

בבדיקת הצוות המקצועי טענות אלו נמצאו נכונות.

ע"כ הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

תנאי להפניה לגורמים יהא המצאת אישור מנהל האגף ל-5% השלמת דירת גג.

ליקויים טכניים :

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

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

	תצהיר חתום של מתכנן השלד
--	--------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0029.00
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש על ידי בניין קיים, סה"כ 5 יח"ד
מספר ועדה	2026/81
כתובת	דרך ענתות 10, שועפט

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה להקמת בניין חדש בן 5 קומות הכולל 5 יח"ד מעל קומת מחסנים תת-קרקעית.

הבקשה תואמת תב"ע 762708

בדיון שהתקיים מיום 14.01.2026 הוחלט להוריד מסדר היום לעניין הבעלויות

בתאריך 17.06.2026 ניתנה חו"ד מעו"ד נויה גבע כדלהלן: "באשר לזכויות במגרש מס' 1 לפי תב"ע 709964 – מושא הבקשה להיתר: הזכויות בדירות המצויות בבנין הקיים כיום על המגרש, הועברו עוד בחיי סלאמה משני למבקשי ההיתר. לגבי יתר הזכויות במגרש מס' 1 הנ"ל – ככל שמאן דהוא יטען כי ישנן כאלה היות ולמבקשי ההיתר הועברו זכויות בקומות בנויות בלבד – המתנגדים לא העלו כל טענה בנושא וכאמור בסעיף 16 אף לא הציגו כל מסמך המלמד על זכויותיהם במגרש ו/או כי קיים סכסוך כלשהו. בנוסף, התקבל הסכם חלוקה בין כל הטוענים לזכויות בשלושת המגרשים לפי תב"ע 709964 לפיו מגרש מס' 1 הוקצה למבקש ההיתר ולגבי נארמין אלמשני לפיכך וכפי שפורט לעיל, בהתאם להלכות בתי המשפט והחלטות ועדת הערר, היות וקיים סכסוך קנייני בין הצדדים, הועדה המקומית לא תכריע בו. באשר לקיום תימוכין קניינים לבקשה מושא בדיקה זו, נדמה כי מבקש ההיתר הציג תימוכין קניינים מספקים לבקשתו."

לאור האמור לעיל, עולה כי הוצגו תימוכין מספקים וכן נבדקה בעלות המבקשים ע"י נויה גבע ונמצאה תקינה.

חוות דעת תכנונית:

על עורך הבקשה לתקן הערות על גבי תוכנית a.

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר
	מס רכוש ושרשור בעלות מאושר ע"י וועדת בעלויות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2001/0503.09
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ע"פ תב"ע, השלמת גג, ממ"ד, מחסן, מרפסות זיז וגג.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	אהרון אשכולי 116, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע בגג מכוח התבע והשלמת דירת גג עומד בהוראות התבע והתקבל לכך אישור מנהל האגף.

הממ"ד וחדר מחוזק עומדים במדיניות מהנדס העיר ע"כ- לאשר.

המחסן המוצע מאושר.

המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות האגף ע"כ- לאשר.

יש להסיר את חדר המדרגות המוצע ולהציג בהתאם לכניסה הצמודה.

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

שטח בניה :

מוצע בבקשה :

קומה ד' במפלס +11.60 :

הגבהת חדר מדרגות בשטח- 10.59 מ"ר- יש להסיר שטחים אלה ולהציג סולם תיקני לעליה לגג.

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

	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
	ע"פ תבע 8530 סעיף 2ב'- תנאי לקבלת היתר אישור ממהנדס קונסטרוקציה לעניין יציבות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0365.02
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג ובניית גשר
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הנרי מורגנטאו 44 , רמות

החלטת הועדה

לסגור את תיק הבנין

לסגור את תיק הבניין

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0441.01
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, בנית מרפסת גג
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הרב אליהו לופיאן 12 , רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים ובעלים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0017.00
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומת חניה ומחסים לשם יצירת 13 יח"ד
מספר ועדה	2026/81
כתובת	דרך חיזמא סמטה 4 7 , בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל שני קומות חניה הכולל 13 יח"ד.

ההתנגדות הוקראה במעמד הוועדה, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות הקניינית

הבקשה עברה בדיקה נוספת שבוצעה בתיק ע"י אני פירו ובעקבות וועדת בעלויות חדשה וועדת בית חנינה) שבוצעה בתיק עולה כי המבקש הינו בעלים יחיד בחלקה.

תנאי להפצה לגורמים יהא המצאת אישור מס רכוש ישראלי בתוקף.

הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות תכנית 762708

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	אישור רישום תצ"ר
	ע"פ אישור מחלקת חנייה נדרש תכנית התחברות לכביש וסימון זכויות דרך

	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	גביית הוצאות תכנון לתב"ע.
כן	בדיקת בעלויות חוזרת ע"י הדסק טרם הפקת היתר
כן	הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי לפני שנת 2000
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0158.00
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה - הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2026/81
כתובת	שדרת רמות 12, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת מכח 5% השלמת דירת גג לשתי דירות גג בבניה חדשה.

המוצע מקובל מבחינה תכנונית ועומד במותר - לאשר .

5% השלמת דירת גג

התקבל אישור שיפור אדריכלי 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

	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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0508.00
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד לשתי דירות .
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הדף היומי 611 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת עמודת ממ"דים לעמודה המזרחית בבניין כולל מעטפת לקומת הקרקע.

המוצע עומד במותר ,

באופן חריג, בהתחשבות בתכנון ובהתאם לנסיבות, ובכדי לא לפגוע בתפקוד הדירה הקיימת, אושר ע"י מנהל האגף , ממ"ד בחזית מזרחית ועד לגבול מגרש

כאשר שאר הכניסות יכולות בעתיד לבנות ממ"ד בחזית הדרומית בלבד

אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הבאים :

הריסות :

יש לסמן את כלל עבירות הבניה של המבקשים – הריסתם תהווה תנאי למתן היתר.

תימוכין קניינים :

עבור המעטפת לדירה 10 התקבל ע"ג ההרמוניקה הסכמה על מיקום הממ"ד אך לא ברור אם מדובר בחתימה של בעל המעטפת. יש להציג חתימה ברורה כנדרש כתנאי להפצה לגורמים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0210.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	הרחבות לדירות קיימות + ממ"דים
מספר ועדה	2026/81
כתובת	יהושע בן נון 28, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה זו נידונה בוועדת משנה מיום 28.05.2025 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

במסגרת הטיפול בבקשה התקבל אישור בקרה הנדסית ואשר מחייב לתנאים הרשומים בו אשר כללו בין היתר הצורך בביצוע החיזוקים בהינף אחד לכלל הבניין וכן פינוי כלל דיירי הבנין בזמן הביצוע.

כעת, ובמהלך הליך השלמת התנאים להפקת היתר, פנו המבקשים למשרד ירון-שמעוני-שחם האחראים על הבקרה ההנדסית מטעם העירייה באמצעות מתכנן השלד מטעמם מר יצחק שמוחה, ובעכבות כך התקבלו הנחיות חדשות לעניין שני הנושאים לעיל – סרוק בארכיב האופטי.

ההנחיות כללו אפשרות לביצוע החיזוקים שלא בהינף אחד כאשר ניתן לבצע חיזוק בשלבים בתנאי שיבוצע כל פעם לפחות לקומה שלמה.

היות ובתיק המקביל 2009/288.01 מבקשים את התוספת והחיזוק בחצי משטח קומת הקרקע ובתיק הנוכחי מבקשים את החצי השני, ניתן שיבצעו זאת יחד בהתאם להנחיות הבקרה.

היות והבקשה הנוכחית כוללת תוספת לדירה אחת נוספת בקומה א' כאשר החצי השני באותה קומה לא מבקשים, ולאור החו"ד ההנדסית, הגישה המבקשת נעמי באום מכתב בו הנה מבקשת לצאת מהבקשה הנוכחית.

ע"כ, מובאת הבקשה לדיון בוועדה ע"מ לבטל התוספת המוצעת עבור משפחת באום מהבקשה הנוכחית וכן לשנות את התנאים הרלוונטיים בהיתר :

-יתאפשר חיזוק המבנה בשלבים כאשר כל שלב יכלול קומה מלאה, לפיכך החיזוק יבוצע יחד עם הבניה בתיק 2009/288.01 .

-תחילת עבודות החיזוק מותנה בביצוע יחד עם קומת קרקע בתיק המקביל 2009/288.01.

-פינוי דיירים ככל ויתבקש, יוגדר ע"י מתכנן השלד וממונה הבטיחות בשטח.

-יש לתכנן חיבור הקומות באופן המאפשר רציפות בטון חדש וחפיית מוטות באופן תקין לפי ת"י 466.

-יש לנקוט אמצעי בטיחות הנדרשים לשמירה על יציבות התקרות הקיימות.

-היתר זה כפוף לכלל התנאים וההנחיות בחוות דעת הבקרה ההנדסית.

יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם לפירוט לעיל ולהסיר את התוספת של משפ' באום מהבקשה.

בקשה זו נידונה בוועדת משנה מיום 28.05.2025 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

במסגרת הטיפול בבקשה התקבל אישור בקרה הנדסית ואשר מחייב לתנאים הרשומים בו אשר כללו בין היתר הצורך בביצוע החיזוקים בהינף אחד לכלל הבניין וכן פינוי כלל דיירי הבנין בזמן הביצוע.

כעת, ובמהלך הליך השלמת התנאים להפקת היתר, פנו המבקשים למשרד ירון-שמעוני-שחם האחראים על הבקרה ההנדסית מטעם העירייה באמצעות מתכנן השלד מטעמם מר יצחק שמוחה, ובעכבות כך התקבלו הנחיות חדשות לעניין שני הנושאים לעיל – סרוק בארכיב האופטי.

ההנחיות כללו אפשרות לביצוע החיזוקים שלא בהינף אחד כאשר ניתן לבצע חיזוק בשלבים בתנאי שיבוצע כל פעם לפחות לקומה שלמה.

היות ובתיק המקביל 2009/288.01 מבקשים את התוספת והחיזוק בחצי משטח קומת הקרקע ובתיק הנוכחי מבקשים את החצי השני, ניתן שיבצעו זאת יחד בהתאם להנחיות הבקרה.

היות והבקשה הנוכחית כוללת תוספת לדירה אחת נוספת בקומה א' כאשר החצי השני באותה קומה לא מבקשים, ולאור החו"ד ההנדסית, הגישה המבקשת נעמי באום מכתב בו הנה מבקשת לצאת מהבקשה הנוכחית.

ע"כ, מובאת הבקשה לדיון בוועדה ע"מ לבטל התוספת המוצעת עבור משפחת באום מהבקשה הנוכחית וכן לשנות את התנאים הרלוונטיים בהיתר:

-יתאפשר חיזוק המבנה בשלבים כאשר כל שלב יכלול קומה מלאה, לפיכך החיזוק יבוצע יחד עם הבניה בתיק 2009/288.01.

-תחילת עבודות החיזוק מותנה בביצוע יחד עם קומת קרקע בתיק המקביל 2009/288.01.

-פינוי דיירים ככל ויתבקש, יוגדר ע"י מתכנן השלד וממונה הבטיחות בשטח.

-יש לתכנן חיבור הקומות באופן המאפשר רציפות בטון חדש וחפיית מוטות באופן תקין לפי ת"י 466.

-יש לנקוט אמצעי בטיחות הנדרשים לשמירה על יציבות התקרות הקיימות.

-היתר זה כפוף לכלל התנאים וההנחיות בחוות דעת הבקרה ההנדסית.

יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם לפירוט לעיל ולהסיר את התוספת של משפ' באום מהבקשה.

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

כ	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כ	תשלום אגרת בניה
כ	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
כ	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כ	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כ	תיאום היתר הבניה עם מח' שימור
כ	תצהיר חתום של עורך הבקשה
כ	תצהיר חתום של מתכנן השלד
כ	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0264.00
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 4 קומות מעל מרתף סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2026/81
כתובת	אל סביל 1, אום טובא

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

עד לקבלת חו"ד עו"ד נויה גבע לעניין חוקיות מס רכוש מאיו"ש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0087.03
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי פנימי וחיבור דירות
מספר ועדה	2026/81
כתובת	עין גדי 16 , תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה הנידונה הינה עבור שינוי בחלוקת הדירות ללא שינוי במס' יח"ד.

ללא תוספת שטח (מוצע הפחתה של שטח היות וכעת ישנו גרם מדרגות אבל לא מוצע לנצל שטח זה במסגרת הבקשה הנידונה).

חוות דעת משפטית :

"סעיף סטייה ניכרת בתכנית קבע כי הגדלת מספר יח"ד או פיצול יח"ד יהוו סטייה ניכרת. כפי שצינת בפנייתך, אין מדובר בבקשה לתוספת יח"ד ולא לפיצול יח"ד, כלומר, מס' יחידות הדיוור אינו משתנה, כל עוד לא מבוקשת תוספת או פיצול יח"ד, אין מניעה לקדם את הבקשה".

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרת בניה
כן	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1975/0621.03
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"י שינוי שטח ממחסן לעיקרי. חצר אנגלית.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הרכבת 13, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההרמוניקה תוקנה במלואה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף, כולל התייחסות חוזרת ממחלקת השימור.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1987/0311.14
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הכוללת תוספת קומה וחדר מחוזק
מספר ועדה	2026/81
כתובת	רשב"ג 11, תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את התב"ע החלה בחלקה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.

פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.

יש לתקן חישוב למרפסת שהינה מוצעת מיחידת הורים, אין לבצע קיזוז ויש לחשב את המעבר.

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
	הפקת היתר בבקשה 1987/311.13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0247.02
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	הקמת בריכות שחיה פרטיות לדירות גן קיימות
מספר ועדה	2026/81
כתובת	ל.י. פינסקר 2 , טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לדחות את ההכרעה לצורך בדיקת הנצפות של הבריכה ע"י חבר הוועדה יוחנן ויצמן והתרשמותו מהמצב בשטח.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0282.02
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/81
כתובת	אברהם ארסט 11, פת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הנה לתוספת ממ"ד כאשר ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, הוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות ומחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

טענה לגבי קיום מקלט שמייתר הצורך בממ"ד –

מקלט איננו מהווה תחליף לממ"ד כאשר הצורך במרחב מיגוני בתוך הדירה הנו חיוני במצב הבטחוני הקיים ולא יפריע למתנגדים בקומות ב/ וג', ממ"ד איננו מהווה פגיעה בזכויות בניה לרבות המבואה ואשר שטחם אינו על חשבון השכנים.

טענה לחצר משותפת - הוגשו החתימות הנדרשות.

טענה לחסימת פתחי אוורור-

הממ"ד בקומת הקרקע ואינו אמור לפגוע/ לחסום פתחי אווריר של המתנגדים בקומות ב' ו- ג'.

טענה לפגיעה בערך הדירה-

לא הוגשה חו"ד מקצועי שמאוששת טענה זו.

טענה לפגיעה בפינוי בינוי –

בבדיקה במערכת העירונית, לא נראה שישנו פרויקט פינוי בינוי רלוונטי.

לפיכך, הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה כאשר התקבלה תכנית צל ישימה הכוללת מבואה כגישה לממ"ד העתידי.

אין צורך בתכנית צל ליתר הכניסות היות ומדובר בבניין מדורג מורכב ויש לבחון כל עמודה בזמן בקשה להיתר עבור ממ"ד לאחת העמודות הנ"ל.

התקבלו כל התנאים הנדרשים.

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

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	אישור צוות אב לתחבורה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2026/0150.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בהתאם לתב"ע ותוספת מחסן בקומת מרתף
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הנוטרים 20 , גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחים עיקריים :

הוגשה בקשה למימוש זכויות הבנייה מכוח תוכניות 3513.

שטחי הבניה המותרים עפ"י התב"ע הינם : 24.00 מ"ר לדירה, וכן עפ"י המסומן בנספח, ע"ב מציע תוספת קטנה מהמותר בנספח השטח המוצע הינו : 18.48 מ"ר בהתאם לקווי הבניין המותרים, אין מניעה לאשר.

שטחי שרות :

בקומת המרתף מוצעות מדרגות מהדירה למחסן של 20 מ"ר בהקלה לתכנית שהופקדה לפני 89.

פורסמה הקלה עבור שינוי מנספח בינוי- אין מניעה לאשר.

מחסן :

בקומת המרתף מוצע מחסן מתחת לדירה הקיימת.

שטח המחסן המוצע הינו : 20 מ"ר, פורסמה הקלה למחסן עד 20.00 מ"ר, אין מניעה לאשר בכפוף להשלמת תיק מידע עם קוו בנין כתום שיכלול את המחסן כתנאי לגורמים, ככל ולא יתקבל אזי יש להחזיר את הבקשה לדיון בוועדה.

מוצעות מדרגות מתוך הדירה למחסן, וכן מוצעת תכנית צל למחסנים עבור הדירות הנוספות בכניסה.

קומת קרקע:

בקומת הקרקע, בחזית הדרומית, מוצע לבצע פתח בגדר קיימת ולהתקין שער לטובת גישה באמצעות מדרגות לחצר, יש להתאים את תכנון המדרגות לתקנות בניה במרווחים.

במקביל מוקדמת תוכנית חדשה(תבע) מספר 1241785 אשר הופקדה ביום 12/04/2026 התקיים דיון בנוגע תוכנית זו. ובמסגרתו ניתנה התייחסות והתקבלה החלטה ביחס לתיק הנ"ל (26/150) ונקבע כי אין מניעה להמשך הליך הוצאת ההיתר. באשר להחלטה האמורה, החלקים הרלוונטיים לתיק הנ"ל סרוקים בארכיב אופטי.

יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0020.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית שני בתים בעלי 2 קומות וקומת מרתף
מספר ועדה	2026/81
כתובת	ל.י. פינסקר 14 , טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא להקמת שני מבני מגורים חדשים, הכוללים שתי קומות מעל קומת מרתף כאשר הוועדה החליטה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים ובתנאים כפי המפורט להלן:

חדרי מערכות מאושר עפ"י 2% ויש להביא חוות דעת מיועץ

קיימת אי התאמה בין השטחים המוצעים ליבן השטחים המותרים עפ"י התוכנית החלה, באופן המהווה סטייה ניכרת.

התוכניות והשרטוטים שהוגשו אינם ערוכים כנדרש ואינם תואמים את דרישות ההגשה.

קיימות סטיות ניכרות בבינוי המוצע מעבר לקווי הבניין.

להלן פירוט הבקשה והתיקונים הנדרשים:

הקלה 5% נגישות:

מדובר בהקלה של שטחי שירות בלבד ולא כשטחים עיקריים, כאשר יש להציג במדויק לאילו פונקציות מיועד השימוש בשטחים הללו ומיקומם המדויק בבניין הנדרש לצורך התאמת הנגישות, וכן יש להציג את המסמכים הרפואיים הרלוונטיים לרבות הצרכים הנדרשים לילדה החולה בבית ע"י הגורם המוסמך לכך כך שהתוספת לשטחים האלו תתאים לצורך הנדרש ולתקנות כאשר נדרש בנוסף אישור יועץ נגישות מתאים המצורף לכך – יש לקבל אישור ר"צ טרם העברה לגורמים.

קווי בניין וחריגות:

יש לדייק סימון קווי הבנין ע"פ תיק המידע בכלל הקומות כאשר על פניו נראה שישנם חלקים בבינוי החורגים מקווי בנין שלא ניתן לאשרם כגון חריגת מחסן מקוו בנין צפון-מזרחית, כבש גישה מקורה עד אפס בגבול חלקה צידי וכד', כך שיש לצמצם את חריגת הבינוי למותר ע"פ תקנות סטייה ניכרת.

שטחי בניה

בנוגע לחישוב השטחים המוצעים, יש לבצע הפרדה מלאה בין המבנים ולהציג חישוב שטחים נפרד עבור בניין מס' 1 ועבור בניין מס' 2. וזאת ע"מ שיהיה ניתן לחשב את גודל המחסן המותר לכל יחיד וכן לוודאות עמידת המוצע במותר.

יש להציג הסבר חישוב שטחים בהרמוניקה לרבות השוואה בין המותר למוצע וחישוב ההקלות הכמותיות הנדרשות.

יש לציין שישנם שטחים שחושבו כשירות ואשר יש לחשבם כשטחים עיקריים כולל מדרגות ולובי בקומת המרתף, ראה הערות בהרמוניקה וכן יש לתאם זאת מול בוחן הרישוי.

קיצוז עובי קירות

יש לוודאות עמידה בקיצוז עד 27 ס"מ בלבד כאשר לא ניתן לקזז בכניסות/ יציאה למרפסת וכדומה, נראה שבוצע קיצוז מעבר למותר.

יש לציין שישנה הנחייה מפורטת של מנהל האגף בנושא והנסמכת על התקנות כאשר בירושלים לא מדובר בחישוב של 25 ס"מ אלא לפחות 27 ס"מ בשיטת הבניה הרטובה כאשר ניתן לחשב 25 ס"מ אך ורק בשיטת הבניה היבשה ואשר מחייבת ערך הבקשה בצירוף פרט של אופן החיפוי וקיבוע האבן לקיר (שיטת עיגון אבן באופן מיכני לקירות הבטון עם חלל אוויר כלוא בין האבן לבטון)

שטחי שירות:

מותר מחסן של 8% לכל דירה כאשר הוועדה החליטה שבמקרה שבפנינו, ניתן לקבל את ה-8% במסגרת כמה מחסנים ולא מחסן אחד לכל יחיד, טרם הוצג חישוב מתאים וכן חתכים מתאימים להוכחת גובה עד 2.20 מ'.

לגבי חדרי מערכות, מותר ע"פ מתאר עד 2% מהמגרש, נראה שישנה חריגה – יש להציג חישוב מדויק והתאמה למותר לרבות הסבר למתקנים הטכניים הנדרשים כאשר הגובה מוגבל ל-2.20 מ' נטו.

חניה

יש להציג חתכים רלוונטיים כולל התייחסות למפלסים האבסולוטיים של הרחובות הסמוכים כפי שאושרו ע"י מחלקות דרכים והסדרי תנועה.

להציג בהרמוניקה את המערך המלא כולל חתכים רלוונטיים אשר יוכיחו שמדובר בחניה תת קרקעית ע"פ הגדרתה בתקנות היות ולא ברורים המפלסים המלאים ובאם מפלס החניה עולה על מפלס הכביש.

נושא זה ייבחן שוב לאחר קבלת תכנית פיתוח מפורטת כמסבר לעיל וכן על גובה החניה להיות מוגבל ל-2.20 מ' נטו ולהציג זאת במפלסים ובחתכים הרלוונטיים.

מאגר מים וג'קוזי במרתף:

יש להציג דרישה של רשות מוסמכת או לחילופין יועץ רלוונטי למאגר מים לכל אחת מהפונקציות כולל נפח נדרש.

לא ברורה מהות מאגרי מים לבריכה ולג'קוזי- לא ידוע על צורך כזה מרשות מוסמכת לכן יש לחשב כעיקרי אלה אם כן הוצגה דרישת גורם מוסמך/יועץ רלוונטית כאמור לעיל .

הערה טכנית

ההרמוניקה הוכנה באמצעות תוכנת revit, אולם אינה ברורה ומדויקת דיה, יש לעדכן את השרטוט כך שיכלול את כל הייעודים והסימונים הנדרשים, להסיר קווים מיותרים, לוודא התאמה מלאה לשרטוט, כמו כן מידות בתוכנית קומה כנדרש.

בנוסף, פתחים לכניסות ויציאות בקומת המרתף אינם ברורים ואין אבחנה ברורה דיבה בין חלון לדלת כך שיש להציג כאשר מס' היציאות יוגבל למס' הגיוני והמחייב אישור ר"צ להרמוניקה המתוקנת טרם העברה לגורמים.

ההרמוניקה המתוקנת נדרשות להיות קריאה, ברורה ועקבית עם תוכניות הקומות המעודכנות, לרבות מפלסים אבסולוטיים, חתכים ברורים ועקביים, מספרים קריאים, ייעודי חדרים, חתכים רלוונטיים לחצרות אנגליות ועמידה בתקנות, וכן יש להציג הדמיה כללית אשר תציג בצורה ברורה את התכנון. המוצע

מרפסות זיז

בהתאם לתקנות, שטח מרפסות זיז מקורות ליחידות דיור מוגבל ל 12 מ"ר כאשר אין הגבלה ללא מקורות.

בתוכנית המוצעת מופיעות מרפסות זיז בחזיתות הצפונית, המזרחית והדרומית בגודלם שונים בשטח של 16.39 מ"ר כאשר הנן מוצגת כלא מקורות, יש לוודאות זאת בחזיתות וחתכים כמו כן יש להציג מפלס רלוונטי בקומות מעל ע"מ לוודאות שאינן מקורות.

בנוסף, לעניין מרפסות הגג, ככל שהוראות התוכנית והיתר הבנייה מאפשרים זאת, אין מגבלת שטח למרפסות הגג, ולכן ניתן להשאיר את שטחן כפי שמוצע בתוכנית, בכפוף לעמידה ביתר ההוראות.

בקומה 1 מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג, יש לבטל היות ואינו תואם למדיניות האגף וכן בבדיקה במעמד הוועדה נראה שזה מהווה פגיעה אדריכלית.

בריכה

תותר הקמת בריכת שחייה בלתי מקורה בתחום מגרש מס 1'(החדש) והקמת מבנה למתקנים טכניים לתפעול ואחזקת הבריכה ולמערכת מיזוג אוויר כמפורט בנספח הבינוי.

פני הבריכה העליונים יהיו באותו מישור עם מפלס הפיתוח בסביבה הקרובה, לשם כך יש להציג תכנית פיתוח ברורה הכוללת כלל האלמנטים הנדרשים.

יש לשמור על מרחק בטיחות מינימאלי של 1.0 מ' בהיקף הבריכה.

חדר מכוונות מחוץ לקווי הבניין יהיה תת קרקעי במלואו, יש להציג חתך ומפלסים רלוונטיים ברורים.

גובה חדר מכוונות תת קרקעי מחוץ לקווי הבניין לא יעלה על 1.50 מטר ובמרחק מינימלי של 1

מטר מגובל מגרש. ולא יהווה מטרד חזותי או אקוסטי.

כתנאי להיתר נדרש תצהיר אגפי רלוונטי מלא וחתום.

צובר גז

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

ניהול מי נגר

שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש בהאם לדרישות התכנית, על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כנדרש חישוב המבטיח עמידה בדרישות התכנית לכך.

גדרות ופיתוח שטח

על עורך הבקשה להציג תוכנית פריסת גדרות כנדרש, סימון תוואי הגדר סביב כל המגרש ציון סוג הגדר, סימון שער כניסה ראשי ושערי שירות אם קיימים, מפלסים אבסולוטיים.

לא ניתן לאשר שטחי מילוי, יש לבטל.

חצרות אנגליות

יש להציג מידות וחתכים מקומיים ע"מ לוודות עמידה בתקנות בניה במרווחים.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה a.

תנאים טרם דיון

חוות דעת אגף שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 018/12/2025, יש לקבל אישור סופי כתנאי להיתר.

חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 04/09/2025, היות וכמוסבר לעיל יש להוכיח שמדובר בחניה ת"ק ולקבל אישור ר"צ על כך, ככל ולא אזי יש לקבל אישור מעודכן.

חוות דעת מחלקת דרכים – התקבל אישור מתאריך 10/07/2025 לפתיחת תיק בלבד, יש לקבל אישור סופי כתנאי להיתר.

חוות דעת מחלקת השימור – התקבל אישור בתאריך 19/03/2026 לפיו מדובר בבקשה לבניין חדש בסמיכות לשטח ציבורי פתוח גן השושנים בתחום בניה היסטורי טלביה, יש להפנות לאישור צוות אדריכל העיר – הוועדה החליטה שאין צורך באישור אדריכל העיר לבקשה היות ובאם באגף שפ"ע היו מוצאים פגיעה כלשהיא בגן השושנים היו מרימים דגל ולא היו נותנים את אישורם.

תיקונים בתיאום מול בוחן הרישוי וכן ע"פ ההערות בהרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הגשת ערבות בנקאית בסך 224,624 ש"ח עבור שימור העצים.
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 7,502 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.
	תנאי להתייחסות מחלקת הסדרי תנועה ולאחר מכן הפנייה מחודשת למחלקת דרכים.
	אישור דרכים סופי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0288.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת ממד, מרפסת מקורה והנמכת חצר
מספר ועדה	2026/81
כתובת	המחותרות 7, תלפיות מזרח

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

בבדיקה במערכת ייעודי קרקע, קיימת תכנית 1365931 שנידונה להפקדה ואושרה בוועדה מחוזית מיום 28.04.2026 עבור פינוי בינוי והקמת 860 יח"ד ומבני ציבור.

הוועדה ממליצה למחוזית להחריג הממ"ד בלבד, לאור חשיבות המיגון ומאחר שהפינוי בינוי ייקח זמן.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0073.05
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים ומרפסות
מספר ועדה	2026/81
כתובת	דוד אלרואי 3, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תנאים טרם דיון:

חוו"ד מחלקת שימור- יש להשלים.

תכנית צל

ע"ב הסביר ע"ג ההרמוניקה לא הוצגו תכנית צל למרפסות כיוון שלכלל הדירות קיימות מרפסות סוכה,

אך לדירה הצמודה שיש לה מרפסת זהה יש להציע הגדלה דומה כתכנית צל ובנוסף, לקבל חתימה פוזיטיבית מהשכן.

כן, בבקשה 03/73.4 הוצגה תכנית צל לממ"דים לעמודות בחזית קדמית ועפ"י החלטת הועדה מאחר והיו התנגדויות בוטלו תכניות הצל לממ"דים בחזית הקדמית. -הוצגה תכנית צל לדייר המתגורר מעלה, בתת חלקה 12.

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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0625.02
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה -5% השלמת דירת גג
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הרב יצחק ניסים 23 , חומת שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציג ע"ג ההרמוניקה סוג החיפוי לתוספת המוצעת.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקהa.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0257.00
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2026/81
כתובת	אאל אל בית 43 , אום טובא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

עורך הבקשה ביצע את כלל התיקונים הנדרשים והתאים את הבקשה להוראות התוכנית.

הוועדה החליטה שתנאי להעברה לגורמים יהיה, מס רכוש מתאים ע"פ ההנחיות.

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 התצ"ר.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור דרכים סופי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0450.00
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מיכל מים בנפח 132 מ"ק וסככה למשאבת לכיבוי אש בשטח מבנה קיים בהיתר שחלקו מבוקש להריסה.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	דרך בית לחם 0 , גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאי איכות סביבה, דרכים ואדריכל העיר.

מעבר לכך אין מניעה מלאשר את הבקשה

מוצעת בקשה עבור הקמת מיכל מים בנפח 132 מ"ק וסככה למשאבת לחץ לכיבוי אש בשטח מבנה קיים בהיתר שחלקו מבוקש להריסה.

מלאשר עפ"י תכנית 4379 המייעדת את האיזור עבור שטח למתקן הנדסי.

קביעת השימושים המותרים בשטח המתקן ההנדסי לתחנת משנה של חברת החשמל, למבנים תפעוליים הקשורים בה ושאר שימושים לטובת עובדי חברת החשמל.

יש לקבל אישור איכות סביבה ולעמוד בהוראות שימור.

תנאים למתן היתר יהיו בהתאם להוראות תכנית 4379.

לאשר עפ"י התכנית החלה כי ניתן לאשר שטחים הנדרשים בהתאם לשימוש המיועד עבור שטח למתקן הנדסי.

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.

תיקונים עפ"י תכנית a .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0127.01
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים לבקשה להיתר לפי תמ"א 38 ו-10038, תוספת יח"ד בקומת עמודים, שינויים בפיתוח, במרפסות והשלמת שטח בקומה עליונה
מספר ועדה	2026/81
כתובת	אליעזר הלוי 20, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומת קרקע, מפלס +0.00 : תוספת יח"ד בקומת עמודים מפולשת לצורך נגישות – מאחר שטרם הסתיים חיזוק המבנה ע"כ לאשר את תוספת השטחים הנ"ל מכח תכנית 10038.

מוצע מחסן בחזית דרומית מחוץ לקו בנין תמ"א. פורסמה הקלה בתיק המקורי על ממ"ד מחוץ לקוי בנין. המחסן נבחן ע"פ תכנית מתאר 62, הנ"ל עומד במותר לאשר מחסן זה אשר נמצא מתחת לשטחי הרחבות הממ"ד. יש לציין שטח המחסנים המוצעים.

מוצע שינויים בפתחים במפלס הקרקע - אין מניעה לאשר. הנ"ל הינו מהווה אוורור לקומת המחסנים.

קומה ה, מפלס 15.39 : מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי ומרפסות זיז –לאשר. בהיתר המקורי של הבקשה מכח תמ"א 38 ניתן היה לממש בינוי של 2 קומות מלאות בהתאם לאמור אין מניעה לאשר את השטח העיקרי המוצע מאחר ומדובר בהשלמת הקומה השנייה המלאה.

לעניין המרפסות - המרפסות הינן בעומק שאינו עולה על 2 מ' והינן בתחום קו בנין תמ"א בהתאם לתכנית 615880 .

התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.

סימונים גרפיים :

- יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרת בניה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	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
	אישור מח' איכות הסביבה
	יש לשלם קרן חניה עבור 2 מ"ח (קרן חניה כללית)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0102.00
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת חדר מיישרים RR215 לשימוש הרכבת הקלה ברחוב פייר קניג/מקור חיים, תלפיות (מקטע T4)
מספר ועדה	2026/81
כתובת	מקור חיים 00, מקור חיים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה כוללת הקמת חדר מיישרים (תחנת השנאה עבור הרכבת הקלה) בשטח של 242.54 מ"ר, הכולל מתקן תת-קרקעי וחדר מדרגות, בגוש 30198 חלקה 42 ברחוב מקור חיים.

המקרקעין מצויים בתחום תכנית מס' 1048347-101, בייעוד דרך מאושרת, כאשר תא השטח מסומן בתשריט כמתקן הנדסי. בהתאם לסעיף 4.3.2 להוראות התכנית,

בתחום הדרך מותרת הקמת תחנת השנאה (חדר מיישרים) עבור הרכבת הקלה, אשר תמוקם ברובה מתחת לפני הקרקע, למעט פתחי הכנסת ציוד ומדרגות גישה.

הבקשה תואמת את הוראות התכנית החלה, הן לעניין השימוש המבוקש והן לעניין היקפי הבינוי, כאשר השטח המבוקש עומד על 242.54 מ"ר מתוך 350 מ"ר המותרים מתחת לקרקע, ומוצעת קומה תת-קרקעית אחת בהתאם להוראות התכנית.

יש לתקן בהתאם למסומן בהרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	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
	אישור סופי של אדריכל העיר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0126.01
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר שינויים לתמ"א 38 - שינויים בתכנית פיתוח ובפתחים
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הארזים 5, בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ביטול תא שטח מחסנים – בשל מגבלות השטח לא ניתן לבצע את המחסנים כפי שהוצעו בתכנית המקורית. לאשר בכפוף לאישור מהנדס.

פריצה ושינוי בפתחים עבור גישה למחסנים – עבור המחסנים הקיימים בהיתר תחת שטחי הרחבות הממ"ד לאשר בכפוף לאישור הג"א.

מוצעת כניסה חיצונית למחסן מחזית מזרחית – לדברי ע"ב, עקב מגבלות השטח לא ניתן לייצר כניסה פנימית. יש לצרף התייחסות והנחיית מהנדס הפרויקט. - לאשר.

שינוי מיקום חדר משאבות ומאגר מים – מוצע שינוי מיקום חדר משאבות ומאגר מים ע"ח מחסנים קיימים. השינוי הינו ללא תוספת שטחים - לאשר.

שינוי מיקום גמל מים וארונות חשמל – מיקום מקובל - לאשר.

הריסת קיר פיתוח לצורך תוספת מדרגות פיתוח למפלס גינה עליון – הנ"ל מוצע בתחום שטח החלקה - לאשר.

שינוי מיקום ארון חשמל ותוספת גגון עליון מבטון לארון מוני חשמל – לאשר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הגשת ערבות בנקאית בסך 27,404 ₪ עבור שימור העצים ונטיעה חלופית (נטיעה חלופית – 4 ₪)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0170.01
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים הכוללת שינויים בחזיתות המבנה, בריכה פרטית לא ממקורה בגג המבנה, התקנת מאגר מים, חדר משאבות ועדכון מידות מתקן חניה
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הרב חיים ברלין 5, קריית שמואל

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

השלמת התנאים הבאים:

– תברואה

– שימור .

בקרה הנדסית – נדרש, הנ"ל יהווה תנאי למתן היתר בניה.

מפלס 11.45 - : העמקת הבור עבור מתקן החניה בעקבות שינוי המתקן עפ"י דרישת יועץ החניה – ללא שינוי במס' מק"ח שאושר בהתר מקורי – אין מניעה מלאשר התקבל אישור א. סביבה.

מפלס 9.95- : הרחבת שטח עבור מתקן החניה – אין מניעה מלאשר .

מפלס 6.85- : הרחבת שטח עבור מתקן החניה – אין מניעה מלאשר .

המפלסים הנ"ל שונו מהיתר מקורי בעקבות דרישת יועץ חניה להעמקת הבור עבור המתקן בעקבות שינוי סוג מעלית הרכב מהיתר המקורי.

מפלס 2.90- : הנגשת הכניסה לבניין ע"י ביטול מדרגות פיתוח וקביעת הכניסה לבניין ממפלס 2.90- ולא מפלס 0.00 – אין מניעה מלאשר הנגשת הבניין הינה תכנון המיטיב עם הפרויקט . תוספת חדר משאבות ומאגר מים - אין מניעה מלאשר הנ"ל הינו דרישת רשות מוסמכת , ביטול מחסנים והפיכתם לח. טכני – אין מניעה מלאשר הנ"ל מדובר בהסבת שטח שירות לשטח שירות , הרחבת חדר האשפה – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור מחלקת תברואה , ריצוף חצר , שינויים פנימיים, ושינויים בפתחים – אין מניעה מלאשר .

מפלס 0.00+ : ביטול כניסה ראשית כמוצע בהיתר מקורי, הרחבת שטחי גינון שינויים פנימיים ושינויים בפתחים – אין מניעה מלאשר אין תוספת שטחים .

מפלס 3.20+ : מוצע שינויים פנימיים ובפתחים - אין מניעה מלאשר .

מפלס 6.40+ : מוצע שינויים פנימיים ובפתחים - אין מניעה מלאשר .

מפלס 9.60 + : מוצע שינויים פנימיים ובפתחים, כמו כן מוצע שינוי מהלך מדרגות פנים עבור יח"ד 4 – פנטהאוז - אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבאות.

מפלס 12.85 + : מוצע הרחבת פתח הגורם לשינוי קל בחזית - אין מניעה מלאשר .

מפלס 16.00 + : קומת הגג : מוצעת בריכה וחדר מכונות עבור תחזוקה, ומרפסת גג, תוספת זו גורמת להגבהת הגג ולשינוי בגובה המבנה שלא בהתאם להיתר המקורי – לא ניתן לאשר תוספת גובה בשונה מהיתר מקורי מאחר ועניין זה נידון בוועדה בהיתר המקורי בתאריך 06/02/2019, בה הוחלט כי גובה פיר המעלית חורג מהגובה שאושר בתכנית 161257 - לכן יש לצמצם את גובה פיר המעלית למינימום הנדרש, בנוסף הוגשה התנגדות לעניין בניה שלא עפ"י תכנית ולכן לא ניתן לאשר חריגה מגובה, יש לצמצם את גובה הבניין בדיוק כפי שאושר בהיתר המקורי.

התנגדויות

בבקשה זו לא פורסמו הקלות, בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 כולל חלקות גובלות.

התקבלה התנגדות 1 להלן עיקרה :

*פגיעה בזכות הטיעון והליך לא תקין : הודעת העירייה התקבלה בדואר רשום רק לאחר שחלף המועד האחרון להגשת התנגדויות, ולא ניתן כל מענה מצד גורמי העירייה לבירור פרטי הבקשה.

*בנייה לא חוקית והיעדר פיקוח : הבנייה באתר בשנתיים האחרונות מבוצעת בסטייה מהתוכנית המאושרת, ללא פיקוח הנדסי או אכיפה עירונית, ותוך פגיעה קשה ברכוש ובאיכות החיים של השכנים.

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0133.02
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים לתמ"א 38 עבור שימוש בחלל גג רעפים, ושינויים בפתחים ובחזיתות.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	אגריפס 123 , מרכז העיר

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאי איכות סביבה, לאחר מכן תובא הבקשה לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים.

חוות דעת גורמים טרם דיון :

איכות סביבה – לא התקבל .

בקרה הנדסית – נדרש, לא התקבל, יידרש כתנאי למתן היתר בניה .

חוות דעת מחלקת רישוי

מפלס 4.60- הסבת שטח עיקרי לשטחי אחסנה ושינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר, עפ"י התכנית החלה 4579 גם אחסנה עבור מסחר תחשב כשטח שירות עפ"י סעיף ד (3) אחוזי הבניה לשטחי הבניה העיקריים המירביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין מלבד שטחי השרות המפורטים להלן : שטחי מרתפים, או מחסנים תת קרקעים וכו' – אין מניעה מלאשר את המוצע ובלבד שגובה התקרה של המחסן לא יעלה על 2.20 מ' .

מפלס 0.00+ שינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר אין השפעה על ממ"דים או תוספת שטחים .

מפלס 4.29+ הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך.

מפלס 7.49+ הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך.

מפלס 10.69+ הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך.

מפלס +13.87 הסבת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי ושינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר בכפוף לצמצום השטחים בהתאם למפורט בהמשך.

מפלס +17.09 תוספת שטח עיקרי לקומת הגג ע"י ניווד שטחים מתוך המבנה ותוספת מרפסות גג - אין מניעה מלאשר את המוצע וזאת בכפוף לצמצום של 5.7 מ"ר וזאת מאחר ושטח המחסן למסחר המוצע הינו 80.07 וסך שטחים עיקריים מוצעים בבקשה הינם 86.44. מאחר והבניין כבר נהרס לא ניתן לאשר תוספת שטחים מכח תמ"א 38 (עפ"י דו"ח פיקוח).

*לעניין המרפסות אין מניעה מלאשר מדובר במרפסות גג על קונטור הבניין הקיים אשר אינן חורגות מקווי הבניין.

התנגדויות

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36, לא התקבלו התנגדויות.

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0128.02
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת פיר מעלית נגישות לבי"ס עירוני קיים - "בית שולמית" - לצורך הנגשתו
מספר ועדה	2026/81
כתובת	שדרות גולדה מאיר 2, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה לתוספת פיר מעלית נגישות לבית הספר העירוני "בית שולמית" לצורך הנגשתו, הכוללת מעלית חיצונית בחלקו הדרומי של המבנה בחצר פנימית, פיר מעלית בחיפוי אבן ממפלס 3.20- ועד קומה ג' במפלס +6.40, בשטח של 6.25 מ"ר נטו.

כן מבוקשות מבואות הנגשה בקומת המרתף ובקומת הקרקע בשטח כולל של 18.43 מ"ר. שטח מבואות ההנגשה המבוקש עומד במסגרת השטח המותר לצורכי נגישות.

בקומות א' ו-ב' מוצעת גישה ישירה למעלית ללא מבואות, וכן שינויים בקירות החיצוניים לצורך התקנתה.

לבקשה התקבל תיק קווי בניין מיום 15.9.2025, במסגרתו נקבע כי תנאי למתן היתר בנייה הינו רישום התצ"ר.

בבדיקת מחלקת המידע נמצא כי התצ"ר נרשם וכי מס' החלקה החדש הינו 45.

בתיק המידע לא סומנו קווי בניין, אולם הבקשה מצויה בתחום גבול ההיתר המסומן ואינה כוללת חריגה.

יש לתקן ההערות המסומנות על גבי הרמוניקה a

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

אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
תצהיר חתום של עורך הבקשה	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0160.01
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספת מבנה מתחת לגשר עבור שירותים ציבוריים וחללים רב תכליתיים
מספר ועדה	2026/81
כתובת	האומן 0, תלפיות

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה למבנה שירותים ציבוריים בשטח של 61.60 מ"ר עיקרי ו-3.71 מ"ר שטחי שירות, הכולל שירותי נשים, שירותי גברים ותא שירותים נגיש, מחסני תחזוקה וחדר טכני למעבים; הקמת חדרי טכניים בשטח של 57.20 מ"ר, הרחבת מדרכה קיימת וביצוע עבודות פיתוח נלוות.

הבקשה תואמת את הוראות התכניות החלות על המקרקעין: תכנית 0920 בייעוד שטח ציבורי פתוח, תכנית 0974 בייעוד דרך חדשה או הרחבה ותכנית מתאר 62.

הרחבת המדרכה, התקבל אישור מחלקת דרכים לשלב הדיון בוועדה. לעניין מבנה השירותים הציבוריים, אין מניעה לאשר את הבקשה בהתאם לחוות הדעת המשפטית מיום 29.05.2024

חדרי טכניים ופיתוח השטח, הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת חדר מכוונות ומאגר מים לשימוש בריכת נוי, בשטח כולל של 57.20 מ"ר. בהתאם לחוות הדעת המשפטית מיום 14.04.2026, השטחים המבוקשים מיועדים לתפעול השצ"פ ונכללים בגדר השימושים המותרים בתכניות החלות על המקרקעין, ולפיכך אין מניעה לאשר את תוספת החדרים הטכניים ואת פיתוח השטח המוצע

הוועדה קובעת תנאי שירשם בהיתר: "מתקני השירותים יהיו מסוג מכני בלבד, ולא יותרו מתקני שירותים בעלי הפעלה חשמלית".

יש לתקן כמסומן על הרמוניקה a

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	השלמת סעיף 19 בנוסח הפקעה מול מחלקת נכסים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	קבלת אישור אדריכל העיר לתוכנית ולחזית מבנה השרותים והחדרים התפעוליים.
	קבלת אישור אדריכל העיר ושפ"ע לתוכנית הנטיעות המעודכנת ברחוב האומן.
	שפ"ע - אישור תוכניות סופיות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2026/0149.00
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	כביש גישה לבית ספר גוננים
מספר ועדה	2026/81
כתובת	מעלה זאב 0 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה כוללת הרחבת כביש קיים ברחוב מעלה זאב, הסמוך לפארק סן סימון בשכונת גוננים, והקמת כביש גישה חדש לבית הספר גוננים המתוכנן. בנוסף מוצע פיתוח השטח הכולל גדרות פיתוח, קירות תמך, עמודי תאורה, הסדרת מדרכות, גינות, רמפת נגישות ונישיות אשפה. כמו כן מבוקשת הסדרת חניה עבור בית הספר הכוללת 21 מקומות חניה והסדרי תנועה נלווים.

העבודות המבוקשות תואמות את ייעוד הקרקע והוראות התכניות החלות על המקרקעין, ובהן תכנית מס' 250563 מיום 11.03.2017 בייעוד דרך מוצעת ותכנית מס' 2001 מיום 26.02.1976 בייעוד דרך קיימת או מאושרת, וכן את הוראות תקנות התכנון והבנייה. המבוקש מצוי בתחום התכניות החלות על המקום וייעוד המקרקעין הינו דרך.

יש להציג את החניות המוצעות באופן ברור על גבי ההרמוניקה, בהתאם לנספח התנועה המאושר על ידי מחלקת הסדרי תנועה.

יש להטמיע צילומים עדכניים בהרמוניקה.

יש להסיר סימון וצביעה של רכיבים שאינם בתחום הבקשה המבוקשת.

יש להגיש תצהיר מודד המאשר כי כלל העבודות המבוקשות מצויות בתחום התכנית החלה על המקום.

יש להציג את גבהי קירות התמך המוצעים ולשלבם בחתכים.

יש לתקן את כלל ההערות המסומנות על גבי תכנית 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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור אדריכל העיר
	שפ"ע - יש להגיש התחייבות עבור: שימור – 100,339 ₪ העתקה – 116,997 ₪ פיצוי נופי – 30 ₪
	תנאי להיתר- אישור מחלקת הסדרי תנועה
	יש לאשר תוכניות מול מחלקת המאור בשלב היתר הבניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0537.00
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים, שימור חזיתות והקמת מבנה חדש במסגרת תמא 38 הריסה ובניה ותכנית 10038
מספר ועדה	2026/81
כתובת	נרבתה 4, נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

מספר קומות

התכנית אינה תואמת את מדיניות נחלאות דרום, מאחר שהיא מציעה 4 קומות וגג רעפים בשימוש בהגבהה של 1.4 מ', המהווים חריגה בקומה ובהגבהה הגג ביחס למדיניות התקפה.

לאחר בחינת הבינוי המאושר והקיים בסביבה, נמצא כי אושרו באזור מבנים הכוללים חריגות דומות. משקל מיוחד ניתן למבנה ברחוב המדרגות 13, המצוי בעורף המגרש הנדון, אשר אושר ונבנה בהיקף חריגה דומה.

נוכח חשיבות הפרויקט לחיזוק המבנה תוך שימור החזית במסגרת הריסה ובנייה מחדש, מאושרת החריגה המבוקשת ממדיניות מספר הקומות כמבוקש בבקשה. יחד עם זאת, נקבע כי גובה המבנה לא יעלה על גובה המבנה ברחוב המדרגות 13, כך שלא תיווצר חריגה נוספת בגובה ביחס לבינוי המאושר בעורף המגרש.

אחוזי בנייה

בהתאם למדיניות נחלאות דרום ניתן לאפשר עד 190% בנייה מעל ומתחת לקרקע. הבקשה מציעה חריגה מעבר להיקף הבנייה המותר על פי המדיניות.

בהתחשב במאפייני הפרויקט, בתרומתו להתחדשות העירונית ובהצדקה התכנונית הכוללת, ניתן לאשר את החריגה המבוקשת באחוזי הבנייה, בכפוף לאמור לעיל לעניין גובה המבנה.

חניה

בהתאם לתכנית 5166ב', סעיף 14.1.4, נדרש תקן של 6 מקומות חניה עבור 13 יחידות דיור. לא

ניתן לספק את תקן החניה הנדרש בתחום המגרש, וזאת בשל מגבלות הנובעות משימור חזית המבנה ומממדיו המצומצמים של המגרש.

לפיכך, יש לשלם כופר חניה עבור 6 מקומות חניה.

תנאי לתשלום כופר החניה יהיה קבלת חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה בדבר קיומם של מקומות חניה פנויים בחניונים הציבוריים הרלוונטיים. כופר החניה ישולם בהתאם לחוות הדעת ובכפוף לאישורה.

מערכת גז

הוועדה מאשרת פטור מהתקנת מערכת גז.

קווי בניין

תת־קרקע מוצעות חצרות אנגליות בחריגה מקווי הבניין שנקבעו בתמ"א, לצורך אוורור הממ"דים. לאור הצורך התכנוני, מאושרת החריגה המבוקשת.

חזית קדמית מערבית מוצעת מרפסת זיז בקומה א' בחריגה מקו הבניין. מדובר בשחזור מרפסת היסטורית בהתאם להנחיות מחלקת השימור, ולפיכך מאושרת החריגה המבוקשת.

מרפסות זיז בקומות ב' ג' מוצעות מרפסות זיז בחריגה מקו הבניין. מאושרות מרפסות עוקבות בתחום אורך המרפסות המאושרות בקומה שמתחת. יחד עם זאת, יש לתכנן מרפסות סוכה עבור כלל יחידות הדיור, בתיאום עם הצוות המקצועי, וזאת במטרה לתת מענה מיטבי לצורכי הדיירים תוך השתלבות בבינוי המוצע.

בנוסף מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי הבניין, חלקן מקורות ובעומק של עד 2 מ'.

שטחי בנייה

שטחים עיקריים

שטח עיקרי מותר לבנייה בחלקות 230 ו-231 הינו 893.60 מ"ר. הבקשה מציעה 780.52 מ"ר שטח עיקרי, ועל כן עומדת בהוראות תמ"א 38.

שטחי שירות

שטחי השירות המוצעים תואמים את המותר על פי התקנות, לרבות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. ומחסנים.

יש להציג את שטחי ריצוף החצרות בקוד השטח המתאים במערכת הרובוט.

יש לחשב את שטח המדרגות המשותפות במפלס 3.00- כשטח שירות.

במפלס 10.30+ יש לחשב חלק משטח המדרגות כשטח מדרגות משותפות.

במפלס 13.30+ יש לחשב את שטח המדרגות כשטח עיקרי.

ממ"דים

הבקשה מציעה 3 עמודות ממ"דים, לרבות ממ"דים בקומת המרתף באמצעות חצרות אנגליות לצורך אוורור ואור.

מאושר בכפוף לאישור פיקוד העורף.

תברואה

מוצע חדר אשפה בניצב לרחוב נרבתה. בהתאם לאישור מחלקת התברואה.

כתנאי להיתר, יש להציג בתכניות 2 עגלות אשפה בנפח 1,000 ליטר בהתאם לדרישות מחלקת התברואה.

שימור

הבקשה כוללת חזיתות ואלמנטים לשימור, ובהם רצפות מקוריות.

כתנאי להיתר :

יש להטמיע את נספח פרטי השימור במערכת הרמוניקה.

יש לסמן בתכניות את כלל האלמנטים המיועדים לשימור, לרבות גדרות וגרמי מדרגות לשימור.

חצר אנגלית

מוצעת חצר אנגלית בקומת המרתף לצורך אוורור הממ"דים.

כתנאי להיתר, יש להציג בתכניות את מידות החצר האנגלית ואת עומקה.

עצים

הבקשה כוללת עקירת כלל העצים בתחום המגרש. לצורך בחינת ערכי העצים והצדקת העקירה, יש לצרף תיעוד צילומי של כלל העצים הקיימים במגרש.

בנוסף, יש להציג תכנית נטיעות הכוללת עצים בוגרים חדשים בחזית לרחוב ובחזית האחורית, בכפוף לחוות דעת אגף שפ"ע.

פיתוח שטח, מיזוג אוויר, חשמל, מים ותקשורת

מוצע פיתוח שטח במפלס קומת הקרקע. כתנאי להיתר, יש להציג את מיקום מכלי/גמל המים, ארונות החשמל וארונות התקשורת.

ניקוז מי נגר :

הוצג בהרמוניקה חישוב לא נכון. יש להציג סכמה המותירה 20% משטח הפנוי מבינוי עבור חלחול.

סימונים גרפיים :

לתקן ליקויים גרפיים כמסומן 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
	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	הסדרי תנועה - תשלום קרן חניה עבור 6 מ"ח (חניון מנורה, הגימנסיה)
	אישור סופי של מחלקת השימור
	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם רעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהר
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל גם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0323.01
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הצבת שני מכלי סולר ע"ק 20.000 ליטר כל אחד ללא תוספת שטח
מספר ועדה	2026/81
כתובת	קלרמון גאנו 52, קריית הממשלה - קריית בגין

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הינה להצבת שני מכלי סולר בשטח פתוח בתחום המטה הארצי של משטרת ישראל, המונחים על גבי משטח אספלט בצדה הדרומי של החלקה, ללא תוספת שטח בנוי וללא שינוי בזכויות הבנייה. המקרקעין מצויים בתחום גו"ח 31337/2, בייעוד שטח לבניין ציבורי, בהתאם לתכניות 1474 ו-1474א'.

הבקשה מבוקשת בתחום גו"ח 31337/2, בייעוד שטח לבניין ציבורי, בהתאם לתכניות 1474 ו-1474א'. החלקה מצויה בבעלות מדינת ישראל בהתאם לנסח הטאבו, והתקבלו חתימת משטרת ישראל כמבקשת הבקשה וחתימת מנהל הדיור הממשלתי כבעלי הזכות בנכס.

בהתאם לסעיף 7(ג) לתכנית 1474, הקובע כי רשתות ומתקנים לאספקת שירותים הנדסיים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מחלקת ההנדסה בעיריית ירושלים, מדובר במתקן תשתיתי הנדרש לצורך תפעול של המבנה הציבורי הקיים, אשר אינו כרוך בבינוי ואינו משנה את השימוש המאושר במקרקעין.

הבקשה הינה להצבת שני מכלי סולר בשטח פתוח בתחום המטה הארצי של משטרת ישראל, המונחים על גבי משטח אספלט בצדה הדרומי של החלקה, ללא תוספת שטח בנוי וללא שינוי בזכויות הבנייה. המקרקעין מצויים בתחום גו"ח 31337/2, בייעוד שטח לבניין ציבורי, בהתאם לתכניות 1474 ו-1474א'.

הבקשה מבוקשת בתחום גו"ח 31337/2, בייעוד שטח לבניין ציבורי, בהתאם לתכניות 1474 ו-1474א'. החלקה מצויה בבעלות מדינת ישראל בהתאם לנסח הטאבו, והתקבלו חתימת משטרת ישראל כמבקשת הבקשה וחתימת מנהל הדיור הממשלתי כבעלי הזכות בנכס.

בהתאם לסעיף 7(ג) לתכנית 1474, הקובע כי רשתות ומתקנים לאספקת שירותים הנדסיים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מחלקת ההנדסה בעיריית ירושלים, מדובר במתקן תשתיתי הנדרש לצורך תפעול של המבנה הציבורי הקיים, אשר אינו כרוך בבינוי ואינו משנה את השימוש המאושר במקרקעין.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור משרד הבריאות

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0611.00
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה להריסה ובניה תוך שימור חזיתות מתוך תכנית תמא 38 10038
מספר ועדה	2026/81
כתובת	האשכול 4 , מחנה יהודה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

המרפסות המוצעות חורגות מעומק המרפסות הקבוע בתכנית מתאר 62 (0.50 מ'). בהתאם לתקנות, ניתן לאשר את המרפסות בכפוף לפרסום הקלה לעומק המרפסות העולה על העומק הקבוע בתכנית המתאר.

לפיכך, יש לפרסם הקלה לעומק המרפסות המוצע.

הבקשה תפורסם לאחר תיקון התכנון כך שיכלול, ככל הניתן, מרפסות סוכה.

הבינוי המוצע בחזית האחורית בקו בניין 0 מאושר.

תנאי הקמת חדר הטרפו ברח' יפו 113 בפרויקט "עץ חיים" יועבר מתנאי למתן היתר לתנאי לאכלוס, בהתאם לאישור חברת החשמל

יתר החלטת הועדה מיום 28/1/2026 נותרת בעינה.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך ביצוע הפרסום

יודגש כי במידה ולא ייעשה משלוח הודעות - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0471.02
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הגבהת הבניין, שינויים פנימיים, שינוי בפתחים, בחיפוי מעלית וגישה למדרגות, תוספת והגדלת מרפסות, תוספת רמפה בכניסה לבניין. תוספת חדר טרפו
מספר ועדה	2026/81
כתובת	משמר הגבול 5, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 19/05/2026 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים".

בהתאם לדרישת חברת החשמל מוצע בבקשה חדר טרפו בחזית דרום מערבית במפלס +0.00 בשטח של כ-15 מ"ר. התקבלה הרמוניקה מאושרת ע"י חברת החשמל למיקום חדר הטרפו המוצע.

לאשר בהתאם לדרישת רשות מוסמכת.

יתר ההחלטה מיום 19/05/2026 נותרת בעינה.

-יש לחשב את חדר הטרפו בחישובי הרובוט ולהציגו במפלס +0.00 בהתאם לאישור חברת החשמל.

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
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תצהיר חתום של עורך הבקשה

	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	אישור אדריכל העיר לעניין חיפוי פיר המעלית
	אישור בקרה הנדסית כתנאי להפצה לגורמים.
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל, ת"י 413
	אישור שירותי הכבאות
	אישור פיקוד העורף הג"א

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0174.02
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר בניה חניון חנה וסע- פיצול היתר קיים לפתיחה מוקדמת של החניון לרכב פרטי והיתר שינויים
מספר ועדה	2026/81
כתובת	שמואל (הנס) בייט , גבעת רם בתוך רמפת הירידה לבגין צפון משמואל בייט. מס"מ תב"מ 101-0415976 - ע"מ

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה הנדונה מוצע פיצול היתר ושינויים של חניון "חנה וסע" תת קרקעי ברחוב שמואל הנס בייט .

הבקשה לחניון אושרה 07/09/2022 והופק היתר בניה בתאריך 23/02/2023 הכוללת חניון תת קרקעי, כבישי גישה לחניון, פורטלים לכניסה ויציאה מהחניון, פיתוח שטח הכולל קירות תמך, מסלולי אופניים, ריצוף רחוב, ריהוט רחוב, גינות ועוד... וכן גשר מעבר בין ככר הרכבת לגן חנצ'ה . שטח החניון הינו 76,650 מ"ר מתחת לקרקע. החניון מתפרש על 7 קומות ומיועד לכ 2,200 מקומות חניה. גג החניון מוצע כגג ירוק.

כעת מבקשים לפצל את ההיתר על מנת לאפשר פתיחה מוקדמת של החניון עבור רכבים פרטיים במפלסים 3- עד 7- לטובת משתמשי הקו הירוק אשר נמצא בסיום הרצה ועל סף פתיחה.

מבקשים לפתוח את הקומות המיועדות לרכבים פרטיים, מקומה 7- עד קומה 3-.

שינויים בעקבות הפתיחה המוקדמת: הסטת המעבר הציבורי ציר אחד צפונה לשימוש יומיומי של החונים בחניון (h-g<-g-f) בעקבות הסדר תנועה זמני מעל המעבר הסופי .

ושינויים שנעשו בעת ביצוע.

השינויים המבוקשים בבקשה :

מפלס 00.727- :

סגירת אזור טכני למערכות.

תוספת מדרגות למילוט מהקומה.

הרחבת מרפסת .

הקטנת קומה מציר חמש לציר ארבע.

מפלס 00.723- :

סגירת אזור טכני למערכות.

מדרגות למילוט ממפלס-00.727 .

הוספת מסדרון גישה לחצר מעבים.

מפלס 00.719- :

ביצוע חדר דחסנית למצב עתידי .

הגדלת מאגרי מים .

תוספת חדר מאבטחים .

תוספת משרדים לתפעול .

מפלס 715.5-

שינוי תנועה כניסה/יציאה מגרשון שקד בעקבות ביצוע.

שני חללים אטומים בוצעו פתוחים .

מפלסים 712.2- 708.9- 705.6

שני חללים אטומים בוצעו פתוחים.

שטחים :

שטחים מותרים על פי תבע 101-0415976 :

עיקרי בתת הקרקע : 89,940 מ"ר

שטחים מאושרים בתיק 2021/174 :

עיקרי בתת הקרקע : 77,235.12 מ"ר

שטחים נותרים :

12,704.88 מ"ר

שטחים מוצעים בעקבות שינויים :

2,144.71 מ"ר.

לאשר שטחים מוצעים.

הערות על גבי הרמוניקה a.

המלצה :

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה הנדונה מוצע פיצול היתר ושינויים של חניון "חנה וסע" תת קרקעי ברחוב שמואל הנס בייט .

הבקשה לחניון אושרה 07/09/2022 והופק היתר בניה בתאריך 23/02/2023 הכוללת חניון תת קרקעי, כבישי גישה לחניון, פורטלים לכניסה ויציאה מהחניון, פיתוח שטח הכולל קירות תמך, מסלולי אופניים, ריצוף רחוב, ריהוט רחוב, גינון ועוד... וכן גשר מעבר בין ככר הרכבת לגן חנצ'ה . שטח החניון הינו 76,650 מ"ר מתחת לקרקע . החניון מתפרש על 7 קומות ומיועד לכ 2,200 מקומות חניה . גג החניון מוצע כגג ירוק .

כעת מבקשים לפצל את ההיתר על מנת לאפשר פתיחה מוקדמת של החניון עבור רכבים פרטיים במפלסים 3- עד 7- לטובת משתמשי הקו הירוק אשר נמצא בסיום הרצה ועל סף פתיחה .

מבקשים לפתוח את הקומות המיועדות לרכבים פרטיים, מקומה 7- עד קומה 3- .

שינויים בעקבות הפתיחה המוקדמת : הסטת המעבר הציבורי ציר אחד צפונה לשימוש יומיומי של החונים בחניון (h-g<-g-f) בעקבות הסדר תנועה זמני מעל המעבר הסופי .

ושינויים שנעשו בעת ביצוע.

השינויים המבוקשים בבקשה :

מפלס 00.727- :

סגירת אזור טכני למערכות.

תוספת מדרגות למילוט מהקומה.

הרחבת מרפסת .

הקטנת קומה מציר חמש לציר ארבע.

מפלס 00.723- :

סגירת אזור טכני למערכות.

מדרגות למילוט ממפלס-00.727 .

הוספת מסדרון גישה לחצר מעבים.

מפלס 00.719- :

ביצוע חדר דחסנית למצב עתידי .

הגדלת מאגרי מים .

תוספת חדר מאבטחים .

תוספת משרדים לתפעול .

מפלס 715.5-

שינוי תנועה כניסה/יציאה מגרשון שקד בעקבות ביצוע.

שני חללים אטומים בוצעו פתחים .

מפלסים 712.2- 708.9- 705.6

שני חללים אטומים בוצעו פתחים.

שטחים :

שטחים מותרים על פי תבע 101-0415976 :

עיקרי בתת הקרקע : 89,940 מ"ר

שטחים מאושרים בתיק 2021/174 :

עיקרי בתת הקרקע : 77,235.12 מ"ר

שטחים נותרים :

12,704.88 מ"ר

שטחים מוצעים בעקבות שינויים :

2,144.71 מ"ר.

אין מניעה לאשר שטחים מוצעים.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

הערות על גבי הרמוניקה a.

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	יש לאשר תכנון התנועה באגף תושייה - יש לאשר תכנון החניון החינייה באגף - על סמך תכנון נה יש לאשר במחלקת בקרה פיזי את התכנון הפיזי המופיעה בתכנית הבקשה להיתר זה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0064.00
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק הבנין, הרחבות דיור, תוספת קומות ויח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038
מספר ועדה	2026/81
כתובת	שושנה פוליאקוב 15, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תוספת 2.5 קומות כמבוקש בבקשה, בהתאם להמלצת מהנדס העיר ולעמדת אגף תכנון עיר, לאחר שנמצא כי הבקשה למבנה הנוסף במבנן ברח' שדרות המאירי 5 (בקשה מס' 2022/216), אשר היוותה תנאי לאישור תוספת הקומות, קודמה ונמצאת בשלב השלמת תנאים לקראת הנפקת היתר.

שתי יחידות דיור בקומת הקרקע, בכפוף להצעת ממ"ד לכל אחת מהיחידות ולעמידתן בדרישות התקנות לעניין השטח המינימלי לדירה.

החלטת הוועדה מיום 20.04.2026, על כלל תנאיה, הוראותיה ויתר פרמטרי הבקשה, עומדת בעינה ללא שינוי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	יש לקבל את התייחסות ואישור מח' הסדרי תנועה.
	יש להגיש תכנון פיזי מתוקן עם סימון א.ע.ר/ א.ש.מ ומפלסים שמראים התחברות למצב הקיים
	אישור סופי של מחלקת השימור
	אישור בית המודל
	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז
	הינו בניית ח. טראפו בחו"ח 30153/151 בהתאם לדרישת ח. חשמל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0546.02
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה +מרפסת +ממ"ד
מספר ועדה	2026/81
כתובת	שדרות הרצל 52 , קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מבוקשים שטחי בניה להכשרה ותוספת ממ"ד.

מבוקש במסגרת שטחי נגישות מפאת הצורך של המבקשים.

החריגה מקו בניין מאושרת בהתאם לבהקלה מצומת לצומת שפורסמה.

המוצע הותאם לאמור משכך אין מניעה לאשר את המבוקש .

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1987/0997.06
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תופסת בניה על פי תבע 547067, תוספת מעלית מכח תבע 5022, תוספת שטחי שרות לנגישות ותוספת מחסן.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	מועלם שמעון ניסים 5, רמת שרת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי, מעלית ומבואה מכח 5% נגישות, המוצע עומד בשטחים המותרים. בוצע תיקון טעות סופר לתב"ע כאשר נקבעו קווי בניין תת קרקעיים עבור החניה המוצעת בהתאם לנספח הבינוי, כעת לא נדרש להסיר את הקירוי המוצע והושלמו תנאים טרם דיון- אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03.04.2025 והוחלט : "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להסיר את קירוי המוצע לחניה ולהשלים תנאים טרם דיון, עורך הבקשה פנה לוועדה המחוזית ובוצע תיקון טעות סופר לתב"ע כאשר נקבעו קווי בניין תת קרקעיים עבור החניה המוצעת בהתאם לנספח הבינוי, כעת לא נדרש להסיר את הקירוי המוצע והושלמו תנאים טרם דיון.

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
	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

	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מכון התקנים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1970/0513.02
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, פיצול יח"ד קיימת, בנית מחסן
מספר ועדה	2026/81
כתובת	ששת הימים 27, גבעת המבטר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת יח"ד, תוספת בינוי, תוספת ממ"ד, מחסן, חדר הסקה וחניות, הבקשה מובאת לדחייה היות ו:

יש להסיר את תוספת יח"ד ואת השטחים המבוקשים מכוחה מהבקשה.

יש לצמצם את הבינוי המוצע בחריגה בהתאם לתקנות סטיה ניכרת.

יש להציג את הפרגולה הקיימת להריסה.

יש לצמצם את שטחי הבניה החורגים בהתאם.

יש לצמצם את שטח המחסן ל 20 מ"ר המותרים.

יש להציע מחסן שאינו עילי.

יש לצמצם את שטח הממ"ד ל 9 מ"ר נטו.

וכן יש להסיר את החלק שאינו עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין הנישה.

יש להציג תוכנית צל לממ"ד עבור הדירה הצמודה.

יש להתאים את התוכנית לאישור ה. תנועה שהתקבל.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 27.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1424 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית צפונית מערבית : מוצע תוספת בינוי מעל הבינוי הקיים בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, ו 30% בקיר

ללא פתחים, המרווח האחורי 6 מ', מוצעת חריגה של כ- 0.90 מ', המוצע אינו עמוד במותר- יש לצמצם את הבינוי המוצע לחריגה המותרת עפ"י התקנות.

עפ"י המוצג בשטח קיימת פרגולה בחריגה מקו בניין קדמי בחזית דרומית מזרחית - יש להציג בתוכנית את הפרגולה הקיימת להריסה, ולהציע דרך תקנות הפטור.

שטח בניה :

עיקרי :

מותר עפ"י תב"ע: 50% ב-2 קומות, שטח המגרש: 743 מ"ר, $371.5 = 50\%$ מ"ר, לחלק ל-2 תת חלקות: 185.75 מ"ר לכל יח"ד.

קיים: מאושר בהיתר 1970/513 – 163.75 מ"ר.

6% הקלה- 44.58 מ"ר, 22.29 מ"ר לכל יח"ד.

סה"כ שטח עיקרי מותר במגרש ליח"ד המבקשת: 208.04 מ"ר.

מוצע בבקשה: תוספת בינוי עיקרי בסך כולל של 137.42 מ"ר בנוסף ל 115.61 מ"ר הקיימים, סה"כ 253.03 מ"ר שטח עיקרי- המוצע חורג מהמותר, יש לצמצם בהתאם.

מוצע בבקשה תוספת שטח עבור יח"ד, עפ"י הוראות תיקון 155: "הוראות סעיף זה יחולו לגבי בקשה להקלה שהוגשה לפני יום 01/06/2025" היות הבקשה נפתחה בתאריך 03/06/2025 לא ניתן לבקש הקלה עבור תוספת יח"ד - יש להסיר את תוספת יח"ד המוצעת מהבקשה.

שרות :

היות ותוכנית 1424 אינה נגעה בשטח שרות ניתן להציע שטחי שרות מכח תוכנית מתאר.

מוצעים שטחי שרות בסך כולל של 44.67 מ"ר כמפורט:

מחסן - מוצע מחסן בשטח של 20.18 מ"ר, המחסן המוצע הינו מחסן עילי ולא ניתן לאשר במסגרת הבקשה המוצעת, פורסמה הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי- נדרש לצמצם את שטח המחסן ל 20 מ"ר המותרים, וכן ניתן להציע מחסן קבור או לחילופין להציג את המחסן במיקום המאושר בהיתר מקורי מס' 1970/513 ולהעביר חתך המציג כי גובה המחסן אינו עולה על 2.20 מ' המותרים.

ממ"ד – מוצע ממ"ד בשטח של 11.88 מ"ר נטו, ו- 18 מ"ר ברוטו עבור היח"ד הקיימת, יש לצמצם את שטח הממ"ד ל 9 מ"ר נטו המותרים או להציג חדר רטוב בהתאם לתקנות החדשות - (ראה סעיף ממ"ד).

ממ"ד :

קומת מרתף, מפלס -2.96: מוצע בקומה זו ממ"ד עבור יח"ד הקיימת, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי ברוחב של כ-1.26 מ', עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן להציע ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי של עד 2/3 מרווח המרווח. המרווח הוא 3 מ', מותרת חריגה של עד 1.98 מ', עומד במותר- יש להסיר את החלק שאינו עומד בתקנות פיקוד העורף הדורשות נישא ברוחב של 1.60 מ' מינימום.

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

בנוסף, שטח הממ"ד המוגדל מיועד עבור חדר רטוב- יש להציג בהתאם או לצמצם את שטח הממ"ד ל 9 מ"ר נטו המותרים.

מס' יח"ד :

עפ"י תב"ע: גודל מזערי למגרש חד משפחתי: 350 מ"ר, לדו משפחתי: 700 מ"ר.

מוצע בבקשה: תוספת יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, פורסמה הקלה למבוקש.

עפ"י הוראות תיקון 155: "הוראות סעיף זה יחולו לגבי בקשה להקלה שהוגשה לפני יום 01/06/2025" היות הבקשה נפתחה בתאריך 03/06/2025, לא ניתן לבקש את תוספת יח"ד - יש להסיר את תוספת יח"ד המוצעת מהבקשה.

אישו רי גורמים :

ה. תנועה - אושר, יש להתאים את תוכנית ההגשה לתוכנית שאושרה ע"י מח' הסדרי תנועה.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0470.14
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הפיכת מחסן לשטח עיקרי, הכשרת מרפסות שנבנו במיקום שונה מהיתר, הוספת מרפסת
מספר ועדה	2026/81
כתובת	ישראל זנגויל 9, קרית היוכל

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מוצע בבקשה שינוי שטח דירות בקומת מחסן עבור שטח עיקרי, וכן הכשרת מרפסות זיו ובינוי בשונה מהיתר ותוספת מרפסת.

לאחר בחינת הוועדה את הבקשה מחליטה לאשר חלק מהבקשה כדלהלן:

שינוי שטח מחסנים לשטח עיקרי - לא מאושר מאחר שבמפלס זה קיימים מחסנים והמוצע מבוקש בשונה מהייעוד הקיים במפלס זה.

ככל ויוצגו היתרי בניה במפלס זה הם ייבחנו.

זאת ועוד שינוי מחסן לשטח עיקרי הופך את הקומה לשטח עיקרי ללא פרסום הקלה.

בנוסף בוטלו מחסנים ומוצגים מחסנים ללא היתר בשטח זה, יש להציג בהתאם למאושר בהיתר בלבד.

במידה שקיים בינוי למחסן שלא מאושר יש להכשיר בהיתר זה (מחסן רביעי) או לסמן בצהוב.

מבואת הממ"ד - לא ניתן לקזז שטח עיקרי קיים עבור שינוי לשטח מבואה מכוח התקנה החדשה, מדובר בשטח עיקרי קיים ומאושר בהיתר.

מרפסות זיו:

חזית צפונית ומזרחית - מוצעת הגדלת ושינוי מיקום מרפסת זיו קדמית מהמאושר בהיתר קודם.

הוועדה בחנה את השינוי ומאשרת אותו לאור הנסיבות.

לא פורסמה הקלה לחריגת מרפסת בחזית צידית, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד.

מרפסת פנימית: יש לצמצם את המרפסת בהתאם לעומק והרוחב המאושר בבקשות מקבילות.

טרם הפניה לגורמים יש להציג טבלת מאזן מרפסות מקורות קיימות ועתידיות בבניין עד לשטח של 12 מ"ר לדירה, ככל והשטח עולה על האמור יש להסיר את המרפסת מהבקשה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0340.08
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בהתאם לתבע, ממד ומחסן
מספר ועדה	2026/81
כתובת	בורוכוב 39 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין, תוספת בינוי ומרפסות בהתאם לנספח ותוספת מחסן בשטח של 20 מ"ר.

הושלמו תנאים טרם דיון, התקבלו הסכמות שכנים ופורסמו הקלות כנדרש.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

ממ"ד :

יש לצמצם את הממ"ד לשטח של עד 9 מ"ר נטו.

חוות דעת תכנונית :

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

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

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים 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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0253.00
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומחסן בקומת מרתף חדשה
מספר ועדה	2026/81
כתובת	ניקרגואה 28, קרית מנחם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הגדלת הממ"ד בהתאם לתקנות החוק ובכפוף לתוכנית צל זהה אשר הוצגה לשכן .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"י
	השלמת כל התנאים לאחר הגדלת הממ"ד בהתאם לחוק החדש
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0146.01
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2018/0146.00
מספר ועדה	2026/81
כתובת	השופט בנימין , רמת שרת מגרש ריק מול שופט בנימין 31,29

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

עד לתאריך 11/09/2028

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1987/0676.02
מספר סידורי	75

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסן ותוספת בניה בקומת מרתף + שינויים במפלס החצר
מספר ועדה	2026/81
כתובת	אורוגואי 28, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה זו מוצעת תוספת בניה בקומת מרתף, מחסן ושינויים במפלס החצר.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות המתנגד מחליטה לאשר את הבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים.

טענת המתנגד לכך כי המבוקש כולל בניה על שטח שלו וכי שטחי הבניה אינם מחולקים באופן שווה-

בחלקה חלה תכנית 4658 כאשר זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרויות הבניה מכוח תב"ע זו, מדובר בבקשה תואמת תב"ע המבקש מממש את זכויות בניה המיועדות לו בלבד ואינו פוגע בשטחים או בזכויות בניה המיועדים למתנגד.

ההתנגדות לא מעלה טענות תכנוניות אלא טענות לעניין חלוקת זכויות שכאמור מבוקש עפ"י התב"ע.

יצוין כי התקבל רוב קנייני נדרש לשינויים בשטח משותף.

לאור האמור הוועדה מחליטה לדחות לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(טז): לא ינתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה ומיועדות להריסה או שאינן תואמות להוראות תכנית זו, בדירת המבקש יש עבירות בניה רבות - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הבינוי הקיים ללא היתר בדירת המבקש ככל וישנם.

תנאי להפצה לגורמים תיקון ההערות המסומנות בתכנית b, וכן צמצום חצר אנגלית והוספת חץ צפון בתכניות.

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

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הבינוי הקיים ללא היתר בידרת המבקש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0470.13
מספר סידורי	76

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דירה ותוספת מרפסות
מספר ועדה	2026/81
כתובת	ישראל זנגויל 9, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי חלקי עפ"י נספח- הכולל ממ"ד, מרפסת זיז, תוספת מרפסות זיז פנימיות בחריגה מקו בניין, תוספת מרפסות גג על שטח גג משותף, וכן תוספת בינוי מכוח 5% הקלה להשלמת דירת גג אשר מהווה פגיעה חזותית ואינה ניתנת לאישור במתכונת זו

שטח בניה :

קומה א' מפלס +2.80 חזית מזרחית :

סך תוספת שטח עיקרי מותר : 25.80 מ"ר

מוצעת תוספת בינוי בתוך קווי בניין בשטח של 14 מ"ר בהתאם לנספח בינוי למעט הממ"ד אשר מוצע במקום שטחים עיקריים נוספים מכוח התב"ע.

קומה ד' (גג) מפלס +11.60 : מוצעות בבקשה תוספת מכוח 5% השלמת דירה גג : התקבלה חו"ד מנהל האגף כדלהלן :

המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי ופוגע בנראות המבנה, ניתן יהיה לבחון חלופות אחרות ככל ויהיו שיפור.

קומת גג מפלס +14.40 : מוצעות מרפסות גג גג הבניין ל-2 יח"ד : עפ"י מדיניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר יציאה לגג משותף וריצוף גג משותף עבור דירה יש להסיר מהבקשה.

מרפסת זיז :

קומה א' מפלס +2.80 חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז בהתאם לנספח בינוי בעומק של 2 מ' ובשטח של 10 מ"ר, בתוך קווי הבניין- אין מניעה לאשר מרפסת זו.

חזית פנימית : מוצעות מרפסות זיז בגדלים שונים ובמיקומים שונים- יש לצמצם את כל המרפסות המוצעות לגודל מרפסות הזיז הקיימות בבניין ולסדר את מיקומם של המרפסות כך שהיו זהות ובאותו מיקום כמו בשאר הקומות בעמודה בכדי לשמור על אחידות ומראה אחיד בחזיתות.

עפ"י הוראות התוכנית סעיף 10 ג'- היתר הבניה תהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה.

יש להציג טבלת מאזן מרפסות מקורות קיימות ועתידיות בבניין עד לשטח של 12 מ"ר לדירה.

יש לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין לבניית מרפסת.

מרפסות גג :

קומה ג מפלס +8.70 : מוצעת מרפסת גג למשפ' כהן ע"ג בינוי קיים מאושר בהיתר, בתוך קווי הבניין.

קומת גג מפלס +14.40 : מוצעות תוספת מדרגות מקומה ג' בתוך הדירה לצורך עלייה למרפסת מוצעות בקומת גג משותף - עפ"י מדיניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר יציאה לגג משותף וריצוף גג משותף עבור דירה יש להסיר מהבקשה.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות.

להלן עיקרי ההתנגדות :

מרפסות בפיר של הבניין- הפיר הינו חלק בלתי נפרד מהרכוש המשותף אשר נועד לצרכים הנדסיים ואוורוריים של כלל הדיירים, בנית מרפסת בפיר משותף מהווה שימוש בלתי חוקי ברכוש משותף וכן תפגע באוורור ובתאורה של הדירה שלי ותגרום לירידת ערכה.

פתיחת חלונות בצד זה של הבניין תגרום לפגיעה חמורה בפרטיות והיזק ראייה, תוספת נחלונות מנוגדת לעקרון השמירה על חזיתות אחידות בבניין, הוספת פתחים חדשים מחייבים בחינה תכנונית כוללת ולא ניתן לאשרם בהיתר נקודתי.

חוסר אחידות לעומת יתר הדיירים בבניין, הבקשה הנוכחית מבקשת חריגות ושינויים מן הקיים, מתן היתר ייחודי לשכן אחד ייצור אי שוויון מהותי בין הדיירים, יפגע באחידות ובחזית הבניין ויהווה תקדים בעייתי לכלל הדיירים בעתיד.

מאחר והתיק מובא לדחייה במתכנות המוצעת ההתנגדות תיבחן שוב בשנית לאחר תיקון התוכנית והכנה לדיון חוזר.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0073.02
מספר סידורי	77

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת עמודת ממד"ים ומבואה
מספר ועדה	2026/81
כתובת	מבוא העשרה 7 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע עומדת ממ"דים בחזית צפונית מקומה א' עד קומה ג'

והוצגה תוכנית צל- אין מניעה לאשר.

ההתנגדות הוקראה במעמד הוועדה. לאחר שהוועדה בחנה ההתנגדות מחליטה לדון על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים.

טענות המתנגד נוגעות לעניין הרצון לקידום הליך פינוי בינוי והחשש מכך שאישור ממ"דים יפגע בהליך זה.

בבדיקה במחלקות הרלוונטיות לא נמצא הליך כלשהוא באשר לפינוי בינוי.

זאת ועוד, אף אם היה קיים הליך כזה הוועדה היתה מבקשת להחריג את הממ"דים כדי לא לפגוע באפשרות לפינוי בינוי.

לאור חשיבות הממד"ים בייחוד בעת זו הוועדה מאשרת את הבקשה לעמודת ממ"דים.

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0777.03
מספר סידורי	78

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת דירה קיימת+תוספת קומה
מספר ועדה	2026/81
כתובת	פלורנטין 26 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתוכנית 14047, ממ"ד, חניה וריצוף חצר, וחיזוקים.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות המתנגד ואת הבקשה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה על סמך ההתנגדות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

המתנגד טוען כי הבינוי יחשיך את דירתו- מדובר בבקשה תואמת תכנית טענות אלה מקומן בעת אישור התכנית.

באשר לטענה לעניין התשתיות הקיימות בחצר- הוועדה אינה דנה בנושאים אלה אלא בעניינים תכנוניים הנוגעים לעצם הבקשה.

יצוין כי המתנגד בוריס כץ הסיר את ההתנגדות מאחר שהתכנית תוקנה בהתאם להחלטת וועדה קודמת, כמו כן הוא הביע את הסכמתו לחיזוקים המוצעים בבקשה.

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

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת את הבקשה.

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

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0383.03
מספר סידורי	79

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה תואמת תבע לדירות מגורים + תוספת בניה בקומת המרתף לאזור "מחסה".
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הרב יצחק ברויאר 11, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת ושטח מחסה משותף בקומת מרתף.

ישנם 10 מתנגדים, לא הוגשו התנגדויות חדשות לאחר משלוח הודעות.

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, ההתנגדויות העיקריות לפגיעה ושימוש בשטח משותף פתוח לציבור.

החלטת הוועדה מיום 22/10/2025 קבעה כי המקום לא ישמש את המוסד, כמו כן שטח המוצע כמחסה שטח משותף תואם נספח ואינו מסופח לדירה מסוימת. בכך ניתן מענה לחלק ניכר מההתנגדויות.

לטענות ההנדסיות, יובהר כי הבנייה תלווה על ידי קונסטרוקטור שיפקח על הליך הבניה והאישורים ויבטיח את יציבות המבנה.

הבקשה הותאמה לתב"ע משכך אין מניעה לאשר אותה.

לאור האמור הועדה דוחה את טענות המתנגדים ומאשרת את הבקשה.

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0213.05
מספר סידורי	80

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומרפסות ומחסנים ליח"ד קיימות
מספר ועדה	2026/81
כתובת	גת 10, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בניה, תוספת קומות, מחסנים ומרפסות זיז עבור שני מבקשים.

התקבלה התנגדות אחת להתנגדות הוקראה בפני הועדה.

לאחר שהועדה בחנה את הטענות מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

הטענות נוגעות לבינוי בשטח משותף ולכך שהמבקשים לכאורה פוגעים בזכויות המתנגדת – יובהר כי הבינוי מוצע מכוח תכנית בינוי 115ב', המבקשים ממשיים את זכויות הבניה השייכות להם בלבד כולל השימוש בקומת המרתף לתוספת מחסן ולשטח עיקרי, כמו כן שטח המקלט אינו נפגע.

הוצגה תכנית צל אפשרית בעמודה הצמודה.

יצוין כי המתנגדת רשאית להגיש בקשה לתוספת בניה מכוח תכנית 115ב'.

יש לתקן את הבקשה בכפוף להערות המסומנות על גבי תוכנית ב

יש להראות את שינוי שטח מרפסות השרות

כמו כן יש לבטל את ההנמכה המבוקשת למחסנים ולתכנן את הקומה באופן שלא תעלה על 220 באזור המבוקש לשרות.

וכן יש להציג בינוי וסגירת מרפסות זהה ל2 הדירות הצמודות על מנת להשוות מראה אחיד.

לאור האמור הועדה מאשרת את הבקשה ללא צורך בזימון הצדדים בכפוף לתיקון האמור.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0694.07
מספר סידורי	81

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, מחסן וממ"ד למיגון
מספר ועדה	2026/81
כתובת	ארץ חפץ 102, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה זו מוצעת תוספת בניה, ממ"ד ומחסן עבור משפחת סופר.

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

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

עיקר ההתנגדות היא רק לאופן הממ"ד שיאושר. המתנגד טוען כי אישור ממ"ד בבקשה הנוכחית עלול למנוע ממנו בניית ממ"ד בהתאם לתקנות החדשות.

לאור חשיבות הממ"דים בייחוד בעת זו, הוועדה מאשרת את הממ"ד בכפוף להגשת תכנית צל לקירות ממ"ד עתידיים בסמוך לממ"ד המבוקש.

ככל שדיירי העמודה יגישו בקשה לתוספת ממ"ד הם רשאים לבקש את הממ"ד המוגדל בכפוף לאמור, והמבקש לא ימנע מהם להוריד קירות ממ"ד בהתאם לנדרש.

באשר לטענה לעניין המרפסת – אין מרפסת מוצעת על כן הטענה אינה רלוונטית.

יש להציג את קירות הממ"ד בגבולות המחסן ולהוריד רק 70% מקירות הממ"ד כך שהשטח הנותר מתחת לממ"ד ישאר פתוח.

יש להוסיף את תכנית הצל לקירות הממ"ד ולתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a

הוועדה מעודדת בנייתם של ממ"דים ומאשרת את הבקשה בכפוף לאמור.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
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	
ארים	

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1976/0557.10
מספר סידורי	82

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה, ממ"ד, מרפסות
מספר ועדה	2026/81
כתובת	מח"ל 2, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף הגשת תוכנית מתקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל צמצום מרפסות הזיז המבוקשות בין הדירות בחזית הדרומית לתתי חלקות 4,8, בהתאם למאושר בת.ב 1976.557.8 .

וכן לתת חלקה 8 יש לבטל את מרפסת הזיז המבוקשת בחזית מזרחית בתאום עם המבקשים כולל תכנון המרפסת המבוקשת בחזית מזרחית דרומית בהתאם למאושר בקומה ה' בת.ב 1976.557.8 על מנת להשוות מראה אחיד לתכנון המרפסות .

וכן יש לצרף טבלת מאזן מרפסות וכן יש להציג 70% הורדה של קירות בלבד ולא שטח אטום וכן השטח מתחת לעמודת הממ"ד הינו משותף .

.

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

	אישור שירותי הכבאות
	הגשת ערבות בנקאית בסך 19,124 ש"ח עבור שימור עצים
	תכנון הורדת 70% קירות בלבד ולא שטח אטום בתוכניות סופיות היות ומדובר בשטח משותף

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0111.09
מספר סידורי	83

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול יח"ד והרחבות דיור מכח 6% הקלה ו-5% השלמת קומת גג
מספר ועדה	2026/81
כתובת	בזל 7, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית b כולל הצגת פתח יציאה לגג.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0568.00
מספר סידורי	84

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בנית מחסנים, תוספת בניה לבנין/ הרחבה קיים
מספר ועדה	2026/81
כתובת	החי"ל 22, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה זו מוצעת תוספת קומה לתוספת בניה ומחסן וכן בניית מרפסת.

התקבלה התנגדות אחת להתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות מחליטה לאשר את הבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים.

לטענות לעניין פגיעה בפרטיות בשל בניית המרפסת – המרפסת צומצמה באופן משמעותי בעומק וברוחב ובכך מתרחקת מדירת המתנגד. בכך מקבלת הוועדה את הטענה לעניין הפרטיות, ויש בכך משום איזון אינטרסים.

באשר לטענה ליציבות המבנה – כתנאי להיתר יוגשו המסמכים ההנדסיים הנדרשים, יובהר כי הבנייה תלווה על ידי קונסטרוקטור שיבחן את הבינוי ויבטיח את יציבות המבנה.

לטענות הנוגעות לנזקים שנוצרו בשל בנייה בדירת המבקש – על המבקש לדאוג לכך שהבינוי לא גרום לפגיעה כלשהיא בדירות הצמודות.

לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה.

יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית b

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	ביטול ההקלה לעניין מרפסת זיז מטבלת ההקלות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0500.00
מספר סידורי	85

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/81
כתובת	איסלנד 7, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה פורסמה לא הוגשו התנגדויות הבקשה מאושרת בתנאים .

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0174.01
מספר סידורי	86

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות ותוספת ממ"ד.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הרב יצחק חי טייב 16, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומרפסות זיז, מיקום המרפסת שונה וכעת מוצעת במסגרת קווי הבניין המותרים, כמו כן הממ"ד עודכן ושונה לממ"ד מוגדל + מבואה, בנוסף, הוגשה חתימת שכן נוספת לממ"ד המוצע, בוצע הליך פרסומי בהתאם לבקשה, תום מועד להגשת התנגדויות הינו עד 16/06/2026, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות -

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 11/06/2026 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להסיר את המרפסת המהווה סטיה ניכרת מהבקשה, ולהשלים חתימה נוספת לממ"ד המוצע,

כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת כאשר המרפסת עודכנה ומוצעת במסגרת קווי הבניין המותרים, כמו כן מוצע ממ"ד מוגדל + מבואה, והוגשה חתימה נוספת בהתאם. בוצע הליך פרסומי בהתאם לבקשה, תום מועד להגשת התנגדויות הינו עד 16/06/2026, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות -

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0608.04
מספר סידורי	87

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה- ניווד זכויות , תוספת חדר מחוזק ומרפסות
מספר ועדה	2026/81
כתובת	א.ד. גורדון 2 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג ומרפסות, בבדיקה נוספת של התבי"ע ניראה כי השטח המוצע עומד במותר, כמו כן פורסמו הקלות כנדרש, והוגשה הסכמת שכן לבינוי על גג דירתו -

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 05.11.2025 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", היות ונדרש לצמצם את השטח המוצע, לפרסם הקלות כנדרש, ולהגיש הסכמת שכן לבינוי בגג דירתו או להציע בינוי בגג דירת המבקש בלבד. התקבל הסכמת שכן לתכנון הממ"ד בגג דירתו, בבדיקה נוספת של התבי"ע ניראה כי השטח שנויד לגג הוא השטח המותר מכוח התבי"ע בקומה ב', ומאחר וכך השטחים עומדים במותר, בנוסף, פורסמו ההקלות כנדרש, תום מועד להגשת התנגדויות 16.06.2026, לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

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

	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	לציין מס' תב"ע תקין ע"ג ההרמוניקה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0449.00
מספר סידורי	88

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה + ממד + מחסן + מרפסות
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הרב צבי יהודה 5, קרית משה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בקריית משה רח' צבי יהודה 5

בבניין בן 5 קומות, בן 18 יח"ד קיימות. 3 כניסות.

מוצעת תכנית שינויים להיתר 2023/0473 כולל תוספת בנייה ל 2 דירות קיימות :

-שינויים בקומת מרתף כולל פריצת כניסה בחזית אחורית דרומית ומעבר למחסן קיים

-שינוי במיקום ממ"דים המאושרים בהיתר מקורי

-הרחבת רוחב המרפסת המאושרת במפלס 0,00 עד קצה החזית בהתאם לקיים במפלס +3,00

תב"עכפופה למתאר, בתוקף מ 1991, אזור מגורים 2

נספח בינוי 115 מפורט מחייב.

השינוי המוצע לא סביר כי נוגד מדיניות הועדה במתחם גת .

- יש לתכנן מרחבים מוגנים בתוך שטח התוספות ומעטפת בניין קיים, או במרתף בכפוף להסכמות קנייניות, או להותיר את הממ"ד כפי שהוא בהיתר ללא שינוי.

-לא ניתן לפרוץ פתחים לכניסות נוספות לדירות

-כניסות למחסנים יהיו רק דרך חדר מדרגות המשותף

- פגיעה עיצובית בחזית

- השינוי המוצע יוצר תנאים לביצוע במקום יח"ד ללא היתר.

התנגדויות -התקבלה התנגדות של השכן בעל המחסן שטוען כי הבקשה לא כוללת פתרון גישה למחסן שלו.

ההתנגדות זו תיבחן שוב ככל שתוגש תכנית מתוקנת בהתאם ויבוצע פרסום לכך.

"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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2026/0008.00
מספר סידורי	89

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/81
כתובת	החרצית 3, קרית מנחם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בקשה תוספת מרפסת זיז בשטח של 8 מ"ר ובחריגה מקו בניין אחורי בעומק 2 מ'.

מרפסת זו אושרה בהיתר קודם וכעת מוצע הגדלה של מרפסת זו אשר אינה מהווה שינוי מהותי מהיתר קודם ושינוי בחזית, פורסמה הקלה כנדרש.

יש להציג בחזית את כל המרפסות שאושרו בהיתרים קודמים, ולתקן את מהות הבקשה בהתאם למבוקש.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0340.05
מספר סידורי	90

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה בהתאם לתב"ע, ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2026/81
כתובת	בורוכוב 39 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מבוקשת תוספת בניה בהתאם לתב"ע, ממ"ד ומחסן, הוגשו 2 התנגדויות, ההתנגדויות הוקראה בפני הוועדה בבנין זה כבר אושר ממ"ד

לטענתו להקטנת השט הפתוח שמשחקים בו - לאור בנית הממ"ד נטען שוועדת הערר לא אישרה תוספת. הערר אינו דומה למקרה הזה כיוון שרק הממ"ד

חורג במקרה זה .

לאור חשיבות הממ"ד והצורך החיוני אין אופציה אחרת טובה למיוקם הממ"ד .

המרחק שנותר כ- 9.5 מ/ מהמתנגד, עד לקצה הבנין

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד ומחסן, פורסמו הקלות כנדרש, הוגשו חתימות שכנים, המחסן צומצם לגודל המותר- אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.10.2025 והוחלט " לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את השטח המחסן המוצע ל 8% המותרים, וכן לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

בתאריך 04.12.2025 התקבל ערר על התיק מטעם המתנגד, והתקבלה החלטת ערר בתאריך 06.01.2026, לסילוק הערר והחזרת התיק לדיון בוועדת משנה ככל שיתוקן כנדרש. כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת עם צמצום המחסן ל 8% המותרים ותיקון ההערות ע"ג תוכנית a- לאשר

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות :

מבקש לצמצם את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין על חשבון החצר המשותפת (מדובר בממ"ד המוצע בחריגה מקו בניין)

מתנגד להקלות שפורסמו היות ובערר בתיק מס' 2011/230 לא אושרו הקלות.

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים.

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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0340.07
מספר סידורי	91

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד + מבואה וריצוף מרפסות גג
מספר ועדה	2026/81
כתובת	בורוכוב 39 , קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מבוקש בינוי ממ"ד במפלס +7.62 עבור דירה מס' 29 מש' עובדיה.

לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת הנוכחית כדלקמן :

עפ"י היתר בניה בתיק 2003/346 לדירה זה אושרה תוספת קומה לדירה זו, כאשר התוספת כללה בין היתר בניית חדר מחוזק.

מאחר שאושר מרחב מוגן כאמור, לא ניתן לאשר כפל מרחבים מוגנים אלא אם יוכח כי אושר כשטח עיקרי.

במידה ששטח חדר מחוזק בהיתר חושב עיקרי, יש להוכיח זאת ולתקן את האמור :

ראשית יש להציג הדמיה לבחינת התכנון המקבל וההשפעה על הבניין.

המבואה המוצעת חורגת מ5 מ"ר ברוטו מאחר שלא ניתן לאשר שטח "כלוא" ללא חישוב שטחים, היה וניתן יהיה לאשר את הממ"ד יש לתקן את המבואה בהתאם.

בהתאם להחלטת וועדת ערר, גג ממ"ד החורג מקווי בניין לא ישמש כמרפסת גג ע"כ יש לבטל את המרפסת המוצעת מעל הממ"ד ואת המרפסת מעל המבואה המהווה פגיעה חזותית.

לא ניתן לקזז עובי קיר ביציאה לממ"ד.

יש להוכיח כי תכנית הצל לממ"דים ישימה ותאפשר עמודות ממ"דים מלאות, במידה שאושרו היתרים שונים לממ"ד תכנית הצל אינה ישימה ולא ניתן לאשר את הממ"ד אלא יש להסתפק בחדר המחוזק המאושר.

יש להחתים פוזיטיבית את כל בעלי דירות הגג על תכנית זהה ככל וכאמור יתאפשר ממ"ד זהה (במידה שאין להן היתרים לממ"ד/ חדר מחוזק).

לא פורסמה הקלה לבנייה שלא עפ"י נספח. (הקלה לקווי בניין אינה רלוונטית שכן עומד בהוראות תמ"א 40)

יש להוכיח קיומו של היתר לממ"ד שמתחת המבקש.

שטחי שרות מותרים עפ"י תב"ע:

לקומה ג, ד, : 24.9 מ"ר

מוצע בקומה ג': 47.04 מ"ר. המוצע אינו עומד במותר, יש לצמצם כנדרש.

היה ויוכח שטח כאמור ויושלמו כל התנאים הבקשה תיבחן

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות, אין רלוונטיות בדיון בהתנגדות בשלב זה מאחר והבקשה נדחית במתכונת כאמור.

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0321.03
מספר סידורי	92

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה + ממ"ד + בניית מרפסת + בניית מחסן
מספר ועדה	2026/81
כתובת	שדרות המאירי 18, קרית משה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הוועדה מחליטה לדחות א את הבקשה מאחר יש חריגה במספר הקומות .

לא הגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח שטח המבוקש הן לחצרות האנגליות המבוקשות בחזית דרומית בשטח משותף והן לשינוי בפיתוח שטח בחזית צפונית .

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a

כולל הצגת חישוב שטח המחסן המהווה 8% משטח הדירה .

וכן לא ניתן לאשר בינוי חלקי בקומה א' ויש להציג את כל הבינוי הקיים להכשרה

יש להעביר חתך במחסן המבוקשת בקומת המרתף ולהוסיף פרט לחצר אנגלית המבוקשת .

יש לשים לב כי שינוי בפיתוח יבחן רק לאחר שיצרפו 2/3 הסכמות שכנים לשינוי בפיתוח שטח .

בבקשה הנוכחית מבקשים קומה במקום שימוש בעלית גג הדבר מהווה תוספת קומה החורגת מהקומה המותרת בהקלה לפי תקנות החוק ויש להסיר קומה זו .

עוד ניתן לראות במדיניות כי לפי המדיניות הגבהה של חלל גג הרעפים מעבר לתוכנית הבינוי נתונה לשיקול אגף הרישוי ובמקרה דנן לא ניתן לשנות את גובה גג הרעפים המוצג בשונה לייתר דירות הגג בבניין ומהווה מפגע אדריכלי

ניתן לראות כי לא חישבו באופן נכון את שטחי הבניה ולכן הנושא יבחן בשנית לאחר חישוב שטחים נכון

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	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0837.01
מספר סידורי	93

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד כולל תוספת שטח
מספר ועדה	2026/81
כתובת	יצחק שלו 8 , גבעת משואה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת יח"ד חדשה מכוח תיקון 155 לחוק, בשטח של 45 מ"ר, הכולל ממ"ד

וכן מוצע הריסת מחסן קיים ובקשת מחסן חדש, והפיכת חלון בסלון לחלון אחד גדול במקום 3 חלונות קטנים.

עפ"י הנחיות בנוגע לתיקון 155 בבתים צמודי קרקע נדרש לעמוד בכל הסעיפים להלן:

התוכנית החלה בחלקה נכנסה לתוקף לפני יום 07/08/2017 - עומד במותר.

מדובר בצמוד קרקע, המגרש מיועד ל- 4 יח"ד לכל היותר לפי ייעודו- עפ"י החלטת מיכאלי אילנית- לאחר בדיקה פרטנית של הבקשה להיתר ונתוני התב"ע והמגרש, בהתחשב בכך שמדובר בהיקף מצומצם של יח"ד שיכולות (כאופציה) לממש את פיצול יח"ד מכוח התיקון, לאחר בחינת כל השיקולים הרלוונטיים ובהתאם לעמדת מנהל אגף הרישוי, אין מניעה לקבל את טענת המבקש לפיה ניתן לחלק את שטח החלקה במספר יחידות הדירור ועל פי חישוב זה לבחון את שאלת צמודי הקרקע בבקשה הנ"ל כך שהבקשה עומדת בהגדרת המונח "צמוד קרקע" בהתאם לדרישת תיקון לחוק . 155

שטח כולל של יח"ד קיימת לפחות 120 מ"ר באם מדובר בפיצול של יח"ד- עומד במותר, מדובר בתוספת יח"ד.

תוספת השטח הכולל המותר לבניה לא יעלה על 45 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן- המוצע עומד במותר, מוצע תוספת שטח עיקרי ותוספת ממ"ד בסך של 42.42 מ"ר.

שטח יח"ד נוספת או יח"ד קיימת לאחר פיצול לא יפחת מ 45 מ"ר- המוצע עומד במותר.

אם כללה ההקלה תוספת שטח יש לכלול מרחב מוגן אלא אם התקבל פטור- המוצע עומד במותר, מוצע בבקשה ממ"ד.

המגרש אינו נמצא במתחם השפעה כהגדרתם בחוק הרכבת התחתית (מטר)- המוצע עומד במותר.

באם נקבעה בתכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה (תמ"א 35) הגבלות לעניין מספר יח"ד יש לפעול בהתאם להוראות המפורטות בסעיף (ה) לתקנה - המוצע עומד במותר.

יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים – תירשם הערה מתאימה בעניינים אלו.

באם שטח היחידה הנוספת אינו עולה על 60 מ"ר – אין צורך להתנות את הבקשה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אך הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנת מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור - המוצע עומד במותר ואינו עולה על 60 מ"ר.

עפ"י תב"ע 6596 סעיף 9 ב', ג, מותר בחלקה 13, 80 יח"ד ל- 14 בנינים במגרש: $80/14 = 6$ יח"ד בכל בנין.

מספר הקומות המרבני לא יעלה על 4 קומות בכל בנין-

מוצע בבקשה תוספת יח"ד בקומה המרתף סה"כ יח"ד בבנין זה כולל המוצע: 3 יח"ד, נותר תוספת של עוד 3 יח"ד- אין מניעה לאשר תוספת יח"ד.

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

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

	רישום הערת אזהרה בדבר יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב לזאת לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים
--	---

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0277.02
מספר סידורי	94

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הגדלת ממ"דים ותוספת מרפסת
מספר ועדה	2026/81
כתובת	גת 13, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

ל

הבקשה היא הגדלת ממ"דים ותוספת מרפסות זיז.

לאחר בחינת הוועדה את הבקשה ולאור זאת שמבוקש הגדלת ממ"ד המאושר בהיתר, הוועדה מאשרת את הגדלת הממ"ד בהתאם לתקנות החדשות בכפוף לכך שיתוכנן חדר אמבטיה ובהתאם לכל ההנחיות הנדרשות עבור ממ"ד מוגדל מכוח התקנות החדשות.

לעניין מרפסות זיז המוצעות בחזית צידית – מוצעות בניגוד לתכנית בינוי 115ב' וחורגות מקו בניין בשונה ממדיניות גת שאינה מאפשרת תוספת מרפסות בחזית צידית. כמו כן לא מתקיים גובה ראש 2,5 מ. ממפלס החצר.

לאור האמור יש להסיר את המרפסות מהבקשה.

יש להציג הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף.

יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית a

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	1986/0680.03
מספר סידורי	95

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת ממ"דים + מבואה, סגירת מרפסת, תוספת מרפסות וריצוף חצר
מספר ועדה	2026/81
כתובת	הרב משולם ראט 8, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה זו מוצעת בניית עמודת ממדי"ם, סגירת מרפסות, תוספת מרפסות וריצוף חצר.

התקבלו שתי התנגדויות, ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

לאחר שהוועדה שמעה את הטענות מחליטה לאשר את הבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

לטענה לעניין ריצוף חצר בשטח משותף, טרם דיון הוצגה בפני הצוות המקצועי תכנית שנשלחה ע"י עורכת הבקשה בה הוסר ריצוף החצר, בכך מקבלת הוועדה את טענת המתנגד ומורה כי תוגש תכנית מתוקנת.

באשר לטענה בעניין שטח הממ"ד - הדיירים בעמודה הסמוכה יוכלו לבקש בעתיד ממ"ד מוגדל כמותר עפ"י התקנות. על עורכת הבקשה להציג בתכנית ממ"ד מוגדל גם בתכנית הצל.

לענין מיקום הממדי"ם - ככל שתוגש בעתיד בקשה שונה מתכנית הצל היא תבחן לגופה כמקובל.

טרם הפצה לגורמים יש לבצע תיקונים בתכנית כדלהלן:

מרפסות – ניתן לאשר את סגירת המרפסות בהתאם לתב"ע בלבד.

מרפסות זיז מוצעות- ניתן לאשר בכפוף להצגת מאזן שטח מרפסות קיימות ועתידיות, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.

יש להציג בתכנית ובחזיתות את המרפסות כולל תכנית הצל, כמקובל ולהביא לאישורה של ראש הצוות.

ממ"ד-

יש לתקן את חישוב השטחים: יש לחשב בנפרד את השירותים ואת השטח שרות הנוסף ששטח כל אחד מהם לא יעלה על 3 מ"ר נטו ולחשב את שאר השטח שלא יעלה על 9 מ"ר נטו.

מבואה - מוצע בבקשה תוספת מבואה לממ"ד בשטח של 5 מ"ר והריסת חלק ממרפסת קיימת

לצורך המבואה.

בקומת קרקע המבואה נותנת גישה לממ"ד לא דרך החדר, אך מוצעת דלת יציאה מהמבואה למרפסת, לא ניתן לאשר יציאה משטח שרות למרפסת.

בקומות 1 ו-2 המבואה לא משרתת את הבקשה לצורך כניסה לממ"ד לא דרך החדר, ועל כן חלק מהמבואה מיותרת בבקשה ולא מביאה תועלת אמיתית לממ"ד מפני שבכל מקרה מוצעת כניסה למבואה דרך החדר.

על כן מוצע פתרון (מסומן על ההרמוניקה) לצמצום המבואה בכל הקומות כך שלא יהיה צורך בהריסת חלק מהמרפסת הקיימת והמבואה אכן תשמש לצורך הגיוני לממ"ד תוך תכנון הגיוני בדירה.

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

הוועדה מעודדת בנייתם של מרחבים מוגנים ומאשרת 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
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור שירותי הכבאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0388.00
מספר סידורי	96

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	4 גנ"י במבנים יבילים, כולל מעלית ומעבר משצ"פ צמוד
מספר ועדה	2026/81
כתובת	קוסטה ריקה 26, עיר גנים

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

- פלישה הבניה לשטח פרטי - לאור טענותיהם של המתנגדים בדבר פגיעה ופלישה של הבניה המוצעת לשטחם הפרטי, חברי הוועדה יצאו לסיור שנערך במקום בתאריך 25/06/2026 בהשתתפות : קלרמן ישראל, עו"ד אילנית מיכאלי, וייצמן יוחנן לאחר הסיור, הוועדה התרשמה כי, המתנגדים הם אלה שפלשו לשטח החום המיועד למבני ציבור ולכן טענתם בעניין זה מתייתרת.
- חניה - הוועדה פוטרת מ- 8 מקומות מכוח תקן 5166 ב', סעיף 14.63ב'.
גנ"י נותנים מענה לילדי השכונה ובנוסף, ממצאי הסיור נראה כי ישנם מקומות חניה רבים פנויים בסביבה.

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
	אישור משרד הבריאות

כ	אישור שפ"ע לבינוי/מעבר בשצ"פ.
	אישור בזק/ אישור א. תקשורת
כ	אישור נכסים
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י
	תו תקן ישראלי למבנים היבילים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0291.00
מספר סידורי	97

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הקמת מבנה עבור מתנ"ס, מעון יום ומרכז ספורט.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	האדמו"רים ליינער , סנהדריה מתחם סנהדריה. ממול גן סנהדריה בשכנות ומצפון בית באייר ממערב שדרות גולדה מאיר.

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

יש להגדיל את תכנון האולם הרב תכליתי ככל ניתן עפ"י הסכמה של יו"ר מול אדי ענת קליינמן מנהלת אגף מבני ציבור

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"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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
	אישור משרד הבריאות
	אישור רשות העתיקות
	אישור חברת החשמל
	יש להציג חישוב כי נותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש לקליטת מי נגר
	חו"ד הסדרי תנועה
	הגשת תכנית הסדרי תנועה מעודכנת כולל תכנון מעודכן לקרחוב האדמורים ליינער
	אישור צת"ל לתכנית

	יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.
	חו"ד מחלקת דרכים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	נדרש אישור חברת בזק

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/07/2026 - א אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0136.00
מספר סידורי	98

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בית הכנסת + 3 כיתות גנ"י + 3 כיתות מעון יום+ פיתוח שצ"פ סמוך+ פינוי מנ"דים.
מספר ועדה	2026/81
כתובת	טרומן הארי 1 , רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

- הוועדה מאשרת את פתרון חצר גני הילדים שכמות מספר הילדים הוקטן.
- הוועדה מאשרת את פיתוח השצ"פ בצידה המזרחי והדרומי של החלקה

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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן לי, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור משרד הבריאות
	אישור חברת החשמל
	אישור רשות העתיקות
	חוות דעת נכסי העיריה
	ע"פ סעיף 7.1.2(1) בתכנית 192815- תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים ריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
	בהתאם לחו"ד מח' דרכים- "תיק אושר לדיון בלבד. בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה , זך תכניות מאושרות באגף ועל סמך מייל אישור סרוק בארכיב אופטי מ15.08.2024"

	בהתאם לחו"ד מח' דרכים- תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקה סופי וקביעת לטופס 4.
	ע"פ חו"ד מח' המאור- יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.
	עדכון בהרמוניקה בתכנית גגות- סימון אזור מערכות ואופן גישה לגג.
	תיקון מראה תכנית תנועה בהרמוניקה (שצ"פ וצמחיה דרומית שאינו מפותח במסגרת בקשה התאמה למבוקש ע"פ תכנית הפיתוח.
	אישור אדריכל העיר/מי מטעמו לפיתוח השצ"פ (בהתאם להחלטת הוועדה להטמעת השצ"פ וניקה).
	אישור שפ"ע לפיתוח השצ"פ (בהתאם להחלטת הוועדה להטמעת השצ"פ בהרמוניקה).
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תיקון ההרמוניקה בהתאם להחלטת הוועדה.
	אישור שירותי הכבאות
	יש להטמיע בהרמוניקה את חצר גנ"י המעודכנת + שצ"פ בצד המזרחי והדרומי בחלקה