

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0051.02
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	היתר שינויים לתיק 21/51.00 תוספת שטחי שירות ת"ת ושטחים עיקריים, ביטול קומה 8 בבניין 3 והפחתת 6 יח"ד - סה"כ 210 יח"ד.
מספר ועדה	2025/146
כתובת	בוליביה 14 , קרית היוכל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a .

- יש להציג תמהיל דירות מעודכן בהתאם לסעיף 4.1.2 א' 1 בתקנון התכנית- לאור הגדלת הדירות בקומה 7 בבניין 3.

- יש למספר את כל המחסנים החדשים והמאושרים ולהוכיח כי מספר המחסנים אינו עולה על מספר יח"ד 210.

- מספור יח"ד בבניין 3 אינו תואם את יח"ד המוצעות, יש לתקן בהתאם.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0614.02
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת מגדל של 23 קומות + 2 קומות טכניות עבור מגורים, דיור מיוחד ובית כנסת מעל מסד מאושר בהיתר הקודם
מספר ועדה	2025/146
כתובת	גנרל פייר קניג 31, תלפיות תעשיה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

יש להטמיע טבלת איזון שטחי בניה ע"ג טופס 1

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף תמהיל יח"ד.

הערות בתיאור הבקשה בתיאום עם בוחנת הרישוי

רישום הערת אזהרה לשימושים השונים

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 לי, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	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
	תאום תכנון פנים סופי מול מבני ציבור
	אישור צתא"ל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0376.01
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	היתר שינויים הכולל תוספת שתי קומות ותוספת 11 יח"ד עבור הקמת מבנה מגורים הכולל כ-79 יח"ד, קומת מסד מסחרית וחניון תת קרקעי משותף במסגרת פינוי בינוי.
מספר ועדה	2025/146
כתובת	התנופה , תלפיות רחוב התנופה פינת דרך בית לחם. חלקות 1, 11-3 לפי תצ"ר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף תמהיל יח"ד

יש להטמיע טבלת איזון שטחים ע"ג טופס 1

הערות בתיאור הבקשה בתיאום עם בוחנת הרישוי

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

	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	אישור תכנית אב לתחבורה
	רישומה של התצ"ר
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	יש להביא מכתב התחייבות של חברת ניהול לתפעול הפחים (מח תברואה)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0466.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש בן 7 קומות מעל הקרקע ו-5 קומות תת-קרקעיות לדיור מוגן + מסחר ע"פ תכנית 101-1218999xv"f סה"כ 159 יח"ד
מספר ועדה	2025/146
כתובת	חנוך אלבק , תלפיות רחוב חנוך אלבק

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	החלטת אגף דרכים הסופית בנושא ביצוע שינויים גיאומטריים לפי תכנית תנועה מאושרת י"ך 05.12.2024
	חתימת רמ"י על תוכניות סופיות
	אישור מבני ציבור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0188.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	פינוי בינוי והקמת בניין מגורים + בית כנסת - מגרש מס" 5 סה"כ 45 יח"ד
מספר ועדה	2025/146
כתובת	ארץ חפץ , שמואל הנביא שמואל הנביא , ירושלים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציג תכנון כוללני ביחס למפלסי השצ"פ ולהתאים את מפלס הכניסה במסגרת המותר .

יש להציג מפלסי פיתוח לקומת הכניסה המציגים כי המסחר מוצע כמלווה רחוב.

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי היקף שטחי הגינון

יש להציע מילוי אדמה מזערי ע"ג חניונים כנדרש

קומת הכניסה יש להציע בגובה עד 4.9 מ' ברוטו

יש להציג תשריט לכלל הבניינים המוכיח כי המרפסות לא פונות אחת לשניה ונשמר מרחק של לפחות 6 מ'

לא מוצעים מסתורי מיזוג לכלל הדירות- יש להציג פתרון

יש להציג תמהיל המוכיח כי לכל הפחות 20% מהדירות בפרויקט יהיו דירות ששטחן עד 70 מ"ר

יש להציג פריסת גדרות

יש להציג חניות אופניים

יש להציג קולטי שמש על הגג

יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע"ג תכנית הפיתוח.

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	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 מורשה נגישות בעיריית ירושלים
	הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים והמדרכות הסמוכים לפרויקט ולשטחים ציבוריים מבוננים על פי
	ות שבנספח בינוי ופיתוח
	אישור סופי מח' שפ"ע
	אישור סופי אד' העיר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0187.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	פינוי בינוי והקמת 2 בנייני מגורים + מסחר + ספרייה + גן ילדים - מגרש מס" 1
מספר ועדה	2025/146
כתובת	ארץ חפץ, שמואל הנביא שמואל הנביא, ירושלים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציג תכנון כוללני ביחס למפלסי השצ"פ ולהתאים את מפלס הכניסה במסגרת מותר.

יש להציג מפלסי פיתוח לקומת הכניסה המציגים כי המסחר מוצע כמלווה רחוב.

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי היקף שטחי הגינון

יש להציג עמילוי אדמה מזערי ע"ג חניונים כנדרש

קומת הכניסה יש להציע בגובה עד 4.9 מ' ברוטו

יש להציג תשריט לכלל הבניינים המוכיח כי המרפסות לא פונות אחת לשניה ונשמר מרחק של לפחות 6 מ'

לא מוצעים מסתורי מיזוג לכלל הדירות- יש להציג פתרון

יש להציג תמהיל המוכיח כי לכל הפחות 20% מהדירות בפרויקט יהיו דירות ששטחן עד 70 מ²

יש להציג פריסת גדרות

יש להציג חניות אופניים

יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע"ג תכנית הפיתוח.

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

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	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 שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תנאי להוצאת היתר בנייה אישור הסכם החכירה בוועדת הכספים. (מח' נכסים- מייל בארכיב)
	אישור סופי אד' העיר
	אישור סופי מח' שפ"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0189.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	פינוי בינוי והקמת בניין מגורים+מסחר+4קומות מרתף- מגרש מס"2, כולל שצ"פ מגרשים 3,4,6
מספר ועדה	2025/146
כתובת	ארץ חפץ , שמואל הנביא שמואל הנביא , ירושלים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציג תכנון כוללני ביחס למפלסי השצ"פ ולהתאים את מפלס הכניסה במסגרת המותר .

יש להציג מפלסי פיתוח לקומת הכניסה המציגים כי המסחר מוצע כמלווה רחוב.

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי היקף שטחי הגינון

יש להציע מילוי אדמה מזערי ע"ג חניונים כנדרש

קומת הכניסה יש להציע בגובה עד 4.9 מ' ברוטו

יש להציג תשריט לכלל הבניינים המוכיח כי המרפסות לא פונות אחת לשניה ונשמר מרחק של לפחות 6 מ'

לא מוצעים מסתורי מיזוג לכלל הדירות- יש להציג פתרון

יש להציג תמהיל המוכיח כי לכל הפחות 20% מהדירות בפרויקט יהיו דירות ששטחן עד 70 מ²

יש להציג פריסת גדרות

יש להציג קולטי שמש על הגג

יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע"ג תכנית הפיתוח.

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0231.01
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה /הרחבה לבניין קים ותוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
מספר ועדה	2025/146
כתובת	מצפה 35 , מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות והתוכנית תוקנה עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה כנדרש אך ישנו תיקון שנדרש לעשות כתנאי להפניה לגורמים

מס' קומות :

יש להגביה את רצפת קומת המרתף בהתאם להיתר הקודם כדי גובה של 2.20 נטו כתנאי להפניה לגורמים

מקלט :

כתנאי להפניה לגורמים יש להתאים את גובה המקלט הקיים לכדי הגובה המאושר בהיתר קודם

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

	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית
	חוות דעת סופית מחלקת השימור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו
מספר בקשה	1962/0029.01
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, חדר מחוזק, מרפסת זיז
מספר ועדה	2025/146
כתובת	דרך עזה 13, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קווי בניין/מרפסות :

חזית צפונית מערבית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה מעבר לקו בנין קידמי בעומק של 1.60 מ', רוחב של 5.77 מ' ובשטח של 10.45 מ"ר, בהתאם לסעיף ה(1) (ה') אשר מתיר בניית מרפסת בהתאם למרפסת שמתחת בבניינים היסטוריים לשימור ומה גם שהתקבל אישור מחלקת שימור, בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצעת אינה עוקבת במדויק למרפסת הקיימת בקומה א' ומוצעת חריגה של כ- 10 ס"מ - על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בהתאם למרפסת הקיימת בקומה א'.

שטחי בניה :

הוצגו בהרמוניקה ויתורי זכויות, אך בבחינה נמצא כי למבקש ישנם מס' תתי-חלקות נוספים – על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים המרביים הנדרשים עפ"י התב"ע בהרמוניקה וכן לחלק את יתרת השטחים ליתר בעלי החלקה באופן שוויוני.

אישור שימור :

בבחינה נמצא כי המוצע בבקשה אינו תואם אישור זה - על עורך הבקשה לסמן ע"ג הרמוניקה את המבנה לשימור כפי אישור מח' שימור.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0119.03
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	המרת שטח מחסן לשטח מגורים ביח"ד קיימת, הרחבת יח"ד קיימת ותוספת 2 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2025/146
כתובת	מסילת ישרים 19, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי ולהציג חישוב מתוקן ע"מ לוודא עמידה במותר.

מרפסות גג :

על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1998/0578.01
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בר"ר בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	הרחבת יח"ד ותוספת קומות על בניין קיים ותוספת יח"ד
מספר ועדה	2025/146
כתובת	אל עדל 87 , ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

נוספו תנאים לקבלת היתר :

בניה ואטימה :

ע"פ סעיף 4.12 ח. :

הבניה המסומנת בנספח 1 לאטימה תאטם כתנאי למתן היתר ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד לאטימה ועל חשבונם.

מודגש בזאת כי הפתחים בשטח זה יאטמו באופן מוחלט ע"י סגירתם בבטון, אי ביצוע האטימה באופן זה יהווה סטיה ניכרת.

כל שינוי במסומן לאטימה יהווה סטיה ניכרת.

התקבל סימון אטימה בבטון בכל הפתחים הנדרשים ע"ג ההרמוניקה.

כתנאי למתן היתר יש לקבל דוח פיקוח אודות ביצוע האטימה כנדרש, הוסף תנאי במערכת.

תצ"ר :

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

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

	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
	יהיה רישום התצ"ר.
	קבלת דוח פיקוח אודות ביצוע האטימה הנדרשת מכח סעיף 4.12. ח בהוראות התכנית
	הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הרחבת הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף ה(ע"פ הוראות התב"ע סעיף חניה)
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	אישור מחלקת כלכלה אורבנית לעניין ביצוע זיקת ההנאה למעבר רכב לחלקה הצמודה מצפון וכן ע"י לדרך.
	רישום הערת אזהרה כולל לזיקת הנאה לרכב וזיקת הנאה להולכי רגל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0005.05
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בר"ר בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	העברת שטח מדירה 18 לדירה 19
מספר ועדה	2025/146
כתובת	גנרל פייר קניג 6 , תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם להערות ע"ג הרמוניקה ב

דברי הסבר מקדימים :

מחיפוש אחר תיק מידע בבקשה עולה כי לא קיים תיק בארכיב קווי בניין ואף לא בצרופות הבקשה / א.א.

מברור הנושא מול ר"צ מתקבל כי במהות הבקשה אין צורך בתיק מידע.

היות וכך התבצע בדיקה ע"פ דקירה ממערכת ה- gis עבור קבלת התכניות החלות בחלקה.

יש לוודא מול מחלקת מידע כי התב"ע החלה בחלקה אכן הינה 1969 ע"פ דקירה במערכת ה-gis.

וזאת כתנאי למעבר לגורמים. ניתן לקבל את התיחסותם גם במייל.

תימוכין קנינים :

יש להשלים תיקון טפסים ע"פ הנדרש ע"ג הרמוניקה ב וזאת כתנאי לגורמים ע"מ שלא לעכב את הבקשה.

טופס העברת שטח ממשפ' מזרחי למשפ' רבי

טופס צירוף מבקשים כולל משפ' מזרחי

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
תשלום אגרת בניה	

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	חוות דעת תוכנית אב לתחבורה
	היטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0259.03
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בקשה לחידוש היתר לתיק מספר 2012/0259.02
מספר ועדה	2025/146
כתובת	גוננים יהושע בן גמלא 4

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

דברי הסבר:

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 117076 בתיק רישוי מס' 2012/259.02

אשר תאריך הפקת ההיתר: 09/05/2022.

תוקף ההיתר הינו ל-3 שנים מתאריך הפקתו.

דהיינו תוקף ההיתר פג ביום 09/05/2025

ע"פ הסבר שהתקבל מע"ב לא הייתה אפשרות כלכלית עד כה להתחיל בבניה וכעת ישנה אפשרות ומעוניינים להתחיל לבנות, ראה מיל סרוק בא.א

כמו כן קיימת בקשה לחידוש היתר בא.א של הבקשה

ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן להאריך את תוקפו של היתר ל-3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים.

אין מניעה לאשר עד ליום 09/05/2028

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0778.05
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בנייה+ממ"ד
מספר ועדה	2025/146
כתובת	קנאי הגליל 24, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

כל התיקונים הנדרשים תוקנו ובהחלטת וועדה מתאריך 23/02/2025 צוינו כבר כל התיקונים שנדרשו ובוצעו.

חלק מהחלטת הוועדה הייתה לבצע משלוח הודעות או להחתים 100% חתימות שכנים.

התקבלו 100% חתימות שכנים לבקשה ובכללם בעל המחסן.

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
	הריסת המסומן בצהוב וקבלת דוח פיקוח
	אישור הסדרי תנועה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו
מספר בקשה	1986/0517.01
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות (4 יח"ד) מעל בנין קיים - סה"כ 9 יח"ד - תוספת מעלית ומכפילי חניה
מספר ועדה	2025/146
כתובת	אל ווחדה סמטה 3 151 , בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 23/06/2024 בוועדת רשות רישוי מקומית. החלטת הוועדה - "לדחות במתכונת המוצעת".

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

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

	אישור תכנית האינסטלציה של הבניין במחלקת המים בחברת הגיחון
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0545.00
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 8 יח"ד
מספר ועדה	2025/146
כתובת	אל סולטאן 1, צור באהר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תוקנה בהתאם לדרישות התקנון. לפיכך, מוגשת לוועדה לאשר הבקשה להיתר בניה בתנאים.

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 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
	מחלקת דרכים - אישור המחלקה הסופי בנוגע לגבולות ביצוע דרכי הגישה וביצועה
	יהיה אישור מח' מידע על רישום תצ"ר
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	תיאום עם אגף תברואה.
	תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית, ובנוגע לפיתוח השביל עם הנאה.
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה

	בתקנה 52
	אישור כלכלה אורבנית למטלת יזם ע"פ תקנון תכנית 770974 סעיף 6.6
	יהיה להגיש ערבות בסך 38,327 ש"ח שימור העצים האישור ינתן ממח' שפ"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0931.04
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע וחדר מחוזק
מספר ועדה	2025/146
כתובת	קליינמן משה 14 , קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג הכולל חדר מחוזק, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה והותאמה לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 20.07.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות והבקשה נדרשה בפרסום, חתימות שכנים וצמצום הבינוי המוצע, כעת, התוכנית תוקנה, הבינוי צומצם ומוצע כעת בהתאם לנספח הבינוי ולכן אין צורך בפרסום ובחתימות שכנים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1984/0286.06
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע,
מספר ועדה	2025/146
כתובת	מרקו ברוך 21, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות גג בקומה הקיימת ובקומה המוצעת, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

קווי בניין :

יש לסמן קווי בניין כל קומה בהתאם לנספח הבינוי ותוכנית 4658.

מרפסות גג :

קומה א', מפלס +0.00 : מוצעת מרפסת גג בהתאם לנספח הבינוי בחזית מערבית בעומק של 1.8 מ' ובשטח של 11.36 מ"ר, המרפסת מוצעת מעל בינוי קיים של השכן - יש להוכיח היתר לבינוי השכן.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(טז) : לא ינתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה ומיועדות להריסה או שאינן תואמות להוראות תכנית זו, יש לסמן את המצוין בצהוב בתיק המידע לשכן "להריסה לא בהיתר זה", למבקש אין בינוי ללא היתר.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2016/1119.01
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	סגירת מרפסות
מספר ועדה	2025/146
כתובת	אריה דולצ'ין 61, גבעת משואה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בגבעת משואה, רח' אריה דולצ'ין 61

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בבנייה מדורגת, עבור 7 יח"ד

מבוקשת

הרחבת 2 דירות לפי תב"ע נקודתית מפורטת ע"י קירוי מרפסות הגג הקיימות.

תב"ע

נקודתית מפורטת, נספח 1 שותק.

מבטלת מתאר. בתוקף מ 07/12/2024

אזור מגורים 'ב

נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין קוי בניין ושטחים.

הבקשה תואמת לנספח הבינוי במלואה. אין מניעה לאשר.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0283.00
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, תוספת יח"ד, בניית מרפסות, בניית ממ"ד
מספר ועדה	2025/146
כתובת	חבשוש 16, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת בקשה תואמת נספח בינוי- יש לאשר.

בחלל גג רעפים השטח מעל גובה 1.8 מ' חושב כעיקרי, לאור סטיה נכרת בשימוש בחלל גג רעפים למטרות מגורים יש לחשב כשטח שרות בלבד.

תיקון 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 ארים
	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 יהא תאום ואישור של מחלקת השימור לעיצוב חזיתות המבנה ופרטי בניה
	הגשת כתב התחייבות לערבות למחלקת שימור
	יידרש חיזוק נוסף בחזית לשימור, תנאי להיתר אישור שימור לפתרון החיזוק שיוצע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0508.02
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הרחבת בניין מאושר ותוספת קומה, פרגולה, גג מרוצף, מעלית, מדרגות,
מספר ועדה	2025/146
כתובת	אבינועם 2 , גאולה

החלטת הועדה

להוציא הסעיף מסדר היום

לאור העובדה שמקודמת תכנית חדשה שמספרה 1403088 והיא בשלבים מתקדמים .

הבקשה תבחן מחדש ע"פי התב"ע החדשה לכשתאושר .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0107.05
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת קומות לשם יצירת יח"ד חדשות
מספר ועדה	2025/146
כתובת	רבנו גרשום 17, בוכרים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מאחר שהושלמו תנאים .

שטח בניה :

חישוב :

08.300 מ"ר (קיים) + 62.113 מ"ר (מוצע) = 7.413 מ"ר < 263 מ"ר המותרים מכאן כי ישנה חריגה של 150.70 מ"ר - על עורך הבקשה לחשב את שטחי המרפסות שירות במניין שטח עיקרי מוצע ולהכניס את הבעלים להיתר גם כמבקשים כפי הניתן מכח התכנית .

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה לחשב את שטח המרפסות המקורות כשטח עיקרי מוצע.

מס' יח"ד :

בבחינת הבקשה נמצא כי נספח הבינוי מראה 15 יח"ד ולא 16, יח"ד מס' 14 לא נמצאת כלל – על עורך הבקשה להמציא הבהרה מהוועדה המחוזית למס' יח"ד המותרות (15 או 16) ולתת התייחסות ליח"ד מס' 14 שהושמטה מנספח הבינוי.

אישור הסדרי תנועה :

עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מהסדרי תנועה בתאריך 08/07/25 מאת שלומי רוטלוי.

"אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת 1 יח"ד
ע"פ תקן 5166 סעיף 14.1.5 אין צורך בהתקנת מק"ח עבור המוצע".

בבדיקת האישור נמצא כי הבקשה נבחנה על פי יח"ד 1 כאשר בבקשה מוצעות 6 יח"ד חדשות – על עורך הבקשה להמציא אישור מעודכן של מחלקת הסדרי תנועה על 6 יח"ד.

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
	תברואה - יש לתכנן מתקן ל 3 עגלות אשפה בנפח 1000 ליטר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1992/0064.05
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת קומה + מובלעת בגג רעפים
מספר ועדה	2025/146
כתובת	אלקנה 5, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת המבקש

לבחון שוב את נושא הפרסום .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0083.00
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה על בניין קיים ע"פ תוכנית 62
מספר ועדה	2025/146
כתובת	מאה שערים 70, מאה שערים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו בבחינה נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, שטחים רבים חושבו שלא כנדרש וישנה חריגה ממס' הקומות, בבחינה מעמיקה נראה כי לא התקבל רב קנייני נדרש לתוספת יח"ד ותוספת מחסנים בשטח משותף ועוד הערות רישויות וטכניות. בנוסף לא התקבל אישור טרם דיון ממחלקת תברואה וכן עפ"י אישור מח' הסדרי תנועה : מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50.

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין וגבול המגרש על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מותר עפ"י תוכנית מתאר 62 : 150% ב-3 קומות, שטח המגרש : 129 מ"ר, $50.193 = 150\%$ מ"ר.

שטח עיקרי קיים : בסך של 60.81 מ"ר.

ש. עיקרי מוצע : בסך של 149.81 מ"ר.

חישוב :

$60.81 \text{ (ע. קיים)} + 149.81 \text{ (ע. מוצע)} = 210.62 \text{ מ"ר} < 193.50 \text{ מ"ר המותרים.}$

$210.62 \text{ (סה"כ ש. עיקרי)} - 193.50 \text{ (ש. עיקרי מותר)} = 17.12 \text{ מ"ר החורגים מהמותר.}$

בבחינה נמצא כי ישנה חריגה מהשטח העיקרי המותר, ובבחינה מעמיקה נמצא כי לא חושבו כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי כאשר בתוכנית עליה חלה תוכנית מתאר 62 חדרי המדרגות משותפים יחושבו עפ"י תוכנית 4213 כשטח עיקרי ובמוצע בבקשה חושבו בסך שטחי השירות - על עורך הבקשה לחשב את כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי ולצמצם את הבינוי המוצע לכדי המותר.

ש. שירות:

על עורך הבקשה:

- לצמצם את המעברים בקומת המרתף ובקומת הקרקע לכדי רוחב של 1.10 מ' נטו על מנת שיעמוד ברוחב מעבר מינימלי הנדרש עפ"י תקן.

- להסיר את חישוב שטח השירות מחדרי המדרגות המשותפים ולחשבם עפ"י הוראות תוכנית 4213.

מס' קומות:

בבחינת הבקשה נראה כי מס' הקומות עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי מס' הקומות בחתך ב-ב וג-ג מעל המחסנים מראה 4 קומות וזאת מאחר וקומת המחסנים בחתכים אלו בגובה נטו של 2.76 מ' ו-2.35 מ' המהווה קומה עיקרית וחורגת ממס' הקומות – על עורך הבקשה להגביה את גובה רצפת המחסנים לכדי גובה נטו של 2.20 מ' על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות.

מחסנים:

על עורך הבקשה:

- לתכנן מס' מחסנים בהתאמה למס' יח"ד בבקשה.

- להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב - 8% המותרים עבור כל דירה.

- לצמצם את רוחב המעברים לכדי 1.10 נטו - הרוחב המינימלי הנדרש.

תימוכין קנייניים:

בחלקה 2 בעלי זכויות כאשר התקבלה חתימה רק של אחד מהם חתימה זו אינה מהווה 2/3, מס' החתימות אינו עומד ברב הקנייני הנדרש ולא ניתן לאשר - על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש.

אישור הסדרי תנועה:

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04/09/2025 ע"י זבריקו בת אל.

"להחלטת ועדה עפ"י סעיף 14.2.3 רשאית הועדה המקומית לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה

בבנין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. עבור תוספת 5 יח"ד 9.61 מ"ר מסחר דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן לאחר הקלה של מבנה לשימור וקו רכבת קלה דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי להוצאת היתר בניה - מימון לקרן חניה בת-א-ל 04/09/2025 - מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50.

אישור תברואה :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תברואה כתנאי לדיון.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1990/1080.09
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ותוספת בניה מכוח 5% השלמת גג
מספר ועדה	2025/146
כתובת	הזית 5, מקור ברוך

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

המוצע בבקשה אינו תואם במדויק לנספח הבינוי כאשר מוצע ממ"ד הכולל מבואה שבחלקו מוצע על גבי שטח המיועד למרפסת גג עפ"י נספח הבינוי כמו כן הממ"ד המוצע הינו בחריגה מקו בניין צידי ולא פורסמו כלל הקלות ועוד הערות רישויות וטכניות לאחר המצאת תוכנית מתוקנת יהא ניתן להוציא את ההרמוניקה לפרסום ולהביאה לדיון נוסף.

קווי בניין :

-על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבלו בתיק המידע.

נספח בינוי :

המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר עפ"י נספח הבינוי בקומה ב' עבור יח"ד b30 מוצעת מרפסת גג ובבקשה מוצע ממ"ד הכולל מבואה כאשר חלק מהממ"ד הינו בשטח שיועד למרפסת, נספח הבינוי הינו מחייב ובבחינה נמצא כי לא פורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי"- על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין "בניה בשונה מנספח הבינוי".

ממ"דים :

-על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין "בניית ממ"ד בחריגה מקו בניין ובשונה מנספח הבינוי".

חוות דעת אדריכלית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0046.00
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניית מרפסות
מספר ועדה	2025/146
כתובת	הטייסים 14 , גבעת הורדים

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסם היות ומתקבלת חריגה משטחי המרפסות המקורות המותרות ע"פ התקנות

כאשר שטח מרפסת מקורה העולה על 14 מ"ר יחשב במניין השטחים העיקריים.

מבחינה גסה נראה כי קיימת יתרת שטח עיקרי מכח התב"ע והקלה כמותית 6%

היות וכך נדרשים בפרסום הקלה ל-6%

כמו כן לא פורסמה כלל הקלה אודות חריגת מרפסת הזיז, יש לשוב ולפרסם

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6804 שהוגש מיום 30/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים:

מרפסת זיז, יפורט מטה בסעיף הרלוונטי.

יצויין כי ע"פ תיק המידע המבנה שבחלקה חורג מקווי הבניין.

מרפסות זיז:

קומה א' ו-ב' דירה 5 ו-3 מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת.

שטח המרפסת כ- 4.67 מ"ר.

להלן בחינת המרפסות ע"פ תקנות:

שטח- 4.67 מ"ר.

ע"פ התקנות העדכניות שטח מותר למרפסת לדירה מקורה עד 14 מ"ר ומלבד שממוצע שטח

מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר, שטח מרפסת לא מקורה ללא הגבלה.

בדירה מס' 3 קיימות 3 מרפסות זיז מקורות אשר בחישוב גס סה"כ שטחן כ- 14 מ"ר, דהיינו לא ניתן להוסיף מרפסות מקורות לדירה זו אלא אם יחושבו במניין השטחים

בדירה מס' 5 קיימות מרפסות זיז בחזית דרומית ובחזית צפון מערבית אשר הינן מקורות במרפסות זהות בקומה העליונה. סה"כ שטח מרפסות מקורות הינו כ- 7 מ"ר.

יצויין כי מרפסת הזיז השלישית הקיימת בדירה שכעת איננה מקורה תהפך למקורה בהתאם לבקשה מס' 1989/1036.02 ואז סה"כ שטח מרפסות מקורות בדירה יעמוד על כ- 14 מ"ר, דהיינו לא ניתן להוסיף מרפסות מקורות לדירה זו אלא אם יחושבו במניין השטחים העיקריים.

ע"פ טבלה וסכמה שהוגשה בתיק מס' 1989/1036.02 בה מפורטים יתרת השטחים בהתאם לכל תת חלקה ניראה כי קיימת יתרה המספקת עבור המרפסות המקורות העולות על 14 מ"ר וכן עבור הכשרת מרפסת שירות קיימת אשר ממנה מוצעת כעת הגדלת מרפסת זיז. (יש להציג את מרפסת השירות בשרטוט הדירה)

ראשית על ע"ב לציג את טבלת יתרת הזכויות גם בבקשה זו.

שנית יש להציג בצורה בהירה את סה"כ יתרת שטח המרפסות המקורות העולה על 14 מ"ר, לחשבן במניין השטח העקרי ולוודא עמידה ביתרה הקיימת, ולפרסם הקלה 6% בהתאמה

כמו כן יש להגיש חישוב ממוצע מרפסות שאינו עולה על 14 מ"ר ליחיד.

עומק- 1.2 מ' . ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' ללא פרסום הקלה. בכפוף לעמידה בשטח ומרווח

מרווח- כ- 2 מ' - המרפסות מוצעות בחריגה מקו בניין כאשר לא פורסמה הקלה כלל ובפרט לא אודותן.

עבור חריגה למרפסת זיז מקו בניין אחורי ניתן לחרוג 40% או 2 מ' הנמוך מביניהם.

יש לשוב ולפרסם את ההקלה החסרה.

ש. עיקרי :

ע"פ תיק המידע זכויות הבניה הינן 75% .

בבקשה לא מוצע שטח עיקרי אך עקרונית עבור הגדלת המרפסת נדרש להכשיר את מרפסת השירות הקיימת בשטח עיקרי, תוך עמידה בזכויות המותרות.

התנגדויות :

כאמור לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

המתנגדים : אופיק פיקהולץ , השכן בקומה העליונה

ההתנגדות מוגשת ע"י משרד עו"ד בניה גולדברג.

מהות ההתנגדות :

מיצוי שטחים

בניה לא חוקית של המבקשים ועבירות בניה.

מצג שוא במבנה הדירה

אחד המבקשים איננו חלק ממבקשי הבקשה במסמכים הנלווים

יצוין כי בתיק המקביל התיקימה ועדת התנגדויות בה הופיעו המבקשים והמתנגדים אשר הגיעו

להסכמים ביניהם, ראה החלטת וועדה בתיק מס' 1989/1036.02

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0126.00
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	שינוי בפתחי חזית
מספר ועדה	2025/146
כתובת	דוד מרכוס 4, טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

עבור שינוי בפתחים בבניין אופייני בשונה מהוראות התכנית

בנין אופייני :

ע"פ תשריט התכנית בניין נשוא הבקשה הינו בניין אופייני.

ע"פ סעיף 14 ב':

לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין באופיו הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות...

התקבל אישור שימור והנחיות שימור למבוקש אך לא פורסמה הקלה מהוראות התכנית בגין שינוי פתחים בבניין אופייני.

יש לחזור ולפרסם הקלה בחוק.

שימור :

כאמור הבניין הינו אופייני ונדרש באישור מחלקת השימור.

התקבל אישור מתאריך 20/07/2025

התקבלו תיקונים טכניים המפורטים בהרמוניקה החתומה ממחלקת שימור.

יצויין כי השינויים המבוקשים בהרמוניקה אינם תואמים למציאות בשטח (חלון קיים אשר מוצע להגדלה ומסומן כחדש לחלוטין) וכן השינויים אינם מסונכרנים עם המוצג באישור שימור

יש לתאם בין התכניות, ככל וישתנה מאישור שימור שהתקבל יידרש לקבל את התייחסותם בחוזר.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0185.00
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	מוצע בנין בן 2 קומות חדשות מעל קומת חניה ומחסנים סה"כ 4 יח"ד.
מספר ועדה	2025/146
כתובת	אל מקפה , צור באהר .

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

בגין שטח מירבי לבנין העולה על 700 מ"ר.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

שטחי בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף א' :

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

שטח עיקרי-

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

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

יתרת שטח עיקרי לניצול- 106.94 מ"ר.

*יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי בקוד כחול.

שטח מירבי לבנין

ע"פ סעיף 10(ה) שטח מירבי לבנין לא יעלה על 700 מ"ר, בסה"כ מבוקש 786 מ"ר כך שיש לפרסם הקלה.

מחסן-

ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".."

הבקשה מציעה שני מחסנים בשטח כולל של כ- 29.60 מ"ר.

על עורך הבקשה להציג תכנון מחסנים בקומת מרתף עבור 4 יח"ד עפ"י הוראות התכנית עד 8% משטח הבניה המירבי, כאשר ניתן שחלקם יהיה כתכנית צל עתידית, לרבות הצגת טבלה המפרטת עמידה בשטח המותר ושיוך המחסנים ליח"ד הרלוונטיות כאשר לכל מחסן מותר חלון אחד בלבד.

*יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%.

קיר תמך

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט':

"גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".." יש להציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית.

מרפסות

**על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחלקים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות.

הוראות בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית.

מעבר ציבורי

עפ"י מחלקת מידע תכנוני: "השטח הצבוע באדום מיועד לדרך ומהווה את חלקה ארעית.

שטח הרחבת הדרך מתוך שטח החלקה כ-257 מ"ר. השטח הסופי ייקבע בעת אישור התצ"ר"

- יש להגיש בקשה לרישום הערת אזהרה כתנאי להיתר.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 27/08/2025 ע"י אורטל בצלאל- ה " הרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה לאיכות הסביבה בתאריך 19/07/2025 .

תוכניות ניקוז מאושרות ע"י איכות הסביבה רק בהיבט הסביבתי- באיזור טבע עירוני-לכל שפיכה חופשית מחוץ לגבולות המגרש בשטח ציבורי (לא טבע עירוני) יש לפנות לאגף שפ"ע בעירייה . "

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 25/06/2025 ע"י ענבל כהנה. " נשלחה הרמוניקה במייל ותויקה לארכיב. אין עצים במגרש "

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 29/06/2025 ע"י שני מזרחי- 4 יח"ד . יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר ."

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 25/06/2025 ע"י זבריקו בת אל - " אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח 4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור בתא 25/06/2025 "

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 02/07/2025 ע"י חמארשה דאנא - אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

האישור על סמך תיאום עם תכנון כביש 15

תנאי להוצאת היתר בניה -

קבלת החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה "

מחלקת המאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 13/07/2025 ע"י עזרא יועז .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0179.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הכשרת קומה בבניין המזרחי ותיספת 2-קומות, סה"כ 2- יח"ד
מספר ועדה	2025/146
כתובת	דיר אל עמוד 51 , צור באהר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

ישנה חריגה מהוראות התכנית לענין ייעוד קרקע חקלאית, גובה הגדרות ויש צורך בתיקון ההרמוניקה ובחינת הסכמת בעלי זכויות בקרקע המשליך על זכויות הבניה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון :

קווי בניין

מחייבים בהתאם לנספח הבינוי. תכניות הקומות ללא חריגה מקווי בנין.

על ע"ב להציג קווי הבניינים במגרש כולל קו מידות בין הבניינים ובין גבול המגרש בהתאם לתיק המידע גם בתכנית הפיתוח. בנוסף, בבחינת קווי הבנין של בנין 2 (אשר אינו כלול במסגרת הבקשה) מתקבל הרושם כי ישנה חריגה מקו הבנין. על ע"ב להציע להריסה אף שאינו נכלל במסגרת הבקשה.

מספר יחידות דיור

עפ"י טבלה מס' 5 מותר : 4 יח"ד בחלקה.

מוצע : 2 יח"ד להכשרה עבור בנין 1

על ע"ב להציג סה"כ יח"ד קיימות בחלקה.

תכסית

עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 35% משטח המגרש.

שטח המגרש : 1209 סה"כ תכסית מותר : 423.15 מ"ר

התכסית הינה עבור שני הבניינים ולכן לא ניתן לאשר תכסית עבור בנין 1 ללא הצגת הנתונים של כל החלקה.

אין התייחסות סעיף זה, על ע"ב להציג בהתאם להוראות התכנית. ראה סעיף שטחים עיקריים לעניין בעלי זכויות בחלקה.

שטחים עיקריים :

מותר מעל ה-0.00 816 מ"ר

מוצע מעל ה-0.00 423.95 מ"ר

על ע"ב לדייק בחישובי השטחים ולא לקזז שטח הקירות בחיבור המרפסות ומהלך המדרגות. כמו כן יש להוסיף בקומת הקרקע את השטח המקורה ע"י מרפסת קומה א'.

בקומה ב', יש להחסיר שטח המדרגות הפנימיות (היות ומחושבות בקומה א במלואן).

השטחים בהוראות התכנית הינם עבור החלקה בכללותה ללא הבחנה בין הבניינים בחלקה. לפיכך לא ניתן לאשר הכשרת שטחים עבור בנין אחד, אלא לאחר הצגת סך השטחים הקיימים בחלקה.

על ע"ב להציג מניין שטחים קיימים, לפי בניינים - כאשר בעל הבניין השני בחלקה שותף למידע שיתקבל. נדרש להציג הסכמת 2 בעלי הזכויות בחלקה להנתונים שיוצגו.

שטחי שרות :

מותר מעל ה-0.00 91 מ"ר

מוצע מעל ה-0.00 71.88 מ"ר.

כנ"ל, ראה סעיף שטחים עיקריים.

מחסנים

יש להציג פתרון אחסנה לדירות – סה"כ 2 מחסנים.

ממדים

מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד סה"כ 2 ממ"דים.

שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש.

ממ"ד להכשרה בקומת קרקע, יש לסמן להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מתכנן שלד באם הביצוע אפשרי ואיננו מסכן את יציבות הבנין הקיים.

סעיף זה ייבחן לאחר הטמעת התיקון.

מרפסות זיז

קומה א- מרפסת זיז מקורה מחושבת במניין השטחים העיקריים, נתמכת ע"י 2 עמודים, על ע"ב להציע פתרון תכנוני אשר אינו כולל עמודים. מעבר לכך, יש להוסיף פתרון ניקוז למרפסת.

קומה ב- מרפסת זיז המחושבת כמרפסת גג. יש להסיר מהבקשה את הפרגולה במרפסת הגג ולאשרה במסלול הפטור. מעבר לכך, יש להוסיף פתרון ניקוז למרפסת.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בדיקת בעלויות בוצעה ע"י דסק השירות ובאחריותם.

במסגרת הבקשה מוצע בנין 1 להכשרה מתוך 2 הבניינים בחלקה (שניהם ללא היתר).

באופן עקרוני הכשרה מתבצעת בכל החלקה. במקרה הנדון, לפי טופס 19 שהוגש המבקש הצהיר שיש בנוסף בעל זכות בקרקע (מלבד הבעלים). ככל וניתן להוכיח כי המבקש אינו בעל זכות בבנין מס' 2 ניתן להפריד אופן ההכשרה בהתאם לחלוקת הקנין. יש להציג מסמך רשמי התומך בהצהרה זו ומציג חלוקת החלק היחסי בחלקה. שני הבניינים ללא היתר, כך שהנושא קריטי לענין חלוקת זכויות הבנייה אשר הוראות התכנית החלה בחלקה מתייחסת לשני הבניינים יחדיו.

ככל ואין חלוקה ברורה, הרי שהמבקש נדרש לבצע הכשרה ללא הבחנה בין הבניינים, כלומר עבור כל החלקה.

שטח חקלאי:

סעיף 5.5 - השטח הצבוע בתשריט באיקסים ירוקים הוא שטח לחלקה חקלאית.

במסגרת הבקשה ישנם שני אזורים בעלי ייעוד חקלאי. על ע"ב להציג במסגרת הבקשה.

בנוסף, יש להציע להריסה בינוי בתחום הייעוד החקלאי.

חניה

מוצע 4 מק"ח.

במסגרת הבקשה מוצע מק"ח בשטח הייעוד החקלאי.

על ע"ב להציג פתרון חניה העומד בהוראות התכנית ולאשר בשנית מול הגורם המאשר (הסדרי תנועה).

בנין, גדר, מדרגות להריסה

סעיף 7 - המבנה והגדרות המסומנות בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.

במסגרת התשריט בפינת המגרש בחזית הצפונית - מערבית בצמידות לבנין נוסף בחלקה, ישנה גדר לסימון

להריסה. עפ"י הוראות התכנית, סעיף 7 האלמנט להריסה מהווה כתנאי להיתר בניה.

על ע"ב לכלול את הגדר במסגרת הבקשה – נוסף כתנאי להיתר.

חיזוק מבנים

סעיף 8.2.8.2 על הבקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38/ עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה .

תנאי לדיון , על ע"ב לעמוד בהוראות התכנית כתנאי לדיון נוסף.

עיצוב אדריכלי

סעיף 5.2.4.1 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב לציין סוג חיפוי המבנה.

קולטי שמש על הגג

סעיף 5.2.4.3 הגגות יהיו שטוחים ולא יותר שימוש בגגות רעפים או גגות משופעים, יותר להציב עליהם קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג דוודים בהתאם ליח"ד המוצעות.

גדרות

סעיף 5.2.4.4 גדרות וקירות תומכים יבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה.

סעיף 5.2.4.5 במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר גובה מירבי של קומת מסד או קומת מרתף בחזית צד בגובה של 2.2 מטר.

יש להציג קו קרקע טבעית וחישוב אחוזי השיפוע.

בחתך ב-ב מוצע קיר תומך בגובה 5.11 מ'. לא ניתן לאשר, יש להציע בהתאם להוראות התכנית, אחרת נדרש בפרסום הקלה.

על ע"ב להציג פריסת גדרות הכוללת : קו קרקע טבעית, חיפוי באבן, קווי גובה ורוחב.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים,

בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0760.01
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים ותוספת בניה
מספר ועדה	2025/146
כתובת	אלתון 10 , אום טובא

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

אי הטמעת קו הבנין כנדרש וככל הנראה ישנה חריגה בזכויות הבנייה. בנוסף חסר אישור הגורם איכות הסביבה וחיזוק מבנים כתנאי לדיון.

קווי בניין

מחייבים בהתאם לתשריט.

ככל הנראה ישנו אי דיוק בהנחת קו הבנין ובהתאם למוצע ישנה חריגה מקו בנין בחזית צפונית-מזרחית המהווה סטייה ניכרת. על ע"ב לצמצם למותר, להציג קווי מידות מקו הבנין לקו המגרש ולהוכיח עמידה במותר.

מספר קומות

עפ"י טבלה מס' 5 מותר : עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, מעל גובה זה תותר התוספת הדרושה עבור חדר מכוונת, חדר יציאה לגג.

מוצע : 4 קומות מלאות ויציאה לגג.

עומד במותר , אך אופן הצגת הקומות טעון שינוי היות וישנן 3 קומות מלאות קיימות וכן קומה 4 שהינה חלקית. על ע"ב לכלול במסגרת הבקשה את הקומות הקיימות ולהציגן כמוצע.

תכסית

עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 40% משטח המגרש.

שטח המגרש : 393 סה"כ תכסית מותר : 157.2 מ"ר

אין התייחסות סעיף זה, על ע"ב להציג בהתאם להוראות התכנית.

שטחים: עפ"י טבלה מס' 5

שטחים עיקריים:

מותר מעל הכניסה הקובעת: 521 מ"ר

מוצע מעל הכניסה הקובעת: 399.32 מ"ר

ככל הנראה עומד במותר,

שטחי שרות:

מותר מעל הכניסה הקובעת: 99 מ"ר

מוצע מעל הכניסה הקובעת: 101.12 מ"ר

ככל הנראה עומד במותר כאשר יש לרשום שמשתמשים בשטח עיקרי מיותר לצורכי שירות

ממדים

מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד סה"כ 4 ממ"דים.

שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות אינו מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש.

ממ"ד להכשרה בקומת קרקע, יש לסמן להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מתכנן שלד באם הביצוע אפשרי ואיננו מסכן את יציבות הבנין הקיים.

סעיף זה ייבחן לאחר הטמעת התיקון.

בנין, גדר, מדרגות להריסה

סעיף י – המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצחוב להריסה, יהרסו כתנאי לטופס אכלוס ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

במסגרת הבקשה לא הוצגו כלל האלמנטים להריסה, על ע"ב להציגם בהתאם לתשריט.

נוסף כתנאי לאכלוס בהיתר.

חיזוק מבנים

סעיף 4.1.2 ח -

תת סעיף ב- היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ... הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413.

ההצהרה הקיימת אינה תואמת הוראות התכנית, נדרש לדייק בסימון. סעיף זה ייבחן בשנית. נוסף כתנאי לדיון נוסף.

עיצוב אדריכלי

סעיף 4.1.2 א - הבניה תעשה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב לציין סוג חיפוי המבנה.

גדרות

עפ"י התשריט חלק מהגדרות הקיימים מוצעים להריסה, על ע"ב להציג פריסת גדרות הכוללת סימון להריסה וכן לכלול את המוצע במסגרת הבקשה כנדרש, יש לכלול קו קרקע טבעית וכן מידות וחומרי גמר.

עפ"י תיק המידע סעיף 16 – הגדר תבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב – נוסף כתנאי בהיתר.

מי נגר :

סעיף ו – לא יפחת מ-25% משטח המגרש.

אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג תרשים + חישוב העומד בהוראות התכנית.

לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק) :

חברת חשמל – מאושר מתאריך 11/09/2024

ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להזין את האישור במערכת.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה – נדחה בתאריך 04/09/2025 ובתאריך 22/05/2025

על ע"ב להשלים אישור הגורם כתנאי לדיון נוסף.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0378.00
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניית בית כנסת
מספר ועדה	2025/146
כתובת	יצחק רפאל , חומת שמואל יצחק רפאל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

גובה בניה :

עפ"י טבלה 5 לזכויות הבניה גובה המותר למבנה מעל הכניסה הקובעת הינו 14 מ'

גובה מירבי כולל מעקה גג מוצע: +8.40 מעל הכניסה הקובעת.

קיימת עמידה בגובה המבנה המוצע.

לעניין גובה הקומה בהתאם לסעיף 4.5.2 :

בהתאם לקבוע בתכנית יש לתכנן את גובה הקומה כך לא תעלה על 4 מ' נטו ולצורך הנחת מערכות יתאפשר עד לגובה של עד 4.70 מ' ברוטו. תוספת של 70 ס"מ לצורך מתקנים טכניים-מזגנים וכד.

לצורך כך תתוכנן תקרת גבס להסתרת המערכות ועמידה בהוראות התכנית .

מדרגות וכבש פיתוח :

מוצעות מדרגות פיתוח וכבש נגישות אשר מהוות גישה לכניסת בית הכנסת.

ע"פ סעיף בניה במורוחים 1(10) :

מדרגות, כבש וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבנין, לרבות מרווח קידמי או מדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב.

יש לוודא להוסיף מפלסים המשקפים עמידה בגובה מהלך שאינו עולה על 1.5 מ'.

כמו כן קיים מהלך מדרגות אשר ע"פ החזיתות נראה כי מתוכנן כמהלך בנוי אשר לא ניתן לאשרו במרווח, לכן יש לתקן כך שהמהלך יהווה חלק מפיתוח השטח כולל טרסות וגינון במידת הצורך.

ש. עיקרי :

ע"פ טבלת מס' 5 בתוכנית לעניין שטחי בניה עיקריים עבור מבנים ומוסדות ציבור :

סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת עבור בית כנסת : 400 מ"ר

סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר

סה"כ שטח מוצע מעל הכניסה הקובעת : 102.76 מ"ר

סה"כ שטח מוצע מתחת לכניסה הקובעת : 223.43 מ"ר

סה"כ שטח מוצע : 326.19 מ"ר > 400 מ"ר. קיימת יתרה בסה"כ של כ- 73.81 מ"ר.

מוצעות נישות כניסה אשר מחושבות ומוגדרות בחישוב הרבוט כפרגולות ומצללות, הנישות אינן עונות על הגדרות אלו והינן כלואות ומקורות.

יש לחשבן במניין השטחים העיקריים.

כמו כן יש לחשב את המדרגות הפנימיות במנין השטחים העיקריים, הורחב מטה בסעיף מדרגות.

ניתן לראות לעיל כי קיימת יתרת שטחים המאפשרת תיקון זה.

ש.שירות :

בבקשה מוצעים שטחי שירות למדרגות, פרגולה וממ"מ.

ע"פ טבלה 5 סה"כ שטח שירות מותר 140 מ"ר וזאת לבית הכנסת וגן הילדים ביחד.

ע"פ אישור מבנה ציבור- בקרה הנדסית שהתקבל בתאריך 16/06/2025 האישור כולל גם התייחסות לשטחים המוצעים וזאת ע"פ הערה מגב' ענת קליימן : "אין התנגדות לבקשה, נותר מספיק שטח לגן ילדים או שימוש ציבורי אחר עתידי"

סה"כ שטח מוצע :

עבור מדרגות : 7.36 מ"ר, כאמור יש לחשבן במנין השטח העיקרי

עבור ממ"ד : 13.18 מ"ר, מעבר לסל השטחים, לא כלול בשטחי שירות מכח התב"ע, ראה הרחבה בסעיף מטה

פרגולות : 7.43 מ"ר, כפי שהורחב לעיל בסעיף שטח עיקרי מוצעים אזורים אשר מחושבים במנין פרגולות ומצללות אך אינם עומדים בהגדרה זו וע"כ יש לחשבן במנין השטח העיקרי.

לסיכום : לא מוצעים שטחי שירות מכח התב"ע בבקשה.

מדרגות פנימיות בבית כנסת :

ע"פ התקנות בתכנית שאושרה לאחר 1992 עם שטחי שירות מדרגות פנימיות יחושבו כשטח עיקרי בכל הקומות למעט הקומה העליונה בה ניתן לבצע הורדה.

יש לחשב את המדרגות במניין השטח העיקרי, כאמור לעיל קיימת יתרה עבור שינוי זה.

חזיתות :

יש להתאים את החזיתות לתכנית, קיים חוסר התאמה בחלקם.

ראה הערות ע"ג הרמוניקה.

תנאים למתן היתר :

ע"פ סעיף 6.4

סעיף קטן ב :

תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

ע"פ מייל ממר שלומי אמסלם הבקשה לא נדרשת בחו"ד אדריכל העיר.

המייל סרוק בא.א של הבקשה.

סעיף קטן י"ד :

תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש שבו מותרת הקמת שני בניינים ויותר הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש בשלמותו, בוועדה המקומית.

הוסף כתנאי לקבלת היתר.

סעיף קטן כ"ו :

תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרשים המיועדים ליותר משמוש אחד, במבנים המבוצעים בשלבים, הוא הצגת התכנון הסופי של הבנין עם תכנון מפורט של פיתוח השטח והכניסות לשימושים השונים ל אישור אגף מבני-צבור בעירייה כולל הבינוי והפתוח בשלבי הביניים.

יש להציג ולקבל אישור סופי של מבני ציבור וזאת כתנאי לקבלת היתר.

הוסף תנאי ידני.

עיצוב אדריכלי :

ע"פ הוראת התב"ע בסעיף 6.8 :

בניה באבן -

הבניה בכל הייעודים תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת .

הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה . 2

ניתן לשלב חמרי גימור נוספים כגון : טיח עם פיגמנט, חיפוי מתכת, זכוכית, שיש קרמיקה, בטון חשוף לבן ו/או צבוע עד -30% מהשטח הכולל של החזיתות

קירות תמך וגדרות ייבנו באבן, כמפורט בסעיף 6.7 סעיף 7

כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנה .

יש לצין ע"ג החזיתות התייחסות לחיפוי המוצע בהתאם לנדרש בהוראות התכנית.

מי נגר ותכסית בניה :

ע"פ הוראות התכנית 6.4 :

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד.).

ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. היקף התכסית הפנויה להחדרה לא יפחת מ- 20% משטח המגרש.

תכסית- ע"פ טבלה 5 התכסית המותרת הינה 35% משטח המגרש.

יש להגיש חישוב מי נגר ותכסית בסכמה עקרונית וזאת כתנאי לגורמים.

תנאים לדיון :

תברואה- התקבל אישור מתאריך 25/02/2025 ע"י מזרחי שני. נוספה הערה כי יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר, יש להשלים כתנאי לגורמים.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
	אישור משרד הבריאות
	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש שבו מותרת הקמת שני בניינים ויותר הוא אישור תכנית פיתוח למגרש בשלמותו, בוועדה המקומית.
	אישור מבנה ציבור בהתאם להוראות התב"ע ע"פ סעיף 6.4 כ"ולהצגת תכנון לפיתוח ז/כניסות לשימושים השונים העתידיים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0102.01
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ליח"ד
מספר ועדה	2025/146
כתובת	אולסבנגר 114 , קרית היוכל

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

פורסמה תכנית פינוי - בינוי . רשות הרישוי מבקשת לאשר החרגה .

רשות הרישוי ממליצה לוועדה המחוזית לאשר את ההממ"ד עקב חשיבות המוגנים בתוקפה זו.

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ליח"ד קיימת בקומת הקרקע, היות ומקודמת תוכנית בחלקה להתחדשות עירונית אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, במסכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא,

דברי הסבר :

היות ובחלקה ישנה תוכנית טרם מתן תוקף להתחדשות עירונית, אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, התקבלה חו"ד ממח' התכנון, אמי ארבל, כי לא ניתן לקדם היתרים בחלקה, אף לא לממ"ד. בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, במסכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא,

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1972/0764.03
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים תואמת נספח בינוי
מספר ועדה	2025/146
כתובת	רמת הגולן 47, רמת אשכול

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מהנימוקים להלן:

לא התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה

לא התקבל נוהל בקרה הנדסי כנדרש בתב"ע.

הבקשה המוצעת תואמת תב"ע

ע"ב לא סימנה את קווי הבניין על כלל התכניות

ע"ב לא חישה את כל המוצע בבקשה כראוי, נדרש לחשב

כל חלק בבקשה המוצע כעת אפילו כסגירת מרפסת- נדרש לחשבו כשטח עיקרי, סגירת מרפסת לא מהווה שטח מרפסת פתוחה ולכן לא נחשבת בנוסף אלא חלק מהשטחים המותרים.

תיקון תכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1983/0382.17
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע
מספר ועדה	2025/146
כתובת	בורוכוב 3 , קרית היוכל

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

לא ניתן לאחר הקלה מהתבי"ע (מאשר שהתבי"ע אושרה בשנת 2025) על כן יש להגיש את הבקשה בהתאם ולשלביות הביצוע שבתבי"ע, לפיה נדרש ריצוף מלא של הגג .

יש לבצע משלוח על כך לבעלי הזכויות .

(יבחן צמצום היקף משלוח הודעות ע"י ראש צוות)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשוון תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0425.01
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הכשרת בניין קיים והקמת חניון תת קרקעי סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2025/146
כתובת	סירת אל חג'ה 0 , אל-עיסוויה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מהנימוקים להלן :

חוות דעת אדריכלית

מוצע מבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מפורט.

ע"ב לא מציע את כל מה שמותר ע"י נספח הבינוי אלא בניה חלקית בלבד.

בנספח מוצע מבנה בן 2 אגפים ו- 4 קומות מעל קומת חניה, וע"ב מציע רק אגף אחד, ומתוכו 3 קומות מעל קומת חניה חלקית.

בתב"עות מתקדמות נדרש להציע את כל המותר בתב"ע, אולם במקרה בו מוצע חלק- ניתן להפעיל שיקול דעת לאישור הבניה החלקית באופן הגיוני שלא יצור מפגע ארכיטקטוני, ע"כ במבנה זה ניתן לבנות קודם את האגף הזה ולאחר מכן את האגף השני, אולם לא ניתן בתוך האגף לממש רק חלק מהבניה, ולכן על ע"ב להציע את כל האגף על כל ארבעת קומותיו.

מאחר והוצע רק אגף אחד מוצעת קומת חניה חלקית עם מספר החניות הנדרש עבור יחידות הדיור שהוצעו כעת- אין מניעה לאשר קומת חניה חלקית ובלבד שלא תהיה הפרעה לכלי הרכב לפי אישור הסדרי תנועה.

מאחר ובקומה הנוספת שלא הוצעה ישנה יח"ד נוספת, יש לקבל אישור הסדרי תנועה נוסף על הבקשה המתוקנת, כשיש סיכוי שידרשו חניות נוספות.

תכנון המבנה שהוצע תואם את התב"ע למעט המרפסת בקומה ב' שמוצעת חלקית ולא לכל אורך חזית הדירה כמו בתב"ע- יש להציע תואם תב"ע.

שטחי בניה

שטחים עיקריים :

בבקשה כאמור מוצע שטח פחות מהמותר עפ"י התב"ע כך שבכל מקרה עומדים בשטח המותר.

השטח העיקרי המותר : 1002 מ"ר.

השטח העיקרי המוצע : 294.32 מ"ר.

על ע"ב להוסיף את השטחים שנדרש ממנו.

כמו"כ המרפסות מחושבות כשטח מרפסות כאשר בתב"ע הן חושבו כשטח עיקרי, על ע"ב להציע את השטחים כשטח עיקרי כפי הנדרש בתב"ע.

מבחינת הממ"דים - בקומת קרקע ובקומה א', חושב רק ממ"ד אחד כשרות והשני כעיקרי (מה שמוצע כעת חושב כעיקרי בעוד מה שלא מוצע חושב כשרות), וכן שאר הממ"דים שכן חושבו כשרות - חושבו 12 מ"ר ברוטו שרות והשאר עיקרי, יש להצמד לחישוב השטחים שאושר בתב"ע.

בקומת הקרקע חדר המדרגות חושב כשטח עיקרי - יש לחשב גם בהיתר את חדר המדרגות בקומת הקרקע כעיקרי.

שטחי שרות :

ע"ב מציע שטחי שרות כדלהלן :

חדר מדרגות : מוצע 3 חדרי מדרגות כאשר ע"ב מחשב את כולן כשרות, בתב"ע קומת הקרקע חושבה כעיקרי, ושאר הקומות כשרות - כך יש לחשב גם כאן, יש להוסיף את חדר המדרגות של הקומה הרביעית כשרות, ובקומת היציאה לגג יש לחשב את הפודסטים כשרות.

אמנם בחישובי השטחים הפודסטים לא נכללים אולם בהוראות התכנית נאמר כי השטחים בטבלה כוללים את כל השטחים שמוצעים בתחום התכנית, כך שלא ניתן לאשר שטחים מעבר, ישנה אופציה לעשות את החלק האחרון של חדר המדרגות פתוח וכך לא יידרש לחשב את הפודסטים.

מעלית : ע"ב מציע מעלית אך לא מחשב אותה, וכך גם מאושר בתב"ע, מאחר ושטח מעלית הינו עפ"י תב"ע של מעליות יש לחשב קומה ראשונה כשרות והשאר הורדה, אולם השטח לא יכלל בשטח המותר בתב"ע.

ממ"דים : ע"ב מציע ממ"דים עבור הדירות, כולם מעל 12 מ"ר ברוטו וכולם כשטח שרות.

בתב"ע אושרו הממ"דים בקומת הקרקע ובקומה א' כשטחים עיקריים וכך יש לחשבם גם כאן.

שאר הממ"דים בתכנית חושבו כשטח שרות 12 מ"ר ברוטו, וכך יש לחשב גם כאן - כל השטח מעל 12 מ"ר ברוטו יהיה עיקרי.

חניה : חושבה כשטח שרות בסך : 103.57 מ"ר, יש לבדוק עמידה במספר חניות לאחר הוספת שאר הקומות באגף, ואז לבדוק עמידה בשטחים.

תיקון תכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/11/2025 - כה חשון תשפ"ו
מספר בקשה	1989/0771.15
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	שימוש בחלל גג רעפים למגורים לפי היתרים 15/609 ו 89/771.11 מרפסות דירות 69, 74, ו-75
מספר ועדה	2025/146
כתובת	הרב צבי יהודה 5, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה הגדלת מרפסות קיימות ושימוש בחלל רעפים, המוצע עומד במותר, הוגשו חתימות שכנים כנדרש,

הבנין אינו לשימור הבקשה תואמת נספח בינוי של התב"ע ורשות הרישוי לא רואה צורך בהנחיות מחלקת השימור במקרה זה בדומה לקביעת הרישוי בבקשה 89/0771.1

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

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