

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0032.00
מספר סידורי	1

פרטי התיק

ס	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מ	בניה חדשה למגורים לסה"כ 6 יח"ד
מ	2026/56
כ	אל-אוסתאד' תמאם , א-טור אזור אל גרס, שכ"מ

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

בפני הועדה התייצבו הצדדים וב"כ עו"ד מרוואן מטעם המתנגדים ועו"ד קעוור מטעם המבקשים.

במעמד הדיון הודיעו הצדדים כדלקמן:

1. המתנגדים הודיעו כי הם מסירים את ההתנגדות לבקשה מס' 2021/11 יצוין כי מבדיקה עולה שלא הוגשה התנגדות לבקשה זו.

2. הצדדים מנהלים מו"מ ומבקשים דחיית הדיון כדי ללתת לצדדים להגיעה לפשרה ולהבנות ביניהם.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים וב"כ מחליטה:

1. הוועדה מאשרת את בקשה מס' 2022/11 - הוועדה סבורה כי הבקשה זו ראויה תכנונית

2. הוועדה דוחה את הדיון בבקשת 2022/32 ו- 2022/28 בשלושים יום כדי לאפשר לצדדים להגיע להסכמות.

על הצדדים להגיש לצוות המקצועי הודעת עדכון לעניין תוצאות המו"מ ביניהם בתוך פרק זמן של 30 יום.

לאחר פרק זמן זה, ככל שלא תוגש הסכמה כאמור, התיק יובא לדיון פנימי.

3. תנאי להפצה לגורמים הגשת אישור מס רכוש ירדני.

מובא לדיון בוועדת התנגדויות :

המלצת האגף לאשר את הבקשה בתנאים.

מוצע בבקשה בניין חדש, הבנין המוצע הינו אחד מתוך 2 בניינים המוצעים בחלקה, הוצג חישוב המוכיח עמידה בשטחי הבניה, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, פורסמו הקלות כנדרש, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בשנית בוועדת משנה בתאריך 2.7.25 והוחלט "לפרסום לפי סעיף 149", בוצע פרסום כנדרש תום מועד להתנגדויות בתאריך 2.9.25 והתקבלה התנגדות אחת לבקשה.

התיק נידון בראשית ברשות רישוי בתאריך 27.12.2022 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להציג חישוב כוללני של שטחי הבניה לכל הבניינים בתא השטח, מס' יח"ד חורג מהמותר וחוסר בתנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הוגשו החישובים הנדרשים, הושלמו תנאים טרם דיון ונדרש לבצע פרסום כמפורט :

יצוין כי הוגש לתיק ערר היות והתיק נסגר, בהתאם להחלטת וועדת ערר התיק נפתח ומשובץ לדיון חוזר.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 06.05.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים - יש לעדכן תיק מידע לבקשה כתנאי להיתר.

אישור י גורמים :

הסדרי תנועה - אושר, בוצעו שינויים מינוריים בתוכנית - תנאי לקבלת היתר יהא אישור מח' הסדרי תנועה לשינוי.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, עיקרי ההתנגדות הינם קניינים.

בעלויות :

היות ומדובר בבקשה שנפתחה בינואר 2022 נדרש לחדש את מסמכי הבעלות, התקבלה הנחיה ממנהל האגף כי תנאי זה יהיה כתנאי להיתר - תנאי לקבלת היתר בניה יהא הגשת מסמכי בעלות עדכניים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0028.00
מספר סידורי	2

פרטי התיק

ס	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מ	בניה חדשה למגורים לסה"כ 6 יח"ד
מ	2026/56
כ	אל-אוסתאד' תמאם , א-טור אזור אל גרס, שכ"ט

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

במעמד הדיון הציגו הצדדים את בקשתם לדחות את הדיון כדי להגיע להסדר ביניהם.

הוועדה מורה כי על הצדדים להגיש לוועדה הודעה מוסכמת בעניין הפשרה בתוך פרק זמן של שלושים יום.

לאחר פרק זמן זה, ככל שלא תוגש הסכמה כאמור, התיק יובא לדיון פנימי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0011.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

ס	דין בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מ	בניה חדשה למגורים לסה"כ 8 יח"ד
מ	2026/56
כ	אל-אוסתאד' תמאם , א-טור אזור אל גרס, שכ"ט " א טור

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה בניין חדש עבור 8 יח"ד בחלקה הכוללת שלושה מבנים.

תנאי להפצה לגורמים יהא הגשת מס רכוש ירדני.

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 06.05.2020 ע"י המח' למידע תכנוני - יש לעדכן תיק מידע לבקשה כתנאי להיתר.

בעלויות :

היות ומדובר בבקשה שנפתחה בינואר 2022 נדרש לחדש את מסמכי הבעלות, בייעוץ עם מנהל האגף הוחלט תנאי זה יהיה כתנאי להיתר - תנאי לקבלת היתר בניה יהא הגשת מסמכי בעלות עדכניים.

תיקונים נדרשים בהרמוניקה :

יש להציג טבלת מאזן לגבי שלושת המבנים המבוקשים בתיק זה ובתיקי רישוי מקבילים : 2022/28, 2022/32.

יש לסמן בתכניות את קונטור שני המבנים הנוספים המבוקשים בתיקים כאמור.

יש להציג שטח שלא יפחת מ- 25% שטחים חדירי מים.

יש לסמן בתכנית את שטח זיקת ההנאה לרכב בהתאם למסומן בתיק מידע ולהוראות התכנית סעיף 4.6.2 (א).

הוועדה מאשרת את הבקשה בהתאם 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
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	הגשת תוכנון פיזי מפורט לדרך גישה על סמך תוכנית תנועה מאושרת ע"י מחלקה מהסדרי
	אישור מח' איכות הסביבה
	תברואה: יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר
	דרכים: הגשת תוכנון פיזי מפורט לדרך גישה על סמך תוכנית תנועה מאושרת ע"י מחלקה
	המצאת מס רכוש ירדני / ישראלי לפני שנת 2000 ומשלוח הודעה לאנ"ן והאפוטרופוס הכללי
	חלפו מספר שנים ממעמד פתיחת התיק ובדיקת הבעלות יש להעביר מסמס רמכי בעלות
	אישור מח' הסדרי תנועה
	נאי לקבלת היתר יהא אישור מח' הסדרי תנועה לשינוי. שבוצע בתוכנית
	עדכון תיק מידע
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הגשת מסמכי בעלות עדכניים.
	רישום התצ"ר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0039.04
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה תוספת מרפסת וממ"ד
מספר ועדה	2026/56
כתובת	קדימה 41, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה היא לתוספת בניה בחזית הצפונית והדרומית ותוספת 4 מרפסות זיז לא מקורות. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לקבל חלק מההתנגדות ומאשרת חלק מהבקשה. הוועדה מאשרת את התוספות בחזית הצפונית והדרומית המבוקשים. המרפסת המבוקשת בחזית הצפונית (בפטיו), הוועדה מקבלת את ההתנגדויות ודוחה את הבקשה למרפסת – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו. המרפסת המבוקשת בחזית הדרומית מערבית מעל הסלון של המתנגד - הוועדה מקבלת את ההתנגדות ודוחה את הבקשה למרפסת – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו. הוועדה סבורה שהמרפסת תחשיך דירת המתנגדים יתר על המידה. בעבור שתי המרפסות המבוקשת בחזית הדרומית - המתנגד הודיע במהלך הדיון שאינו מתנגד למרפסת מעל חדרי השינה. הוועדה מאשרת מרפסת זו ואף את המרפסת המבוקשת בצמוד לתוספת. המבקש יוכל להגדיל את חלונו הממוקם בחזית הדרומית מערבית (חלון הסלון) בתיאום עם ר"צ. הוועדה סבורה שבהחלטתה יש מושם איזון ראוי בין האינטרסים של הצדדים. הצורך של המבקש במרפסות והפגיעה במתנגד. ליקויים טכניים: על עורך הבקשה: - להטמיע ע"י ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות כולל חתך ותכנית חתום ע"י מתכנן השלד. - לתקן את ההערות המסומנות ע"י ההרמוניקה a.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים 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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0501.05
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תכנית שינויים-התאמה למצב הקיים
מספר ועדה	2026/56
כתובת	יוסי בן יועזר 0, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לשינויים מהיתר קודם והתאמה לקיים בשטח.

בוצע הליך יידוע לחלקות הגובלות כאשר התקבלה התנגדות אחת של מר עדיקה ניסים.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים באריכות מחליטה לקבל חלק מסעיפי ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט להלן:

לטענה לשימוש בקומת המרתף כאולם אירועים

-השימוש המוצע הנו עבור אולם קידושין בלבד ולא כאולם אירועים כאשר תירשם הערת אזהרה על כך וכן יירשם בהרמוניקת ההיתר.

לטענה לחריגות בניה, יצירת פתחים וגישה לכיוון מקרקעי המתנגד.

-הוועדה קובעת שתנאי לגורמים יהיה דוח פיקוח על הבניה להתאמת הבקשה בכללותה לקיים בשטח, כמובן שכלל ואין התאמה אזי יש לתקן בהתאם.

וכן תנאי להיתר, אישור פיקוח על הבניה לביצוע ההריסה בפועל לחלקים הרלוונטיים/עבירות שלא מוכשרות המסומנים בצהוב.

לטענה לעומסי תנועה וחניה ומטרדי רעש מעצם השימוש כאולם אירועים.

לטענה כי אין הקצאה מסודרת.

-המבקשים טענו שהגישו את המסמכים הסופיים למחלקת נכסים ע"מ לקבל הארכה בהקצאה, בנוסף הבקשה נדרשת בחתימה של נכסים ומבני דת כתנאי להפקת היתר, כמובן שע"מ שיחתמו אמורה להיות הקצאה בתוקף כאשר התקבלה חתימתם בפתיחת תיק.

כמו כן יירשם כתנאי להיתר, הצגת אישור הקצאה בתוקף.

לטענה לעניין השינויים שבוצעו במקלט.

-הבקשה טעונה אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר אשר הנו הגורם המוסמך לאישור/ דחיית השינויים המוצעים.

לטענה לחיוב תכנית ניקוז, הפרדת ביוב/ניקוז.

-נושאים אלו הנם באחריות חברת הגיחון ולבדיקתם כתנאי להיתר.

לסיכום, הבקשה הנוכחית איננה כוללת אולם אירועים אלה אולם קידושין ובית כנסת.

בקשה זו אף נידונה במחוזית לעניין החניה וקיבלה פטור מהתקנת חניות, ועל כך הועדה מאצת את החלטת המחוזית בהקשר זה והפטור בעניין חניות.

הוועדה דוחקת במבקשים להתקין שילוט חיצוני ופנימי המבקש מבאי המקום שלא לחנות ולא לחסום את החצר של עדיקה.

יש לתקן ע"פ ההערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה והסרוקה בארכיב האופטי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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 המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	רישום הערת אזהרה על כך שקומת המרתף הנה עבור שימוש כאולם קידושים.
	הצגת הקצאה בתוקף לבית הכנסת.
	אישור פיקוח על הבניה להריסת המסומן בצהוב.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0068.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע ומרפסת
מספר ועדה	2026/56
כתובת	אריה בן אליעזר 29 , גילה

החלטת הועדה

לקיים סיור במקום

לאחר שהוועדה שמעה באריכות את הצדדים

1. הוועדה מורה למבקשים להגיש תוך 30 יום, תכנית מדידה מתוקנת לדירתם שתכלול מידות פנימיות מלאות וחלוקה פנימית .

2. הוועדה מחליטה לקיים סיור ללא הצדדים וזאת לאחר שתוגש תכנית מדידה מדויקת לדירת המבקש.

לאחר הסיור תשוב הבקשה לדיון פנימי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0458.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מהות הבקשה	תמ"א 38/2 ושימור חזיתות הבניין
מספר ועדה	2026/56
כתובת	אגריפס 10, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

הוועדה שמעה את המתנגד שהתייצב לדיון, עיינה בהתנגדויות שהוגשו מטעם המתנגדים שלא התייצבו לדיון, שקלה את כלל טענות הצדדים ואת חוות הדעת המקצועיות שהוגשו, ומחליטה כדלקמן:

1. התייחסות להתנגדויות

הוועדה שמעה את התנגדותו של בעל החנות במבנה הצמוד, אשר העלה חששות באשר ליציבות המבנה במהלך ביצוע העבודות וכן באשר לפגיעה בגישה לחנות בתקופת הבנייה.

לעניין הגישה לחנות, הוועדה רושמת לפניה את התחייבות ב"כ היזם כי במהלך תקופת הבנייה תישמר הגישה לחנות באופן רציף וכי לא תיגרם פגיעה בפעילותה. עוד התחייב היזם כי כל נזק שייגרם כתוצאה מן העבודות יתוקן ויטופל על ידו ועל חשבונו.

לעניין החשש מפגיעה במבנה הצמוד, הוצגה בפני הוועדה חוות דעת הנדסית מטעם המהנדס שלומי ניסים. יחד עם זאת, בשים לב לכך שמדובר במבנה הצמוד בקיר משותף למבנה נשוא הבקשה, הוועדה רואה חשיבות בהבטחת יציבותו במהלך ביצוע העבודות.

לפיכך, כתנאי למתן היתר יוגשו מסמכי מהנדס קונסטרוקציה הכוללים התייחסות מפורטת למבנה הצמוד ולאמצעים שיינקטו לצורך הבטחת יציבותו במהלך עבודות ההריסה והבנייה.

כמו כן, יירשם כתנאי בהיתר כי במהלך עבודות ההריסה יהיה מהנדס מטעם היזם נוכח באתר ויפקח על ביצוע העבודות.

2. מספר הקומות

הבקשה כוללת חריגה של קומה אחת מהוראות תב"ע 4847. לעניין זה ניתן משקל לחשיבות קידומו של הפרויקט לצורך חיזוק ומיגון המבנה הקיים.

נמצא כי הפחתת הקומה המבוקשת עלולה לפגוע בהיתכנות התכנונית של הפרויקט ולהביא

לצמצום המענה המיגוני המוצע במסגרת הבקשה.

כן ניתן משקל לכך שהבינוי המוצע תואם מקרה דומה המקודם מכוח תמ"א 38 ברחוב אגריפס 28, במסגרתו אושר בינוי הכולל ארבע קומות מעל קומת הקרקע המוגבהת.

לאור האמור, ובהתחשב בחשיבות חיזוק ומיגון המבנה, במאפייני הבינוי שאושרו בסביבה ובהתאמת המבוקש למקרים דומים באזור, מאושרת ההקלה המבוקשת לעניין מספר הקומות.

3. חניה

בהתאם לחוות דעת הסדרי תנועה, לנתוני המגרש ולמאפייני הבינוי והשימור החלים עליו, ובשים לב לכך שלא ניתן להציע מקומות חניה בתחום המגרש, מאושרת הוועדה פטור ממקום חניה אחד וכן פטור מתשלום כופר חניה.

4. שימור

הבקשה מאושרת בהתאם להחלטת ועדת השימור.

5. קווי בניין

הבינוי המוצע בקו 0 בכל החזיתות תואם את הוראות תב"ע 4847 ואת קונטור המבנה ההיסטורי הקיים, ולפיכך מאושר.

המרפסות המוצעות עומדות בהוראות סעיף 12 לתב"ע 4847 לעניין עומק מרפסות זיזיות, ומאושרות בכפוף לעמידה בדרישות מחלקת השימור.

השטח המוצע בהרחבה ההיסטורית שבחזית המזרחית מאושר בהתאם לחוות דעת מחלקת השימור.

6. מחסנים

הבקשה כוללת 7 מחסנים בקומת המרתף. פורסמה הקלה עד 20 מ"ר למחסן מעבר ל-8%, המחסנים המוצעים עומדים בהוראות ובהיקף המותר.

יש לציין את שטחו של כל מחסן במ"ר ואת גובה המחסנים, אשר לא יעלה על 2.20 מ'.

7. מיגון

פתרונות המיגון המוצעים מאושרים בכפוף לקבלת אישור הג"א.

8. תברואה

כתנאי למתן היתר יש למלא את דרישות מחלקת התברואה, לרבות תשלום השתתפות עבור מוטמנים.

9. נגישות

פתרון הנגישות המוצע מאושר.

כתנאי למתן היתר יש להשלים אישור יועץ נגישות במסגרת אישורי הגורמים.

10. מערכות ותשתיות

יש להציג פתרון למיקום בלוני גז.

יש להציג פתרון למכל מים מחוץ למבנה בהתאם לדרישות הגורמים המקצועיים.

יש להשלים את דרישות חברת החשמל, לרבות תכנון חדר טרפו כנדרש.

11. ניקוז

יש להציג פתרון לניקוז מי נגר ולניקוז מכני ממדלפות הגג בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה.

12. הדמיות וסימונים גרפיים

יש להגיש הדמיות מעודכנות הכוללות התייחסות לסביבה הבנויה.

יש לתקן את הליקויים הגרפיים המסומנים על גבי הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	שפ"ע: יש להגיש ערבות בנקאית בסך 8,883.06 ש"ח עבור שימור העצים.
	שפ"ע: יש לקבל אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות לכניסה לעבודה
	הסדרי תנועה: תשלום קרן חניה עבור מקו"ח 1 בחניונים: גוש 50, מנורה, חניון השוק.
	אישור מחלקת השימור
	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלמש את המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם רעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
	בם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0400.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה ובניית בנין חדש במסגרת תמ"א 38/2 פינוי בינוי
מספר ועדה	2026/56
כתובת	הס 8, טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית דנה בבקשה, מצאה כי היא תואמת את הוראות תכנית החיזוק והתכניות החלות במקרקעין, אינה סותרת תכניות מופקדות, ככל שקיימות, או תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, ככל שנקבעו, וכן משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.

במעמד הדיון הוצגו לוועדה הסכמות בכתב בין מגישת הבקשה לבין חברת הבית בהס 10 בע"מ, וכן בין מגישת הבקשה לבין ה"ה יורם ונוגה עשת.

הוועדה מאמצת את ההסכמות כפי שהוגשו לה ונותנת להן תוקף כחלק בלתי נפרד מהחלטתה. התיקונים התכנוניים וההתחייבויות הכלולים בהסכמות יוטמעו במסמכי הבקשה להיתר, לפי העניין, וקיומם יהווה חלק מתנאי אישור הבקשה. בהתאם לכך, התנגדויות הצדדים האמורים מוסרות.

הוועדה קובעת כי תנאי שיירשם בהיתר יהיה הבטחת קיומה של גישה נגישה ורציפה לדיירי חלקה 55 לכל אורך תקופת ביצוע העבודות, לשביעות רצון הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.

הסכמה עם עו"ד רן פליישר בשם הבית בהס 10 בע"מ

א. מגישת הבקשה שבנדון, חברת הבית ברח' הס 6 בע"מ, והמתנגדת חברת הבית בהס 10 בע"מ, מתכבדות להודיע כי הגיעו להסכמות ביניהן ביחס לבנייה מושא הבקשה שבנדון.

ב. בכפוף לאישור הוועדה הנכבדה, ולהטמעת התיקונים המופיעים בנספח א' המצורף כחלק בלתי נפרד מהודעה זו, המתנגדת מודיעה כי אין לה התנגדות לפרויקט והיא מסירה בזאת את התנגדותה.

ג. למען הסדר הטוב יובהר שהתיקונים כוללים הסדרה של דרך גישה לרכב ולהולכי רגל בתוך חלקות 43-44 לחלקה 55.

ד. מגישת הבקשה מבהירה כי התיקונים מקובלים עליה, ומבקשת כי הוועדה תאשר להטמיע אותם בתכנית הבקשה להיתר.

ה. כן מבוקש שייקבע שתנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה תכנונית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, בצירוף תשריט התואם את נספח א', שתצוין בו זיקת ההנאה/זכות המעבר לרגל ולהולכי רכב לטובת חלקה 55.

הסכמה עם עו"ד עודד בריק בשם ה"ה נגה ויורם עשת

א. מוסכם בזה על הסרת ההתנגדות שהוגשה על ידי ה"ה עשת בכפוף לתנאים והשינויים שלהלן:

המבקשת מתחייבת ליתן לה"ה יורם ונוגה עשת רשות שימוש במקום חניה אחד בחניון שייבנה בבניין החדש ברחוב משה הס 6-8. רשות השימוש תהיה אישית עבור יורם ו/או נוגה עשת בלבד, אינה ניתנת להורשה או להעברה בתמורה או שלא בתמורה, ותתאפשר כל עוד מי משניהם ימשיך להתגורר בבניין ברחוב משה הס 10.

המבקשת תתקן את הבקשה להיתר כך שיוותר פתח בגדר המתוכננת בגבול שבין המעבר להולכי רגל שמול כניסה b לבניין החדש נשוא הבקשה לבין חלקה 55, ברוחב שלא יפחת מ-2 מ', כמסומן בשרטוט המצורף, ולא תתנגד לכך שתבוצע הנגשה (באמצעות כבש או מעלון) מתוך חלקה 55 למעבר דרך הפתח הנ"ל.

מודגש כי מיקום הכבש או המעלון לא יחרוג מגבולות חלקה 55, והביצוע בפועל של הכבש או המעלון יהיה באחריות ה"ה עשת לרבות קבלת הסכמת בעלי הזכויות בחלקה 55 ככל שנדרשת. זאת, בכפוף להשתתפות של המבקשת בעלות הביצוע בסכום שסוכם בין הצדדים. בכל הנוגע לביצוע ההנגשה בפועל דרך המעבר הנ"ל יראו את המבקשת כמי שיצאה ידי חובתה עם ביצוע התשלום המוסכם.

המבקשת מתחייבת לדאוג לכך שגם במהלך עבודות הבנייה תישמר גישה מונגשת עבור ה"ה עשת מרחוב משה הס לביתם באופן רציף בכל עת.

אין באמור בהסכמה זו כדי לגרוע או לשנות את ההסכמות בין הבית ברחוב הס 6 ירושלים בע"מ לבין הבית בהס 10 בע"מ כפי שהוגשו והוצגו לוועדה הנכבדה במעמד הדיון ביום 28.7.2026.

היקף הבינוי המוצע

בהתאם להמלצת מהנדס העיר ובנסיבות המקרה ניתן לאשר את היקף הבינוי המבוקש.

מאחר שבסביבת המגרש קיימים מספר מבנים הכוללים 8 קומות, ובהינתן כי מדובר במגרש בשטח העולה על דונם ובמבנה מגורים גדול אשר במצב הנכנס כולל מספר גבוה של יחידות דיור, ניתן לאפשר את היקף הבינוי המוצע של 8 קומות, וזאת לשם יצירת היתכנות תכנונית וכלכלית לפרויקט ולעידוד חיזוק והתחדשות המבנה.

במסגרת הבקשה מוצע פיתוח שטח בסמטת זמנהוף בחלקו המערבי עבור הולכי רגל. בהתאם להסכמות שאומצו על ידי הוועדה ובהתאם למוצע בבקשה, תוסדר גם גישה לרכב בחלק זה עבור חלקה 55

בהתאם לתיק המידע נראה שהחלקות אוחדו בשנת 1958, ולפיכך יש להסדיר את רישום החלקות במסגרת הליך רישום הבית המשותף לאחר קבלת טופס 4.

באשר למספר הקומות, נוכח הפרשי הטופוגרפיה הקיימים במגרש, מספר הקומות המוצע כלפי החזית האחורית עומד על 9 קומות, כאשר הקומה התחתונה מיועדת לכניסה אל החניון.

בנסיבות אלה, ומשלא ניתן לנצל את השטחים הסמוכים לרמפת החניון לשטחים עיקריים, שטחים אלו ייחשבו כשטחי שירות, ומניין 8 הקומות יחושב ממפלס הכניסה ברחוב משה הס. החניון יבוצע במלואו בתת הקרקע.

בשל הרגישות הנופית והנצפות הגבוהה של המגרש, ובפרט לנוכח קרבתו למתחם הימק"א, יש להתאים את גובה המבנה להנחיות המרחביות. גובה הקומות יהיה אחיד לכל אורך המבנה, לרבות הקומה העליונה.

יש לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, אם כחלק ממסת הבינוי ואם באמצעות משטח מגוון פתוח לשמים.

יש לסמן זיקות הנאה לאורך רחוב זמנהוף בחלקו הצפוני והמערבי, לצורך הבטחת גישה לרכב למגרש המצרני מצפון וממערב.

קווי בניין

קווי הבניין המותרים על פי תכנית 10038 הם :

א. חזית קדמית דרומית : 4 מ' מגבול המגרש.

ב. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית : 3 מ' מגבול המגרש.

ג. חזית אחורית צפונית : 3 מ' מגבול המגרש.

המבנה המוצע מצוי בתחום קווי הבניין המותרים על פי תכנית 10038.

חישוב שטחים

שטח עיקרי

א. השטח העיקרי המותר למימוש מכוח סל הזכויות לפי תמ"א 38 הינו 3,223 מ"ר.

ב. השטח העיקרי המוצע עומד על 3,222.99 מ"ר.

שטחי שירות

מוצעים שטחי שירות עבור יחידות הדיור בהתאם לתקנות החלות, ובכלל זה ממ"דים, חדרי מדרגות ומבואות.

חזיתות וחתכים

מאחר שהבניין החדש נצפה מכל הכיוונים, כלל החזיתות נחשבות כחזית קדמית

לפיכך יש לבצע שיפור בנפח הבינוי ובטיפול האדריכלי בחזיתות, ובכלל זה :

א. להציע מרפסות אחידות בעומקן בכל הקומות.

ב. לצמצם שבירות בחזיתות המבנה.

ג. לבחון חלופות עיצוביות נוספות לקורות ההמשכיות, לרבות גמר בטון במקום אבן.

ד. להימנע משימוש בעץ או בדמוי עץ כחומר חיפוי, לרבות חיפוי תקרות המרפסות.

ה. להציע חלופות חומריות ללוברים שאינן דמוי עץ.

ו. עיבוד האבן וסוג האבן ייקבעו בשלב היתר הבנייה ובתיאום עם אדריכל העיר, בכפוף לאישור דוגמה פיזית.

ז. לתאם את מופע החזיתות עם אדריכל העיר, בדגש על המרפסות הפונות לרחוב משה הס בפינה המערבית.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי הבניין המותרים לפי תמ"א 38.

לעניין מרפסות השירות, יש להציג את שטחי המרפסות, להציג דלת כניסה לכל מרפסת, ולהתאימן להנחיות המרחביות.

גג

יש לתקן את חישוב השטחים בתכנית.

נמצא כי המעלית בבניין a נפתחת ישירות לדירה. יש לייצר לובי כניסה ייעודי או לחלופין לשנות את דלת יציאת המעלית כך שתיפתח ללובי הקיים.

מחסנים

מוצעים 42 מחסנים בקומות המרתף.

התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר שבמסגרתה פורסמה הקלה לשטח מחסנים של 20 מ"ר במקום 8%.

בבקשה מוצעים שטחי מחסנים בהיקף של 340.50 מ"ר.

כל מחסן הפונה לחזית רחוב יחויב בחלונות בהתאם להוראות הדין, ויש לציין בחתכים את גובה המחסנים אשר לא יעלה על 2.20 מ'.

תברואה

מוצע חדר אשפה במפלס 1-.

התקבל אישור אגף התברואה טרם הדין.

יש לתכנן 6 פחים בנפח של 1,000 ליטר כל אחד ולציין על גבי מסמכי הבקשה.

נגישות

מוצעת נגישות מלאה לבניין.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה המצאת אישור מורשה נגישות.

פיתוח

לא יאושרו שינויים במפלסי הפיתוח הקיימים, נוכח הרגישות הגבוהה של המתחם ההיסטורי והשלכתם על המבנים הסמוכים.

יש להבטיח את חיבוריות הדרך המשולבת לשכונה ההיסטורית, ולא יותרו גדרות החוסמות מעבר ציבורי.

שטח החצר יהיה משותף ומגונן לכל היקף המגרש, ללא הצמדות פרטיות.

תכנית הפיתוח תכלול פירוט מלא של הבינוי המוצע בקומת הקרקע, לרבות שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה, מיקום הכניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.

כלל התשתיות בפרויקט יהיו תת-קרקעיות. פירי אוורור ישולבו ככל הניתן במסת הבינוי או בפרטי הפיתוח. לא תותר הצבת תשתיות עיליות או פירים גלויים.

גדרות

גדרות חדשות ומעקות מרפסות יהיו ממתכת ו/או אבן בלבד, ולא מזכוכית.

גובה הגדרות יהיה מינימלי ככל הניתן ובכל מקרה לא יעלה על 1.20 מ'.

מי נגר

יש להציג בהרמוניקה סכמת חלחול וחישוב חלחול מלא.

שימור

יש להוסיף תכנית חפירה וחציבה הכוללת תיאור אדריכלי של המבנים הסמוכים וכן חוות דעת הנדסית לביצוע הגנות על מבנים וגדרות סמוכים, לרבות התייחסות לבור המים התת-קרקעי המסומן במפה המנדטורית משנת 1935.

ככל שיתעורר חשש ליציבות מבנים קיימים, יותאם היקף החפירה בהתאם.

בהתאם לעקרונות בנייה בת קיימא, יש לעשות שימוש בסלע הטבעי שייחצב בתחום המגרש לצורך חיפוי הבנייה החדשה, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

עצים

יש להגיש סקר עצים ולסמן את כלל העצים בתכנית הפיתוח בהתאם לכריתה, שימור או העתקה.

יש לשתול לפחות 3 עצים בוגרים בחזית הפונה לרחוב הס.

בנוסף, יש לתכנן עץ בוגר אחד לפחות לכל 25 מ"ר פנוי מבינוי.

בנטיעת עצים מעל קומות תת-קרקעיות יובטח עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לפחות לעץ בוגר.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור עקרוני ממחלקת גנות בהתאם לסעיף 6.11, לרבות הוראות בדבר סיווג העצים, העתקתם והטיפול בהם.

מערכות טכניות

מערכות מיזוג האוויר, הגז, החשמל, המים, התקשורת וברזי כיבוי האש מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש.

יש להציג גמל מים על גבי התכניות.

חברת החשמל

אספקת החשמל למבנה מותנית בהקמת תחנת טרנספורמציה ו/או חדר מיתוג חדש בכתובת אברהם לינקולן 8.

סימונים גרפיים

ההרמוניקה עודכנה טרם הדיון ואושרה על ידי אגף תכנון העיר, יש לתקן הערות כמסומן בהרמוניקה a.

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

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור ה 52
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	יש להציג אישור אדריכל העיר על סוג הריצוף המוצע בסמטת זמנהוף .
	אישור מחלקת השימור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0605.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תמ"א 38 פינוי בינוי
מספר ועדה	2026/56
כתובת	ש. טשרניחובסקי 48, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית דנה בבקשה, שמעה את המתנגדים שהופיעו בפניה, עיינה בכלל כתבי ההתנגדות שהוגשו ושקלה את מלוא הטענות שהועלו בעל פה ובכתב.

הוועדה מצאה כי הבקשה תואמת את תכנית החיזוק ואת התכניות החלות במקרקעין, אינה סותרת תכניות מופקדות ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה. כמו כן מצאה הוועדה כי הבנייה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.

עיקר ההתנגדויות עסקו בביטול מעבר הולכי הרגל הקיים בתחום החלקה, בצידה הצפוני של חלקה 44. הוועדה מציינת כי עוד בטרם הדיון, במסגרת בחינת הבקשה, נערך שיח עם מבקשי ההיתר ובעקבותיו עודכן התכנון המוצע. במסגרת העדכון בוצע שינוי בתכנון קומות המרתף והחניה, כך שבמקום ביטול מלא של מעבר הולכי הרגל, כפי שהוצע בבקשה המקורית, נותר מעבר להולכי רגל ברוחב של כ-1.80 מ'.

לעניין מעבר הולכי הרגל בתקופת הבנייה, על מבקשי ההיתר לעשות כל מאמץ לאפשר מעבר חופשי, רציף ובטיחותי להולכי רגל לאורך כל תקופת העבודות. הסדרי המעבר הזמניים יתואמו ויאושרו מול מחלקת הפיקוח על הבנייה.

לעניין עומסי התנועה, מחלקת הרישוי תפנה למחלקת הסדרי תנועה לצורך בחינת אמצעים למזעור ההשפעות התחבורתיות הנובעות מהפרויקט.

במעבר הולכי הרגל יותקנו מאחזי יד ותאורה בהתאם לדרישות גורמי המקצוע.

הוועדה מאשרת את הבקשה המתוקנת, אשר גובשה בעקבות בחינת הטענות שהועלו במסגרת ההתנגדויות, בכפוף לתנאים ולהערות הבאות:

1. קווי בניין

קווי הבניין לפי תכנית 10038 הינם 4.00 מ' לחזית קדמית ו-3.00 מ' לחזית צדדית ואחורית.

הבינוי המוצע מצוי בתחום קווי הבניין, למעט החניות המוצעות בקומות החניה וחדר השנאים התת־קרקעי המוצעים עד גבול המגרש.

2. איחוד חלקות

המבנה הקיים בנוי על חלקות 43 ו-44. מאחר שהבקשה מוגשת במסלול הריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38, תנאי למתן היתר בנייה יהיה השלמת איחוד החלקות.

3. שטחי בנייה

שטח עיקרי מותר בהתאם לחישוב סל הזכויות : 2,950.50 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע : 2,963.31 מ"ר.

יש לצמצם 12.81 מ"ר.

שטחים טכניים מותרים : 34.28 מ"ר.

שטחים טכניים מוצעים : 98.41 מ"ר.

יש לצמצם 64.13 מ"ר.

4. מחסנים

מוצעים 63 מחסנים עבור 62 יחידות דיור. יש לצמצם מחסן אחד.

שטח מחסנים מותר : 295.56 מ"ר.

שטח מחסנים מוצע : 432.18 מ"ר.

יש לצמצם 136.62 מ"ר.

גובה המחסנים כמוצג בבקשה הינו 2.20 מ'.

5. מרפסות

מוצעות מרפסות זיז חדשות בכלל הקומות. כמו כן, מוצעות מרפסות גג בחלק מהקומות ובחלק מיחידות הדיור על מנת לייצר נסיגות בבינוי. כלל המרפסות המוצעות הינן בתחום קווי הבניין.

6. תברואה

יש לפעול בהתאם להנחיות אגף התברואה ולתכנן 10 עגלות בשני מתקנים. יש לסמן בתכניות את שיוך חדרי האשפה לכניסות המבנה.

7. עצים

בתחום המגרש קיימים 11 עצים המוצעים לעקירה.

עץ מס' 3 (ברוש קירח) אינו מפריע לבינוי ויש לשמרו.

יש להציג הנחיות לשמירה על עצים מס' 9–17 הסמוכים לרמפת הכניסה לחניה.

יש להציע נטיעות חדשות בשיעור של עץ אחד לכל 100 מ"ר פנוי מבינוי.

8. גדרות

גובה הגדרות לכיוון המרחב הציבורי יוגבל ל-1.20 מ' לכל היותר.

9. תשתיות

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת וברזי כיבוי אש, לרבות הצנרות הנלוות להם, ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת המבנה או במיקום שאינו בולט מהרחוב. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת הרישוי.

10. מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת בהתאם להוראות תכנית 10038.

ככל שלא ניתן להותיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלופי בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר.

11. סימונים גרפיים

יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן על גבי הרמוניקה a.

12. הסכם חכירה

השלמת הסכם החכירה מול עיריית ירושלים תהווה תנאי למתן תעודת גמר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור 52 ה
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וזי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	איחוד חלקות 43 ו44
	תצהיר חתום של עורך הבקשה

	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 85,382 ש"ח עבור שימור העצים.
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 31,692 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	שפ"ע הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0858.04
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פיצול היתר בנייה עבור בניין ציבורי
מספר ועדה	2026/56
כתובת	החרושת 9, תלפיות תעשיה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן ההערות המופיעות ע"ג ההרמוניקה.

יש לציין במפורש ע"ג התכניות והחתכים את המבוקש בכל שלב.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0763.00
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בנייה ויח"ד על גבי מבנים קיימים בחלקות 63 ו-64.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	אילת 27-29, נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לעניין כופר חניה המלצת מחלקת הסדרי תנועה כי יש מקום בחניון השוק ויש הוראה מפורשת בתב"ע לעניין כופר חניה.

המבקש טוען למגרש כלוא ללא גישה סטטוטורית ומוטורית ושאינן סמכות לדרוש כופר, נושא הסמכות נבחן משפטית ואושר. התב"ע מציינת כי יש לקחת כופר חניה.

וועדת ערר השאירה לוועדה שיקול דעת אם לגבות כופר חניה במסגרת בקשה זו.

הוועדה מקיימת הצבעה האם לגבות כופר חניה.

בעד: יו"ר ישראל קלרמן, משה גורא.

נגד: יוחנן ויצמן, אריאל גולן, צחי ברים.

הוחלט ברוב דעות לפטור בגביית כופר חניה מ-4 מקומות כפי שהתבקש בהחלטה זו.

יובהר כי אין בהצבעה זו כדי להשליך על בקשות אחרות מאחר שבקשה זו ניתנה החלטה ספציפית מפורשת ע"י וועדת ערר המשאירה שיקול דעת לוועדה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר הבניה, מיקום ריכוז חומרי הבניה והכלים השטח
	תנאי ממחלקת דרכים-אישור צוות בקרת תכנון תנועה. יש לשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה ותו.
	תנאי מחלקת תנועה- יש לשלם כופר חניה ל10 מקומות חניה בחניון השוק לפי תב"ע 4650 במקום
	במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור שי
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. ובכללם: פתחים, פרטי סורגים מהבניה המקורית, שילוב אלמנטים מקוריים בפתחים של ק"ק הגובלים עם החצר הית, השלמת פרטים מהבניה החדשה של סורגים, מעקות, מרפסות, פרט הפרדה, פרט קצה קיאות, מעלית, משרביה וכו'.
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, מינוי חתום ע"י אדריכל
	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף יים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור
	יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.
	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן טים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.
	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית
	חוות דעת סופית מחלקת השימור
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0083.00
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על בניין קיים ע"פ תוכנית 62
מספר ועדה	2026/56
כתובת	מאה שערים 70 , מאה שערים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הסדרי תנועה :

הוועדה מחליטה לבטל את החלטתה מיום 01.07.2026 ולפטור מתשלום כופר חניה, לאור העובדה שמדובר בתוספת יחיד הקטנות מ-45 מ"ר באזור המע"ר ועפ"י המלצת מחלקת הסדרי תנועה מיום 09.07.2026.

שאר סעיפי החלטת הוועדה מיום 01/07/2026 נותרים 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת
	אישור משרד הבריאות
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית
	חוות דעת סופית מחלקת השימור
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0368.04
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מחסנים + מרפסת זיז + תוספת יח"ד עד 45 מ"ר.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	גדוד מכמש 3, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטח בניה / תקנה 155 :

* "מותנה בחו"ד של מהנדס הוועדה בנוגע למרחב התכנון בהתחשב במוסדות ציבור תשתיות שטחים פתוחים" – לא הומצא בפני הצוות המקצועי חוות דעת של מהנדס העיר עפ"י דרישת סעיף זה, כך שאינו עומד בהנחיה זו- על עורך הבקשה להמציא אישור זה.

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה נדרש :

- להראות ע"ג ההרמוניקה מרפסת דמה ולא קורה היקפית.
- להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של הבעלים על מרפסת דמה.
- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת.

חוות דעת אדריכלית :

- יש להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצהוב להריסה.
- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	איכות הסביבה - בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההיתר
	איכות הסביבה - הצגת תוצאות בדיקות ראדון קצרות טווח בקומת קרקע+הצהרת החברה למתן בדיקות לגבי אופן ביצוע הבדיקה
	איכות הסביבה - חתימת יזם על מסמך המידע לטיפול גז ראדון
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תברואה - יש צורך לשלם השתתפות עבור עגלה 1 בנפח 350 ליטר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0544.01
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/56
כתובת	נתיב המזלות 7 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ממ"ד :

על עורך הבקשה להקטין את המבואה לממ"ד במקביל לקיר הבטון המסומן ע"ג ההרמוניקה.

חוות דעת אדריכלית :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1986/0744.04
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, הרחבה לבניין קיים, מרפסת מוצעת
מספר ועדה	2026/56
כתובת	בית ישראל 20, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2000/0483.05
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	מנחם משיב 12, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

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

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1987/0228.05
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת מרפסת.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	שד גבעת משה 6 , תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצע :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי קווי הבניין אינם תואמים את קווי הבניין המאושרים בתיק המידע והמרפסות המוצעות חורגות מקו הבניין ומהוות צמצום השטח דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. בנוסף, בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי ע"ב אינו מחשב פונקציות קיימות במניין שטחים מוצעים ואף אינו מוכיח זכויות בניה יחסיים עבורם מהתב"ע.

לאחר תיקון התכנית והוכחת זכויות הבניה התיק ישוב לדיון נוסף.

המלצת האגף שלא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20/02/2025, בבחינת הבקשה נמצאה כי קו בניין לבינוי (אדום) משורטט בחריגה של כ- 0.60 מ' וכן קו בניין עילי למרפסות (כחול) משורטט גם בחריגה של כ- 0.60 מ' . בבחינת הבקשה נמצא כי הבינוי והמרפסות המוצעים בבקשה חורגים מקו הבניין ואף מצמצמים את המרווח, חריגה וצמצום המרווח מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית - על עורך הבקשה :

- לסמן את קו הבניין ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל בתיק המידע לעניין המרווחים.

- הטמעת הבנוי הקיים בתוך קו בניין המאושר.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

בבחינת ההרמוניקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות שניתנו מכח התכנית ואף לבינויים נוספים הקיימים שלא נמצא לגביהם היתר שאושר – על עורך הבקשה :

- לחשב את הפונקציות שניתנו מכח התבוע כשטח עיקרי מוצע שלא נמצא לגביהם היתר.

- להוכיח בפני הצוות המקצועי כי השטח המוצע בבקשה הינו החלק היחסי.

מרפסות זיז :

קומה א' מפלס +2.55, חזית צפון מזרחית :

ישנה חריגה של המרפסות המוצעות מקו הבניין.

בנוסף, המרפסות מוצעות על סימון קו בניין שגוי כאשר בבחינה נמצא כי חורגות מקו הבניין המותר בעומק של 40 ס"מ, חריגה וצמצום המרווח מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית, במתכונת זו לא ניתן לאשר את המרפסות כפי שהוצעו - על עורך הבקשה :

- לסמן את קו הבניין ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל בתיק המידע לעניין המרווחים למרפסות.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

- לסמן את הבינויים הקיימים ע"ג ההרמוניקה שלא נמצא לגביהם היתר בצהוב להריסה "לא בהיתר זה" על מנת שלא יהווה מצג שווא.

"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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2004/0357.01
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה , תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/56
כתובת	אבינדב 9 , בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת בינוי מכח התב"ע וממ"ד בשונה מנספח הבינוי.

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע עבור "בניה בשינוי מנספח בינוי" גם עבור "שלביות ביצוע בשונה מהוראות התכנית".

המוצע הוא הפיכת חדר עפ"י תב"ע לממ"ד בחזית הצפונית.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה.

לאחר בחינת טענות הצדדים הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הוועדה דוחה את טענות המתנגדים לכיעור הבניין לאור חשיבות מיגון הדירה ומה גם שמדובר במיקום המאושר עפ"י תב"ע.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב כשטח עיקרי מוצע את מרפסות השירות שנהפכו לעיקרי.

חוות דעת אדריכלית :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	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
	הודעת מכון הבקרה כי הבקרה נמצאה תקינה ללא פירוט הבדיקה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0351.03
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ע"פ תב"ע מרפסות זיז וממ"דים
מספר ועדה	2026/56
כתובת	פנים מאירות 12, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע בבקשה הרחבה ליח"ד קיימות הכוללת ממ"ד, לא התקבלה חוות דעת הנדסית לבקשה.

עורך הבקשה פרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, יובא להכרעת הועדה הבאה באם ניתן להכיר בעבור הקלה למרפסות בעומק 2 מ'.

שטחי בניה/ ממ"ד :

להוכיח בחישוב סכמתי ע"ג ההרמוניקה כי הבינוי עפ"י תבע תואם את הבינוי המוצע מבחינת שטחי הבניה.

ככל וימצא כי המוצע חורג מהמותר בתבע, יש להגדיל את שטח הממ"ד כפי התב"ע או לחילופין לבצע ניוד מחזית מערבית שטרם התבקשה או לחשב את כלל הבניין ולהוכיח יתרת זכויות בניה לכלל יח"ד שווה בשווה.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

- להציג תכנית צל המראה מרפסות סוכה לעמודה זאת של הבקשה.

- להקטין מרפסת בקומה ג' עד לקו הבינוי המבוקש.

-יש לבקש הקלה לעומק מרפסת עד 2 מטר/ אישור מהועדה בעבור הכרה בפרסום שנעשה.

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

בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא אישור בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

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

בהיתר זה".

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0102.04
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומת מחסנים ותוספת בניה עבור 2 יח"ד ל 4 יח"ד קיימות סה"כ 6 יח"ד
מספר ועדה	2026/56
כתובת	חוני המעגל 5 , מאה שערים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להגדיל את שטח המחסנים שצומצמו ב17.16 מ"ר שנותרו משטח עיקרי ע"מ שלא יישארו שטחים למימוש.

תוך כתיבת הערה מתחת לטבלה בטופס 1 "ה17.16 מ"ר שטחי שירות החורגים הינם משטח עיקרי נותר למימוש."

לאשר את הבקשה להיתר בניה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להגדיל את שטח המחסנים שצומצמו ב17.16 מ"ר שנותרו משטח עיקרי ע"מ שלא יישארו שטחים למימוש.

תוך כתיבת הערה מתחת לטבלה בטופס 1 "ה17.16 מ"ר שטחי שירות החורגים הינם משטח עיקרי נותר למימוש."

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי
	הריסת הבינוי המסומן בצהוב להריסה.
	אישור מח' נכסים לבניית מרפסות מעל דרך

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0390.02
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית ממ"ד, סגירת מרפסת קיימת.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	המ"ג 30, רוממה

החלטת הועדה

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הוועדה מחליטה לבטל את החלטתה מיום 17.02.2026 לפרסום נוסף של הבקשה מאחר ומצאה הוועדה כי לא מדובר בהקלה, וכן הממ"ד המוצע עומד בתמ"א 1/1/40.

הוועדה ממחליטה לזמן את הצדדים לשמיעת טענותיהם, מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.

ככל וימצא עורך הבקשה הסרת התנגדות, התיק יובא לדיון פנימי.

טרם דיון נוסף, על עורך הבקשה להגיש לאגף תכנית מתוקנת שתובא בפני הוועדה עם המתנגדים.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

קומה ב', מפלס +0.80, יח"ד מס' 5:

76.55 (מותר) – 76.86 (קיים + מוצע) = 0.31 מ"ר החורגים מהמותר.

קומה ג', מפלס +3.60, יח"ד מס' 7:

74 (מותר) – 76.95 (קיים + מוצע) = 2.95 מ"ר החורגים מהמותר.

בבחינת בקשה נראה כי עורך הבקשה מציע סגירת מרפסות זיז קיימות בהתאם לנספח הבינוי כאשר בחישוב שטחי הבניה נמצא כי המוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים כאשר עפ"י היתר מס' 1991/681.12 מאושרת הרחבה ליח"ד מס' 5 ו-7 הכוללת מגרעת בבינוי בהתאם לנספח הבינוי כאשר עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה ומחשב את הבינוי הקיים במלואו ללא המגרעת בחזית צפונית – מזרחית מכאן כי עבור יח"ד מס' 5,7 קיים בינוי שלא נמצא לגביו היתר בניה, וכך נוצר מחסור בשטחים המותרים למרות שסגירת המרפסות תואמת נספח.

על עורך הבקשה:

- להמציא היתר בניה לבינוי בחזית צפונית-מזרחית המחושב כקיים בקומה ב' ו-ג' עבור יח"ד מס' 5,7, במידה ולא נמצא היתר בניה לגביו יש לחשב במניין שטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה בסך שטחי הבניה המותרים.

- להסיר את סגירות המרפסת המוצעות בקומה ב' ו-ג' מהבקשה היות וחורגות מסך שטחי הבניה המותרים.

- להטמיע את חישוב השטחים נכון מבחינה גרפית ע"ג הממ"דים המוצעים בכל הקומות.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן בצהוב להריסה "לא בהיתר זה" את הסגירות בדירת המבקש שלא נמצא לגביהם היתר בניה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1998/0846.04
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינוי בגבהים, שינוי בפתחים ותוספת מרפסת זיז וחיפוי קירות בחזית פנימית באבן וביטול דירה כך שבסה"כ מוצע 9 במקום 10 יח"ד המאושר
מספר ועדה	2026/56
כתובת	יוסף חיים 16, נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ומוצע בבקשה ביטול יח"ד ובכך מהווה תוספת שטח עיקרי לבקשה כאשר השטחים אינם מחושבים כנדרש ויש לחשב את כלל השטחים כמ"כ מוצעות מרפסות זיז מחוץ לקו בניין ונדרש להמציא פרט קונסטרוקטיבי ע"ג ההרמוניקה.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב כנדרש את השינויים המוצעים הכוללים ביטול הממ"ד ושינויים במדרגות פנימיות ולהציג חישוב ברור ע"ג ההרמוניקה לעמידה בשטחים המותרים

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז כתוספת לבניין קיים

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0906.02
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות לבניין קיים, תוספת קומה על הגג ומרפסות
מספר ועדה	2026/56
כתובת	הרב ש"י זווין 43, נוה יעקב

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

לצורך מתן הגשת תכנית מתוקנת עפ"י הנחיות הצוות המקצועי לבקשת ע"ב טרם הדיון והמצאת החתימות הנדרשות.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0266.04
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת
מספר ועדה	2026/56
כתובת	מעגלות הרב פרדס 57, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת מרפסות וזיז ליחיד מס' 27 התואמת לנספח הבינוי ועומדת במותר.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0686.04
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסות גג קיימות לשם הרחבת יח"ד ותוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/56
כתובת	אברהם אידלזון 28, רמות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי ע"י סגירת מרפסות גג וכן מרפסת זיז ניתן לאשר רק את סגירת המרפסת התואמת את נספח הבינוי במדויק.

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות:

סטייה ניכרת:

בתכנית 4036 חל סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע בלבד כדלהלן: סעיף 10 "איסור מתן הקלות: שלבי הביצוע כפי שנקבעו בתכנית זו הינם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת".

מוצע בבקשה: *תוספת שטח עיקרי ע"י סגירת מרפסת ע"פ תב"ע. ע"פ נספח אושר סגירת מרפסת גג להרחבת יח"ד רק בקומה זו לכן הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת.

* מוצעות 2 מרפסות לסגירה באמצעות הכשרת עבירה אשר שיטחם מבוקש באמצעות ניוד שטחים- היות ושטחים אלו אושרו לתוספת בחזית מזרחית לכל העמודה בהינף אחד ושינו בשטחים לתוספת הצידית תשפיע על התוספת של כל העמודה ועל המראה כללי של הבניין לא ניתן לאשר את סגירת מרפסות אלו ואת ניוד השטחים.

*מוצעת מרפסת זיז ע"פ תב"ע בחזית המזרחית- לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית סעיף שלביות ביצוע גם חל גם על בניית המרפסות שאושרו ע"פ תב"ע. ולכן לא ניתן לאשר מרפסת בודדת אלא רק בעמודה שלימה.

המרפסת המבוקשת מהווה סטייה נכרת.

להלן חוות דעת משפטית: "התכנית קבעה סעיף שלביות ביצוע כדלקמן: "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו-זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש

לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית". מלשון הסעיף עולה כי השלבויות מתייחסת ל"תוספת" ולא רק לבינוי העיקרי והמרפסות נחשבות כחלק מ"התוספת" שבגינה נדרש ביצוע אחיד לכל עמודה. מניסוח הסעיף עולות מספר אינדיקציות לכך שהסעיף נועד להבטיח אחידות חזותית והנדסית של חזית הבניין: 1. "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד". 2. "תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה". 3. "ביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה". 4. "כולל גמר נאות של מעטפת הבניין". לכן, היות שהמרפסות הן חלק מהזכויות שהתב"ע מעניקה במסגרת אותה תוספת, חזקה שסעיף השלבויות חל גם עליהן, משום שמרפסת משפיעה ישירות על מעטפת הבניין ועל אחידות העמודה.

מרפסות :

קומת ב' במפלס +5.60 :

מוצע, באמצעות הכשרת עבירה, מרפסת על עמודים. לא ניתן לאשר מרפסת זו :

1. לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית סעיף שלבויות ביצוע חל גם על בניית המרפסות שאושרו ע"פ תב"ע. ולכן לא ניתן לאשר מרפסת בודדת אלא רק בעמודה שלימה.

בתכנית זו סעיף שלבויות ביצוע מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ולכן המרפסת המבוקשת מהווה סטיה נכרת.

יש לסמן מרפסת זו לפירוק היות ולא ניתן לאשרה.

2. התכנית אישרה מרפסת זיז הנשענת על קיר קיים ועל קיר התוספת המאושרת. מבוקשת מרפסת על עמודים היות ולא מוצעת התוספת המאושרת - לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים.

3. המרפסת המבוקשת מהווה סטיה נכרת. יש לסמן מרפסת זו לפירוק היות ולא ניתן לאשרה.

שטח המרפסת : מוצעת מרפסת של 12.10 מ"ר כאשר מחישוב ידני שנערך נמצא כי אושרה מרפסת בשטח של 8.20 מ"ר. השטח לא עומד במותר

יש לסמן מרפסת זו לפירוק היות ולא ניתן לאשרה.

תימוכין קניינים :

-סגירת המרפסת בתואם לנספח בינוי לא נדרשות חתימות.

-המרפסת המבוקשת נורשת חתימות היות והעמודים המוצעים נוגעים בשטח משותף .

-ניוד השטחים דורש חתימות שכנים היות והניוד משפיעה על כל העמודה.

לא התקבלו חתימות כנדרש

אך לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית ולכן ככל והתכנית תותאם במלואה לנספח הבינוי לא יידרשו חתימות פוזיטיביות

הריסות :

יש לסמן את כלל עבירות הבניה של המבקש להריסה והריסתן תהווה תנאי למתן היתר.

ליקויים גרפים :

יש לתקן ע"ג ההערות 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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0023.08
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	לאה גולדברג 4,6 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לבצע את התיקונים הבאים :

מרפסות זיז :

*תוכנית קומה ג, מפלס +8.40 :

יש לחשב ולסמן כנדרש ע"ג ההרמוניקה את החלק המקורה והלא מקורה.

*יש להציג טבלת שטחי מרפסות המוצעות : ע"מ לעמוד בשטחי מרפסות מקורות עד 12 מ"ר.

ליקויים גרפיים :

-יש לתקן הערות ע"ג תוכנית a.

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

	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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2026/0021.01
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה לפי תבע, ממדים, מרפסות וסגירת מרפסות
מספר ועדה	2026/56
כתובת	סולם יעקב 5, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי + מרפסת זיז ע"פ נספח בינוי ומרפסות גג - אין מניעה לאשר.

מוצע ממ"דים בעמודה בחריגה עד לגבול מגרש – התקבל אישור מנהל האגף.

מוצע סגירת מרפסות שונות, ניתן לאשר את סגירת המרפסות המאושרות ע"פ נספח בינוי בלבד.
לא ניתן לאשר את סגירת המרפסות שאינם תואמות נספח.

הקלה/מרפסות:

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע עבור "הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת ממ"ד ומרפסות ו-קלה מקו בניין בגין תוספת ממ"ד עד לגבול חלקה" כמספיקות בדיעבד עבור "עומק מרפסת מעל 1.50 מטר".

נספח/מרפסות/חצר:

קומת א' במפלס +5.60:

מוצע סגירת מרפסת גג קיימת – היות והמרפסת גג אינה ע"פ תב"ע לא ניתן לאשר את סגירתה.

קומת ב' במפלס +8.40:

יח"ד 16:

חזית צפונית, מוצע סגירת מרפסת גג קיימת – היות והמרפסת גג אינה ע"פ תב"ע לא ניתן לאשר את סגירתה.

קומת ג' במפלס +11.20:

יח"ד 20:

חזית צפונית, מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ע"פ נספח בינוי בשטח של 6.06 מ"ר. בעומק 1.64 מ' ורוחב 3.72 מ'. ע"פ תב"ע אושרו 5.30 מ"ר למרפסת זו. יש לצמצם את השטח לשטח המותר.

חלק המסגירות המוצעות קיימות – יש לסמנם ע"ג ההרמוניקה ולסמנם להריסה.

ממ"ד:

גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג "לא שימוש" - יש לציין כנדרש על גג הממ"ד "גג ללא שימוש".

ליקויים גרפיים:

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0916.03
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסות.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	מאיר בלבן 18, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המרפסות המוצעות עומדות בהנחיות האגף למרפסות ע"כ אין מניעה לאשר.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0141.00
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ליח"ד ותוספת מרפסת זיזית
מספר ועדה	2026/56
כתובת	שלמה זלמן דרוק 3, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת בינוי, מרפסת גג ומרפסת זיז לדירה מס' 6.

הבינוי המוצע שונה מנספח הבנוי כמותר בהוראות תב"ע 1132786 – אין מניעה לאשר.

שטחי בניה :

חזית דרומית : מוצעת הרחבת המדרגות ע"י הוזזת גרם המדרגות המערבי לכיוון מערב ונוצר פיר גדול יותר, בעקבות כך נוצר שטחי מדרגות כפולים גדולים יותר מגרם המדרגות הנוכחי, מבוקש להוריד שטחים אלו מסך השטחים העיקריים הקיימים ולנייד אותם לחזית הצפונית.

בקומת כניסה נותרו 1.79 מ"ר לניצול.

בקומה ב' נותרו 3.79 מ"ר לניצול.

סה"כ : 5.58 מ"ר – לא ניתן לאשר, יש להסיר מהבקשה.

קומת כניסה, מפלס +0.00 :

חזית צפונית : 5.86 מ"ר – מכוח יתרה שנוצרה בעקבות הגדלת המדרגות – לא ניתן לאשר, יש להסיר מהבקשה.

נוהל בקרה הנדסית :

יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג 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
	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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2002/0227.15
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים+ מרפסות זיז
מספר ועדה	2026/56
כתובת	לואי ליפסקי 39 , רמות

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

מדובר בבקשה לתוספת בינוי, מרפסת גג ומרפסות זיז.

הבינוי תואם תב"ע, פרט למרפסות הזיז.

התקבלה פניה של עורכת הבקשה טרם הדיון.

התיק יורד מסדר היום לצורך קיום פגישה של ע"ב עם בוחנת התיק ור"צ לצורך הבהרה ותיאום תכנית הצל.

לאחר אישור ר"צ לתכנית הצל ותיקונה, תינתן אפשרות לע"ב לתקן את התכנית ולהמציא חתימות פוזיטיביות על שינוי תכנית הצל למרפסות (וימנע משלוח הודעות), לאחר מכן התיק יובא לדיון.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0646.02
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תבע, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת זיז, תוספת מחסן
מספר ועדה	2026/56
כתובת	טללים 14, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מדובר בבקשה לתוספת בינוי, ממ"ד, מרפסת זיז ומחסן.

המחסן והממ"ד עומדים במותר למעט תכנית צל שלא הוצגה לממ"דים.

מרפסת הזיז אינה מאושרת בגודלה הנוכחי, יש לצמצם ל-1.92 מ' המותרים או לחילופין לצמצם את העומק המזרחי ל-90 ס"מ בתוך תחום קווי הבניין למרפסות.

בשטחי הבניה ישנה חריגה - יש לצמצם ל-21.5 מ"ר המותרים.

שטחי בניה :

מוצע בבקשה : 23.85 מ"ר שטח עיקרי – יש לצמצם ל-21.5 מ"ר המותרים.

מרפסת זיז :

מרווחים :

מוצעת חלקה בתחום קווי הבניין למרפסות ובחלקה חורגת ב-1.10 מ' מקו בניין.

בחלק המזרחי מוצעת במרווח של 30 מ' בחזית אחורית.

עפ"י תקנות, בקו בניין אחורי מותרת חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן.

מוצעת בחריגה של 1.10 מ' – עומד במותר.

אולם בחלק הצפוני מוצעת במרווח של 4.80 מ' בחזית אחורית.

חישוב 40% למרווח : $4.80 * 40\% = 1.92$ מ'.

מוצעת בחריגה של 4.47 מ' – אינו עומד המותר, יש לצמצם ל-1.92 מ' המותרים או לחילופין לצמצם את העומק המזרחי ל-90 ס"מ בתוך תחום קווי הבניין למרפסות.

ממ"ד :

תכנית צל :

תכנית צל :

לא הוצגה תכנית צל – יש להראות תכנית צל ליתר יחיד בחלקה, ולאחמ"כ משלוח הודעות / חתימות פוזיטביות בגין תכנית הצל.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1973/0556.06
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מרפסת ע"ג עמודים
מספר ועדה	2026/56
כתובת	צוקרמן ברוך 10, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המרפסת המוצעת מקובלת תכנונית – לאשר.

תנאי למתן היתר בניה :

הגשת כתב התחייבות לפירוק המרפסת בעת בינוי ע"פ נספח

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 עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הגשת כתב התחייבות לפירוק המרפסת בעת בינוי ע"פ נספח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2026/0141.00
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות זיזיות
מספר ועדה	2026/56
כתובת	שד נוה יעקב 48 , נוה יעקב

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

לצורך בדיקת הפניה של עורכת הבקשה שהתקבלה טרם הדיון מול הצוות המקצועי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0157.11
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת יח"ד, בניית מרפסת, ממ"ד.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	פליקס פרנקפורטר 10, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת מעלית + פיצול יח"ד לדירה 31 + תוספת בניה לדירה 31 ודירה 29 הכוללת תוספת קומה. הבקשה תואמת נספח בינוי במדויק ועומדת בהוראות התכנית 704031.

נוהל בקרה הנדסית :

תוכנית 704031 כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית.

הוצג אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש אשר מאשרת את הבינוי המוצע כשינוי נדרש. אין מניעה לאשר.

יש להתאים את ההרמוניקה לחוות דעת של נוהל בקרה הנדסית ולהציג פרט של הבניה הקלה על הגג כתנאי להפצה לגורמים ולוודא עמידה במדיניות מהנדס עיר לבניה קלה לרבות אבן כוורת אלומיניום.

נספח בינוי :

הבניה על הגג מוצעת כבניה קלה ע"פ הדרישה של נוהל בקרה הנדסית- יש להציג פרט לבניה זה 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
	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
	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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2016/1176.01
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בנית מרפסת, וממ"ד.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	פליקס פרנקפורטר 12, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בדיון הקודם מיום 02.01.2024, הוכרעו ההתנגדויות שהוגשו וחלקם התקבלו והוחלט כי יוצג פתרון הנדסי אחר אשר אינו פוגע בשביל ובתשתיות קיימות.

הוגש אישור בקרה הנדסי חדש באופן שנותן מענה להתנגדויות ואינו פוגע בשביל קיים.

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התבע 704031.

הושלמו התנאים כנדרש והרמוניקה תוקנה בהתאם.

בהתאם להמלצה המתוקנת של הממונה מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הגשת ערבות בנקאית בסך 71,544 ש"ח עבור שימור העצים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0809.04
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבות, תוספת מעלית, תוספת על הגג עפ"י תבע מאושרת 132738
מספר ועדה	2026/56
כתובת	ראובן מס 137, רמות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מדובר בבקשה לתוספת בינוי, מרפסת זיז, סגירת מרפסת ומעלית עם גשרים ומבואה. חלק מהמוצע חורג מהמותר.

תימוכין קניינים :

התקבלו 5 חתימות מתוך 8 דיירי העמודה – יש צורך בחתימה נוספת, יש להשלים.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

לא התקבל – יש להמציא כתנאי לדיון.

נוהל בקרה הנדסית :

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

בנוסף, יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.

שטחי בניה :

שטח עיקרי לסגירת מרפסת קיימת באלומיניום וזכוכית : 2.71 מ"ר – לא ניתן לאשר היות ומהמרפסת אינה מכוח התבע, יש להסיר מהבקשה.

שטח שירות :

הגבהת חדר מדרגות : 19.83 מ"ר – יש לצמצם ל-19 מ"ר המותרים.

שטחי מבואה לגשרים מהמעלית :

בקומת קרקע : כ-1.5 מ"ר עבור מבואה מקורה לחיבור לבניין – לא חושב, יש לחשב כשטח עיקרי או כשטח שירות למחסן מהשטחים העודפים שנשארו למבקש.

בקומה א' וקומה ב' : 3.26 מ"ר לכל קומה עבור גשר עתידי מקורה לחיבור לבניין.

סה"כ ל-2 קומות : $2 \times 3.26 = 6.52$ מ"ר - לא חושב, יש לחשב כשטח עיקרי או כשטח שירות למחסן מהשטחים העודפים שנשארו למבקש.

מרפסת זיז :

קומה ג', מפלס +12.00 :

חזית דרומית מערבית :

יש להגיש התחייבות לפרוק המרפסת כשהשכן בקומה ב' יבנה.

קומה ג', מפלס +12.00 :

חזית צפונית מזרחית :

המרפסת שמוצעת לסגירה הינה מרפסת קיימת ואינה מוצעת מכוח תב"ע 8298 ולכן לא ניתן לאשר – יש להסירה מהבקשה.

ניהול מי נגר :

לא הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה – יש להציג היות ומוצעת בניית מעלית ע"ג הקרקע

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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0821.12
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות בניה ומרפסות
מספר ועדה	2026/56
כתובת	שד נוה יעקב 66 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

פרסום/מרפסות :

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד עבור "הקלה בחריגה מקו בניין דרומי ומזרחי לתוספות מרפסת זיז בעומק של עד 40% מהרווח הקיים ובניה בשונה מנספח בינוי" גם לעניין "עומק המרפסת המבוקשת לדירה 19 אשר עומקה עולה על 1.5 מטר".

בנוגע למרפסות המוצעות לדירה 19 – יש לצמצם את התכנית צל שהוצגה לדירה מעל היות והמרפסות זיז העתידיות מקרות את המרפסות המוצעות כאשר השטח המקורה עובר את ה-14 מ"ר המותרים.

על ע"ב להציג טבלה המוכיחה כי הממוצע של שטח המרפסות המקורות באותה כניסה אינו עולה על 12 מ"ר לדירה.

תימוכין קניינים :

יש להציג חתימה פוזיטיבית של הדייר מעל דירה 19 לאחר עדכון תוכנית הצל.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0530.08
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומרפסות לפי תב"ע 155440
מספר ועדה	2026/56
כתובת	הדף היומי 605, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה היא לבניית ממ"ד ומרפסות לפי תב"ע 155440

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

ההתנגדות הוקראה, המתנגדים טוענים שיש להם היתר לבניה שלהם באותו מקום ושיפגע באור, אוויר וחלונות.

ע"ב בתיה מרקס תכננה את שני ההיתר כך שחזקה שאין פגיעה במתנגדים.

הועדה מורה כי במרפסת גג המוצעת במקום חדר עפ"י נספח, יש להראות רפרפה בגובה של 1.75 מ' למניעת היזק ראייה.

הועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים.

הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע - אין מניעה לאשר.

מאחר ומדובר בבנייני שאינו בקרקע, אין צורך בהמצאת חישוב של מי-נגר.

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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0458.00
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הוספה קומה על הגג לצורך הרחבת דיור מכח תב"ע 3907 והקלות ובנית מרפסת.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	אסטורה 8, נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת קומה על הגג לצורך הרחבת דיור מכח תב"ע 3907 והקלות לבניית מרפסת.

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכותבה מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדות הוקראה הוועדה מקבלת חלק מההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף להתנגדות לבניה על שטח משותף.

הוגשו ההסכמות הנדרשות.

לעניין החשש לתוספת יח"ד - מאושרת הרחבת יח"ד ולא תוספת.

לעניין זכויות המתנגדים - התב"ע נותנת 25 מ"ר על הגג.

לטענה לחשש בפגיעה בתשתיות יש לקבל אישורים לעניין התשתיות כמפורט בתנאים להלן.

לטענה שהבניה הפיכת צביון הרחוב משקט ופסטורלי ומרקם הבניין הקיים, לבנייה צפופה - הבניה היא על הגג מכח הוראו התכנית, כך שהתב"ע לקחה בחשבון שלבניין זה תתווסף קומה ולכן טענה זו לא ברורה.

ליקויים טכניים:

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

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים 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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0744.06
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה תוספת חניה תוספת מרפסת
מספר ועדה	2026/56
כתובת	לביא תיאודור 12, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה היא לתוספת בניה, תוספת חניה ומרפסות.

הוגשה התנגדות אחת לבקשה.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה. הוועדה מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף.

הטענות הן לרעש ולמטרדים בזמן הבניה, שיפגעו בגברת החולה.

הוועדה מורה למבקשים לבנות בשעות המותרות בהתאם לחוק, תוך התחשבות רבה ומקסימלית במתנגדים.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1975/0545.03
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/56
כתובת	השיש 5, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדויות הוקראה במעמד הוועדה, מדובר בהתנגדות קניינית ואין בה טענות תכנונית על כן ולאור החשיבות בממ"ד הוועדה דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים ע"פ הפירוט להלן:

שטחי בניה:

ממ"ד

עפ"י עיון לא נמצא היתרים קודמים במבנה הנידון.

מוצע ממ"ד בקומת המרתף עבור דירת קוטג' לבית משפחת שרינג בחזית קדמית דרום מזרחית.

מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו מבואה בשטח של 5 מ"ר נטו ובנוסף מוצע חדר רטוב בשטח של 3 מ"ר נטו + 0.67 מ"ר שיש לרשום כשטחי שירות.

שטח שירות:

מוצע: סה"כ 24.28 מ"ר עבור מרחב מוגן, מבואה וחדר מדרגות.

שטח עיקרי:

קיים: 116.85 מ"ר.

מוצע: 3.67 מ"ר. יש לתקן לשטחי שירות.

חצר אנגלית

- ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3) - "פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים..."

מוצע חצר אנגלית בקומת מרתף ברוחב של 170 ס"מ - חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לרוחב הנדרש ע"פ התקן.

יש לתקן את הערות הבדיקה כמפורט ע"ג הרמוניקהa

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0292.02
מספר סידורי	44

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	תוספת חדר מחוזק על הגג, ריצוף מרפסת גג
מספר ועדה	2026/56
כתובת	יהודה 14, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכותבה מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדויות הוקראה במעמד הוועדה לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה וההתנגדויות, להלן התייחסותה לטענות שהועלו:

לעניין הבניה בשטח משותף-

השטח מוצמד לדירת המבקשים ע"פ תשריט בית משותף.

לעניין פגיעה קניינית בזכויות הבניה –

מוצע חדר מחוזק ומבואה ע"פ תקנות כאשר זכויות אלו הן של המבקשים ללא שום פגיעה בזכויות אף אחד אחר מהדיירים.

לעניין אי יידוע הדיירים והגשת הבקשה מאחורי גבם-

בוצע הליך פרסומי תקין בפתיחת תיק וכן הליך יידוע נוסף לאחרונה ביוני 2026.

לעניין הנושא ההנדסי-

הבקשה מלווה עם מתכנן שלד שאחראי ע"פ חוק לדאוג גם לכך שהמוצע לא יערער יציבות הבניין הקיים ולא יפגע בו.

לעניין ההפרעה לשכנים בזמן הבניה-

כל בניה מהווה הפרעה, הוועדה מורה למבקשים לעבוד בשעות המותרות ע"פ התקנות, לשמור על הבטיחות והניקיון בזמן ביצוע העבודות.

לעניין שינוי חזות הבניין-

כבר ישנה בנייה קיימת במפלס המוצע, כך שהבניה המוצעת משלימה את הבינוי הקיים.

לעניין החשש פיצול הדירה-

כתנאי להיתר בניה תירשם הערת אזהרה.

לעניין החשש לאיבוד יכולת האכיפה לאחר הפקת ההיתר-

בכל הפרה של ההיתר, יש לפנות לאגף לפיקוח על הבניה לצורך אכיפה ע"פ חוק.

לפיכך, ולאור כך שיש צורך תכנוני אמיתי לחדר מחוזה, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות חלקית כמפורט לעיל ולאשר את הבקשה בהתאם לפירוט ולתיקונים הנדרשים להלן :

מס' קומות :

יש להחזיר את ההקלה לתוספת קומה לטבלת ההקלות.

שימור :

הבניין המבוקש נכלל ברשימת השימור העירונית.

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

בהליך פתיחת הבקשה התיק אינו הופנה לשימור וממילא לא התקבל אישור.

ע"פ החלטת הוועדה יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור כתנאי לדיון חוזר.

כמו כן יש לעמוד בהוראות התכנית ע"פ סעיף 10.4 לעניין שימור.

כחלק מהכנת התיק לדיון חוזר התקבל אישור שימור

הנחיות שימור דרשו לשנות את תכנון ח. המדרגות המוביל לקומה העליונה,

אישור שימור סרוק בא.א של הבקשה בתאריך 23/04/2026

כתנאי לקבלת היתר יש להשלים את כלל התנאים הנדרשים מול מחלקת השימור .

יש לתקן הערות כמפורט ע"ג הרמוניקה – הוספת הקלה שנשמטה מטבלת ההקלות.

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 מחלקת שימור אודות השלמת התנאים שנדרשו בחו"ד מתאריך 04/02/26 כתנאי ת היתר
--	---

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0008.00
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	תוספת בניה לבנין קיים, תוספת מעלית
מספר ועדה	2026/56
כתובת	הרוזמרין 12, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 28/01/2026 וקוד ההחלטה שהתקבל הינו לאשר בכפוף.

במהלך השלמת תנאים להיתר התקבלה בקשה להחלפת המבקש.

ע"פ ההנחיות, בשלב זה, כאשר התיק מאושר בוועדה נדרשים לעלות לדיון חוזר עבור הסדרת ענין החלפת המבקש.

התקבלו המסמכים הנדרשים עבור ההחלפה הכוללים ת.ז. של המבקש החדש, מכתב ויתור של המבקש הישן, ומכתב מהמבקש החדש.

כלל המסמכים סרוקים בא.א של הבקשה.

כמו כן התקבלה הרמוניקה הכוללת את פרטי המבקש החדש.

יצויין כי יש להפנות את התיק לגורמים בשנית עבור המבקשים החדשים.

התיק עולה לדיון ואישור בוועדה עבור שינוי זה.

יתר סעיפי ההחלטה מתאריך 28/01/2026 תקפים גם להחלטה זו, כדלהלן :

מס' יח"ד :

לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום

הערת אזהרה בספרי המקרקעין"

על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר.

מעלית :

מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו

עפ"י תקנות התכנון והבניה :

מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות

אלו.

רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה

1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים

מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע

בבקשה הינו 100 ס"מ ורוחב מדרגות 80 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ

וכן אישור נגישות כתנאי להיתר, לאחר מכן אישור מהנדס העיר.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה והסרוקה בארכיב האופטי.

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 צוות אב לתחבורה לקרבה לרכבת הקלה.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0401.11
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ע"ג ממ"ד קיים עם מבואה לממ"ד וכן תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/56
כתובת	יקינטון 575 , גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

תימוכין קניינים בעור הוספת מבואה לממ"ד :

יש להציג תימוכין חדש לתכנון המוצע וכן ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עדכון כללי הדיירים בבניין.

התקבלו החתימות החדשות הנדרשות.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0718.06
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומת מרתף, הרחבת יח"ד בקומת קרקע, ובניית ממ"ד, מרפסת וחנייה
מספר ועדה	2026/56
כתובת	רשב"ג 8, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים, פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.

התקיימו מס' פגישות בין הצוות המקצועי לע"ב וכל התיקונים בוצעו על פיהם ועל פי החלטת וועדה.

המרפסת צומצמה כנדרש והינה בשטח של 12.40 מ"ר, יש לחשב את המעבר בין המרפסת לדירה ללא הורדת השטח, אין הגבלה לשטח המרפסת היות ומדובר במרפסת לא מקורה.

תנאים :

התקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף, למעט מחלקת הסדרי תנועה.

משיחה מול ע"ב היות והחניה אינה נדרשת עפ"י תקן (אין תוספת יח"ד) אלא שיפור חניה שהמבקש רצה להוסיף מטעמי נוחות, כעת התנאי בוטל במערכת וע"ב נדרש להסיר את החניה המוצעת.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0894.04
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסות.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	מרוה 38 , גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה 2 מרפסות זיז לא מקורות שהוצגה עבורן תכנית צל ישימה וכן עומד בצמד מרפסות.

מרפסות זיז :

מוצע בבקשה :

קומה א', במפלס 1.28+ חזית מערבית :

מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות בעומק 2.00 מ' במקום 1.50 המותרים בשטח כולל של 12.00 מ"ר עבור שני המרפסות , פורסמה הקלה בנידון, המוצע עומד בצמד מרפסות והוצגה תכנית צל עבור החזית המדוברת והעמודה, המוצע הינו בתחום קווי הבניין שהינם עבור תוספות.

על המבקש למלא תצהיר להתחייבות הריסת המרפסת כאשר המבקשים מטה ירצו לבנות את התוספת המותרת להם עפ"י תב"ע, תנאי להעברה לגורמים.

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות.

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1986/0648.07
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה, מרפסת זיז + סגירת מרפסת
מספר ועדה	2026/56
כתובת	יהודה הנשיא 11, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד ככולל הקלה לחריגה מקו בניין קדמי לבניה בדומה לרוב הבניינים מצומת לצומת.

המוצע בבקשה הינו מכח יתרת שטחים לניצול מהתב"ע החלקה בחלקה ומכח הקלות כמותיות, המוצע לא חורג מהמותר לשטחים.

הומצאו תנאים טרם דיון, יש להוכיח כי החתימות שהתקבלו כוללות את הדייר שמוצעת לו מעטפת.

יש לתקן את התכנית עפ"י הערות המסומנות בהרמוניקה a.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- ישנה חריגה עבור הבינוי מקו בניין קדמי (חזית הפונה למעבר ציבורי, התקיים ייעוץ מול רויטל טבדי מנהלת מחלקת המידע).

ע"ב התייחסה לחריגה זו כקו בניין אחורי, כאשר מדובר בקו בניין קדמי, נבדק ע"ג gis האם ישנה היתכנות להקלה זו ונראה שיש אפשרות על עורכת הבקשה להכניס להרמוניקה צילום של הרחוב להוכחה זו.

מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככללות הקלה לחריגה מקו בניין קדמי.

שטחי בניה :

ש. עיקרי- קומת קרקע :

מוצעת מעטפת לדירה מס' 1, התקבלו חתימות ע"ג טופס 1 יש רשום מס' תתי חלקות ע"ג הרמוניקה לוודא כי התקבלה חתימת בעל המעטפת לבקשה הנידונה ולמעטפת המוצעת.

כל זאת הינו בכפוף להכרעת הוועדה לעניין ההקלות שפורסמו ככוללות חריגה לקו בניין קדמי מצומת לצומת.

מרפסות גג :

מוצעת שימוש בכל הגג הקיים בשטח כולל של 23.33 מ"ר וסגירת חלק מהמרפסת הנ"ל, אין אפשרות לאשר סגירת מרפסת גג ובטח לא סגירה חלקית שלא משפרת כלל את חזית הבניין. לכן יש להשאיר את מרפסת הגג לפי היתר קודם וניתן לאשר את ההרחבה למרפסת זו. בנוסף יש להחזיר את הסולם שהיה לעליה בגג, לא ניתן לאשר את המדרגות הלולייניות המוצעות היות וניתן להגיע לגג זה עבור גישה טכנית. יש לתקן את הליקויים המופיעים 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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0385.00
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 6 יח"ד
מספר ועדה	2026/56
כתובת	שרפת , בית צפפה גוש עתידי 30915

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נושא הבעלויות נבדק ע"י עו"ד אילנית מיכאלי לבקש הוועדה, אשר הנחתה לשחרר את ההחלטה ללא דרישה נוספת היות וקיים מס רכוש ישראלי בתיק התואם לבקשה.

קווי בניין :

הבחינה נערכה ע"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עבור כבש כגישה לחניה.

היות ומדובר בכבש לא מקורה שניתן לקבלו מכח תקנות בניה במרווח הקלה זו מיותר וניתן להסירה.

תכנית פיתוח :

התכנית לא מציגה נתונים לגבי פיתוח השטח, כמו גדרות, אצירת אשפה , מיקום בלוני גז או צובר גז וכו'.

על עורך הבקשה להציג תכנון מפורט יותר לתכנית הפיתוח.

מרפסות זיז :

בכל המרפסות ע"ב לא מחשב את המעבר בין הדירה למרפסת, יש לחשב מעברים בכל המרפסות.

כמו"כ יש לסדר גרפית את כל המידות והמפלסים על המרפסות.

מוצעות 2 מרפסות זיז לכל יח"ד בתחום קווי הבניין.

קומת קרקע : (חזית צפונית)

מוצעות מרפסות המוגדרות כזיז כאשר מדובר בריצוף חצר ובמרפסת השניה היות והטופוגרפיה משתנה אין גובה ראש ולכן יש לתכנן רפפה וסגירה כלשהיא לשטח הכלוא מתחת למרפסת, מסומן ע"ג ההרמוניקה.

חזית דרומית :

גם במרפסות אלו מדובר בריצוף חצר תחום עבור היחיד שבקרקע.

בכל המרפסות המוצעות בקומת הקרקע יש לשנות את הקוד לריצוף חצר ולא מרפסת זיז.

תנאים לדיון :

מאור בשפ"ע- התקבל אישור, יש להמציא אישור נוסף לקבלת היתר (מתוך האישור).

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור
	ה 52 תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	מחלקת מאור בשפ"ע- מאושר לוועדה יש לאשר שוב בתנאי להיתר
	תנאי לקבלת היתר הוא תשלום החזר הוצאות התכנון בתכנית מס' 4552 המאושרת (מתוך ע).
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על הדרישה לכתובת.
	תנאי לקבלת היתר הינו פתרון אקוסטי למגרשים הסמוכים לכביש מס' 4 בהתאם לסעיף 13

	אישור רישום תצ"ר.
	אישור שפ"ע סופי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1971/0766.03
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת קומות, יחידות דיור ומרפסות
מספר ועדה	2026/56
כתובת	כט בנובמבר 25, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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
	תנאי להיתר תשלום כופר חניה לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות
	טרון" אישור שימור סופי, התאמה בין ההרמוניקה הסופית של השימור להרמוניקה במערכת
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור מעודכן של הסדרי תנועה ל-2 יח"ד חדשות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0247.02
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	הקמת בריכות שחיה פרטיות לדירות גן קיימות
מספר ועדה	2026/56
כתובת	ל.י. פינסקר 2 , טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לדחות את הכרעה על מנת שעורך הבקשה יציג פתרונות להקטנת הנצפות מהרחוב של הבריכה הדרומית.

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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1978/0747.02
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות
מספר ועדה	2026/56
כתובת	השלי 409, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות הוקראה, לאחר בחינת הטענות הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדות.

פרוט לנושא ההתנגדות:

לבקשה זו הוגשה התנגדות בפרסום הראשון ע"י נחמה זילברמן, לטענתה המבקשים גרים מעליה. המרפסות המוצעות הינן מעל 2 חדרי השינה שלהם בצד הצפוני של הבניין, המרפסת תפחית את כמות האור שנכנסת לביתה ותחשיך אותם משמעותית.

כתגובה להתנגדות זו נשלחו תמונות מטעם המבקש כי קיים קירוי מפנלית בדירתה ע"ג מרפסת גג קיימת- כך שמלכתחילה גם קירוי שמחשיך את הדירה של המתנגדת.

בנוסף, בפרסום החוזר שבוצע בתאריך 06/07/2026, לא התקבלו התנגדויות מצד השכנים הגובלים.

הוועדה מצאה שהעומק המוצע הנו סביר ולא אמור להוות החשכה, לפיכך מאשרת את הבקשה בכפוף להלן:

מרפסות זיז במפלס +2.80:

במפלס 0.00 בחזית צפונית קדמית מוצעות שני מרפסות לאותו דירה בגודלם שונים בגודל של 6.54 מ"ר- לאחר תיקון מיקום ועומק המרפסות, ניתן לאשר.

-בחזית צפונית (קדמית) מוצעות מרפסת זיז, ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.20 מ.

בעבר אחת מהמרפסות היוותה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר- הבקשה תוקנה וצומצמה לחריגה בעומק של 1.2

מ', היות ומדובר בחזית קדמית כך שע"פ תקנות בניה במרוויחים ניתן לאשר עומק 1.20 מ'.

ע"ב הוסיף חתך, ניתן לבדוק באם עומדים בגובה מרפסת מעל הקרקע של 2.40 מטר ע"פ תקנות- גובה מרפסת מעל הקרקע 4.3 מ'.

מרפסות זיז במפלס 5.60 -

בחזית הצפונית קדמית מוצעות שתי מרפסות לאותו דירה, בשטח של 8.92 מ"ר .

ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.2 מ', בוקשה הקלה לעומק עד 2 מ',

המרפסת המוצעת בעומק 1.90 מ' כאשר עומדת בתקנות סטיה ניכרת של מרפסת קדמית עד 40% מהמרווח. המרפסת השניה בעומק 1.20 מ' קדמית ע"פ תקנות בניה במרווחים, יש עמידה בעניין צמד מרפסות היות ומבוקשות 2 מרפסות.

באשר לתוכנית צל, ע"ב הציג תוכנית צל רלוונטית עבור הכניסה בה מבוקשות המרפסות כיוון שמדובר במבנה גדול, נדרש לקבל את אישור ר"צ, ולאחר מכן ל קבל את הסכמתם של כלל הדיירים ע"כ או לחילופין תקנה 36, ע"ב הציג תכנית צל לכלל הבניין היות ומדובר בבניין רכבת, ללא קומה אחרונה כיוון שלדירות בקומה זו ישנן מרפסות גג רחבות בנוסף, הוצגה טבלה המראה כי לכל דירה אשר מוצגת עבורה תכנית צל סה"כ המרפסות המקורות אינו עולה על 12 מ"ר.

בוצע משלוח הודעות תקנה 36 כנדרש.

בברור נוסף מול מחלקת שפ"ע לא נדרשת התייחסותם לבקשה זו, ניתן לאשר.

תיקונים בתיאום מול בוחנת הרישוי.

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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0348.03
מספר סידורי	54

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטח עיקרי בקומת מרתף מכוח הקלה 6%
מספר ועדה	2026/56
כתובת	יהושע בן נון 19, המושבה היוונית

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק כדיעבד בגין הקלה לבניה בקונטור הבניין ללא צורך בפרסום חוזר.

ע"פ תכנית 2878 ניתן לאשר בניה בקונטור בניין קיים בכפוף להקלה,

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה b.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הגשת ערבות בנקאית בסך 75,894 ש"ח עבור שימור העצים.
	אישור שימור סופי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0573.02
מספר סידורי	55

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת חדר מחוזק
מספר ועדה	2026/56
כתובת	הפורצים 16, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

לטענה שמבקשי הבקשה ניצלו את כלל זכויות הבניה שלהם עד תום.

לכל יח"ד מגיעות זכויות עבור חדר מיגון כאשר התכנית התקפה לא התייחסה לכך, וזה המקרה שבפנינו, זכויות אלו הנן בנוסף לזכויות מכוח התכנית.

לטענה שלמבקשים ישנן 2 דירות אחת בקומת קרקע והשניה בקומה ב' כאשר במידת הצורך יכולים להשתמש במעלית ולרדת לממ"ד הקיים בדירת הקרקע.

כפי שצוין לעיל, לכל יח"ד מגיע חדר מיגון משלה כאשר אין אבחנה מי הם בעלי הדירות השונות כאשר הדבר הגיוני היות ויכול להיות שאדם אחר גר בדירה השניה בשכירות למשל או כל מקרה אחר דומה.

לטענה שאין הסכמה של השכנים.

היות והמבקשים הנם בעלי 2 דירות בבניין אזי מתקיים 50% הסכמות בעמודה וכן מהווים 1/3 מהבנין הכולל 6 יח"ד.

לטענה שניתן לבצע שיפור מיגון בחדר קיים.

אכן זה נכון, אך עדיף וקל יותר לבנות חדר חדש שמהווה מרחב מוגן במקום להתחיל להסב חדר קיים למוגן, וככל וישנה אפשרות לבניית חדר אזי זה עדיף.

לפיכך, ולאור חשיבות המרחבים המוגנים, הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים בתנאים.

תיקונים בתיאום מול בוחנת הרישוי.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2001/0556.02
מספר סידורי	56

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים+ממ"ד
מספר ועדה	2026/56
כתובת	רשב"ג 19, גוננים

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

יש לתת הסבר על מקור הזכויות ובנוסף להציג תכנית צל זהה לכולם.

היתרים קודמים :

לא הוצג היתר מקורי לבניין הקיים, יש להציגו ע"ג ההרמוניקה.

ישנם היתרים להרחבות בנייה :

2001/0556.00 הונפק היתר בתאריך 24/07/2002 – תוספת בניה.

שטחי בניה :

ע"פ הטבלה בסעיף 9 (ג').

שטח עיקרי

ס"הכ מותר : 572.11 מ"ר.

קיים : 425.37 מ"ר.

מוצע : 34.85 מ"ר. - בחזית מערבית מבקשים שטח עיקרי שלא ע"פ נספח, מה מקור הזכויות יש לתת הסבר ע"ג ההרמוניקה.

שטח שירות

ס"הכ מותר : 15.03 מ"ר.

לא מוצע בבקשה תוספת שטחי שירות אלא רק שטח לבניית ממ"ד.

בקומה א' מפלס +2.90 קיימת מרפסת סגורה בחזית מערבית.

בקומת הקרקע מתחת למרפסת שמעליה מוצע תוספת כשטח עיקרי, יש לתת הסבר מה מקור הזכויות לכך.

הסגירה המוצעת מהווה שיפור אדריכלי, שכן היא משלימה את הבינוי הקיים ויוצרת חזית אחידה יותר.

קיימת מרפסת בחזית מזרחית בהיתר מס' 2001/556.0, אך לא מובן איך תהיה גישה לממ"ד הקומה מעל אף אם יוסיפו מבואה יהיו יותר מ-3 פאות חיצוניות, ע"פ התקנות סעיף 200 ממ"ד לא יכלול יותר משני פאות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת.

ממ"ד :

בקומת הקרקע מפלס 0.00 מוצע ממ"ד מוגדל בחלקו הדרומי בשטח של כ- 15 מ"ר נטו הכולל חדר רטוב.

מיקום הממ"ד מהווה תחילת עמודה לממ"דים עבור תוספת יח"ד המבוקשות מעל הקומה הקיימת - ניתן לאשר.

מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית קדמית, הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם.

המרווח הקיים בין הקו בניין לגבול מגרש הינו בערך 4.80 מ'.

לכן מותר, $2 : 4.80 = 2.40$ מ' מגבול המגרש.

החריגה המוצעת מקו הבניין הינה 36.1 מ'. - אינו עומד במדיניות אך היות ולבניין יש 2 חזיתות קדמיות ובחזית הצידית אין מספיק מרווח לממ"ד אזי מסתבר שממ"ד בחזית קדמית הנו האופציה היחידה.

ההקלה שפורסמה לחריגת הממ"ד מקוו בנין הנה מיותרת וזאת בהתאם לתכנית תמ"א 40/א/1/1.

תכנית צל :

הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין, ע"פ התקנות- ממ"ד לא יכלול יותר משני קירות חיצוניים אלא באישור רשות מוסמכת.

במפלס +2.90 יש בצמוד לממ"ד מרפסת גג ולכן תידרש מבואה, שכן המצב יוצר יותר מ-3 קירות חיצוניים לכן יש לבחון אופציה לממ"ד בחזית מערבית.

יש לציין שהחדר המחוזק שאושר בתת חלקה 4 חושב כעיקרי כך שמותר להם להוסיף ממ"ד.

בנוסף, יש לתקן את כלל התכנית צל שיהיה זהה לכולם ותכלול ממ"ד מוגדל וחדר רטוב ותהווה סימטריות.

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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2007/0428.03
מספר סידורי	57

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספות יח"ד חדשות ע"פ שיתוף הכוללות ממדים, מרפסות, מחסנים
מספר ועדה	2026/56
כתובת	יהושע בן נון 31, המושבה היוונית

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

היות והבקשה שונה מפתיחת תיק ובנוסף מדובר בבניה ע"ג רכוש משותף ודורש 2/3 חתימות של בעלויות.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית מתאר

שטח המגרש הינו 573 מ"ר, ניתן לאשר 78% אחוז ב- 3 קומות- 446.94 מ"ר.

שטחים עיקריים :

קיים- 339.26 מ"ר.

מוצע- 188.03 מ"ר. – עומד במותר.

שטחי שירות :

קיים- ע"פ היתר קודם 165.72 מ"ר.

מוצע מתחת לקרקע- 96.74 מ"ר.

מוצע מעל הקרקע- 154.46 מ"ר.

הבקשה כוללת הקלות כמותיות לתוספת שטחים, ע"מ להגדיל את נפח הבינוי שניתן לאשר, פרוט השטחים המבוקשים מכוח הקלות כמותיות :

-מ"ר 446.94=78% x 573

שטח עיקרי המותר לבניה 2: 446.94=223.47 מ"ר לנכס המבוקש.

-מ"ר 34.38 =6% x 573

מ"ר 14.32 = 2.5% x 573, ניתן לאשר הקלה לעניין תוספת קומה מקסימום תוספת של 5%,
ההקלה מציגה תוספת שטחים כפולה.

מ"ר 28.65 = 5% x 573, השלמת גג.

סה"כ שטח עיקרי בחלקה כולל הקלות: 91.66 + 446.94 = 538.60 מ"ר.

בהיתר 07/428.2 נוצלו 346.3 מ"ר מתוכם 2.5 עבור מעלית בשטח של כ- 14.33 מ"ר כך שלאחר
קיצוץ נוצלו 322 מ"ר.

נותר לניצול: 206 מ"ר שטחים עיקריים.

הוצג ע"ג ההרמוניקה הסבר שטחים ומקור זכויות הבניה, עומד במותר.

עובי קירות- הקירות מחושבים ע"פ 27 ס"מ כמותר בתיק 2007/428.2 אושר לפי עובי קירות זה.

ממ"ד

מבוקשים ממ"דים מוגדלים בחלקו הדרומי של המבנה, מדובר בתוספת ושינוי למבנה קיים-
מוצעת סככה קיימת להריסה, הממ"ד במיקום זה מהווה תחילת עמודה לממ"דים עבור תוספת
יח"ד המבוקשות מעל הקומה הקיימת -ניתן לאשר.

מוצע 5 ממדים בעמודה אחת בשטח של כ- 9 מ"ר נטו + 3 מ"ר נטו לחדר רטוב ובנוסף מבואה
בשטח של כ- 2.31 מ"ר.

הוצג ע"ג ההרמוניקה אישור מהנדס שהממ"ד בקומת הקרקע אינו פוגע ביסודות הבניין.

מרפסות זיז

מפלס 3.60 + מוצעת מרפסת זיז בחזית דרום מזרחית צידית ניתן לחרוג מקו בניין צידי 1' מקו
בניין מוצעת 1 מ' מקו בניין. -עומד במותר.

עומק- 71 מ'.

רוחב- 5.84 מ'.

תוספת הקומה ממוקמת בחריגות קלות מקווי הבניין בהתאם למותר במסגרת המותר- פורסמו
הקלות מתאימות לעניין זה -ראה פרוט ב"קווי בניין.

מפלס 6.70 + מוצעת מרפסת זיז בחזית מערבית קדמית, ניתן לחרוג מקו בניין קדמי 1/3 מהמרווח
ללא צורך בפרסום הקלה, המרווח- 6 מ' לכן ניתן לחרוג 2 מ'- מוצע 1.5 מ', ניתן לאשר.

עומק- 2.14 מ'.

רוחב- 6 מ'.

תוספת זו מקיימת צמד מרפסות.

מוצעת מרפסת גג בחזית צידית בשטח של כ- 22.92 מ"ר ובחריגה של כ- 37 ס"מ מקו בניין ,

פורסמה הקלה לחריגה מקווי בנין בחזיתות דרומית, מזרחית ומערבית 10% עם פתחים.

היות והמרווח הינו 4 מ' ניתן לחרוג 40 ס"מ – לכן עומד במותר, ובנוסף מוצע גג ללא שימוש.

עומק- 1.94 מ'.

רוחב- 10.73 מ'.

בנוסף מוצעת מרפסת זיז במפלס +9.80 אשר מקרה חלק מהמרפסת גג במפלס +6.70 אזור זה חושב כמרפסת מקורה היות והתכנית הינה תכנית מתאר.

מפלס +9.80 מוצעת מרפסת זיז בחזית צידית בשטח של כ- 8.98 מ"ר וממוקמת בתחום קווי הבניין אך הינה מקרה את המרפסת גג שמתחתיה .

עומק- 1.50 מ'.

רוחב- 6 מ'.

מפלס +12.90 מוצעת מרפסת גג בחזית דרום מזרחית צידית החורגת 29 ס"מ מקו בניין, פורסמה הקלה לעניין זה -ראה פרוט ב"קווי בניין.

עומק- 3.50 מ'.

רוחב- 3.56 מ'.

תימוכין קנייניים

מדובר בבניה בשטח משותף, הבקשה כוללת הסכם בת משותף הכולל פרוט לגבי החלוקה הקניינית בין כלל הבעלים, יש להגיש חתימות נדרשות היות והבקשה השתנתה מפתחת התיק ובנוסף מדובר בבניה ע"ג רכוש משותף ודורש 2/3 חתימות של בעלויות.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג הרמוניקה a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1986/0422.11
מספר סידורי	58

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומחסן
מספר ועדה	2026/56
כתובת	צבי גרץ 11, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 06/05/2026 והוחלט לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. היות ואין צורך במשלוח הודעות לפי הפירוט בחו"ד הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן את ההערות ע"ג הרמנויקה 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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0742.00
מספר סידורי	59

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית בית כנסת
מספר ועדה	2026/56
כתובת	עמנואל זיסמן , חומת שמואל עמנואל זיסמן

החלטת הוועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הוועדה מחליטה להמליץ למחוזית לפטור מחניה אחת.

כאשר בפני המבקשים עומדת האופציה לבצע יידוע לגובלים עבור חניה אחת בתחום הדרך, על ע"ב ליידע את הצוות המקצועי בהחלטת המבקשים לאיזה אופציה ירצו לבצע.

רקע לבקשה :

הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 16.11.2022 וזאת לאחר הליך פרסומי בגין - הקלה בדבר חריגה בגובה קומת חניה – ואושרה בתנאים כאשר לא הוגשו התנגדויות.

כאשר אושרו 6 חניות בתוך גבול המגרש בהתאם לתקן מופחת של 50% בהתאם לתכנית 5166ב'.

כיום, ולקראת הפקת היתר בניה, התברר שע"פ דרישת כבאות להוספת קיר ששינה את תוכנית קומת החנייה ובעכבות כך צומצם מס' החניות שניתן לתכנן בתוך המגרש ל-5 מ"ח כאשר חניה שישית שנדרשת ע"פ התקן (חניית נכה) תוכננה בתחום הדרך.

התקבל על כך אישור המחלקה להסדרי תנועה מיום 31.05.2026.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1957/0354.07
מספר סידורי	60

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת מעלית, תוספות מרפסות, וסגירת מרפסת
מספר ועדה	2026/56
כתובת	קרן היסוד 17, רחביה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

יש לתקן בהתאם להמפורט מטה, ולמצא פיתרון ישים למוצע.

כמו כן התקבל אישור שימור אשר איננו רלוונטי למוצע ויש לקבל את אישורם בשנית ע"ג הרמוניקה עדכנית.

טרם הפניה למחלקת השימור יש לפתור את יתר סעיפי ההחלטה.

להלן הנדרש בתיקון ע"פ עיפים:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5601 שהוגש מיום 28/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

מוצעת מבואת גישה למעלית, ומעלית מחוץ לקו הבניין

כמו כן מוצעות מרפסות זיז בחריגה מקו בניין.

תינתן התיחסות לחריגות ע"פ סעיפים.

מעלית:

מוצעת מעלית עבור כניסה ב'.

התכנון כולל בקומת הקרקע מבואת כניסה חדשה הסגורה בזכוכית.

המעלית מוצעת מכח תכנית 5022 ו- 5022א, מעלית וגשרונים.

ע"פ ההנחיות האגפיות:

תוספת מעלית המבוקשת עם מבואה / שימוש במרפסת קיימת ולא דרך שטח עיקרי, מהווה

מלכודת אש ולא ניתן להתיר אותה בהתאם לתקנה זו .

יש למעשה 2 אופציות לתוספות מעלית במתכונת זו שיכולה לעמוד בתקנות שהם למעשה גם הנפוצות ביותר -

מעלית המבוקשת בצמוד למהלך המדרגות המשותף בבניין , כך שהחיבור למדרגות מהוות דרך מוצא, במקרה הנוכחי יתן מענה לחצאי קומות.

תוספת מעלית עם גישה ישירה לתוך הדירה ללא יצירת מבואה.

לאור זאת יש להגיש מחדש תכנון העונה על ההנחיות הנ"ל.

כמו כן בהתאם לתקנה 18(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016 :

בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות, לעניין זה קומת מרתף וקומות עמודים יכללו במניין הקומות – יהא פטור מהתייעצות עם רשות הכבאות.

היות והבניין הינו טורי וכולל יותר מ-24 דירות יש לקבל את אישור כבאות לבקשה.

מרפסות קיימות לסגירה :

קיימות מרפסות הפונות לחזית מזרחית צידית ומוצעות לסגירה בזכוכית וסגירה קלה.

יצויין כי התקבל היתר בשנת 2017 לסגירה זהה במפלס 3.15+.

ע"פ תכנית מתאר 62 סעיף 8 (א8) אליה כפופה הכתנית החלה בחלקה

לא תותר סגירת גזוזטראות שירות אשר בחזית הציידית... אלא אם :

השטח אינו על 6 מ"ר

המראה החיצוני יאושר ע"י ועדת הארכיטקטים

השטח המוצע עומד על כ- 9.25 מ"ר, לא עומד במותר. יש לצמצם / להציג כנדרש.

יצויין כי קיימת התיחסות לנושא זה בהתנגדות.

ההתנגדות מתיחסת למרפסות המוצעות לסגירה בחזית צפון מערב.

המתנגד מזכיר את ענין תכנית הצל לסגירה ליתר החזית, ומביא סימוכין מערר שהתקיים בתיק קודם בבניין.

ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה.

מרפסות זיז :

מוצעות מרפסות זיז בעומק של 100 ס"מ עבור דירות 24 + 25.

המרפסות מוצעות בחריגה מקו בניין צידי

ללהן בחינת המרפסות ע"פ התקנות :

שטח : שטח המרפסות החדשות לכל יח"ד הינו כ-6 מ"ר, מעבר למרפסת קיימת בשטח של כ- 1.97 מ"ר.

סה"כ שטח מרפסות קיים + מוצע : כ- 8 מ"ר.

יצויין כי עבור מרפסת לא מקורה אין הגבלת שטח.

כמו כן יצויין עוד כי המרפסות מוצעות כמקורות כאשר לא ניתן לאשר את הקירוי היות ואיננו נובע מקירוי של מרפסת מעל / דרישה ספציפית של שימור וכד', וע"כ יש לבטל את הקירוי.

עומק : 1 מ'. ע"פ התקנות בתכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לשטח ומרווח. עומק המרפסת עומד במותר.

מרווח : 1 מ', המרפסות חורגות לכיוון חזית צידית.

ע"פ הוראות התכנית קוי הבניין יהיו בהתאם לבינוי המתואר בסעיף 9.

ע"פ סעיף 9 קוי הבניין לבנינים הינם בהתאם לקוים החיצונים כפי שסומנו בתשריט.

בבחינת קו הבניין המסומן נימצא כי הינו קו הבניין בו אושר הבניין המקורי בשנת 1957, דהיינו יש לבחון את מרווח המרפסות בהתאם לקו בניין שסומנו ע"פ תכנית מתאר- 1 מ' מקו בניין חיצוני ללא צורך בהקלה, העומק המוצע במרווח עומד במותר וההקלה לחריגת מרפסת מקו בניין מתיתרת.

ע"פ תיק המידע הבקשה נדרשת באישור שימור.

התקבל אישור אשר כולל תכנון שונה לחלוטין מהמוצע כעת, ואיננו כולל את המפסות.

יש לשוב ולקבל את אישור והתיחסות מחלקת השימור למוצע הכולל והעדכני.

5% נגישות לבנית מעלית :

תוספת 5% עבור נגישות מתאפשר בבנין גבוה כהגדרתו בחוק.

הגדרת החוק : "בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוה ביותר המיועדת לאכלוס שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף עולה על 13 מטרים".

כלומר, מפלס הרצפה העליונה יהיה לפחות 13.00 מטרים מעל פני מפלס הכניסה.

הבניין הנוכחי אינו עולה על הגדרת מבנה גבוה ואיננו זכאי לתוספת שטחים אלו.

יש להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות.

אישור צוות אב לתחבורה :

היות והבקשה הינה על ציר הרק"ל, יש לקבל את אישור צוות אב לתחבורה כתנאי לקבלת היתר. התנאי הוסף ידנית.

תימוכין קנינים :

ככלל, התימוכין נבחנים במעמד פתיחת הבקשה, ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות.

כחלק מההתנגדות המוגשת בתיק נתנה התיחסות לענין התימוכין.

להלן ציטוט מההתנגדות :

"המבקש אינו רשאי להרחיב או לשנות את תוואי השביל או לנגוס בשטח הגינה, ללא הסכמתם של רוב בעלי בעלי הדירות בשלוש הכניסות לבניין, וזו מעולם לא נתבקשה וממילא מעולם גם לא ניתנה."

כמו כן קיימת בא.א החלטת ב"מ בה נאמר כי נאסר על הנתבע ו/או מי מטעמו לבצע כל עבודה ברכוש המשותף של הבית, מבלי לקבל את ההסכמה הדרושה לכך של בעלי הדירות בבית המשותף, ובמיוחד בנית מעלית חיצונית

ע"פ טפסים שהתקבלו בפתיחת התיק נראה כי התקבלו 6 חתימות מתוך 8 דייירים בכניסה נשואת הבקשה.

ע"פ הנחיות האגף לענין תימוכין קנינים הנדרשים עבור מעלית חיצונית בשטח משותף

נדרשות חתימות של 66% מבעלי הזכויות של הכניסה המבוקשת והכניסות הסמוכות.

בבחינה סה נראה כי קיימת עמידה ב66% החתימות הנדרשות.

היות והתיק מובא לדחיה בשלב זה, נושא ההתנגדות והתימוכין יבחנו בשנית לעת הגשת תכנית מתוקנת.

תנאים לדיון :

איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 08/01/2026 ע"י אלגרבל טליה

שפ"ע- התקבל אישור מתאריך 04/05/2025 ע"י ענבל כהנה

שימור- התקבל אישור מתאריך 11/01/2026 ע"י קארין הלוי, אך ההרמוניקה שהוגשה שימור איננה זהה למוצע בבקשה.

המעלית כעת מתוכננת בחזית הנגדית וכוללת מבואת גישה.

יש לשוב ולקבל את אישור מחלקת שימור הן למיקום המעלית והן לחומרים. כמו כן יש לקבל את חוות דעת למרפסות המוצעות.

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 13 התנגדויות

כאשר בצרופות קיימת התנגדות אחת בשם 11 דייירים.

יצויין עוד כי היות וקיימות לכאורה 24 תתי חלקות במגרש, 50% שהינם 12 התנגדויות עלולות להוביל לגוש חוסם בבקשה.

כאמור התקבלו 11 התנגדויות שאינן מהוות גוש חוסם לבקשה.

הנושא יבחן לעומק לאחר הגשת תכנית מתוקנת.

ההתנגדות מוגשת ע"י עו"ד אשר ברק.

היות והבקשה נדרשת באישור חוזר של מחלקת שימור נושא ההתנגדויות יבחן לעומק לאחר קבלת אישור מחלקת שימור.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1992/0214.10
מספר סידורי	61

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת שטחים ויח"ד בהתאם לתכנית 101-0256131 לדירות 5 ו- 9 בלבד
מספר ועדה	2026/56
כתובת	דוסתאי 7, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ההתנגדות איננה תכנונית ולא לעניין הבניה עצמה אלא לחלוקת החלק היחסי לאחר פיצול יח"ד בבקשה הנידונה.

היות ובמסגרת הבקשה אין פגיעה בזכויות של המתנגדים וכן הוועדה לא מתערבת בעניין חלוקת השטח המשותף והחלקים היחסיים של כל דירה הרשומים בטאבו.

לפיכך, הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

התקבלו כלל התנאים הנדרשים והתקבל אישור מנהל האגף לכך כי לא נדרש בבקרה הנדסית היות ומסת הבניה הינה עד 2% ממסת הבניה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2ה' רישום הערת הזהרה, 1.2. חניה.
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1973/0136.01
מספר סידורי	62

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית 25 מ"ר עפ"י תב"ע 3894 + 5% השלמת גג + חדר מחוזק ומרפסת גג
מספר ועדה	2026/56
כתובת	דב גרונר 12, תלפיות מזרח

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הוועדה מחליטה להוריד מסדר היום לקבלת חוות דעת עו"ד יניב טיאר ולבקשתו.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0238.00
מספר סידורי	63

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניין חדש בן 5 קומות
מספר ועדה	2026/56
כתובת	אל טנטור , בית צפפה ירושלים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה הוגשה כתואמת תכנית כאשר לאחר בחינתה על ידי הצוות המקצועי, כפי שיפורט להלן, התברר שאיננה תואמת הוראות התכנית ולאור כך שמועד פתיחת התיק הנו בשנת 2025, אזי ע"פ תיקונים 134 + 160 לחוק תכנון ובניה, לא ניתן לבקש הקלות מהתכנית ומדובר בבקשה תחת מנגנון הקלות מצומצם כל שיש להתאימה להוראות התכנית התקפה ובהתאם לפירוט בהחלטה להלן.

רקע לבקשה:

הוגשה לאחראית ההתנגדויות לקראת מאי 2026 בקשה להארכת מועד להגשת התנגדויות כאשר נענתה כי אין מקום לקבלה מאחר והיידוע בוצע באוקטובר 2025 ומדובר באיחור של כחצי שנה.

המתנגד פנה לוועדת ערר והתקבלה החלטת ביניים מיום 15.07.2026 לפיה:

הערר יתקבל לרישום ודיון בו יתקיים ביום 5.1.2027 וכן צו ין שככל שהועדה המקומית טרם קיימה דיון בבקשה נשוא הערר, מוצע כי הוועדה המקומית תראה בכתב הערר שהוגש כהתנגדות ולפנים משורת הדין לפחות תקריא את ההתנגדות בדיון בפניה ותתייחס אל הטענות המועלות בהתנגדות במסגרת החלטתה בדיון.

יו"ר ועדת ערר לא רואה בנסיבות הללו מניעה שבמקביל לערר, הועדה המקומית תקיים את הדיון בבקשה נשוא הערר, ובלבד שתגיש במידי עדכון לוועדת הערר על כל החלטה שקיבלה בבקשה (עם העתק לכל הצדדים) כמובן שלא יינתן היתר עד למתן החלטה בערר.

לפיכך הובאה ההתנגדות לבחינת הוועדה המקומית כאשר המתנגד הנו השכן בחזית הדרומית.

ההתנגדות, השלמת הטיעון והחוות דעת של אדריכל חיים שחר מטעם המתנגד הוקראו במעמד הוועדה ולהלן הטענות שהועלו לרבות התייחסות הוועדה לכך:

-בפתח הערר ישנה סקירה לנסיבות של הגשת ההתנגדות ודחייתה ולאחר מכן את הערר.

-לטענה שלא בוצע הליך פרסומי כמתבקש מהבקשה כפי שהוגשה.

צוין בפתח ההחלטה שהנושא נבחן על ידי הצוות המקצועי ונמצא שהבקשה אכן איננה תואמת תכנית, אך היות והוגשה בשנת 2025 אזי ממילא לא ניתן לפרסם ההקלות הנדרשות במקרה זה ויש להתאימה להוראות התכנית.

- לטענה כי מבקש ההיתר בחר לבצע את הפרסום בהתאם לתקנה 36 ולא בהתאם לתקנה 149 ושאלן דהו בשורות המשיבה נתן הוראה זו למבקש ההיתר.

בשלב פתיחת התיק לא מתקיימת בחינה מקצועית להתאמת הבקשה להוראות התכנית ו/או לתקנות כאשר בשלב זה עניין ביצוע תקנה 36 או פרסום הקלה הנו ע"פ מה שמגישה ע"ב בהרמוניקת ההגשה ואין לצוות דסק שירות הלקוחות שום אמירה בנוגע לכך.

הנושא נבחן בקפידה עת זה מגיע לבחינת הצוות המקצועי, כפי שנעשה כעת.

- לטענה לכשלים בפרסום אשר לא בוצע כדין ובצורה לקויה אשר מנע היחשפות המתנגד לקיומה של בקשת ההיתר ופגיעה בזכות העורר ושל מתנגדים פוטנציאליים לטיעון לרבות הגשת התנגדות בזמן אמת לרבות תאריך שגוי של מועד סופי להגשת התנגדויות וכן צורפו תמונות לא נכונות של הנכס.

הנושא ייבדק מול חברת הפרסום כאשר הצוות המקצועי כבר ביקש מהם הבהרה לטענות שנטענו, וככל שאכן יתברר שהיה כשל בביצוע היידוע בפתיחת תיק, יהיה צורך בביצועו מחדש.

- לטענה שלא פורסמה הבקשה בעמוד הייעודי לכך באתר עיריית ירושלים.

הנושא נבדק ע"י הצוות המקצועי ומתברר שבאתר העירייה מופיעים הפרסומים ע"פ תקנה 149 כאשר ככל ומדובר ביידוע אזי לא מופיע באתר.

- לטענה לכך שמתן ההיתר כרוך בהקלות אשר לא פורסמו בפועל:

חריגה מקוו בניין כקבוע בתכנית .

חריגה מתכסית הבניה התת קרקעית כקבוע בתכנית .

קיומה של קומת מסחר באופן האסור ע"פ תכנית .

כמפורט בהמשך של ההחלטה והיות ולא ניתן בבקשה זו לפרסם הקלות, פורטו החריגות המותרות מקוו בנין אשר לא מצריכות ביצוע הקלה והבסיס החוקי לכך כאשר מתבקשת עורכת הבקשה (ע"ב) לתקן את הבקשה בהתאם.

לגבי תכסית הבניה, מתבקשת ע"ב להציג חישוב המוכיח עמידה בהוראות הסעיף הרלוונטי בתכנית.

לעניין קומת המסחר, ע"ב התבקשה להתאים את השימושים המוצעים למותר ע"פ תכנית כאשר בשלב זה שהבניין טרם נבנה לא ניתן לבקש הקלה לשימוש חורג.

- לטענה כי בוצעו עבודות חפירה בחלקה נשוא הבקשה זמן רב טרם הגשת הבקשה ללא היתר.

כעת בפנינו מצב קיים בשטח אשר הוועדה מתייחסת אליו ולמוצע במסגרת הבקשה.

- לטענה כי קומות החניה מבוקשות בחריגה מקוו בנין ועל קוו אפס מגבול חלקה בניגוד להוראות התכנית וללא כל הקלה רלוונטית.

הנושא מפורט בסעיף קווי בנין להלן, כאשר חריגה בגבול דרך עד גבול חלקה מותרת בהתאם להוראות תכנית המתאר.

- לטענה כי שטחי מסחר אשר מחייבים בקשה להקלה לשימוש חורג אשר לא פורסמה.

כאמור לעיל, לא ניתן בשלב זה לבקש הקלה לשימוש חורג ועל ע"ב להתאים לשימושים המותרים בתכנית לחלקה/מגרש נידון, דהיינו מגורים.

-לטענה לאי בהירות לעניין עיגון הבינוי המוצע והפתרון הקונסטרוקטיבי לכך, ובאם מוצע עיגון אופקי בשלב החפירה שחורג מגבול החלקה.

הוועדה מורה למתכנן השלד להבהיר באם מוצע עיגון אופקי וכן מה הפתרון הקונסטרוקטיבי המבוקש לחפירה עד גבול חלקה, ככל ומבוקש עיגון החורג מגבול חלקה יש לפעול לקבלת הסכמה פוזיטיבית לכך מהבעלים הרלוונטיים של החלקות הגובלות וכן ביצוע יידוע בהתאם.

להלן המלצת הצוות המקצועי לדחיית הבקשה במתכונת המוצעת ע"פ הפירוט להלן :

קווי בנין :

במפלסים התת קרקעיים קיימים חריגות מקו הבניין האדום לטובת שתי קומות חניה.

ע"פ תכנית המתאר חלק ב' סעיף 8 (8), הקמת מוסך במרווח הקדמי תורשה בתנאי ששום חלק של המוסך לא יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש ולא יגרע מהשטח הפנוי ובתנאי שהגובה הפנימי של המוסך בין הרצפה והתקרה לא יעלה על 2.20 מ' .

בחזיתות צפונית/מזרחית/מערבית מדובר בחזיתות קדמיות, לכן ניתן לבקש חניה ת"ק במלואה עד גבול מגרש ללא הקלה וע"פ הוראות המתאר אשר התכנית התקפה כפופה לה והיות והתכנית לא קבעה קוו בניין תת קרקעי, אך חזית דרומית הנה צידית ולכן יש לצמצם למותר בתוך קוו בנין.

ראה לנושא זה החלטה בעררים 1070/19 + 1069/19 בתיקי רישוי 2018/669.00 + 2017/283.00

-לטענה כי לא עומדים בהוראה של 30% משטח המגרש יישאר פנוי לגינן וחדירת מי נגר עילי ועמידה בתנאים אלו תהווה תנאי לקבלת 120% זכויות בניה.

נושא זה נבחן ע"י הצוות המקצועי, וע"ב התבקשה בהמשך להוכיח קיום התנאי- ראה סעיף רלוונטי בהמשך.

שטחי בניה :

יש להציג חישוב המותר מול המוצע כהסבר ע"ג ההרמוניקה כדי לוודא שהבקשה עומדת במותר לרבות חישוב עמידת שטחי המחסנים וכן יש להפריד את שטחי החניה היות והנם בנוסף לזכויות הבניה .

על פניו נראה כי המוצע כשטח עיקרי עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עורכת הבקשה אינה מחשבת חלקים מסוימים במניין השטחים העיקריים ראה בהרמוניקה a - יש לחשב כנדרש, לאחר חישוב השטחים כפי שצוין בהערות ובסעיף ייבחן שנית עמידה בהוראותיו .

שטח שירות :

ש. שירות מותר מעל הקרקע : בסך של 123 מ"ר .

ש. שירות מוצע מעל הקרקע + בת"ק : בסך של 422.94 מ"ר.

המוצע לא עומד במותר יש לצמצם למותר מכוח התכנית כאשר ישנה חריגה של 299.94 מ"ר.

קומת מסחר :

מוצע במפלס 0.00 + קומת מסחר עפ"י התכנית החלה סעיף 11 חזית מסחרית "החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית"

עפ"י תיק המידע לא סומן ע"ג מפת המדידה חזית מסחרית ואף לא הוזכר שמוצע בבקשה קומת מסחר בתיאור הבקשה.

היות ומדובר באזור מגורים ובמגרש הנידון לא סומנה חזית מסחרית ע"פ התכנית התקפה, אזי השימוש המוצע מהווה סטיה ניכרת ויש לבטלו ולבקש מגורים ע"פ הוראות התכנית כאשר יש לחדד שלא ניתן לבקש הקלה לשימוש חורג טרם קבלת היתר תחילה לבנין עצמו ע"פ השימוש המותר בתכנית ובנייתו בפועל.

בנושא זה ראה ערר 1131/18 תיק רישוי 2018/38.00.

חניה:

עפ"י סעיף 9 (1): "שטחי שרות הנם 15% למעט שטח הבניה לקומת חניה תת קרקעית. שטח קומת החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה" - כלומר גודל החניה יקבע עפ"י אישור הסדרי תנועה ומס מקומות חניה נדרשים ע"י התקן.

עפ"י הוראות התב"ע סעיף 9 (2) החניה תהיה תת קרקעית בכפוף לתנאים הבאים:

לפחות 40% ממספר מקומות החניה יהיו בתחום קונטור הבנין. שאר מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובתנאי שישמר 30% משטח המגרש פנוי לגינון וחדירת נגר עילי למפלס מי התהום.

נראה כי התכנון המוצע אינו עומד בסעיף זה כיוון שקומות החניה משתרעות כמעט על כל שטח המגרש כך שיש להציג איך מתכוונים לשמור שטח של 30% לחדירת מי נגר עילי למפלס מי התהום וכן להציג חישוב שמוכיח שיש לפחות 30% משטח המגרש כגינון, יש להציג חישוב זה כדי לוודא שהבקשה עומדת במותר יחד עם עמידה בהוראות סעיף 23.

ע"פ סעיף 13 (ו') בתקנון התכנית לענין גובה החניה, אמור להיות בעקרון 2.2 מ' כאשר מקרים מיוחדים ניתן לאפשר עד 2.80 מ' בשל תנאים טופוגרפיים ובאישור מהנדס העיר.

מבוקש גובה נטו של 2.60 מ', יש להסביר מה הם התנאים הטופוגרפיים המיוחדים שמצריכים גובה זה כאשר הנושא ייבחן ע"י הצוות המקצועי ובמידה ויימצא שהגובה נחוץ, יועבר לקבלת אישור מהנדס העיר וזאת ע"י הצוות המקצועי.

גובה ומפלס כניסה:

עפ"י התכנית החלה חלק ממסמכי התכנית הינו נספח הבינו המחייב לענין גובה, ראה בהרמוניקה a מפלס 0.00 + כאשר הגובה האבסולוטי הינו 783.44 והגובה האבסולוטי המקסימלי הינו 800.94, כאשר מוצע בבקשה שהוגשה מפלס אבסולוטי של 781.00 + כמפלס כניסה, לא עומדים במותר ע"פ הוראות התכנית.

יש לחדד שלא ניתן לפרסם הקלה בגין כך כמפורט בפתיח של ההחלטה, ובמידה ואין אפשרות לעמוד בהוראה זו או אחרת בתכנית אזי על המבקשים לקדם תכנית נקודתית מתאימה.

מרפסות זיז:

קומה א' מפלס 4.00 +, 7.40 +, 10.80 +, 14.20 +:

מוצע במפלסים אלו באופן זהה 2 יח"ד הכוללות מרפסות זיז, בחזיתות הצפונית והדרומית ואשר אינם מוצעים במניין השטחים העיקריים אף שהן מקורות ואילו המרפסות מחזית המערבית נחשבים במניין השטחים העיקריים-

התכנית התקפה הנה מחוזית והופקדה בשנת 2009 כך שניתן לאפשר מרפסות מקורות לכל יח"ד בין 12-14 מ"ר בתנאי שסה"כ שטחי מרפסות לא יעלה על (מס' יח"ד * 12) כך שנראה שככל

ויונמך הקיר המפריד בין המרפסות בחזית המערבית לעד 1.80 מ' יהיה ניתן גם אותם לחשב לשטח מרפסות מקורות ולא כעיקרי - יש להציג חישוב כולל טבלת שטחי מרפסות לכל יח"ד לבדיקת עמידה בתנאי.

-על עורכת הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות.

תכסית :

בתכנית החלה סעיף 9 (3) :

"תכסית הבניה תהא 40% " - יש להציג חישוב תכסית המוכיח זאת.

שטחים חדירי מים :

ע"פ סעיף 23 להוראות, לפחות 50% מהקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה יבוצע מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר לתת הקרקע, כמו כן ישנם בסעיף פירוט לאמצעים הטכנולוגיים המותרים .

יש להציג עמידה בהוראות הסעיף יחד עם הסעיף המקביל 9 (2) שמחייב לפחות 30% שטח גינון וזהו תנאי לקבלת 120% עיקרי.

תנאים לדיון :

לאחר תיקון הבקשה יש לקבל חוות דעת מעודכנות של המחלקות הרלוונטיות אשר נדרשות בגין שינוי הבקשה במיוחד עניין ביטול המסחר ומפלס ה- 0.00 ולהטמיע את דרישות כלל המחלקות בהרמוניקה.

כפי הנראה המחלקו שיושפעו הנן : איכות סביבה, הסדרי תנועה , דרכים , תברואה אך זה ייקבע סופית מול הצוות המקצועי לאחר הגשת ההרמוניקה המתוקנת.

הערות חשובות :

1 . יש להציג ע"ג ההרמוניקה פריסת גדרות- גובה קירות התמך לא יעלה על 3.5 מ' ברצף אחד מעל פני מפלס הקרקע הנמוך ביותר.

קירות שגובהם מעל 3.5 מ' יפוצלו באמצעות טרסה מגוננת ומושקית הפונה אל ברוחב מזערי של 1.20 מ'.

2 . על עורכת הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים 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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2000/0511.01
מספר סידורי	64

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד קיימות ותוספת דירה חדשה על בניין קיים סה"כ 1 יח"ד חדשה
מספר ועדה	2026/56
כתובת	אבו עוביידה סמטה 4 15 , צור באהר

החלטת הוועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הוועדה ממליצה למחוזית לפטור מחניה מאחר שאין גישה מוטורית /סטטוטורית, ראה בהמשך הרחבה בסעיף הסדרי תנועה.

בנוסף, עו"ד מיכאלי אילנית בדקה לדרישת הוועדה עניין מס רכוש והנחייתה הנה שיתווסף תנאי להיתר להגשת מס רכוש שתואם לבקשה.

מעבר לכך להלן הדרוש בתיקון ע"פ סעיפים :

מס' יח"ד :

התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד, וכן אין הגבלה בתכנית המתאר אליה כפופה הבקשה,

ע"פ תיאור הבקשה והרמוניקה המוצעת מבוקשת יח"ד חדשה מס' 5.

הגישה לדירה החדשה מתוכננת מתוך דירה מס' 4 הקיימת בהיתר קודם , מה שהופך את דירה מס' 5 להרחבת דירה 4 ולא לדירה עצמאית, וממילא לא ניתן לאשר לה מיגון היות ומותר חדר מוגן אחד ליח"ד.

יש לבצע תכנון מחדש עבור הכניסה לדירה מס' 5 ע"מ שתתפקד כדירה עצמאית או לחילופין להסיר את הממ"ד החדש.

ש.עיקרי :

ע"פ סעיף 10.ה שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה על 700 מ"ר.

ע"פ תיק המידע שהוגש בבקשה אחוזי הבניה המירביים הינם 50% משטח המגרש נטו.

שטח המגרש הינו 1051 מ"ר.

$$50\% \times 1051 = 525.2 \text{ מ"ר}$$

סה"כ שטח עיקרי מוצע + קיים: 525.54 < 525.2 מ"ר, יש לצמצם את החרیגה המינורית.

מרפסת גג :

מוצעות מרפסת גג ע"ג הגגות הקיימים, בתחום קוי הבנין.

במפלס +9.30 יש לחשב את מרפסת הגג בקוד המתאים לציין מיקום יציאה למרפסת.

תצ"ר :

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

הסדרי תנועה :

התקבל אישור מתאריך 07/12/2025

ע"פ הערה בעינית :

"אין התנגדות לתכנית עבור 4 יח"ד קיימות ויחידה אחת חדשה דרוש 5 מ"ח לא ניתן פתרון בתחום המגרש אין גישה מוטורית למגרש"

בנוסף ע"פ תיק המידע בסעיף 5 :

"השטח המסומן באלכסונים בצבע אדום אינו מופיע בתב"ע ככביש אך משמש בפועל ככביש מעבר רכב. הרחוב מופיע בgis תחת השם "אבו עובדיה סימטה 4"

כך שבפועל אין גישה סטטוטורית.

ע"פ סעיף 23 בתכנית 2302 א :

"למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים"

אך היות שבמקרה שלפנינו לא רק שאין גישה מוטורית אלה גם שאין גישה סטטוטורית, אזי אין בסמכות הוועדה המקומית לפטור מהחניה הנדרשת אלה שזה בסמכות המחוזית.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0344.00
מספר סידורי	65

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	סגירת מרפסות + בניית מרפסות
מספר ועדה	2026/56
כתובת	השלי 413, גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר הפנייה לגורמים, במחלקה להיטלי סלילה לא הסכימו לקבל את הפתרון המוצע היות ומדובר באטימת גישה קיימת למרפסת קיימת בהיתר וע"כ שוב הוצע פתרון נוסף ע"מ לשמור על חזית שיוונית ואחידה הוחלט בשיתוף הממונה פתרון יצירתי ובו הגישה למרפסת גג הקיימת תישאר קיימת והמעטפת תוסר, כולל הגג המוצע ויישאר רק קיר בחזית קדמית לייצר חזית אחידה ובכך תהא מרפסת תחומה בין 3 קירות ללא תקרה ואינו מהווה שטח וכן לא מבטל גישה למרפסת קיימת, וע"כ התיק מובא לדיון נוסף.

על עורך הבקשה להשאיר את הדלת הקיימת והגישה למרפסת להסיר את הקירות התוחמים את המעטפת ולהשאיר רק קיר בחזית הפונה לרחוב הראשי בגובה של הבינוי המוצע מהדירה הנוספת בקומה שלה מוצע שטחים עיקריים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0182.00
מספר סידורי	66

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שיפוץ שדרוג וקרוי תחנת מעבר לאשפה ומיחזור ובניין ציבור המשרת את התחנה וכן מבני ספח
מספר ועדה	2026/56
כתובת	גבעת שאול 0 , אזור תעשייה גבעת שאול

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

אישור מחלקת איכות סביבה – נדרש, לא התקבל.
אישור אדריכל העיר – נדרש, לא התקבל.

חוות דעת רישוית לבקשה :

התכניות החלות באזור הינן 1913 ו-3254, הקובעות את ייעוד האזור לאזור תעשייה, ובמגרש מס' 2 נשוא הבקשה מותרת הקמת מחסנים ומבנים לשירותי ציבור המתאימים לצורכי העירייה. הבקשה עומדת בדרישה זו, מאחר שהמבקש הינו אגף התברואה והמוצע הינו שיפוץ, שדרוג וקירוי תחנת מעבר לאשפה ומיחזור ובניין ציבור המשרת את התחנה, הכולל מרכז מבקרים.

תנאים למתן היתר :

אישור תכנית בינוי.

אישור הוועדה המחוזית.

על פי התכנית החלה באזור תעשייה ניתן לבנות עד 224% משטח החלקה, והמוצע עומד בהוראות התכנית.

קווי הבניין הקבועים בתכנית מס' 1980 הינם :

חזית קדמית – 3 מ'.

צדדי – 3 מ'.

אחורי – 5 מ'.

המוצע עומד בתחום קווי הבניין המותרים.

אין מניעה לאשר את המוצע בהתאם לתכניות החלות, בכפוף לתיקונים בהתאם בהרמוניקה a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0272.00
מספר סידורי	67

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסה ובניה של בניין מכוח תמ"א 38 2 תוך שימור חזיתות.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	רש"י 46 , מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לדיון חוזר בפני הוועדה לצורך הכרעה בסוגיית החניה, בדרישת שימור לשימוש חוזר באבנים, וכן לעדכון בדבר שינוי בגג הרעפים בהתאם להנחיות רשות הכבאות.

1. לעניין החניה

הוועדה מחליטה לפטור את הבקשה מהתקנת מקומות חניה בהתאם לתקן, בהתבסס על המלצת מחלקת הסדרי תנועה, מאפייני המגרש לשימור, העדר פתרון חניה, סמיכות לרכבת הקלה מרחק של כ-195 מטרים מקו רכבת פעיל, מאפייני יחידות הדיור וחשיבות מימוש עבודות החיזוק והמיגון.

2. לעניין דרישת שימור שימוש חוזר באבנים

הוועדה מחליטה לפטור את הבקשה מדרישת השימוש החוזר באבנים, נוכח שימור חזיתות המבנה במסגרת הפרויקט ואמצעי השימור המוצעים.

3. לעניין שינוי בגג הרעפים

בהתאם להנחיות רשות הכבאות, הכולל מדרגות גישה ופתח לשחרור עשן.

יתר ההחלטה מיום 17/12/2025 נותרת בעינה.

מובא להכרעת ועדה :

התקבלה פניה מאת עורך הבקשה לעניין החניה, לדבריו בהתאם לאמור בהמלצות מחלקות תנועה ותכנון עיר, מדובר במגרש עליו קיים מבנה היסטורי שלא מאפשר תוספת חניה משמעותית, המגרש ממוקם בסמיכות לרק"ל, אופי אוכלוסיה חרדי שפחות צורך ברכבים, וגודל דירות יחסית קטנות אשר נע בין 50 ל 70 מ"ר .

להלן התייחסות מחלקת הסדרי תנועה :

"להחלטת הוועדה המקומית. מוצע 10 יח"ד בהתאם לדרישת תקן שימור נדרשת התקנת 5 מק"ח - לא מוצע פתרון חניה לחלקה . המגרש במרחק כ 195 מ' מקו רכבת פעיל. אופי האוכלוסייה

חרדית/דירות שותפים. גודל הדירות נע בין 50 ל 70 מ' - ניתן להתחשב בהנ"ל כפתרון תחבורתי למוצע. ע"פ תקן רשאית וועדה מקומית לפטור בבניינים המיועדים לשימור" – מובא להכרעת ועדה.

בנוסף פנה עורך הבקשה בפנייתו לעניין דרישת מחלקת שימור לשימוש חוזר באבנים, אשר אינה נרשמה בהחלטת ועדת שימור, מבקש לפטור מדרישה זו – הנושא מובא להכרעת ועדה.

כעת, בהתאם לדרישת כיבוי אש מוצע בבקשה שינוי בגג הרעפים הכולל מדרגות גישה וכס פתח לשחרור עשן - אין מניעה לאשר בהתאם לדרישת רשות מוסמכת (תכתובת עם רוני פתאל מתוויקת בארכיב אופטי).

יתר ההחלטה מיום 17/12/2025 נותרת בעינה.

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

	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור חברת גז על מיקום צובר / בלוני גז
	אישור חברת גז על מיקום צובר / בלוני גז

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0418.00
מספר סידורי	68

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה, ממ"דים, מרפסות, מחסנים, מעלית והרחבת חדר מדרגות, תוספת קומות ויח"ד ע,פ תמ"א 38
מספר ועדה	2026/56
כתובת	מרדכי היהודי 16, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה דוחה את קבלת התנאים שנדרשו טרם הדיון כתנאי להפצה לגורמים, ובכלל זה אישור מחלקת שימור ואישור מחלקת תברואה.

חניה

הוועדה מקבלת את המלצת הסדרי התנועה.

קיימות 8 מקומות חניה עבור 8 יחידות דיור קיימות. עבור תוספת של 4 יחידות דיור נדרשים, על פי התקן, 8 מקומות חניה. סך הכול מוצעים 12 מקומות חניה עבור היחידות הקיימות והחדשות, ולפיכך קיים חוסר של 4 מקומות חניה.

לאור חשיבות הפרויקט, חיזוק המבנה ומיגונו, הוועדה פוטרת ממקומות החניה החסרים וקובעת כי יש לשלם כופר חניה (קרן חניה כללית) עבור מקומות החניה החסרים.

שטחים

שטחי ההרחבה המותרים לבנייה הינם 200 מ"ר עבור 8 יחידות דיור. הוצגה טבלה המפרטת את השטחים המוצעים לכל יחידת דיור, וממנה עולה כי שטח ההרחבה לכל יחידה אינו עולה על 25 מ"ר.

הוצגו מרפסות מקורות. יש לוודא כי שטח של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר.

שטח הקומות החדשות אינו עומד במותר. לפיכך יש לצמצם חצי קומה, בהתאם לאמור בסעיף "קומות חדשות".

מוצעים שטחי שירות המוסבים לשטחים עיקריים.

שטחי שירות

מוצעים שטחי שירות בהתאם לתקנות, לרבות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.

שטחים טכניים

מוצע חדר משאבות ומאגר מים בשטח העולה על 2% מדובר בדרישת רשות מוסמכת.

מעלית

מוצעת מעלית פנימית הכוללת מבואת כניסה לצורך גישה לחדר המדרגות הקיים.

מבואת כניסה

מוצעת מבואת כניסה בתחום קווי הבניין.

קומות חדשות

על פי חוות דעת תכנון עיר אושרו שתי קומות חדשות מלאות. מדובר בבקשה בתחום העיר ההיסטורית למבנה שאינו מבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038 ואשר לא הוגש במסגרת מבן.

בהתאם לטבלה א' בתכנית 10038, מבנה מגורים שאינו גדול בתחום העיר ההיסטורית זכאי לתוספת של קומה וחצי בלבד.

לפיכך יש לצמצם חצי קומה. הצמצום יבוצע לכיוון רחוב מרדכי היהודי, על מנת למנוע מופע חזותי בלתי ראוי לרחוב ולאפשר מיקום מערכות טכניות בגג לכיוון החזית האחורית. כמו כן, שטח יחידות הדיור בקומה החלקית שתיווצר לאחר צמצום הקומה יהיה עד 80 מ"ר.

ממ"דים

מוצעות שתי עמודות ממ"דים, כאשר בכל עמודה קיימת חריגה מקווי הבניין בצד המזרחי. פורסמה הקלה בגין חריגות אלה.

קומת גג

הבקשה כוללת פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף וכן מרפסות גג עבור יחידות הדיור בקומה העליונה. כמו כן, מוצעים 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג, כנדרש.

יש לוודא כי מתקנים טכניים ימוקמו לכיוון החזית האחורית ולא לכיוון הרחוב, לצורך צמצום הנראות.

מחסנים

מוצעים 7 מחסנים חדשים בשטח העולה על 8% המותרים. פורסמה הקלה לבניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר.

עם זאת, מספר המחסנים עולה על מספר יחידות הדיור, ויש לצמצם את מספרם כך שיעמוד במותר.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי הבניין המותרים על פי תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטרים. פורסמה הקלה בעניין זה

חצרות אנגליות

יותאמו למותר עפ"י התקנות.

עצים

על פי סימון העצים במפת המדידה, עץ מספר 4 מסומן לעקירה. יש להטמיע בתכניות תמונת העץ,

סוג העץ וסיבת העקירה.

לעניין עצים להעתקה או לשימור, בהתאם לסעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג העצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול הנדרשים בהם.

בתחום החלקה קיימים עצים לשימור, ויש להקפיד על הנחיות השימור במהלך הבנייה בתיאום עם מחלקת שפ"ע.

התקבל אישור שפ"ע.

תברואה

מוצע פתרון אשפה בנגישות פנימית, המקובל עקרונית. יש לצמצם את גובה גומחת האשפה לגובה המינימלי הנדרש.

חברת החשמל

בהתאם לאישור חברת החשמל, לא נדרש חדר טרפו בתחום הבקשה.

מי נגר

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

יש להציג פתרונות חלחול בהתאם לסעיף 6.19. ככל שלא ניתן להותיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי לצורך חלחול, יש להציג פתרון חלחול חלופי בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, כתנאי למתן היתר בנייה.

בבקשה הוצגה סכימה וחשוב לחלוח מי נגר.

הבקשה אושרה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה, ואין מניעה לאשרה בהתאם להוראות סעיף 6.19.

נגישות

הבניין נגיש והגישה אליו נגישה וללא מדרגות.

מוצעות פחות מ-6 יחידות דיור בבניין, ולפיכך אין צורך בהצגת אישור מורשה נגישות כתנאי למתן היתר.

תיקון הליקויים הגרפיים כמסומן על גבי הרמוניקה a

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

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור שירותי הכבאות
	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
	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
	הגשת ערבות בנקאית בסך 33,540 ש"ח עבור שימור העצים.
	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז
	הצהרת יועץ קרקע וביסוס כי אין מניעה מלממש את הפרויקט

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0733.01
מספר סידורי	69

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים
מספר ועדה	2026/56
כתובת	קוסטה ריקה 50, עיר גנים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

1. לעניין החניה
הוועדה דוחה את הבקשה לביטול המשליש שאושר בהיתר המקורי ואינה מאשרת גריעת מקומות חניה תוך הסתמכות על פתרונות חניה מחוץ לתחום החלקה. ככל שמבוקש פטור מהתקנת מקומות החניה החסרים, יש להגיש דו"ח כלכלי (דו"ח אפס) המוכיח כי הקמתם אינה ישימה מבחינה כלכלית. בהיעדר דו"ח כאמור, יש להתאים את הבקשה להסדר החניה המאושר בהיתר המקורי. כמו כן, יש להתאים את סימון המשולשים בתכניות להיתר המאושר.
2. קומת המרתף (מפלס 3.63-)
הוספת חדר החשמל, בכפוף לאישור חברת החשמל.
3. קומת הקרקע (מפלס 0.60-)
- תוספת 4 יחידות דיור חדשות בקומת העמודים המפולשת בהתאם לסעיף 4.1.2.1(ה) לתכנית 10038, ולאחר שהוצג אישור מחלקת הפיקוח על הבנייה כי במועד פתיחת התיק טרם הסתיימו עבודות החיזוק.
- תוספת שטח עיקרי ליח"ד 2 ו-3.
- כניסות נוספות לבניין באמצעות פריצת פתחים בחזיתות המזרחית והמערבית.
- העתקת המעליות אל תוך חדר המדרגות, בכפוף לאישור כבאות.
- ריצוף חצר ליח"ד 3.
- מדרגות פיתוח.
- הריסת חדר האשפה, בכפוף להסדרת פח מוטמן בהתאם לאישור מחלקת התברואה.
- שינוי פתחי הממ"דים, בכפוף לאישור פיקוד העורף.
- מדרגות פיתוח
4. קומה א' (מפלס 2.41+)
- הגדלת המרפסות בחזית הדרומית, בכפוף להצגת תחשיב מרפסות.
- שינויי פתחים.
- ריצוף חצר לדירות 8 ו-13.
5. קומות ב'-ד' (מפלסים 13+, 7.85+, 10.67+)
- הגדלת המרפסות בחזית הדרומית, בכפוף להצגת תחשיב מרפסות.

- שינויי פתחים.

6. קומות ה' ו' (מפלסים 13.53, +16.68)

- הגדלת המרפסות בחזית הדרומית, בכפוף להצגת תחשיב מרפסות.
- שינויים פנימיים.
- שינויי פתחים.
- הקטנת שטחי הדירות לצורך מיקום הפירים בחדר המדרגות.

7. קומה ז' (מפלס 19.83+)

- תוספת שטח עיקרי ל"ד 44 ו-46, סך שטחי הבנייה אינו עולה על המאושר בהיתר המקורי.
- הגדלת מרפסת הגג.
- פרגולות בחזית הדרומית.
- שינויים פנימיים.
- שינויי פתחים.
- הקטנת שטחי הדירות לצורך מיקום הפירים בחדר המדרגות.

8. עליית הגג (מפלס 23.31+)
הגדלת חדר המדרגות.
תוספת פרגולות למרפסות הגג.

סימונים גרפיים: ע"פ תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0163.01
מספר סידורי	70

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות, שינוי חלונות, תוספת מסתור מזגנים חזית דרומית
מספר ועדה	2026/56
כתובת	חיים ברודי 3, קריית שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לשינויים מהיתר בנייה מס' 2021/163.00 שניתן ביום 13.02.2025 מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק ותוספות לבניין קיים.

השינויים המבוקשים:

קומת קרקע +0.00

עיבוי קיר חיצוני בהתאם לדרישת מהנדס.

קומה 1 +2.50

ביטול קורה עיצובית והרחבת חלון בחזית הצפונית;

הוספת מסתור כביסה בחזית הדרומית בתחום קו הבניין המותר מכוח תמ"א 38.

קומה 2 +5.50

ביטול קורה עיצובית בחזית הצפונית.

ביטול קיר מגן ושינוי לדלת הדף רסיסים משופרת, בכפוף לאישור פק"ער.

הוספת מרפסת זיז ומסתור כביסה בחזית הדרומית בתחום קו הבניין המותר מכוח תמ"א 38.

קומה 3 +8.50

הוספת מרפסות זיז ומסתורי כביסה בחזית הדרומית בתחום קו הבניין המותר מכוח תמ"א 38.

הרחבת חלון בחזית הצפונית.

קומות 4 ו-5 +11.50, +14.85

הקטנת חלון בחזית הצפונית.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0320.00
מספר סידורי	71

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת בנין קיים בן 3 קומות ו5 יח"ד, ובנית בנין חדש בן 5 קומות ו15 יח"ד
מספר ועדה	2026/56
כתובת	צפניה 54 , כרם אברהם

החלטת הועדה

לדחות את ההכרעה

לדחות את ההכרעה

עד לגיבוש קריטריונים ברורים ואחידים לדיון בבקשות לפטור או להקלה בתשלום כופר חניה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0507.01
מספר סידורי	72

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	שינויים ללא תוספת שטחים.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	י. אלפסי 37, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

- קומת מחסנים (מפלס 5.63-)
תוספת חלל טכני במקום שטח מילוי.
- קומת מרתף (מפלס 3.13-)
ביטול חלונות דקורטיביים והמשך חיפוי אבן. העברת ריכוז מוני החשמל מקומת הקרקע למרתף. מדובר בשיפור תכנוני.
- קומת קרקע (מפלס 0.00+)
ביטול דלת כניסה והפיכתה לחלון, פריצת דלת חדשה, סגירת חלונות, התקנת דלת אלומיניום בפתח קיים, העברת ריכוז מוני החשמל למרתף ושינוי מיקום דלת הכניסה לדירה 4. השינויים אינם יוצרים תוספת שטחים ומהווים שיפור תכנוני ואדריכלי.
- קומה א' (מפלס 3.10+)
ביטול חלונות דקורטיביים בגב פיר המעלית, הריסת דלת כניסה ופריצת דלת חדשה, בכפוף לאישור רשות הכבאות.
- קומה ב' (מפלס 6.25+)
ביטול חלונות דקורטיביים.
- קומה ד' (מפלס 12.95+)
ביטול חלונות דקורטיביים, שינוי מיקום דלת הכניסה לדירת הפנטהאוז ושינוי נקודת תחילת המדרגות הפנימיות הפרטיות המובילות לגג, בכפוף לאישור רשות הכבאות.
- קומת גג (מפלס 16.48+)
הגבהת מפלס המעקה והגבהת והגדלת שטח הדק. גובה הבניין נותר בהתאם להיתר המאושר, בכפוף לאישור רשות הכבאות.
- לעניין ביטול החלונות הדקורטיביים ופריצת הדלתות והפתחים, יש לצרף אישור אדריכל העיר.
- לעניין תוספת החלל הטכני, התכנית החלה במגרש היא תכנית 9988, המאפשרת חלל טכני

בשטח של עד 30 מ"ר. יש להוסיף חישוב רובוט ולציין את השימוש המיועד לחלל הטכני.

10. יש לבצע תיקונים גרפיים בהתאם להרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0197.00
מספר סידורי	73

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	פינוי בינוי במסגרת תמא 38
מספר ועדה	2026/56
כתובת	הטייסים 27, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

ביום 1.9.2024 הונפק היתר בנייה מכוח תמ"א 38/2 להריסת מבנה קיים בן 3 קומות ו-12 יח"ד והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומה שישית חלקית מעל 3 קומות מרתף.

במסגרת הדיון בתכנית מס' 1090091, שעניינה השלמת הקומה העליונה המאושרת בהיתר לצורך תוספת יחידת דיור בבניין נשוא ההיתר, עלתה טענה לפער בין שטחי הבנייה שנקבעו בהחלטת הוועדה לבין שטחי הבנייה המופיעים בהיתר שהופק.

מבדיקת הנושא עלה כי מקור הפער בטעות בחישוב סל הזכויות, אשר תוקנה על ידי אגף תכנון עיר טרם הנפקת ההיתר. בהתאם לחישוב המתוקן נערכה חוות דעת מעודכנת של אגף תכנון עיר, שעל פיה אושר סל זכויות בהיקף של 1,630 מ"ר ואשר שימשה בסיס להנפקת ההיתר. חוות הדעת המתוקנת מתווקנת בתיק הבקשה.

בהתאם לחוות הדעת המתוקנת של אגף תכנון עיר, שטחי הבנייה מאושרים כפי שאושרו והמופיעים בהיתר הבנייה שהופק.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת" 413
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
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

אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	כן
כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	כן
ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את המוצע וכי ערך סקר	כן
ת.2. בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע רתו.	כן
- תיקונים עפ"י תכנית A.	כן
אישור מחלקת שימור	כן
תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנח	כן

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0160.00
מספר סידורי	74

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה עפ"י הוראות תמ"א ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה
מספר ועדה	2026/56
כתובת	הרב עוזיאל 89, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין, ואינה סותרת תכניות מופקדות או תנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, ככל שנקבעו.

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

ביום 24.03.2026 שמעה הוועדה את הצדדים והחליטה לדחות את ההכרעה לצורך בחינה נוספת של נושא החניה.

לאחר בחינת כלל המסמכים שהוגשו, שמיעת טענות הצדדים ובדיקת הגורמים המקצועיים, מחליטה הוועדה כדלקמן:

הבקשה חורגת מהמדיניות התכנונית לעניין מספר הקומות, אחוזי הבנייה וקווי הבניין. בהתאם להמלצת מהנדס העיר, מאושרת החריגה המבוקשת, בהתחשב בחשיבות חיזוק המבנה, שיפור המיגון לדיירים והתועלת התכנונית שבקידום הפרויקט.

לעניין ההתנגדויות

א. לטענה לפגיעה בתאורה טבעית והצללה

הבקשה מהווה מימוש זכויות בנייה מכוח תכנית 10038. הפגיעה הנטענת, ככל שקיימת, אינה חורגת מהמקובל והסביר בסביבה עירונית בנויה ואינה מצדיקה את דחיית הבקשה. טענות המתנגדים בדבר פגיעה בתאורה ובהצללה לא גובו בחוות דעת מקצועית או בבדיקה תכנונית מתאימה, ולא הונחה בפני הוועדה תשתית מקצועית המלמדת על פגיעה חריגה המצדיקה סטייה מהאיזון התכנוני הקבוע בתכנית.

ב. פגיעה בפרטיות ובהיתכנות בנייה עתידית

הבקשה מוצעת ברובה בתחום קווי הבניין המותרים לפי תכנית 10038. הממ"ד המוצע בפינה הצפון-מערבית של המבנה אינו מקביל למבנה המתנגדים ומותיר מרווח משמעותי בין המבנים, ועל כן לא נמצא כי קיימת פגיעה בלתי סבירה בפרטיות.

לעניין האפשרות למימוש זכויות עתידיות במגרש הסמוך, הבקשה נשענת על זכויות הבנייה וקווי הבניין החלים במגרש נשוא הבקשה. ככל שתוגש בעתיד בקשה להיתר במגרש הסמוך, זו תיבחן בהתאם להוראות התכנון ולנסיבות שיהיו בתוקף במועד הגשתה.

ג. לטענה בפגיעה באיכות החיים בתקופת הבנייה

עבודות בנייה כרוכות מטבען באיננוחות זמנית, לרבות רעש, אבק ומפגעים נלווים. עם זאת, אין בכך כדי למנוע מימוש זכויות בנייה מכוח תכנית תקפה. העבודות יבוצעו בהתאם להוראות הדין ולהנחיות גורמי המקצוע הרלוונטיים, תוך צמצום ההשפעות הסביבתיות ככל הניתן.

ד. לטענה בנסיבות אישיות

הוועדה נתנה דעתה לנסיבות האישיות שהועלו במסגרת ההתנגדות. יחד עם זאת, ההכרעה נשענת על שיקולים תכנוניים ועל הוראות הדין, ולא נמצא כי יש בנסיבות אלה כדי להצדיק את דחיית הבקשה.

2.3 לעניין פתרון החניה

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 24.03.2026 נבחן נושא החניה בשנית על ידי מחלקת הסדרי תנועה. בפני הוועדה הוצגו שתי חלופות לפתרון החניה, האחת הכוללת מכפילי חניה והשנייה ללא מכפילי חניה.

מאושרת החלופה ללא מכפילי חניה, מאחר שהשימוש במכפילי חניה אינו מוסיף מקומות חניה מעבר למוצק בחלופה זו.

הוועדה פוטרת מ־9 מקומות חניה וקובעת כי יש לשלם קרן חניה עבור 6 מקומות חניה, בהתאם לחוות דעת מחלקת הסדרי תנועה ובכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי.

תשלום לקרן החניה יהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

3. חישוב שטחים

3.1 תוספות בנייה ליחידות הדיור הקיימות

מוצעות תוספות בנייה ליחידות הדיור הקיימות בשטח של עד 25 מ"ר ליחידה, בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית 10038.

מהבדיקה שנערכה עולה כי שטחי ההרחבה ליחידות הקיימות אינם עולים על המותר.

ביחיד מס' 9 בקומה ב' (מפלס 6.06) יש לצמצם את התוספת מעבר לקו הממ"דים בהתאם למוצק בקומות החדשות.

מאושר שינוי שטחי שירות לשטח עיקרי כמבוקש.

3.2 קומות חדשות

מוצעת תוספת של 2.5 קומות חדשות מכוח תמ"א 38.

שטח הקומות החדשות המוצע חורג מהשטח המותר לפי הוראות התכנית ויש לצמצמו כך שיעמוד בהוראות תמ"א 38 ותכנית 10038.

הבקשה עומדת ביתר הוראות סעיף 4.1.2.1(4) לתכנית 10038 לעניין מיקום הקומות, המרחבים המוגנים ושטחי יחידות הדיור.

4. מחסנים

שטח המחסנים המוצע תואם את השטח המותר.

יש לתקן את ההרמוניקה ולהציג את מלוא שטחי המחסנים כמוצעים או כשטחי שירות קיימים,

תוך וידוא עמידה בשטח המותר.

יש לציין על גבי התכניות את שטח כל מחסן במ"ר.

גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ'.

5. מרפסות

מאושרות מרפסות הזיז המוצעות בתחום קווי הבניין המותרים.

בקומה א' (מפלס 3.03) בחזית המערבית יש לצמצם את עומק מרפסת הזיז ל-2.00 מ' לכל היותר.

בקומה ה' (מפלס +15.67) יש לצמצם את מרפסת הגג לתחום קו הבניין. השטח שמעבר לקו הבניין יסומן כ"גג ללא שימוש".

6. תברואה

יש להציג על גבי התכניות 3 כלי אצירה בנפח 1,000 ליטר בהתאם לדרישות מחלקת התברואה.

7. עצים

יש לסמן נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש, הן לכיוון הרחוב והן לכיוון השצ"פ מצפון.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת האישורים וההנחיות הנדרשים לעניין העתקה, שימור וטיפול בעצים.

יש להקפיד על הנחיות מחלקת שפ"ע לגבי העצים המיועדים לשימור במהלך ביצוע העבודות.

8. פיתוח שטח

יש להציג את כלל מרכיבי פיתוח השטח, לרבות מערכות מים, חשמל, תקשורת, גז, מיזוג אוויר וברזי כיבוי אש, בכל המפלסים הרלוונטיים.

9. חדר טרפו

מאושר מיקום חדר הטרפו כמוצע, בכפוף לאישור חברת החשמל למתן היתר בנייה.

10. תיקונים

יש לתקן את כלל הליקויים הגרפיים המסומנים על גבי הרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	ביצוע דרישת מח' הסדרי תנועה תשלום קרן חנייה
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית.
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי ע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן ת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהר
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל נם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	אישור מחלקת תברואה
	אישור מחלקת שפע
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

	הגשת ערבות בנקאית בסך 50,775 ש"ח עבור שימור העצים ונטיעה חלופית (נטיעה חלופית – 4 שנה)
--	---

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0133.02
מספר סידורי	75

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים לתמ"א 38 עבור שימוש בחלל גג רעפים, ושינויים בפתחים ובחזיתות.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	אגריפס 123, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ביום 30.04.2023 הונפק היתר בנייה בתיק מס' 2021/0133.00 להריסת בניין בן 2 קומות הכולל 4 יחידות דיור ולהקמת בניין חדש בן 5 קומות תוך שימור חזיתות, במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038. במסגרת ההיתר אושרה תוספת של 17 יחידות דיור, כך שסך יחידות הדיור בבניין עומד על 21 יחידות דיור.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מההיתר המאושר, הכוללת שימוש בחלל גג הרעפים, שינויים בפתחים ובחזיתות וכן התאמות פנימיות והסבות שטחים כמפורט להלן.

במסגרת הבקשה מבוקשים השינויים הבאים :

במפלס -4.60 : הסבת שטח עיקרי לשטחי אחסנה ושינויים פנימיים. בהתאם לתכנית 4579, שטחי אחסנה למסחר ייחשבו כשטחי שירות. גובה תקרת המחסן לא יעלה על 2.20 מ'.

במפלס +0.00 : שינויים פנימיים ללא השפעה על ממ"דים וללא תוספת שטחים

במפלסים +4.29, +7.49, +10.69, +13.87 : הסבת שטחי מרפסות שירות לשטחים עיקריים וביצוע שינויים פנימיים, בכפוף לצמצום השטחים.

במפלס +17.09 : תוספת שטח עיקרי לקומת הגג באמצעות ניווד שטחים מתוך המבנה ותוספת מרפסות גג, בכפוף לצמצום של 5.7 מ"ר. מאחר שהבניין נהרס, לא ניתן לאשר תוספת שטחים מכוח תמ"א 38 בהתאם לדו"ח הפיקוח.

מרפסות הגג ממוקמות על קונטור הבניין הקיים ואינן חורגות מקווי הבניין.

בקרה הנדסית

נדרש אישור בקרה הנדסית. האישור טרם התקבל ויידרש כתנאי למתן היתר בנייה.

סימונים גרפיים

תיקונים בהתאם להרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרת בניה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור ה 52
	אישור בקרה הנדסית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0640.03
מספר סידורי	76

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	היתר שינויים להיתר מס"מ 2014/0640.01 לבית מלון בעל 54 חדרים במסגרת תמ"א 38 - תוספת זכויות בניה, חדרי אירוח וקומות
מספר ועדה	2026/56
כתובת	אחד העם 5, טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה מוצעת תכנית שינויים בהתאם לתב"ע נקודתית מס' 1052901 עבור מבנה בית מלון "אחד העם".

התכנית כוללת שינויי גבהי מפלסים, שינויים בתכנון פנימי, שינוי גמרים ופתחים ותוספת קומות כמפורט לעיל.

הושלמו אישורי המחלקות הנדרשים לבקרה מרחבית.

1. קווי בניין

הבחינה נערכה על פי תיק קווי בניין שהתקבל ביום 18.11.2024 מהמחלקה למידע תכנוני.

המוצע בבקשה מצוי בתחום קווי הבניין לפי התב"ע, ללא חריגות, למעט מרפסות בחזית המערבית (ראו סעיף מרפסות).

יש לסמן כל קו בניין בצבע המתאים בהתאם לתיק המידע:

אדום - קו בניין רגיל.

כחול - קו בניין תת-קרקעי.

ירוק - קו בניין לקומת מערכות.

כתום - קו בניין צידי למדרגות חירום.

2. נספח בינוי

בתכנית קיים נספח בינוי שותק בקני"מ 250:1.

המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי מבחינת מיקום, שטח ונפח הבנייה, למעט מחסן ושטח מבואות המוצעים בקומה 3, אשר מוצגים בשונה מהמאושר בנספח.

יש לבטל אזור זה ולהתאים את התכנית במדויק לנספח הבינוי.

3. שטחי בנייה

שטחים עיקריים

שטח עיקרי למלונאות (מעל הכניסה)

שטח מותר על פי התב"ע: 1,750 מ"ר.

שטח קיים בבקשה: 1,156.18 מ"ר.

שטח מוצע בבקשה: 621.94 מ"ר.

קיימת חריגה של 28.12 מ"ר. יש לדייק את חישובי השטחים. נראה כי קיימים שטחים שאושרו בהיתר קודם ומחושבים פעם נוספת במסגרת הבקשה הנוכחית. יש לבצע חישוב שטחים מדויק ולהציג עמידה בשטחים המותרים על פי התב"ע.

שטח עיקרי (מתחת לכניסה)

שטח מותר על פי התב"ע: 475 מ"ר למגורים.

שטח קיים בבקשה: אינו קיים.

שטח מוצע בבקשה: 437.27 מ"ר.

המוצע עומד בשטח המותר.

שטחי שירות

שירות מעל הכניסה

שטח מותר על פי התב"ע: 575 מ"ר.

שטח קיים בבקשה: 278.71 מ"ר.

שטח מוצע בבקשה: 303.49 מ"ר.

קיימת חריגה של 7.2 מ"ר. יש לצמצם את השטח המוצע כך שיעמוד בשטח המותר.

שירות מתחת לכניסה

שטח מותר על פי התב"ע: 910 מ"ר.

שטח קיים בבקשה: 208.65 מ"ר.

שטח מוצע בבקשה: 492.63 מ"ר.

השטחים המוצעים בבקשה תואמים את המאושר בנספח הבינוי, בכפוף לצמצום החריגות שפורטו לעיל.

נוסף על כך:

יש לחשב את השטחים המוצעים בלבד בבקשה, בהתאמה לשטחים שאושרו בהיתר קודם.

יש לחשב את שטח המעליות במפלס אחד כשטחי מערכות טכניות מוצעים.

יש לחשב את שטח מדרגות החירום באזור המקורה כשטח שירות מוצע.

יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות בקוד המתאים ברובוט ולוודא עמידה ביתרת השטח העיקרי המותר למרפסות על פי התב"ע.

4. מרפסות

- מרפסות זיז

בבקשה מוצעת הרחבה ושינוי בגודל מרפסות הזיז בחזית המערבית עבור חדרי המלון הקיימים בקומות 1-4, וכן מוצעות מרפסות זיז חדשות עבור חדרי המלון החדשים בקומה 6 באותה חזית.

כמו כן, מוצעים זיזי חילוץ בקומות 1-6 בחזית הצפונית.

מרפסות אלה מוצעות בחריגה מקו הבניין ובהתאמה לנספח הבינוי. בבקשה לא מתקיימת סטייה ניכרת.

יש לחשב את כלל שטחי המרפסות המקורות בקוד "מרפסות עיקרי" בחישובי הרובוט ולוודא עמידה ביתרת השטח המותר על פי התב"ע - 240 מ"ר.

- מרפסות גג

מוצעות מרפסות גג בחזית הדרומית בקומות 1-6.

מרפסות אלה תחומות בשלושה קירות ועל כן יש לחשבן כשטח עיקרי מוצע.

בנוסף, מוצעת מרפסת גג במפלס +25.55 לשימוש אורחי המלון, בהתאם לנספח הבינוי.

- מרפסת על עמודים

מוצעת מרפסת בקומת הגלריה לשימוש חדר האוכל.

המרפסת בנויה על עמודים ומוצעת בהתאם למאוסר בנספח הבינוי.

5. מי נגר

יש להותיר לפחות 15% משטח המגרש כשטחים חדירי מים.

יש להציג סכמת חישוב מי נגר המוכיחה עמידה בדרישה זו.

6. יש לתקן את הערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.

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

	אישור סופי של מחלקת דרכים
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור משרד הבריאות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0453.01
מספר סידורי	77

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	אגף חדש עבור לשכת רווחה
מספר ועדה	2026/56
כתובת	פארן 6, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר במבנה ציבורי קיים בן שתי קומות, המשמש בקומת הכניסה את אגף הרווחה של עיריית ירושלים ובקומת המרתף מקווה טהרה. הבקשה מוגשת מכוח תכנית 427823 למבנים ומוסדות ציבור, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 17.09.2022, ומהווה חלק מהתכנון הכולל שאושר למתחם, הכולל גם הרחבת המקווה והקמת בית כנסת.

הבקשה כוללת תוספת אגף חדש ללשכת הרווחה בצדו המערבי של המבנה. האגף המוצע כולל חדרי משרדים וקבלה, שירותים, מחסן, מאגר מים ומרפסת גג. בנוסף מוצעים פתיחת מעבר בין האגף הקיים לאגף החדש, הקמת גשר גישה חדש ממפלס הרחוב, מעלית חיצונית ומבואה בחזית הדרומית, וכן עבודות פיתוח והריסה נלוות.

בקרה הנדסית

בתכנית חלה הוראת חיזוק מבנים. בהתאם להצהרת המהנדס שהוגשה עם פתיחת התיק, המבנה אינו נדרש בחיזוק נוסף.

מעלית

מוצעת מעלית חיצונית ומבואה בחזית הדרומית כגישה לקומה התחתונה. מיקום המעלית שונה מהמיקום המוצג בנספח הבינוי, אשר הינו נספח מנחה. יש לחשב את שטח המעלית פעם אחת בלבד במסגרת מערכות טכניות ומתקני שירות.

ניהול מי נגר

יש להטמיע במערכת הרמוניקה סכמת חישוב לניהול מי נגר, בהתאם להוראות התכנית ולדרישה לשטחי חלחול.

הריסות

יש לסמן בתכניות את כלל ההריסות בהתאם לנספח הבינוי ולהוראות התכנית.

תברואה

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

יש לתקן את כלל ההערות המסומנות על גבי 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
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0416.00
מספר סידורי	78

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	עבודות מקדימות עבור הרכבת הקלה - הקו הסגול
מספר ועדה	2026/56
כתובת	אליהו גולומב 23, רמת דניה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה כוללת הקמת חדר מיישרים ותחנת טרפו תת־קרקעיים של חברת החשמל, לרבות חדר מדרגות, עבור פרויקט הרכבת הקלה (הקו הסגול), בגוש 30413 חלקות 139 ו־149, בתאי שטח 413 ו־802 בייעוד דרך מאושרת המסומנים בתכנית כתחנת השנאה. שטח חדר המיישרים המוצע הינו 438.71 מ"ר.

על פי תכנית 800771 החלה במקום, תאי השטח מצויים בייעוד דרך מאושרת ומסומנים בתשריט כתחנת השנאה. בהתאם לסעיף 4.3.2 לתכנית, בתחום הדרך תתאפשר הקמת תחנת השנאה (תחנת מיישרים) עבור הרכבת הקלה. תחנת ההשנאה תמוקם ברובה בתת־הקרקע, למעט פתחי הכנסת ציוד ומדרגות, בהתאם לתכנון המפורט לביצוע וללא הפרעה לתנועת כלי רכב והולכי רגל. פתחי הכנסת הציוד והמדרגות יהיו מכוסים במשטח פריק המאפשר דריכה כל העת בעת כיסוי הפתחים.

השטח העיקרי המותר מתחת לקרקע הינו 450 מ"ר, ומוצעים 438.71 מ"ר. מספר הקומות המותר מתחת לקרקע הינו קומה אחת, וכך גם המבוקש. לא מוצעת בנייה מעל הקרקע. ככל שתותר הקמת מתקן הנדסי מעל מפלס הקרקע, גובהו לא יעלה על 4 מ' ובקומה אחת בלבד.

הבקשה מאושרת בכפוף לתיקון הבקשה בהתאם להרמוניקה a ובכפוף לכל דרישות ותנאי הגורמים המאשרים.

תנאים שיירשמו בהיתר

יישום פתרונות אקוסטיים לזמן העבודות.

ההיתר כפוף לכל תנאי הרשות לאיכות הסביבה ולהוראות המסמך הסביבתי המאושר למקטע 7.31

חוות הדעת הסביבתית תהווה חלק ממסמכי ההיתר.

יישום כלל המלצות היועצים והגורמים המקצועיים יהווה תנאי לקבלת ההיתר.

תנאים לטופס 2

עמידה בכלל התנאים המפורטים בטבלת התנאים לתחילת עבודות שבמסמך הסביבתי ותיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.

גידור השטחים והעצים המיועדים לשימור בגדר זמנית בהתאם למסמכי ההיתר וביצוע סיור עם המחלקה לאיכות הסביבה טרם תחילת העבודות.

הצגת הוכחות לטיפול במינים פולשים טרם תחילת העבודות.

חתימת הקבלן על תנאי הרשות לאיכות הסביבה ועל תשריט ההנחיות הסביבתיות.

תנאים לטופס 2

עמידה בכלל התנאים המפורטים בטבלת התנאים לתחילת עבודות שבמסמך הסביבתי ותיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.

גידור השטחים והעצים המיועדים לשימור בגדר זמנית בהתאם למסמכי ההיתר וביצוע סיור עם המחלקה לאיכות הסביבה טרם תחילת העבודות.

הצגת הוכחות לטיפול במינים פולשים טרם תחילת העבודות.

חתימת הקבלן על תנאי הרשות לאיכות הסביבה ועל תשריט ההנחיות הסביבתיות.

אישור פקיד יערות יוגש לרשות לאיכות הסביבה בשלב טופס 2.

תנאים סביבתיים

כלל ההנחיות המפורטות במסמך "נספח ביצוע סביבתי עבור עבודות אינפרא 1 למקטע 7.31" והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

לא יותר שימוש בגנרטור אלא לאחר הצגת נימוקים ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

לא יותר שימוש בחומרי נפץ.

הניקוז יבוצע בהתאם לנספח הניקוז המאושר ובתיאום עם הגיחון.

יבוצע מיפוי צמחייה פולשנית לאורך תוואי העבודות, טיפול במינים הפולשים והצגת אסמכתאות לרשות לאיכות הסביבה.

חל איסור על שתילת מינים פולשים.

יש להימנע מפגיעה בשטחים טבעיים, עצים בוגרים ואתרי טבע עירוניים ולהקים גידור זמני במקומות הנדרשים.

גבול שטח העבודות לא יחרוג מקווי ההיתר המאושרים.

חל איסור להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדרות האתר.

יש למנוע פיזור אור לשטחים הפתוחים מאתרי העבודות, דרכי הגישה ואתרי ההתארגנות.

עבודות השיקום יבוצעו בהתאם להנחיות האקולוגיות ובליווי אקולוג או אגרונום.

יש לפעול לאורך כל תקופת העבודות בהתאם לנוהל פקיד יערות לטיפול בעצים.

אקוסטיקה וקרינה

חוות הדעת האקוסטית מאושרת בכפוף לכך שככל שיתקבלו תלונות על רעש, המדד הקובע יהיה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990, בתוספת 20 db(a) במרחק של מטר אחד מחוץ לחלון הפונה לאתר הבנייה ובהתאם להנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.

ככל שתתגלה חריגה מהוראות התקנות, על היזם ליישם פתרונות אקוסטיים שיבטיחו עמידה

בהוראות הדין.

תכנית השנאים מאושרת בכפוף לתנאי אומדן קרינה.

במסגרת שלב אינפרא 2 יוגשו היתר הקמה למקור קרינה, אישורי המשרד להגנת הסביבה ודוחות הקרינה הנדרשים.

תנאים להיתר המשכי (אינפרא 2)

עמידה בכל דרישות טבלת העצירה לנושא חדרי מיישרים ותחנות השנאה (שלב 1.5) וקבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה.

עמידה בכלל התנאים שנקבעו בחוות הדעת הסביבתית לשלב אינפרא 2.

פינוי פסולת ועודפי עפר

טרם תחילת העבודות יוצג הסכם עם אתר מורשה לקליטת עודפי עפר ופסולת בניין בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה.

כתנאי לקבלת תעודת גמר יוגשו אישורי קליטה ותעודות שקילה התואמים את הכמויות שפוננו.

לכל משאית היוצאת מהאתר תצורף תעודת משלוח הכוללת את פרטי הפרויקט, הנהג, הרכב, מקור ויעד הפינוי. התיעוד יישמר עד לסיום העבודות ולקבלת תעודת גמר.

הרשות לאיכות הסביבה רשאית להוסיף תנאים בשלב הבקשה לתעודת גמר, בהתאם לעמידה בתנאי ההיתר.

ההיתר כפוף לכל התנאים, ההנחיות והדרישות המפורטות בחוות הדעת של הרשות לאיכות הסביבה ובנספח "תנאים והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן ביצוע עבודות הריסה, חפירה ובנייה", המהווים חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

תנאים לקבלת היתר – בקרה 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 ישראלי, 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 המאשרים

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

תנאים שיירשמו בהיתר

תנאי לתחילת עבודות : חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

העבודה תבוצע על ידי קבלן הרשום ברשם הקבלנים

הדודים ישולבו בתוך גג הרעפים והקולטים יהיו צמודים לגג

המבנה המיועד להריסה, ייהרס לפני התחלת הבניה בשטח

היתר זה תקף למסומן בצבע בלבד

תנאי לתעודת גמר המצאת תוצאת בדיקות מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבנין

תנאי לתחילת עבודה מינוי אחראי לביצוע שלד הבנין

מבנה זמני המשמש לאתר הבניה יסולק לפני מתן תעודת גמר

תנאי להתחלת בניה יהא הכנת תכנית ארגון אתר

מבנה זמני המשמש לאתר הבניה יסולק לפני מתן תעודת גמר

אין לבצע כל עבודה ללא תיאום עם רשות העתיקות וקבלת היתר כתוב. יש לפעול לפי מכתב רשות העתיקות

היתר זה כפוף לתנאי המחלקה לאיכות הסביבה

הצגת תעודות שקילה וחשבוניות מס המאשרות קליטת פסולת בניין ו/או עודפי עפר, לפי העניין, מאתרים מורשים ב

הקירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות תלטיש/מוסמסם בהתאם לבניה המקורית ולפי הנחיות

תנאי לתחילת עבודות הוא הגשת תכנית ארגון בטיחותי חתומה ע"י המהנדס האחראי לביצוע, וכוללת בתוכה מיקום ע

אישור הבקשה למבנה המתוכנן במגרש בוועדה או לחילופין אישור מהנדס העיר

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0462.01
מספר סידורי	79

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים לתמ"א 38-חיזוק מבנים, תוספת קומה ויח"ד חדשות, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת והרחבת מרפסות, שינוי מיקום מעלית
מספר ועדה	2026/56
כתובת	אלקנה 2, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לשינויים בהיתר בנייה מס' 2019/0462.00, אשר הונפק ביום 16.05.2023 עבור חיזוק המבנה ותוספת שתי קומות הכוללות 8 יחידות דיור חדשות במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038. הבקשה כוללת תוספת שטחי שירות במפלס המרתף עבור מחסנים, שינויים במיקום החניות ובפתחים, הרחבות ליחידות הדיור הקיימות, הגדלת מרפסות, שינוי מיקום ממ"דים ומעלית, תוספת מרפסות חדשות, הקמת קומה נוספת הכוללת 4 יחידות דיור חדשות וכן הסדרת קומת גג הכוללת מרפסות גג וגג משותף.

על המגרש חלה תכנית מס' 1226190, אשר אושרה ביום 15.06.2024. מטרת התכנית הינה תוספת קומה והרחבת יחידות דיור קיימות. מסמכי התכנית כוללים הוראות ותשריט מחייבים וכן נספח בינוי ופיתוח המחייב חלקית. הוראות הסטייה הניכרת בתכנית חלות לעניין קווי בניין, מספר הקומות ושלביות הביצוע.

הבקשה נבחנה ביחס להוראות התכנית ולנספח הבינוי, כמפורט להלן:

- קומת מרתף וכניסה (מפלס -2.50)

מוצעת תוספת שטח עבור מחסנים, הזזת שני מקומות חניה ושינויים בפתחים. שטחי השירות המבוקשים תואמים את נספח הבינוי מבחינת נפח הבנייה, השטחים והמיקום. בנוסף, מוצעת כניסה חיצונית למחסן מס' 11 בחזית המערבית.

-קומות קרקע, א', ב', ג' וד' (מפלסים +0.00, +3.00, +6.00, +9.07, +12.12)

מוצעות הרחבות ליחידות הדיור בשטח עיקרי ושטחי שירות, הגדלת מרפסות קיימות, שינוי מיקום הממ"דים בחזית המזרחית, שינוי מיקום המעלית והוספת מרפסות חדשות. המוצע בקומות אלו תואם את נספח הבינוי.

בקומה ד' בחזית הדרומית מוצעת הפיכת מרפסות לשטח עיקרי. מאחר שהמבוקש אינו תואם את נספח הבינוי, לא תאושר הפיכת המרפסות לשטח עיקרי ויש להותיר את המצב בהתאם להיתר המאושר.

-קומה ה' (מפלס +15.17)

מוצעת קומה חדשה למגורים במקום קומת הגג המאושרת בהיתר, הכוללת 4 יחידות דיור חדשות, ממ"דים, מרפסות זיז, המשך פיר מעלית וחדר מדרגות משותף. המוצע בקומה זו תואם

את נספח הבינוי מבחינת נפח הבנייה ומיקום עמודות הממ"ד.

-קומת הגג (מפלס +18.22)

מוצעות מרפסות גג עבור יחידות הדיור החדשות וכן גג משותף לכלל הדיירים הנגיש מחדר המדרגות המשותף. המוצע בקומה זו תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח הבנייה והמיקום.

השטחים העיקריים המבוקשים, שטחי השירות ומספר הקומות המבוקש תואמים את הזכויות המאושרות בתכנית.

ככל שתידרש הקמת מאגר מים ו/או חדר משאבות על ידי רשות מוסמכת, יינתן לכך מענה בהתאם לדרישות הרשות המוסמכת ובכפוף לאישורה.

יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן בהרמוניקה a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	רישום התצ"ר
	תנאי להיתר בניה יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה, כגון, חוטי חשמל ורת, צנרת מים, ביוב וכו'

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0463.00
מספר סידורי	80

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים בן קומה אחת וגג רעפים, והקמת בניין בן 5 קומות גג רעפים ו-2 קומות מרתף.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	שבת צדק 1, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

1. קבלת חוות דעת מחלקת איכות הסביבה
2. קבלת חוות דעת מחלקת תברואה.
3. קבלת חוות דעת מחלקת שפ"ע.

לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה בפני הוועדה להכרעה בעניין המלצת ועדת השימור ודרישתה לצמצום שתי קומות בחזית הדרומית של המבנה.

נתוני הבקשה והבחינה התכנונית

מדיניות תכנונית

בהתאם למדיניות אגריפס, בחלקות הגובלות בחזיתן האחורית בחלקות בייעוד מגורים יותר בינוי בגובה של עד 5 קומות ומעליהן גג רעפים ללא הגבהה. תקן החניה החל הינו תקן חניה גבוה בהתאם לתקן 5166ב'.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

4. הריסת מבנה קיים בן קומה אחת וגג רעפים והקמת בניין בן 5 קומות, גג רעפים ושתי קומות מרתף, הכולל 9 יח"ד וחנות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038.
5. בנייה בקיר משותף עם חלקות 115 ו-116.
6. הקלה להקמת מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר לכל מחסן במקום 8% כמותר, בסך הכול 10 מחסנים.

קווי בניין

קווי בניין מותרים לפי תכנית 10038:

חזית צפונית ומערבית: 3.0 מ' מגבול המגרש

חזית מזרחית ודרומית: 2.0 מ' מגבול המגרש.

- בהתאם למדיניות התכנון ניתן לאפשר קווי בניין 0 בכל החזיתות, בהתחשב באופי הבינוי

במקטע הרחוב

- הבינוי המוצע מצוי בתוך קווי הבניין למעט מרפסות זיזיות בחזיתות הצפונית והמערבית.
- בהתאם להוראות תכנית 4524 סעיף 10(7)(ב), ובהינתן שהבליטה אינה עולה על 1.5 מ'.

שטחי בנייה

שטחים עיקריים

שטח עיקרי מותר : 307.3 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע : עומד במותר לפי תמ"א 38

שטחי שירות

שטחי שירות מוצעים בהתאם לתקנות.

כוללים שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות.

מחסנים

- מוצעים 9 מחסנים בקומות המרתף.
- בהתאם לתכנית מתאר 62 ניתן לאפשר 31.73 מ"ר שטחי מחסנים (8% משטחי הבנייה).
- בבקשה מוצעים 62.11 מ"ר שטחי אחסנה, פורסמה הקלה כנדרש ואין מניעה לאשרה
- יש לציין שטח וגובה כל מחסן (עד 2.20 מ').

מרפסות

מוצעות מרפסות זיזיות, שחלקן מקורות, בחזיתות הצפונית והמערבית. בהתאם להוראות תכנית 4524 סעיף 10(7)(ב) לא נמצאה מניעה תכנונית לאשרן. עוד נרשם כי על פי תשריט תכנית 4524 רחוב שבת צדק מסומן כשביל להולכי רגל, אולם בהתאם לנתוני ה-gis ייעוד הקרקע נראה כדרך משולבת, ועל כן לא נמצאה מניעה לאשר את המרפסות המוצעות גם לחזית זו.

עצים

בהתאם לסעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר יהיה מתן הוראות לעניין סיווג העצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות השימור לעת ביצוע העבודות. בנוסף, בהתאם לתצ"א קיים עץ בגבול הדרומי של החלקה ויש להוסיפו ולסמנו לשימור או לכריתה.

מיזוג אוויר, גז ותשתיות

לא הוצג מיקום בלוני גז, גמל מים וארונות חשמל ותקשורת. יש להציגם על גבי ההרמוניקה ולהשלים הבהרה בעניין פתרון הגז.

ניקוז מי נגר

לא הוצגה סכמת חלחול. יש להציג על גבי ההרמוניקה סכמת חלחול וחישוב לניקוז מי נגר.

סימונים גרפיים

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן על גבי ההרמוניקה .

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0299.01
מספר סידורי	81

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת בקומת גג, מרפסות זיז, חלוקה מחדש למחסנים. שינויים פנימיים ושינוי חומר מעקות
מספר ועדה	2026/56
כתובת	בנימין זאב באכר 10, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

שינויים בפיתוח שטח – לאשר.

יצירת שער כניסה בחזית צפונית ובחזית מזרחית – להבהיר שימוש לשערים אלו ע"ג ההרמוניקה או מול הצוות המקצועי.

הרחקת חניות עד גבול חלקה – לאשר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה.

שינויים פנימיים בחלוקת מחסנים- לאשר. לא מוצע תוספת שטחים ומס' המחסנים אינו עולה על מספר יח"ד.

פריצת פתחים בקירות החניון – לאשר בכפוף לאישור בקרה הנדסית.

הצבת מתקן אצירת אשפה- לאשר בכפוף לאישור מחלקת תברואה .

קומה 1, מפלס +3.02 :

יח"ד מס' 1- מוצעים שינויים בתכנון פנימי, שינויים בפתחים וריצוף חצר בהגבהה – הנ"ל בתחום קוי הבניין

מסתור כביסה בחזית צפונית - אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית – אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד.

קומה 2, מפלס +6.06 :

יח"ד מס' 5 - שינויים בתכנון פנימי - אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית - אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד.

קומה 3, מפלס +9.13 :

יח"ד מס' 7 - שינויים בתכנון פנימי – לאשר.

מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית - אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2 מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד.

קומה 4, מפלס +12.60 :

מרפסת זיז מקורה בחזית מזרחית - אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2 מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד.

קומה 5, מפלס +16.10 :

יח"ד מס' 12 - שינויים בתכנון פנימי כולל שינוי במהלך מדרגות – לאשר.

מרפסת זיז לא מקורה בחזית מזרחית - אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קווי הבניין ועומק של 2 מ' בהתאם לתכנית 615880 ואינו עולה על 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות מקורות ליח"ד.

קומת גג, מפלס +19.80 :

- המשך גרם מדרגות פנימיות מתוך יח"ד 12 וחדר יציאה לגג – לאשר בכפוף לצמצום שטח עיקרי מוצע ועמידה בשטח מותר ע"פ היתר מקורי לתמ"א 38 תוספות. יש לחשב את גרם המדרגות במפלס אחד.

-מרפסת גג עבור יח"ד 12.

- שינוי מעקה בנוי למעקה ברזל - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר.

-שינויים בקומת גג – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות.

אישורי מחלקות העיריה :

חוות דעת הנדסית – טרם הושלם. תנאי להפצה לגורמים יהיה השלמת אישור בקרה הנדסית.

תברואה- לאשר את הבקשה, מיום 02/07/2026 ע"י שני מזרחי.

הסדרי תנועה- נדרש. לא הופנה בעת פתיחת תיק – יש להשלים.

אדריכל העיר – יש להשלים כתנאי למתן היתר.

התנגדויות :

לא בוצע הליך פרסומי, ע"פ נתוני המערכת בפתיחת התיק הושלמו 100% הסכמות. לא התקבלו התנגדויות.

סימונים גרפיים :

יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרת בניה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור בקרה הנדסית
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הצהרת עורך הבקשה
	אישור שירותי הכבאות
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0424.02
מספר סידורי	82

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ומרפסת בקומת הקרקע, ותוספת בניה, מחסן וממ"ד בקומת המרתף.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	הרב צבי יהודה 9, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

רקע:

הבקשה נדונה בר"ר בתאריך 02/05/2024

ונדחתה במתכונת המוצעת

מפאת מדרגות כניסה לדירה דרך מרפסת זיז מעבר לקווי הבניין.

בתת הקרקע מוצע שטח עיקרי- ניתן לאשר בכפוף להוכחת יתרת זכויות, וכן בכפוף לפרסום הקלה של תוספת קומה.

מחסן- לאשר אך ורק בכפוף להוכחה שלא קיים מחסן נוסף, בכפוף לכך שמפרסמים הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר, ובתכנון שונה המאפשר גישה לשאר הדיירים לנכסיהם ולא דרך דיירים אחרים.

ממ"ד- ניתן לאשר בתת הקרקע משום שמונע מהשכנים את הממ"דים עבורם בעמודה, נדרש לתכנן בקומת הקרקע בלבד, ולתת תכנית צל לשאר השכנים.

כעת התקבלה תכנית הבקשה המתוקנת בהתאם לחו"ד אדריכלית מתאריך 02/05/2024.

פורסמו הקלות :

-הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בניה נותרות

-הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 7% משטח הדחירה העיקרי.

לא התקבלו התנגדויות.

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 שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0365.02
מספר סידורי	83

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2026/56
כתובת	מבוא צלמונה 1, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספות בנייה לדירה קיימת, הבקשה תואמת נספח בינוי למעט שלביות ביצוע ושינוי קל במיקום חלק מהתוספת.

פרסמו הקלה כנדרש.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה, לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

טענת המתנגדים נוגעת בעניין תמ"א 38 שהחלה בבניין כאשר הם מתנגדים לכל שינוי עד לקבלת אישור אכלוס.

התוספת המבוקשת הינה מכוח תכנית נקודתית מס' 1310028 שאושרה לאחר מתן היתר לתמ"א 38, טענות המתנגדים אינן טענות תכנוניות אלא לעניין בנוגע בהליך תמ"א 38 שאף אם קיימות הן קשורות ליזם ולא למבקש, ע"כ ההתנגדות נדחית.

בהתאם לאמור הועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לתיקון ההערות המסומנות בתכנית a.

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

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0435.01
מספר סידורי	84

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים
מספר ועדה	2026/56
כתובת	גואטמלה 8 , קרית היובל

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי ולקומה מתחת, הושלמו תנאים טרם דיון, אך לא בוצע פרסום הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד יש להוסיף תוכנית צל לממ"ד- לאחר תיקון ההערות יש לבצע פרסום הקלה.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(ד)(1) : הוצאת היתרי בניה תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי(למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. מקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו יחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית – המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון- יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד

מוצע בבקשה תוספת בינוי הכוללת ממ"ד בהתאם לנספח בינוי- יש לתקן את חישוב השטחים, להציג תוכנית צל לממ"ד ולתקן את ההערות המסומנות ע"ג ההרמוניקה- לאחר תיקון התוכנית נדרש לבצע פרסום.

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0966.11
מספר סידורי	85

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע, ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2026/56
כתובת	ישראל זנגויל 17, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי המאושר כמעטפת בהיתר קודם ותוספת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין קידמי, פורסמו ההקלות כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה תוספת בינוי הכולל ממ"ד בהתאם למעטפת מאושרת בהיתר קודם ותוספת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין קידמי- פורסמו הקלות כנדרש.

- 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, 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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0578.02
מספר סידורי	86

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לתוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/56
כתובת	הנרד 2, עיר גנים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומעטפת, עפ"י בדיקת המחלקה נמצא כי קיים היתר לדירה זו לתוספת קומה אשר כללה בתוך הקונטור המאושר תוספת לממ"ד, על כן לא ניתן לאשר כפל מרחבים מוגנים לדירה אחת על כן הבקשה מובאת לדחייה.

ממ"ד :

מוצע ממ"ד בקומה א' מפלס +3.00 למשפח' לייטר בבדיקת הבקשה נמצא כי יצא היתר קודם מספר 83/712.6 לדירה זו לתוספת קומה מפלס +6.00 אשר כולל גם ממ"ד בתוך קונטור התוספת המאושרת ולכן לא ניתן לאשר ממ"ד נוסף.

*תוכנית צל: כמו כן לא הוגשה תוכנית צל ליתר הדירות,

*הממ"ד אינו ניתן לאישור בחזית זו של הבניין אלא יש צורך לתכנן אותו בחזית הארוכה כך שכך הממ"דים בבניין יהיו באותה חזית.

לא ניתן לאשר את הממ"ד היות וכבר קיים ממ"ד מאושר לדירה זו, וכן לא הוצגה תוכנית צל לממד ליתר הדירות בבניין והממ"ד מבוקש בחזית צידית של הבניין ובבניין טורי ניתן לאשר ממ"ד רק בחזית הארוכה של הבניין.

- 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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0295.05
מספר סידורי	87

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה הכוללת ממ"דים ומרפסת זיז
מספר ועדה	2026/56
כתובת	הרב רפאל קצנלבוגן 72, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומרפסות מקומת הקרקע ועד קומה ב', בבדיקה מול רויטל טבדי התגלתה טעות בקווי הבניין שהוגשו בתיק המידע, החריגות בתוכנית נמצאות בפועל בתוך קווי הבניין ומאושרות בהתאם. כמו כן התוכנית תוקנה כנדרש-

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 28.01.2026 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים", בבדיקה מול רויטל טבדי הממונה על מידע התכנוני, התגלתה טעות בתיק המידע שהתקבל עם פתיחת התיק, וקווי הבניין שסומנו אינם נכונים. החריגות המסומנות בבקשה נמצאות בפועל בתוך קווי הבניין ומאושרות בהתאם, מאחר וכך סעיף ההריסות לא רלוונטי לבקשה זו.

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

	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	הגשת ערבות בנקאית בסך 36,926 ש"ח עבור שימור העצים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1980/0909.05
מספר סידורי	88

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומת מסד לפי תב"ע, הגבהה וריצוף חצר, חניה, פריצת פתחים. הרחבת דירה בקומת קרקע
מספר ועדה	2026/56
כתובת	ח. סירני 6, קרית היוכל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4656, תוספת חניה, ריצוף חצר, ותוספת מדרגות בפיתוח, הבקשה מובאת לדחייה היות ו:

יש להסיר את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין.

יש להנמיך את גובה מדרגות פיתוח בחזית צפונית.

יש להסיר מדרגות פיתוח המוצעות בחזית מזרחית.

יש להסיר את הגבהת חצר המוצעת.

יש לסמן להריסה את המחסן בקומת המרתף-יהווה תנאי להיתר.

יש לסמן את הממ"ד שלא אושר בהיתר להריסה- יהווה תנאי להיתר.

סטייה ניכרת :

בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה והקטנת מרווחים.

המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין הקטנת מרווחים - (ראה סעיף קווי בניין)

נספח בינוי :

בתכנית 4656 חלק נספח שותק (מחייב), נספח מס' 1 ו-2, הנספחים הינם נספחים כוללניים בקנ"מ 1:250, מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח- היות ולא ניתן לאשר בינוי מעבר לקווי הבניין המהווים סטייה ניכרת, יש להסיר את הבינוי החורג מקווי הבניין בתוכנית.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10.11.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4656 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית דרומית- מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין ציד, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין- יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה.

חזית צפונית- מוצעות מדרגות פיתוח לא מקורות מעבר לקווי הבניין, עפ"י הוראות התב"ע- מדרגות חיצוניות לא מקורות וצמודות לבניין לא תיכללנה בגבולות קווי הבניין המפורטים בנספח מס' 1 בכפוף לאמור להלן- רוחב מדרגות חיצוניות עם מעקה משולב אבן וברזל בצד אחד לא יעלה על 1.25 מ' ברוטו- מוצעות מדרגות בפיתוח לא מקורות מחוץ לקווי הבניין בהתאם למופיע בנספח מס' 1 - גובה המדרגות המוצעות עומד על 1.34 מ' – יש להנמיך את גובה המדרגות בהתאם להוראות התב"ע.

חזית מזרחית- מוצעות מדרגות פיתוח לא מקורות מעבר לקווי הבניין, ממפלס -2.89 - למפלס +0.00, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מדרגות בלתי מקורות לירידה לחצרות ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ', גובה המדרגות המוצעות ממפלס -2.98 - למפלס +0.00 עומד על כ- 2.85 מ', המוצע חורג מהמותר- יש להסיר את המדרגות המוצעות מהבקשה.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית : מוצע ריצוף חצר בחריגה מקו בניין, החצר המוצעת גבוהה מהקרקע הסמוכה בכ-5 מ', עפ"י הנוהל ניתן לאשר הגבהת חצר עד לגובה של 1 מ', המוצע אינו עומד בהגדרה זו ומהווה תוספת מרפסת זיז, היות וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת לא ניתן לאשר מרפסת בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית- עפ"י המופיע בתוכנית ובשטח ישנו ממ"ד קיים שאושר בהיתר החורג מקווי הבניין- לא ברור באיזה היתר אושר הממ"ד בפועל. לפי הוראות התב"ע יש להציע את המרחבים המוגנים בתוך קווי הבניין המסומנים בלבד, היות וכך לא ניתן לאשר את הממ"ד במקומו הנוכחי- יש לסמן את הממ"ד הקיים להריסה. ניתן להציע מיקום חלופי לממ"ד בתוך קווי הבניין המותרים.

שטח בניה :

עפ"י הוראות תוכנית 4656 : שטחי הבניה בתוכנית הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבניין.

מוצע תוספת בינוי בשטח של 41.70 מ"ר עיקרי בקומת המרתף ו-9.81 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.

היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין מכוח התב"ע- כאמור, יש להסיר את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין בחזית דרומית.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית סעיף 10(ז1) : לא ניתן היתר בניה לדירה אלא לאחר הריסת כל התוספות השייכות לאותה הדירה ואין תואמות את תוכנית זו – קומת מרתף מפלס -2.98 : יש לסמן להריסה את המחסן הקיים בקומת המרתף.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית- עפ"י המופיע בתוכנית ובשטח ישנו ממ"ד קיים שאושר בהיתר החורג מקווי הבניין- לא ברור באיזה היתר אושר הממ"ד בפועל. לפי הוראות התב"ע יש להציע את המרחבים המוגנים בתוך קווי הבניין המסומנים בלבד, היות וכך לא ניתן לאשר את הממ"ד במקומו הנוכחי- יש לסמן את הממ"ד הקיים להריסה. ניתן להציע מיקום חלופי לממ"ד

בתוך קווי הבניין המותרים.

כלל ההריסות יהוו תנאי להיתר.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות 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.

"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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0066.02
מספר סידורי	89

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תכנית שינויים - הגדלת מדרגות חירום + תוספת מרפסת חדשה + עמוד במרפסות קיימות
מספר ועדה	2026/56
כתובת	שערי תורה 9, בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה הגדלת מדרגות חירום קיימות שאושרו בהיתר 2017/66.1 בכל הקומות, וכן מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה ותוספת עמוד בכל המרפסות הקיימות בחזית מערבית, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו:

נדרש לצמצם את המדרגות המוצעות מעבר לקו בניין לקווי הבניין המותרים.

יש להוכיח מקור זכויות להרחבת המדרגות המוצעות.

יש להסיר את העמוד המוצע במרפסות בכל הקומות.

יש להשלים אישור בקרה הנדסית.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.05.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין שומנו עפ"י תוכנית 638486 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

מקומת קרקע עד קומת גג, ממפלס +0.00 עד מפלס +21.42 חזית מזרחית- מוצע הגדלת מדרגות חירום קיימות שאושרו בהיתר מס' 2017/66.1, אך היות וקווי הבניין הינם בסטייה ניכרת לא ניתן לאשר את ההרחבה המוצעת- יש לצמצם את הרחבת המדרגות המוצעות לקווי הבניין המותרים.

שטח בניה :

ש. עיקרי ע"ק - מותר עפ"י תב"ע: 1,799.18 מ"ר, קיים: 1,466.76 מ"ר.

ש.שרות ע"ק - מותר עפ"י תב"ע: 134.95 מ"ר, קיים: 351.80 מ"ר, מוצע: 17.92 מ"ר.

ש.עיקרי ת"ק - מותר עפ"י תב"ע: 140.06 מ"ר, קיים: 157.56 מ"ר.

ש.שרות תי"ק - מותר עפ"י תב"ע : 152.18 מ"ר, קיים : 155.43 מ"ר.

ישנה חריגה בשטח שירות המוצע מעל הקרקע, יש להסיר או להוכיח מקור זכויות.

מרפסת זיז :

מקומת קרקע עד קומה ה', ממפלס +0.00 עד מפלס +15.30, חזית מערבית- מוצע תוספת עמוד למרפסות זיז קיימות, עפ"י מדיניות מהנדס העיר לא ניתן לאשר בניה על עמודים- יש להסיר את העמוד המוצע.

אישור י גורמים :

בקרה הנדסית- חסר, יש להשלים.

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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0272.03
מספר סידורי	90

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג+ ממד, מרפסת זיז ומרפסת גג
מספר ועדה	2026/56
כתובת	משה קליינמן 10, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, מרפסת זיז ומרפסת גג, ותוספת קומה בגג, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו:

יש לצמצם את הבינוי המוצע בקומת הגג.

יש להכניס את הממ"ד לקונטור הבניה בהתאם לתוכנית צל בבקשה מס' 2023/272.2.

יש לצמצם את הבינוי לשטח המותר.

יש להציג תוכנית צל כנדרש.

יש להתאים את המרפסת גג בהתאם לבינוי המוצע בקומה מתחת.

יש להציג מס' היתר שאושר בקומה ב' חזית מזרחית או לסמן להריסה.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3158 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז)

קומת גג, מפלס +8.70, חזית דרומית וחזית מזרחית : מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין קדמי וצידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת, ניתן לאשר חריגה למרווח הקדמי מצומת לצומת בכפוף לפרסום הקלה, וכן ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, בנוסף, תותר חריגה למרווח הצידי בקיר ללא פתחים המשאיר מרווח של 2.70 מ', החריגה מוצעת אינה מתקבלת חזותית ופוגעת בתוכנית צל עתידית בקומות הגג בדירות הצמודות- יש לצמצם את הבינוי למסגרת קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי.

חזית מערבית- מוצעת מרפסת גג מעל הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת גג)

חזית צפונית- מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין לכיוון צפון - (ראה סעיף ממ"ד)

שטח בניה :

מותר עפ"י תב"ע: 34.5 מ"ר, מוצע: 51.71 מ"ר, מתוכם 14.20 מ"ר מכח 6% הקלה, סה"כ 37.51 מ"ר עיקרי מוצע, המוצע חורג משטחי הבניה המותרים- יש לצמצם את הבינוי לשטח המותר.

6% הקלה - שטח החלקה 2859 מ"ר, 6% = 171.54 מ"ר, קיימים 24 תתי חלקות, סה"כ 7.15 מ"ר לכל יחיד, השטח המוצע מכח ההקלה הוא 14.20 מ"ר, היות והחריגה המוצעת אינה מתקבלת חזותית ופוגעת בתוכניות צל עתידיות בקומות הגג בדירות הצמודות- יש לצמצם את הבינוי למסגרת קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי.

בחזית צפונית מוצג שטח קיים של כ-21 מ"ר בקומה ב', עפ"י הנספח בינוי ניתן להציע במקום זה מרפסת גג ע"ג הבינוי בקומה מתחת, וכן עפ"י התב"ע לא ניתנו שטחים לקומה זו - יש לציין מס' היתר שאושר או לסמן להריסה.

ממ"ד :

חזית צפונית - מוצע ממ"ד מעל עמודת ממ"דים מבוקשים בבקשה מס' 2023/272.2, תוספת הממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, פורסמה הקלה בגין החריגה המוצעת, הממ"ד מוצע עד למרחק של 115 ס"מ מגבול החלקה בחזית קדמית, היות ונדרש לצמצם את עמודת הממ"ד בבקשה מס' 2023/272.2 לתוך קווי הבניין יש לעדכן את הממ"ד המוצע בהתאם- יש להתאים את הממ"ד לתוכנית צל בבקשה בהליך היתר מס' 2023/272.2.

תוכנית צל - לא הוצגה כלל תוכנית צל לממ"דים עתידיים - יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות על כך.

מרפסת גג :

קומה ב', מפלס +5.80, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 17.65 מ"ר, מעל הבינוי המוצע בקומה א' בבקשה בהליך היתר מס' 2023/272.2, במסגרת קווי הבניין המאושרים, היות ונדרש לצמצם את הממ"ד למסגרת קווי הבניין- יש להתאים את המרפסת גג המוצעת בהתאם לבינוי המוצע בבקשה בהליך היתר מס' 2023/272.2.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +5.80, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 12.02 מ"ר בחריגה מקו בניין קידמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח הקדמי בשיעור של 40% ועד 2 מ', פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין אחורי עבור מרפסת זיז בעומק של 2 מ', עפ"י הנספח בינוי מוצעת מרפסת גג ע"ג הבינוי הקיים בקומה מתחת, עפ"י המופיע בבקשה השטח המוצע הינו שטח בנוי קיים, במידה ולא יוכח כי השטח אושר בהיתר, עפ"י מדיניות מהנדס העיר לא ניתן לאשר מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג- יש להציג מס' היתר שאושר, או להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

תוכנית צל - לא הוגש תוכנית צל לדיירי העמודה הצמודה - יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות למוצע.

הריסות :

קומה ב', מפלס 5.80+, חזית מזרחית: יש להוכיח היתר לבינוי הקיים בקומה זו, או לסמן להריסה.

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

התנגדויות :

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

*מוצעת חריגה מעבר לקו בניין מעבר למותר מכח תקנות,

*החריגה נעשית על חשבון שטח גינה צר ביותר ובסמוך לשביל המשמש את הדיירים

*מתנגדת להסתרת אור ושמש בדירתה בעקבות הממ"ד המוצע.

*טוענת לחוסר בתימוכין קניינים.

*בניה שאינה בהינף אחד

*השטח המוצע אינו מצדיק חריגה מקו בניין.

*המוצע מהווה סטיה ניכרת מבחינה חזותית

תגובת האגף :

לעניין חריגות מקו הבניין, המוצע עומד בחריגות המותרות מכח תקנות,

לעניין תימוכין קניינים - הוגשו 4/6 חתימות שכנים מבנין נשוא הבקשה, המתנגדת הינה מהבניין השכן בחלקה (החלקה כוללת 3 מבנים)

בניה שאינה בהינף אחד, המוצע עומד בהוראות התוכנית לעניין שלביות ביצוע.

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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0768.10
מספר סידורי	91

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה על בינוי קיים, ממ"ד, ומרפסות
מספר ועדה	2026/56
כתובת	הפסגה 54, בית וגן

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מוצע בבקשה פיצול דירה בחזרה עפ"י היתר המקורי, תוספת בינוי הכוללת ממ"ד בהתאמה חלקית לנספח הבינוי, תוספת מרפסות זיז חלקן מקורות בחריגה מקו בניין קידמי ותוספת מרפסת גג ע"ג בינוי מוצע.

פורסמו הקלות כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון,

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a, יש להציג תוכנית צל למפרסות וממ"דים, לאחר תיקון התוכנית כנדרש ההרמוניקה תשלח למשלוח הודעות כנדרש ע"פ חוק.

ממ"ד :

קומה 2 מפלס 6.10+ חזית דרומית :

מוצע תוספת ממ"ד החורג חלקית מקו בניין (פורסמה הקלה כנדרש), בשטח של 9 מ"ר נטו, ע"ג ממ"ד המוצע בקומה 1.

הממ"ד המוצע, מוצע במקום חלק משטח עיקרי המאושר עפ"י נספח- פורסמה הקלה כנדרש. אין מניעה לאשר.

תוכנית צל : יש להציג תוכנית צל לממ"ד ליתר הדירות בבניין.

לאחר תיקון התוכנית כנדרש והוספת תוכנית צל למפרסות וממ"דים יש לבצע משלוח הודעות כנדרש.

מרפסת גג :

קומה 3 מפלס 9.15+ : מוצע מרפסת גג ע"ג בינוי מוצע בקומה 2,

המרפסת המוצעת חורגת חלקית מקו בניין צידי, על כן תותר חריגה של 10% מהמרווח : עומק המרווח 7.9 מ' $10\% = 79$ ס"מ יש לצמצם את המרפסת גג המוצעת ל 79 ס"מ המותרים בחריגה מקו הבניין.

מרפסת זיז :

קומה 2 מפלס 6.10+, קומה 3 מפלס 9.15+, חזית דרומית קידמית : מוצעות מרפסות זיז מקורות בשטח של 6 מ"ר, ובעומק של 1.4 מ', בחריגה מקו בניין קידמי- פורסמה הקלה כנדרש.

קומה 4 מפלס 12.20+ חזית דרומית קידמית : מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 6 מ"ר ובעומק של 1.4 מ' בחריגה מקו בניין קידמי- פורסמה הקלה כנדרש.

עפ"י ההנחיות שטח מרפסות זיז מקורות לתוכנית שהופקדה בסמכות מחוזית עד ליום 01.01.2010 יהיה עד 14 מ"ר לדירה, בתנאי שממוצע שטח המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר לדירה- המרפסות המוצעות בבקשה עומדות במותר אך יש להציג חישוב ממוצע שטחי מרפסות לכל הדירות בבניין.

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה פיצול דירה אשר אוחדה ללא היתר, לשתי דירות עפ"י היתר המקורי, תוספת בינוי הכוללת ממ"ד בהתאמה חלקית לנספח הבינוי, תוספת מרפסות זיז חלקן מקורות בחריגה מקו בניין קידמי ותוספת מרפסת גג ע"ג בינוי מוצע.

פורסמו הקלות כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון,

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a, יש להציג תוכנית צל למפרסות וממ"דים, לאחר תיקון התוכנית כנדרש ההרמוניקה תשלח למשלוח הודעות כנדרש ע"פ חוק.

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1980/0046.06
מספר סידורי	92

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת ממ"ד.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	הרב רפאל קצנלבוגן 10, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה זו מוצעת עמודת ממד"ים מלאה בבנין הכולל ארבע עמודות.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לקבל את הטענות בעניין ההנדסי בנוגע לבנייה.

המתנגדים חוששים ליציבות הבנין ומבקשים לבצע חיזוקים/ חוות דעת רלוונטיות. המתנגדים צרפו אישור שלטענתם מורה שהמבנה בנוי בשיטת פלקל.

לאור האמור הוועדה קובעת כי תנאי להפצה לגורמים יהא קבלת חו"ד הנדסית מטעם מהנדסי העירייה ו/או הצורך בחיזוקים למבנה. חוות הדעת תבחן את סוגיית מבנה הפלקל ואת השפעת תוספת הבנייה לממ"דים ביחס לכך ועל כל המשתמע מכך וכן המתאם לחוות הדעת שנתנה ע"י מחלקת מבנים מסוכנים.

לאחר קבלת האמור ניתן יהא להתקדם לגורמים ולאשר את הבקשה הכל בהתאם לעניין.

עמודת ממ"דים מוצעת בחריגה קלה מקו בנין קדמי במישור החזית הקיימת ולא פורסמה הקלה. לציין כי הבקשה מוצעת לפי תמ"א 40, לכן ניתן לפטור מפרסום הקלה.

בבקשה לממד מוגדל יש להציג חדר רחצה כנדרש, כולל קיר בטון בין חדר הרחצה לממ"ד.

עדכון הממ"ד כאמור יובא לאישור ראש צוות ויהווה תנאי להפצה לגורמים.

התקבלה הסכמת בעלי 6/17 דירות 4 מבקשים + 2 דירות נוספות.

יש לתקן את ההערות הנ"ל ואת המסומן ע"כ תכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0770.08
מספר סידורי	93

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסות
מספר ועדה	2026/56
כתובת	הרב שמואל א. שאולזון 66, הר נוף

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בהר נוף, רח' שאולזון 66

בניין מגורים קיים בן 9 קומות מעל קומת מרתף, 25 יח"ד

מוצעת תוספת מרפסות זיז ל 2 דירות קיימות בקומה עליונה בחזיתות צדדיות ואחורית

הקלות

תוספת מרפסת בעומק 2 מטר ועד 40% מהמרווח

שינוי מנספח בינוי

לא ניתן לאשר המרפסות המוצעות בחזיתות צדדיות, המוצעות ללא צמד מרפסות וחוסמות מרפסות סוכה לדיירים בעמודה, יש להסיר מהבקשה.

יש להציג תכנית צל ישימה ומסודרת לכלל הדיירים בבניין תוך דגש עבור הדיירים להם לא קיימת מרפסת סוכה, ולהביא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה.

ניתן לאשר המרפסות המוצעות בחזית אחורית, וזאת בכפוף להמצאת יתרת זכויות בנייה להפיכת מרפסות שירות קיימות לשטח עיקרי וצמצום המרפסות בקצה הבניין ב-60 ס"מ בהתאם להנחיות עיצוביות למרפסות.

יש להציג את כל הקומות בבניין כולל הצגת כל המרפסות הקיימות.

התקבלו 7 התנגדויות שעיקרן:

-הצללת דירה

-פסילת סוכה תחתיה

-היזק ראייה

-חסימת אור ואוויר

ההתנגדויות מוצדקות בחלקן, מרפסות בחזית צידית אינן ניתנות לאישור.

ההתנגדויות תיבחנה לאחר תיקון התכנית ויידוע בעלי הזכויות בחלקה.

"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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1970/0787.02
מספר סידורי	94

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים
מספר ועדה	2026/56
כתובת	הרב פרנק 33 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבית וגן 4 רח' הרב פרנק 33 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים חצי מפולשת, 7 יח"ד מוצעת עמודה בת 2 ממ"דים ל 2 דירות קיימות בחזית צדדית.

יש לצמצם את הממ"ד כך שישמר מרחק של 1 מ' מגבול החלקה בהתאם לתמ"א 40 ובכפוף לאישור ר"צ. (ניתן לתכנן את הממד בנסיגה צפונה כדי לאפשר ממ"ד מוגדל).

כתנאי להיתר יגישו המבקשים כתב התחייבות לכך שלא יתנגדו לכל בינוי שייעשה בחלקה הצפונית (מאגר מים) בשל קרבת הממ"ד לחלקה זו.

שפ"ע : יש לקבל אישור שפע כתנאי להפצה לגורמים.

-יש לסמן גבולות החלקה באופן ברור

-יש להציג תכנית צל זהה וסימטרית לעמודה הסמוכה.

-יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המסומנות ע"כ תכנית a

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 המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בועדה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0591.04
מספר סידורי	95

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה, מרפסות זיז, שינוי בקירות חזית וממ"ד, סגירת מרפסת ומעלית
מספר ועדה	2026/56
כתובת	פרץ ברנשטיין 9, רמת שרת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת תוספת בנייה ל 3 דירות קיימות הכוללות: ממ"דים, תוספת בניה מכוח 6% הקלה כמותית והשלמת גג לדירה אחת, מרפסות זיז בחזית קדמית ומעלית המשמשת את בעלי העמודה.

התקבל אישור מה"ע ל 5% להרחבת דירת גג.

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

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.

לטענה לעניין בינוי בשטח משותף- התקבלה חתימת 7 מתוך 7 בעלי הדירות בכניסה כנדרש במסמך רוב קנייני.

לטענת המתנגדים לפגיעה מהקירבה של המרפסות, אי נוחות, רעש וכו' - הוועדה סבורה שבנסיבות הענין הבניה לא תהווה הפרעה בלתי סבירה ובאיזון האינטרסים שבין הצדדים נכון וראוי לאשר את הבקשה.

יצוין כי כל אחת מהדירות בחלקה תוכל לקבל בניה דומה.

יש לתקן את התכנית בהתאם למסומן בתכנית a ואת ההערות כדלהלן:

-יש לשמור על אחידות הפתחים.

-יש להציג קיר בין מבואת הממ"ד לבין שטח עיקרי מוצע זאת מאחר שלא ניתן לאשר חלל אחד שחלקו עיקרי וחלקו שירותי. - תנאי להפצה לגורמים.

הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת את הבקשה בכפוף לאמור.

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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	לתקן חישוב שטחי ממ"ד בהתאם לתקנות מיגון עדכניות
	לשמור על אחידות פתחים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2011/1105.05
מספר סידורי	96

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה + ממדים + מרפסות + מחסנים
מספר ועדה	2026/56
כתובת	בן ציון 20, גבעת שאול

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בגבעת שאול רח' בן ציון 20 בבניין בן 6 קומות מעל קומת מרתף בן 82 יח"ד.
מוצעת עמודת 6 ממ"דים, 2 מחסנים במרתף, שינויים במרפסות בחזיתות קדמית ואחורית.

תבע

כפופה למתאר

בתוקף מ 1974

אזור מגורים 2.

הקלות:

הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון זית הדרומית בעומק של 4.50 מ' לשם בניית ממ"ד.

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 1.84 מ" ודרומית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי.

הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון חזית צפונית בעומק של 1.84 מ" ודרומית בעומק של 2.0 מ" לשם בניית מרפסות.

הסכמות ותימוכין קנייניים:

התקבלה הסכמת בעלי 3/12 דירות בכניסה , שיעור הסכמה כללית בכניסה 8/12 .

התקבלו 3 התנגדויות.

יש להציג הסכמות 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה עבור ממ"דים

נדרש הסכמות 2/3 מהכניסה עבור מחסנים בשטח משותף.

מחסנים

הוצג תכנון חלונות וחצרות אנגליות למחסנים ! שמצביע על כוונת המבקש להסב אותם למגורים. אשר על כך יש לבטלם.

טרם משלוח הודעות יש לתקן את האמור :

הצגת הסכמות כאמור.

יש להציג תכנית צל לממ"דים לכל דיירי החלקה ולבצע משלוח הודעות ע"כ.

הגדלת מרפסת בחזית צפונית תאושר כל עוד הדיירים בכל העמודה יבקשו בו זמנית את ההגדלה המוצעת, אחרת- יש להסיר מהבקשה.

מוצעת הגדלת עומק המרפסות הקיימות בחזית אחורית פנימית עד 2 מ. אין מניעה לאשר בתנאי שגם בדירה בקומה י' תבוקש הגדלת עומקה עד 2. בהתאם לכל הדירות בעמודה.

יחד עם זאת ניתן לאשר תוספת מרפסות זיז חדשות בקומות קרקע ו' א' בעומק זהה להיתר מקורי – ניתן לאשר כי משלימות מראה החזית.

בקומה ה' מבוקשת הגדלה ברוחבה ובעומקה ומהווה פגיעה עיצובית לא מקובלת . יש להתאים ל כל המרפסות בעמודה .

להציג תכנית צל למרפסות בחזית דרומית לכל דיירי הבניין, שתובא לאישור ראש צוות ולאחריה משלוח הודעות. יש לשמור על מרפסות סוכה בחזית זו.

לבטל חלון אנגלי למחסנים ולהציג מחסנים בגודל אחיד לכל דיירי העמודה ובהסכמת 2/3.

התקבלו התנגדויות טענות המתנגדים :

-מיקום עמודת ממ"דים בצד הכניסה הראשית לבניין מרחוב בן ציון

-פגיעה במראה החזית הבניין ישתנה ולא יהיה אחיד.

-חסימת שביל כניסה נגיש לבניין המקשה על בעלי מוגבלות או מבוגרים

- פגיעה ביציבות הבניין עקב העמסה.

- הצללה וחסימת אוויר

- גריעה של חלק מהרכוש המשותף ;
- ניכוס שימוש בלעדי ברכוש משותף לבעלי דירות מסוימים בלבד ;
- השבחה קניינית פרטית לדירות מסוימות על חשבון יתר בעלי הזכויות ;
- שינוי מהותי במערך הזכויות הקנייניות בבית המשותף ללא הסכמה מתאימה

לאחר תיקון התכנית ומשלוח הודעות, ההתנגדויות תיבחנה בשנית.

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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0213.06
מספר סידורי	97

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בנייה + ממ"ד + מרפסת
מספר ועדה	2026/56
כתובת	גת 10, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

- בקרית משה רח' גת 10 בבניין בן 4 קומות, בן 61 יח"ד קיימות. 3 כניסות.
- מוצעת תוספת להרחבת דירה אחת קיימת בקומה ב, הכוללת:
- הפיכת מרפסת שירות קיימת לשטח עיקרי בקומה יב
 - תוספת על הגג לפי נספח הבינוי בקומה יג כולל חדר מחוץ ומרפסת זיז בחזית צפונית קדמית
 - תוספת שטח עיקרי בעליית גג
- התקבלה הסכמת בעלי 6/5 דירות החמומים בכניסה הנדונה.
- ניתן לאשר את התוספות התואמות לנספח בינוי 115ב
- ככל והבינוי אינו עולה על 4 קומות - ועומד במספר הקומות המותר - אין צורך בפרסום הקלה לקומה.
- הערות לתיקון תכנית טרם הפצה לגורמים בנוסף להערות המסומנות בתכנית a:
- 1.הבקשה לא כוללת תכניות קומות כניסה ומרתף, שמהווה ליקוי גרפי ומקשה על בדיקת הבקשה.
 - 2.יש להציג שייכות הדירות בכניסה הנדונה לשכנים החתומים על הסכמה 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

	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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0547.01
מספר סידורי	98

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חיזוק הבנין ותוספת קומות ויצירת יח"ד חדשה, תוספת ממד"ים, תוספת מרפסות ותוספת מחסנים
מספר ועדה	2026/56
כתובת	בצלאל אשכנזי 40, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור 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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0309.00
מספר סידורי	99

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה + ממ"ד
מספר ועדה	2026/56
כתובת	גבעת היונים 4, עין כרם

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה מובאת לאישור חלקי וזאת עבור הממ"ד החורג מקו בנין והקומה הנוספת המבוקשת מעל קונטור המבנה הקיים .

לא ניתן לאשר את מרפסת גג המבוקשת מעל הסגירה הקיימת בפנלית בקומת הכניסה אשר יש להציגה להריסה ולקבל עבור כך דוח פיקוח טרם היתר.

לאחר וועדה יש לתקן תוכנית בהתאם להערות המוצגות ע"ג תוכנית ב וכן יש להסיר את מרפסות הזיז החורגות מקונטור המבנה הקיים וניתן לאפשר רק מרפסת גג

על מנת לאפשר בינוי בקומה החדשה מעל המבנה הקיים יש להגיש תשריט בית משותף .

עוד ניתן לראות כי יש בינוי בחזית צפונית שיש להציגו להריסה ולקבל דוח פיקוח טרם היתר

וכן יש לתכנן את הגישה לקומה הנוספת ע"י גרם מדרגות תיקני .

וכמובן לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה אשר פורסמה לחריגה בגובה מבנה

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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1969/0107.05
מספר סידורי	100

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בקשה לבניית ממ"ד כולל שירותים בהתאם לתיקון החוק 163 להגדלת ממ"ד, תוספת שטח 6% עיקרי בהקלה
מספר ועדה	2026/56
כתובת	שד לוי אשכול 44, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a

כולל עדכון טבלת ההקלות ע"י הסרת ההקלה אשר פורסמה לעניין 6% וזאת כי מבקשים ממ"ד המותר בחוק עם חדר רחצה ולא מכוח ייתרת שטח עיקרי.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0173.00
מספר סידורי	101

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/56
כתובת	שושנה פוליאקוב 8 , קרית משה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

בקריית משה רח' שושנה פוליאקוב 8

בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית לחניות ומחסנים, בן 9 יח"ד

מוצע ממ"ד מעל מעטפת לדירה אחת בחזית אחורית.

אחורי לתוספת ממד

הסכמות ותימוכין קנייניים :

הבקשה לא חתומה ע"י דיירי בניין אחרים.

התקבלה התנגדות אחת.

יש להגיש תכנית מתוקנת כדלהלן :

מאחר ומדובר בבניין טורי יש לתכנן את הממ"ד בחזית הארוכה כולל הצגת פתרון צל לממדים לכל בעלי הזכויות בחלקה.

תכנון זה יובא לאישורה של ראש צוות, יוגשו הסכמות כמקובל ולאחריו יבוצע פרסום / משלוח הודעות לפי העניין.

יש לבטל את כל הגדרות המוצעות בחזית דרומית.

יציאה לגינה תתאפשר בלבד שתעמוד בתקנות בנייה במרווחים ובגובה שלא יעלה על 1 מ' ממפלס הרצפה הנמוך.

טענות המתנגד :

- חוסר הסכמת הדיירים

- פלישה על חלק השטחים המשותפים.

- פגיעה ברכוש המשותף

-פגיעה בזכות הקניינית של בעלי הדירות

לאחר תיקון התכנית ויידוע בעלי הזכויות/ פרסום, ההתנגדויות תיבחנה בשנית.

תנאים לדיון בוועדה – בקרה מרחבית

אגף שפי"ע – לא התקבל, יידרש תנאי לקידום הבקשה

איכות הסביבה - לאשר את הבקשה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0544.00
מספר סידורי	102

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז בבניין קיים
מספר ועדה	2026/56
כתובת	מח"ל 28, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה מרפסת זיז לא מקורה מעל דרך, יש לצמצם את עומק המרפסת ל 1.2 מ' המותרים, ככל ואושרו היתרים למרפסות ואו תוכנית צל, יש להציגם בתוכניות.

מרפסת זיז :

קומה ה', מפלס +14.25, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין קידמי מעל דרך, המרפסת מוצעת בעומק של 2 מ', ובשטח של 6.20 מ"ר, עפ"י תקנות בניה במרווחים לאשר מרפסת מעל דרך בעומק של 1.2 מ', פורסמה הקלה למפרסת זיז בעומק של 2 מ' מעבר לקו בניין- יש לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק של 1.2 מ'.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0885.05
מספר סידורי	103

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ומחסן לדירה 84
מספר ועדה	2026/56
כתובת	סנהדריה המורחבת 107, סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ע"ג עמודת ממ"דים קיימת, בחריגה מקו בניין אחורי.

ותוספת מחסן אשר אושר בתוכנית צל בהיתר קודם אין מניעה לאשר את הבקשה אך בכפוף לאישור הג"א לשאלת ירידת הקירות של הח' רחצה.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 1/12/202525 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי – (ראה סעיף ממ"ד).

ממ"ד :

חזית צפונית : מוצע ממ"ד מוגדל לדירה 84 בקומה רביעית מפלס +11.60 בחריגה מקו בניין אחורי, ע"ג עמודת ממ"דים המאושרים בהיתרים קודמים.

בבדיקת הבקשה נמצא כי מבוקש ממ"ד גדול מכוח תקנה 163 הכולל שרותים בשטח של 3 מ"ר ותוספת שטח לממ"ד בשטח 3 מ"ר, אך היות ובשאר העמודה מוצע ממ"ד רגיל בשטח של 9 מ"ר נטו יש להגיש אישור הג"א אשר הממ"ד המוצע יכול להתקיים במתכונת המוצעת כך שקירות הח. רחצה המוצעים אינם יורדים לקומות מתחת.

שטח הממ"ד :

מוצע ממ"ד בשטח כולל של 15 מ"ר יש לתקן את חישוב הממ"ד בצורה הנכונה כמפורט בהערה ע"ג ההרמוניקה.

תוכנית צל: לשאר הדירות בכניסה זו מבוקש או מאושר ממ"דים בהיתרים קודמים.

מבואה: מוצע בבקשה תוספת מבואה בשטח של 5 מ"ר נטו אשר מהווה גישה הגיונית ונוחה לממ"ד- לאשר את הממ"ד המוצע.

עפ"י הוראות תמ"א 40/10 א. 1 (א): " תותר חריגה בקווי בניין עד לקו בניין של 2 מטר מגבול המגרש. "

המוצע בבקשה עומד בסעיף הנ"ל ושמור מרחק של 3 מ' מקו בניין ולכן לא נדרש בפרסום הקלה לחריגה מקו בניין.

תנאי לאישור התוכנית יהיה כפוף לאישור הג"א לגבי ירידת הקירות של הח. רחצה.

חוות דעת תכנונית:

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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 הג"א לממ"ד המוגדל המוצע, אשר מאשר שקירות החד. רחצה לא ירדו לקומות למטה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1984/0889.03
מספר סידורי	104

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת יח"ד לפי תיקון 155 תוספת ממד ותוספת שטח לבית קיים + בריכה פתוחה
מספר ועדה	2026/56
כתובת	עמשה 80, מנחת

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה הובאה לדחיה מהסיבות הבאות :

1. חסרים תנאים מקדימים לדיון – אישור שימור .
2. הסכמות שכנים נדרשו להגיש הסכמה של השכן הנוסף בחלקה עבור השינוי בפיתוח שטח וכך לתוספת הבריכה המבוקשת
2. קיימת חריגה בשטחי בניה וזאת כי מבקשים תוספת שטח עיקרי מכוח פיצול יח"ד לפי תקנה 155 והיות ולא עומדים בתקנה זו לא ניתן לאשר תוספת שטח .
- לפי תיקון 155 התיקון יחול בדירה צמודת קרקע- המבוקש אינו לא עומד בהגדרת צמוד קרקע כהגדרתו בחוק- יח"ד שאין מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת. (מעל דירת המבקש ישנה יח"ד נוספת).
- טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a . כולל הצגת השטח המותר לבניה באופן נכון ובהתאם להיתר בניה קודם שניתן בת.ב 1984.889
- ת.ב זה כולל 2 התרים כך שההיתר הכולל בינוי גדול יותר גרס את ההיתר שניתן לפניו ולכן לא ניתן לבצע איחוד ולהציג את קומת המרתף לפי היתר אחד וייתר הקומות לפי היתר אחר יש להיצמד להיתר עם הבינוי הגדול יותר והתואם לשטח .
- וכן עפ"י תב"ע מדובר בחלקה מספר 102 בה מותר לבנות יחידת דיור אחת אך יש סעיף מפורט האומר כי במגרשים ששטחם עולה על 800 מ"ר תותר בנית יחידת דיור אחת או חלוקת המגרש לשני מגרשים או בנית 2 יחידות דיור כאשר שטח כל יחידת דיור לא תעלה על 190 מ"ר .
- עוד ניתן לראות כי לפי סעיף 8 להוראות התוכנית כל חריגה בשטחי הבניה מהווה סטיה ניכרת .
- מעיון בהיתר בניה קודם שניתן בת.ב 1984.889 עולה כי החלקה כוללת 2 יחידות דיור
- כך שהשטח העיקרי הקיים למשפחת שפיר עומד על 204.48 מ"ר כאשר שטח זה לא כולל שטח מקלט בהיקף של 14.12 מ"ר

בהתאם להוראות התב, ע סעיף 10-3 שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה תחום מעטפת הבניה לרבות מחסנים חדרי הסקה מרפסות מקורות ומדרגות פנימיות למעט מקלט .

ולכן היות ולא הוכח שטח נותר לבניה יש להציג הסבר ייתרת שטחים באופן נכון ותואם להיתרי בניה קודמים

מה גם שקימת חריגה בשל דחית הקלה לפי תקנה 155 המאפשרת שטח עבור הפיצול .

וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר תוספת יחידת דיור מכוח תקנה 155 היות ולא עומדים בתקנה זו וכן יש להסיר את ההקלה לעניין חריגה הממ"ד במידה ויוכח עמידה בתמ"א 40 .

וזאת כי נדרשים להציג מענה מיגוני רציף ליחידה מעל – הוצג מענה מיגוני רציף ולכן הבקשה נבחנה לפי תמ"א 40 אך יש להציג כי שטח הממ"ד העתידי עומד בשטח המותר לפי תקנות החוק הכולל ממ"ד מורחב עם שירותים במידה ולא עומדים בתקנות החוק וממ"ד מורחב אזי לא מדובר בממ"ד רציף והבקשה תיבחן בהתאם למדיניות מחלקת רישוי לתוספת ממ"דים .

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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0017.01
מספר סידורי	105

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת עמודת ממדים מוגדלים+חדר רחצה ל7 דירות+מבואה מכח תקנות, תוספת מרפסות במפלס 8.55+ ובמפלס 17.10+
מספר ועדה	2026/56
כתובת	מח"ל 10, מעלות דפנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד + מבואה ומרפסות זיז.

הוועדה מאשרת את מיקום הממד"ים בהתחשב בכך שהממד אינו פונה למגורים.

בתכנית המתקנת יש לצמצם את המבואה המוצעת בקומת הקרקע בהתאם.

לעניין המרפסות, הוועדה מאשרת בחינת מרפסות לפי קו כתום

ככל ולא תתאפשר בניית מרפסת בשטח סביר לפי לפי תקנות סטייה נכרת, המבקשים רשאים לשנות את מיקום המרפסת בכפוף להחתמת בעלי הזכויות בחלקה או משלוח הודעות.

ככל ויבקשו מרפסות יש להציג טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד לרבות המרפסות המתכוננות בתוכנית הצל.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.

ובנוסף מוצעת מבואה עבור הממד"ד בכל הקומות בשטח של 1.85 מ"ר, המבואה המוצעת בקומת הקרקע מפלס +0.00 מוצעת כהרחבה לסלון בשטח של 4.99 מ"ר, ואינה משרתת את הגישה עבור הממד"ד - יש לצמצם את המבואה המוצעת כך שתהווה גישה תקנית עבור הממד"ד בלבד, כפי שהוצע לשאר הקומות בבקשה.

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
	גשת ערבות בנקאית בסך 25,447 ש"ח עבור שימור העצים.
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 5,426 ש"ח עבור פיצוי נופי.
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0441.00
מספר סידורי	106

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת מדרגות חוץ
מספר ועדה	2026/56
כתובת	שחל 69 , גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת מדרגות חיצוניות לדירה במפלס 5.70 - בחריגה מקו בניין, ופריצת דלת חדשה לדירה.

לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה היות ולא עומד בתקנות בניה במרווחים, והיות וכניסה נוספת לדירה מהווה תקדים לפיצול יח"ד.

"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	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0100.03
מספר סידורי	107

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת, סגירת מרפסת, ריצוף חצר ותוספת מחסן.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	בורוכוב 45, קרית היוכל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, תוספת מחסן, חצר, וממ"ד בחריגה מקו בניין.

לחלק מהדירות בבניין אושרו ממדים בתוך התוספות אך לאור הנסיבות וחשיבות הממ"דים, הועדה מאשרת את תכנון הממ"ד.

יש להציג את חתימות שכנים בעמודת הממ"ד כנדרש ולהטמיע בהרמוניקה.

ריצוף חצר:

מוצע בבקשה ריצוף חצר, נדרש להציג את ההסכמות כנדרש.

חוות דעת תכנונית:

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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
	הגשת ערבות בנקאית בסך 6,450 ש"ח עבור שימור העצים.
	הגשת התחייבות לפיצוי נופי בסך 2,659 ש"ח.
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	1975/0710.09
מספר סידורי	108

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	3 ממ"דים בעמודה, ומבואה עד 5 מ"ר לממ"ד העליון
מספר ועדה	2026/56
כתובת	בית הכרם 13 , בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בועדת משנה ב 14/01/2026 , הוחלט על משלוח הודעות לפי תקנה 36

בוצע משלוח הודעות לשכנים על עדכונים בתכנית הבקשה.

לא התקבלו התנגדויות

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	יש להציג בבקשה בקו מרוסק את כל הממ"דים המוצעים בתיקים המקבילים.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	צמצום רוחה המבואה עד 5 מ"ר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0163.01
מספר סידורי	109

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת עמודת ממ"דים, תוספת שטח עיקרי לממ"ד, הרחבת מרפסת ותוספת מחסנים.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	אהרון בראנד 28, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה נדחתה במתכונת המוצעת בהחלטת הועדה מ 16/07/2025

כעת התקבלה תכנית מתוקנת שפורסמה פעם נוספת.

הקלות -הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון

הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה

לא התקבלו התנגדויות לבקשה

ניתן לאשר בתנאים חלק המבקשה :

כאמור ב החלטת וועדה מ 16/07/2025 לא תותר הצמדת החלל הנוצר ביסודות ממ"דים לדירה כלשהי, אלא אם כן תוצג הסכמת כלל דיירי הבניין בהתאם לרוב הקנייני הנדרש. לא תותר הגדלת כמות המחסנים מעבר למחסן אחד לדירה אחת. לכן ישמש הוא כמחסן משותף.

יש לבטל חלונות במחסן המבוקש במפלס 3,00-, הכניסה אליו יהיה מתוך חלל המחסנים הקיימים.

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

	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0210.00
מספר סידורי	110

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בניית מבנה חדש ברחוב יאנוש קורצאק 1 בהתאם לתב"ע 101-1062843 וסעיף 13 לתמ"א 38.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	יאנוש קורצ'אק 1, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית b וכן יש להנמיך את גובה קירות התמך לז מטר בלבד.

וכן עפ"י סעיף 4.1.2(ג): השטח המסומן כדירה לצורכי ציבור יותר לשימוש ציבורי בלבד, שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית, מוצעת דירה לצורכי ציבור כנדרש אך תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: רווחה וקהילה, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור ה 52
	תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד זים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: רווחה וקהילה, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח נה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
	עפ"י הוראות התוכנית סעיף 4.1.2(טו)(9): אישור אגף נכסים
	עפ"י הוראות התוכנית סעיף 4.1.2(טו)(2): אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש ד לבניה אל המרחב בציבורי.
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.
	עפ"י תיק המידע: תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר
	רישום הערת אזהרה עבור השטח המיועד לצורכי ציבור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0294.00
מספר סידורי	111

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בית ספר על יסודי בנים 24 כיתות+אולם ספורט+ביתן שומר+מגרש ספורט+פיתוח שטח.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	אל היל סמטה 3 , ערב א-סואחרה אל היל סמטה 3, ג'אבל מוקבר.

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה מחליטה לפטור מ-26 מ"ח בבי"ס על יסודי, עד ל-1/4 מהתקן מכוח תקן 5166ב' סעיף

14.6.3 א בבי"ס על יסודי ומאשרת 22 מ"ח הכוללות מפרץ הורדה לרכב פרטי,

2 מפרצי הורדה לאוטובוסים ו-2 מ"ח לנכה.

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

	אישור בזק/ ח. תקשורת
	הרמוניקה מלאה חתומה ע"י רשות העתיקות.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תיקון בהרמוניקה- התאמת טבלת זכויות הבניה בתכנית, מס' התכנית החדשה החלה, ועדכון בניין בהרמוניקה בהתאם לתכנית החדשה- תכנית 213306
	בהתאם לחוו"ד איכ"ס- בהתאם למכתב סיכום פגישת עבודה מהנדס העיר (פגישה התקיימה 12/3/2025, המכתב נכתב ב-26/3/2025) ולכתוב בו לנושא מגרש 5, תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת מהגיחון לנושא הניקוז להיתר זה והצגת התוכנית שאושרה.
	בהתאם לחוו"ד מח' תנועה- תנאי להיתר- הגשת תכנית הכוללת חניות אופניים עפ"י התקן.
	בהתאם לחוו"ד מח' דרכים- תנאי להוצאת היתר בניה - אישור הניקוז ע"י הגיחון וכן אישור הפיזי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0480.01
מספר סידורי	112

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת אגף למבנה שיקומי מס"ס" "תיק: 2022/0480.00
מספר ועדה	2026/56
כתובת	שלמה זלמן דרוק , רמת שלמה חלקה 102 על רחוב הרב שלמה זלמן דרוק

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מקומות החניה אושרו במסגרת היתר בבקשה 2022/482 , נספח התנועה נתן מענה לכל

הפונקציות המבוקשות במתחם במגרש 209 נשוא הבקשה ומגרש 208.

מוצעים 44 מ"ח הכוללת 3 מ"ח לנכה ובנוסף מפרצי העלאה והורדת תלמידים.

הוועדה פוטרת מ-11 מקומות חניה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"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 חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	אישור משרד הבריאות

	אישור רשות העתיקות
כן	אישור עמותה פעילה
כן	אישור ניהול ספרים תקין לשנת 2023 של העמותה
	מסמך חתום מעו"ד בו מפורטים מורשי החתימה בעמותה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור ניהול תקין לשנת 2026
	יש לתקן בחתך 1-1 וחתך 3-3 את מפלס לגובה 12.00 מ' עפ"י הוראות התכנית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0295.00
מספר סידורי	113

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	בית ספר על יסודי בנות 18 כיתות+ביתן שומר+מאגר מים וחדר משאבות+מגרש ספורט+פיתוח שטח.
מספר ועדה	2026/56
כתובת	אל היל סמטה 3 , ערב א-סואחרה אל היל סמטה 3 , ערב א-סואחרה אל היל סמטה 3, ג'אבל מוקבר.

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוועדה מחליטה לפטור מ-18 מ"ח בבי"ס על יסודי, עד ל-1/4 מהתקן מכוח תקן 5166' סעיף 14.6.3 א בבי"ס על יסודי ומאשרת 18 מ"ח הכוללות מפרץ הורדה לאוטובוסים + 2 מ"ח לנכה בתחום המגרש ומפרץ הורדה לרכב פרטי.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 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
	אישור משרד הבריאות
	אישור חח"י
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	בהתאם לחו"ד איכ"ס- תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת אישור מהגיוחון לנושא הניקוז להיתר זה בתוכנית שאושרה.
	בהתאם לחו"ד אגף תברואה- יש לתכנן 2 מוטמנים לאחר תיאום תשתיות.
	בהתאם לחו"ד אדריכלית העיר- תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לפיתוח הרחוב. יש לשים לב לכלל ההערות שניתנו כתנאי לדיון ולטפל כנדרש.
	בהתאם לחו"ד מח' תנועה- תנאי להיתר- הגשת תכנית הכוללת חניות אופניים עפ"י התקן.
	בהתאם לחו"ד מח' דרכים- תנאים להוצאת היתר בניה - אישור הניקוז ע"י הגיוחון וכן אישור הפיזי
	בהתאם לחו"ד מחלקת המאור- אושר לוועדה בלבד ויש לקבל את אישורם כנדרש כתנאי להיתר.
	התאמת טבלת זכויות הבניה בתכנית ועדכון קווי הבניין בהרמוניקה בהתאם לתכנית החדשה רה- תכנית 213306
	בהתאם לסעיף 6.2.1.3 בתכנית המתאר החלה- תנאי בהליך הרישוי יהא, תאום תשתיות עם ס הועדה המקומית או מי מטעמו.....
	בהתאם לסעיף 6.2.1(5) בתכנית המתאר החלה- תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור ת אחזקה לכל פרטי האבן
	בהתאם לסעיף 6.2.1.3 בתכנית המתאר החלה- תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים ר מחלקת הגנות.
	בהתאם לסעיף 6.2.1(9) בתכנית המתאר החלה- תנאי בהליך ההיתר יהיה אישור אגף מנח"י.
	תיקון הרמוניקה- תנאי להיתר- הטמעת מס' התכנית החדשה החלה, סך השטחים המותרים ה וקווי הבניין המעודכנים בהרמוניקה שתופק להיתר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0085.00
מספר סידורי	114

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת למבנה קיים - מבנה בית כנסת הכולל מקווה, למבנה מעון ים ומועדון נוער בת.ב. 2019/191
מספר ועדה	2026/56
כתובת	הרב שמעון בוקשפן , רמות הרב שמעון בוקשפן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

- 1) תנאי להעברה לגורמים של הבקשה יהא הצגת פתרון חניה לביכ"נ העתידי בחלקה המבוקש בבקשה 2024/85.1. הפתרון יתוכנן ע"י יועץ תנועה ויאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה והוועדה המקומית באופן שיאפשר מתן פתרון חניה גם לעמותה הנוספת שקיבלה הקצאה בחלקה.
- 2) באשר לבקשה זו הוועדה פוטרת את בית הכנסת מ-19 מ"ח, עפ"י תקן חניה 5166 ב' סעיף 14.6.3(ב) ומאשרת 19 מ"ח.
3. בהיתר 2019/191 אושרו 23 מ"ח עבור מעון יום ומועדון נוער. מ"ח חושבו עפ"י תקן מלא ללא הקלות. בבקשה זו הוועדה פוטרת את מעון היום מ-11 מ"ח עפ"י תקן חניה 5166 ב' סעיף 14.6.3(ב) ומאשרת 5 מפרצי העלאה לפי שעות + 3 מ"ח לנכה.
4. הוועדה פוטרת מכופר חניה עבור 2 מ"ח שחסרים לביהכ"נ.

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 משרד הבריאות
	תיקון בהרמוניקה- בתכנית הפיתוח יש להוסיף את החניות הקיימות ע"פ תכנית התנועה שרת.
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור שירותי הכבאות
	הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים.
	אישור בזק/ ח. תקשורת.
	אישור חח"י.
	חו"ד השבחה באם נדרש.
	חו"ד סלילה באם נדרש.
	טיפול בהערת אזהרה לענין זיקת הנאה ע"פ התב"ע.
	ע"פ התכנית החלה- תנאי למתן היתר בניה- תיאום עם משרד הביטחון.
	ע"פ התכנית החלה- תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת הנושא הקונסטרוקטיבי ע"י מהנדס או מי מטעמו ומתן אישור לבינוי המבוקש.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	בהתאם לסעיף 6.14 בתכנית החלה- בעת מתן היתר בניה יש לתאם את גובה העגורן עם הביטחון לצרכי בטיחות טיסה.
	אישור מח' נכסים וחידוש הקצאה.
	אישור שפ"ע לדלתות ויציאות למעבר ציבורי להולכי רגל.
	תיקון טכני בהרמוניקה-תיקון שמות פונקציות חללים בהרמוניקה וכן מפלס קומת גג עליון ת.
	בהתאם לחו"ד מח' התנועה- אישור מחלקת תכנון פיזי.
	הצגת פתרון חניה ע"י יועץ תנועה לבית כנסת נוסף בחלקה שקיבל הקצאה
	הצגת פתרון חניה ע"י יועץ תנועה לבית כנסת נוסף שקיבל הקצאה בחלקה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0394.00
מספר סידורי	115

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	חדרי פעילות וממ"מ עבור בי"ס באר מרים כולל הסבת גן ילדים בתיק 560/2017 והריסת מדרגות בפיתוח
מספר ועדה	2026/56
כתובת	קרל נטר 42, שמואל הנביא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את התכנית החלה במקום מס' 476719 וקובעת:

ייעוד: בסעיף 3 – ייעוד השטח החום לבנייני ציבור.

שימושים: בסעיף 4.1.1- מבנה מס' 3 (הממוקם בתא שטח 4): גני ילדים ובית כנסת.

לעניין זה, התקבלה חו"ד משפטית ע"י עו"ד יניב טיאר מיום 02/03/25 (ראה סעיף 6).

שטחי בניה ומס' קומות: בסעיף 4.1.2(א')- תא שטח מס' 4: תותר תוספת 2 קומות למבנה קיים, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1. J בניין מס' 3 J .

לעניין זה, התקבלה חו"ד משפטית ע"י עו"ד יניב טיאר מיום 02/03/25 (ראה סעיף 6).

סטיה ניכרת: בסעיף 4.1 ה(1): קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח 3,4,8,9,11,12 לבית קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה....

סעיף 5 – טבלת זכויות: מבנה מס' 4, עיקרי - 859.34 מ"ר שירות - 106.62 מ"ר סה"כ: 965.96 מ"ר

הריסות ופינויים: בסעיף 6.4.1 - הבניין/גדר/מבנה/מדרגות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת/מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

שלבי ביצוע: בסעיף 7.1.1- תוספת למבנה קיים תבוצע בהינף אחד לאחר הריסת בינוי המסומן בתא שטח ספציפי להריסה. תוספת למבנה קיים תבוצע בהינף אחד לאחר הריסת בינוי המסומן בתא שטח ספציפי להריסה.

תתאפשר בנייה בשלבים עבור כל מבנה בנפרד.

שטחים: סה"כ שטח מוצע 118.97 מ"ר.

תכנית 476713- מגרש 4:

מעל הכניסה הקובעת- עיקרי- 859.34 מ"ר

שירות- 106.62 מ"ר

סה"כ- 956.96 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת- עיקרי- 0 מ"ר

שירות- 0 מ"ר

סה"כ- 0 מ"ר

סה"כ שטחים- 956.96 מ"ר.

מוצע:

מעל הכניסה הקובעת- עיקרי- 72.50 מ"ר

שירות- 46.47 מ"ר

סה"כ- 118.97 מ"ר

מעל הכניסה הקובעת- עיקרי- 0 מ"ר

שירות- 0 מ"ר

סה"כ- 0 מ"ר

סה"כ שטחים- 118.97 מ"ר.

חניה :
במקום קיימות 9 מקומות חניה המשמשות את ביה"ס באר מרים , כאשר אחת משמשת כמפרץ העלאה והורדה לפי שעות ואחת כחניית נכים .
עפ"י תקן 5166ב', אין צורך בתוספת מ"ח עבורי חדרי פעילות המשמשים את ביה"ס הקיים.

חוו"ד משפטית :
ניתנה ע"י עו"ד יניב טיאר מיום 02/03/25-

חוות דעת להקמת כיתות לימוד בבית ספר באר מרים

רקע:

1. התבקשו ליתן חוות דעת בנוגע להקמת כיתות בגוש 30100, חלקה 198.

2. בהתאם למידע שנמסר מטעם אלחנן צייזלר, ייעוד המגרש הינו עבור בית ספר, גני ילדים, ובית כנסת, וכי ישנן 1,200 מ"ר זכויות בניה. במקרקעין קיימים שני גני ילדים במבנה קבע, ישן, ומני"ד לגן ילדים שאושר בעבר.

3. כיום, מנח"ח מבקשים להקים במגרש כיתות עבור בית הספר הצמוד, באר מרים.

השאלה העומדת להכרעתנו :

4. האם ניתן לבקש תוספת בינוי על מגרש למרות שאינו לפי נספח הבינוי המנחה, והאם נדרשת הקלה?

התכנית שחלה במקרקעין :

5. על פי דברי ההסבר לתכנית 101-0476713 (להלן: "התכנית"), לתא שטח 4 אשר משמש לבית ספר וגני ילדים, יתווסף בית כנסת חדש מעל גני הילדים.

6. בסעיף 4.1.1 לתקנון התכנית נרשם כי, מבנה מס' 3 (מבנה מס' 3 במקום מבנה שטח 4) הינו בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובשימוש לבית ספר.

7. נספח הבינוי הוגדר בתקנון התכנית במעמד של נספח מנחה ובסעיף 4.1.2 א. שכתורתו "בינוי" נרשם כי תותר תוספת שתי קומות למבנה קיים (בניין 3), כמפורט בנספח הבינוי המנחה (נספח 1). על פי הנספח המנחה, מופיע בינוי במבנה מס' 3 לטובת שימוש בית כנסת, והבינוי הינו מעל גני ילדים הקיימים במבנה קבע עבור בית כנסת.

להלן התייחסותי :

8. בענייננו, מדובר על בניית כיתות לימוד, בצד המבנה ולא מעל המבנה, למרות שהוגדר שהבינוי יחול רק מעל הגני הילדים הקיימים במבנה קבע עבור קבע, מדובר בשינוי מיקום לא מהותי, ועל כן יהיה ניתן לסטות מנספח בינוי אשר הינו מנחה, וזאת ללא הקלה.

9. לעניין 02/03/2025 זה אציין את עת"מ (מנהליים י-ם) 48462-11-20 ירושלים שקופה שקיפות במנהל הציבורי בירושלים (ע"ר) נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ירושלים (נבו 8.7.2021).

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

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
	אישור משרד הבריאות
	אישור רשות העתיקות

	תנו תקן ישראלי למבנים היבילים
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	מתוך תוכנית 476713- תנאי להיתר- אישור מורשה נגישות שירות.
	לפי תוכנית 476713- "תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית מפורטת להסדרת צומת הצדיק-קרל נטר, מפרץ העלאה/הורדה לאורך רחוב מגן האלף, כולל הסדר המאפשר סיבוב וסעות."
	לפי תוכנית 476713- "תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש בתכנית הוא תאום ואישור מראש עם חח"י מחוז י-ם לגבי שילוב תחנות שנאים בהתאם לצורך החשמלי."
	לפי תוכנית 476713 סעיף 7.1- "תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת מדרגות פיתוח"
	ע"פ תוכנית 476713- "הבניין/גדר/מבנה/מדרגות/ המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' עדת/מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם."
	אישור בזק/ח. תקשורת
	אישור חברת חשמל
	הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תנאי לטופס 2- חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	28/07/2026 - יד אב תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0589.08
מספר סידורי	116

פרטי התיק

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מהות הבקשה	תוספת קומה 6 כיתות ספח ומבואה לבי"ס קדיש לוז בתיק 6.589/2012
מספר ועדה	2026/56
כתובת	תורה ועבודה 7, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את התכנית החלה במקום מס' 1042 משנת 1979 וקובעת:

כפיפות- בסעיף 6, כפיפות לתכנית מתאר 62.

ייעוד- בנספח מס' ה' ייעוד מגרש 15 - שטח בניני ציבור וכן בנספח ג' המפנה לתכנית 1191 ד' הקובעת בסעיף 8 שטח לבניין ציבור.

שימוש- בנספח מס' ה' נקבע שימוש במגרש 15 – בי"ס יסודי בית יעקב- תואם, מבוקש תוספת 6 כיתות לבי"ס יסודי קיים בהיתר 2012/589.06.

תכנית בינוי- בסעיף 9.1 "תכנית מפורטת תכלול תכנית בינוי..."

תכנית בינוי מס': 523 שובצה לוועדה בתאריך 18/02/2026 וירדה מסדר היום לאור חוסר דרישה לתכנית בינוי.
לעניין הבינוי פורסם "ידוע הציבור בדבר תוספת 6 כיתות..."

שטחים:

התכנית החלה במקום 1042 אינה קבעה שטחי בניה.

שטח קיים- 8,029.74 מ"ר, שטח מוצע- 730.36 מ"ר, סה"כ שטח קיים + מוצע: 8,760.1 מ"ר.
שטח קיים:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 6,085.52 מ"ר שירות: 481.26 מ"ר סה"כ: 6,566.78 מ"ר.
מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי: 1,353.13 מ"ר שירות: 109.83 מ"ר סה"כ: 1,462.96 מ"ר.
סה"כ קיים: 8,029.74 מ"ר
שטח קיים:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 730.36 מ"ר שירות: 0
מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי: 0 מ"ר שירות: 0
סה"כ מוצע: 730.36 מ"ר.

סה"כ קיים + מוצע : 8,760.10 מ"ר

חניה : מכיוון שהבקשה הינה תוספת כיתות ספח, אין דרישה לתוספת חניות.

בצידה המערבי של החלקה לאורך הכביש קיימים 43 מ"ח, מתוכם 3 חניות נכה, מאושר בת.ב. 2012/0589.06.

תכנית בינוי מס': 523 שובצה לוועדה בתאריך 18/02/2026 וירדה מסדר היום לאור חוסר דרישה לתכנית בינוי.

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

"יידוע הציבור בדבר תוספת קומה ל-6 כיתות ספח ומבואה לבי"ס קדיש לוז, בהיקף של כ-740 מ"ר שייבנו במגרש הציבורי".

תום מועד הגשת התנגדויות : 30/06/2026

לאחר תום מועד התנגדויות, אין מתנגדים לבקשה זו.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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 משרד הבריאות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור
	ה 52
	אישור רשות העתיקות