

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0039.00
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת 3 מבנים בשכונת גבל מוקבר סה"כ 29 יח"ד ו 2.5 קומת חנייה
מספר ועדה	2025/145
כתובת	שקיראת 0 , ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר הקמת 3 בניינים מוצעים -סה"כ 29 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
	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0199.00
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים והקמת מבנה מגורים חדש בן 20 יחידות דיור
מספר ועדה	2025/145
כתובת	אלכסנדריון 17, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38, יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ובהתאם להערות שבתוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	הריסת הבניה/הגדרות/המדרגות המיועדים להריסה.
	מילוי תנאים שנרשמו ע"י מחלקת שפ"ע
	אישור סופי של אדריכל העיר

	אישור מחלקת דרכים סופי
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בת"י.
	מימוש התכנית: זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה- עד ל-25.07.2025 יש לחדש את התכנית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0204.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל חניה ומחסנים, סה"כ 16 יח"ד
מספר ועדה	2025/145
כתובת	אל כאלה 100 , א-טור

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכפוף לתיקונים ובתנאים אין מניעה לאשר הריסה והקמת בנין מגורים תואם תב"ע

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור תכנית פיתוח עבור השטח הציבורי הפתוח
	שפ"ע- הגשת ערבות בנקאית בסך 21,779 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים (שימור - 19,217 העתקה - 2,562 ש"ח) 2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 10,249 ש"ח עבור פיצוי נופי. 3. תכנית נטיעות לשלמה דניאל.
	דרכים- החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0456.01
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניית 2 בניינים בני ק"מ+15 קומות 69 יח"ד בכל בניין סה"כ 138 יח"ד+ מעון יום(3 כיתות) בקומת הקרקע +מסחר ברחוב מקסיקו
מספר ועדה	2025/145
כתובת	מכסיקו 6 , קרית מנחם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה להקמת 2 בנייני מגורים בני 15 קומות מעל 5 קומות תת"ק המשלבים מסחר ומעון יום עבור 128 יח"ד במקסיקו 6 בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת" 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	תנאי למימוש זכויות מותנות- הצגת כתב התחייבות היזם בהקמת קרן הונית לתחזוקה והוכחת

	ת סכום הקרן בפועל בידי נאמן.
	אישור שפ"ע סופי- אישור תכניות ואישור מחלקת אחזקת כבישים
	אישור אדריכל העיר- הטמעת הערות ואישור תכניות סופיות
	אישור סופי מחלקת דרכים- . נדרש אישור פיזי סופי של מח' דרכים על סמך תכנית תנועה מאושרת. 2. נדרש חוו"ד של מח' הסדרי תנועה. 3. נדרש תיאום מול צתא"ל בעניין שביל ימים המתוכנן.
	אישור מאור שפ"ע- תכניות ביצוע לאישור המחלקה
	תנאי הפצה לגורמים- אישור מחלקת מבני ציבור על הערות חוו"ד מילס פרץ ענבר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0038.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין מגורים חדש בן 8 קומות סה"כ 38 יח"ד
מספר ועדה	2025/145
כתובת	אבו תמאם 24 , בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר הקמת בנין מגורים עבור 38 יח"ד בכפוף לתיקונים והערות 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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0377.02
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	היתר שינויים הכולל תוספת שתי קומות ותוספת 20 יח"ד עבור הקמת שני מבני מגורים הכוללים סה"כ 168 יח"ד, קומת מסד מסחרית וחניון תת קרקעי משותף, במסגרת פינוי בינוי.
מספר ועדה	2025/145
כתובת	דרך בית לחם, תלפיות רחוב התנופה פינת דרך בית לחם. חלקות 1, 11-3 לפי תצ"ר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף יח"ד.

יש למספר מחסנים ו להציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן וששטחו לא עולה על 8 מ"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
	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
	בטופס 1 חתום הבעלים הם בעלים עפ"י יפוי כח לקרסו יש להוריד שורה זו מתחת לשמות את זה קצת למעלה ולא מובו כך)
	יש להביא מכתב התחייבות לתפעול ותחזוקה מכבש קרטונים למח' תברואה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0230.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	שינוי יעוד ממגורים למבנה ציבור, הריסת בניין קיים, ובניית בנין חדש לעמותת יד עזרא ושולמית ע"פ תב"ע מס 968461
מספר ועדה	2025/145
כתובת	חיים עוזר 29, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אישור הסדרי תנועה :

התקבל אישור מהסדרי תנועה ביום 09/09/25 מאת שעי גאולה.

אין התנגדות לתכנית מוצע מגורים, משרדים ומתנ"ס שכונתי ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 8 מק"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 8 מק"ח חסרים.

אישור מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים ביום 15.10.2024 ע"י גב' קורז'בסקי שילת.

תנאי להפצה לגורמים יהא קבלת חו"ד מ קונסטרוקטור לעניין הצורך בביצוע עוגנים.

ככל ויוצעו עוגנים במגרשים הסמוכים והינם מגרשים פרטיים עורך הבקשה יידרש בהמצאת הסכמות בעלי המגרש במלואם.

ככל והעוגנים יהיו לכביש או למגרש ציבורי דרך/חום יש להמציא את אישור מחלקת מבנה ציבור ומחלקת נכסים.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי
	חוות דעת סופית מחלקת השימור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0509.02
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	שינוי יעוד ממגורים למסחר ותעסוקה ותוספת 2 קומות חדשות למשרדים ותעסוקה
מספר ועדה	2025/145
כתובת	נור אלדין 8 , אמריקן קולוני

החלטת הוועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

תוקף החלטת הוועדה הינו עד ליום 03.12.2027 (תוקף ההחלטה הקודמת).

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
	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	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"י, ת"י 413
כן	כל התנאים לקבלת היתר של מחלקת השימור אשר נדרשו בחוות דעת מחלקת שימור מיום 09.01.
כן	אישור משרד הבריאות

	אישור שירותי הכבאות
--	---------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0570.03
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	חיזוק מבנה מס' 3 קיים לרעידות אדמה כולל תוספת שטח בקומה 1, ולא מכח תמ"א 38; הוספת מרפסת גשר בין מבנה 1 למרפסת גג
מספר ועדה	2025/145
כתובת	בנק ישראל 2, קריית הממשלה - קריית בגין

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים כאשר התיק נבחן בשנית היות ועורך הבקשה בקש לשנות את התוכנית ולהוסיף שטח עבור הגדלת קומה א' הקיימת וכן הוספת ממ"מ בקומת הקרקע וע"כ

מוצע בבקשה גשרון וחיזוקים למבנה וכן הגדלת קומה קיימת במבנה 3 וממ"מ בקומת קרקע קיימת בתוך קווי בניין כאשר התקבלו האישורים הנדרשים

אישור נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא חוות דעת של המהנדס בבקשה זו על התוספת המוצעת בבקשה זו לעניין החיזוקים

ממ"מ :

על עורך הבקשה להמציא אישור הג"א כתנאי לקבלת היתר

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

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	כן
חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	כן
אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	כן
אישור פיקוד העורף הג"א	
אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
אישור משרד הבריאות	כן
אישור נוהל בקרה הנדסית	כן
חוות דעת סופית מחלקת השימור	כן
תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2000/0882.03
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע,
מספר ועדה	2025/145
כתובת	משה רחמילביץ 167 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שלביות ביצוע:

על עורך הבקשה לסמן ריצוף ומפלסים ולהוסיף הערה "גג לא לשימוש", ככל וירצה שגג זה יהיה לשימוש עבור יח"ד למעלה יש להכניס לבקשה כבעלים ומבקשים ולהביא לדיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

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

	אישור תכנית מס' 1056308
--	-------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0335.03
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה בניית מרפסת וסגירת מרפסת
מספר ועדה	2025/145
כתובת	חזון איש 36, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבינוי המוצע מקובל תיכונית ועומד בהוראות התב"ע, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0088.02
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	השלמת קומה ותוספת קומה אחת מעל בניין קיים, תוספת 2 יח"ד, תוספת מחסנים ומקמות חניה נוספים
מספר ועדה	2025/145
כתובת	דרך רמאללה 54, בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בתאריך 2.2.2025 בקשה זו נידונה ברשות רישוי ואושרה בתנאים

כעת לאחר השלמת כל התנאים, ואישור כבאות אשר בו נדרש להוסיף גרם מדרגות נוסף לגג (ושינוי גובה המבנה), התיק פורסם שוב עפ"י תקנה 36 לחוק, הפרסום הסתיים ולא התקבלו התנגדויות לתיק וכעת התיק עולה לדיון נוסף לאישור.

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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
כן	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור שירותי הכבאות
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר
כן	קבלת מס רכוש

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0095.00
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניה חדשה בניין חדש בן 6 קומות סכ"ה 14 יח"ד
מספר ועדה	2025/145
כתובת	אל קמר , בית חנינה .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לבניית מבנה מגורים חדש 14 יח"ד.

המוצע עומד בהוראות התכנית ואין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הבאים :

מרפסות :

יש לתקן את תכנון המרפסות כפי שהוער ע"י ההרמוניקה

מי נגר :

יש להציג עמידה במי נגר המותיר לפחות 20% שטחים חדירי מים

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"י 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 413 ל"ת
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	יש לוודא הטמעה של אלמנטים הנוגעים לאוורור החניון בהרמוניקה.
	הגשת ערבות בנקאית בסך 1,989.50 ש"ח עבור פיצוי נופי
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.
	יש לתכנן 3 פחים בנפח ליטר
	יש להכין תכנית מדרכה ולאשר ע"י מחלקת תנועה
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקת דרכים סופי
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0479.01
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, הוספת ממ"ד ומרפסת
מספר ועדה	2025/145
כתובת	רבן יוחנן בן זכאי 14, גוננים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לדייק את חישוב השטחים לעניין המרפסות המוצגות בבקשה.

פרוט לגבי הבניה המוצעת:

תוכנית קומת קרקע, מפלס $+0.00$, -3.00 , $+6.00$

הבקשה הינה להרחבת הדירות בכלל העמודה בחזית צפונית ודרומית.

חזית דרומית כוללת תוספת של 18.60 מ"ר שטחים עיקריים לכל דירה וממ"ד בגודל 12.05 מ"ר, הבניה מוצעת בתוך קונטור קווי הבניין, ובאפשרויות הבניה בתחום נספח הבינוי- ניתן לאשר.

חזית צפונית כוללת שטח עבור מטבח חדש בשטח של 10.50 מ"ר, הריסת הקיר המחבר את הסלון והגדלת המרפסת היוצאת מהסלון.

-פרוט לעניין המרפסות-

-במפלס הכניסה מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 6.65 מ"ר כהגדלה למרפסת זיז לא מקורה קיימת- עפ"י חתך 2-2 נראה כי שטח זה בפועל סגור ומהווה שטח עיקרי, יש לדייק את השרטוט.

בנוסף, המרפסת הקיימת תהיה מקורה בפועל- יש לדייק ולתקן.

- במפלס $+3.00$ מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 3.85 מ"ר ומרפסת זיז לא מקורה בשטח של 2.80 מ"ר, כהגדלה למרפסת זיז לא מקורה קיימת- עפ"י חתך 2-2 נראה כי המרפסת תהיה מרפסת גג, יש לדייק את השרטוט.

בנוסף, המרפסת הקיימת תהיה מקורה בפועל- יש לדייק ולתקן.

- במפלס $+6.00$ מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 3.85 מ"ר כהגדלה למרפסת זיז לא מקורה קיימת- עפ"י חתך 2-2 נראה כי כלל המרפסת תהיה מרפסת זיז לא מקורה, יש לתקן בהתאם.

הבקשה לא מציגה חתכים מספקים באזור התוספות יש להוסיף במיקום התוספות להבנת המוצע.

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 צוות אב לתחבורה
	תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 64,861 ₪ עבור שימור העצים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0391.04
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בנייה והרחבה לבניין קיים , סה"כ 4 יח"ד, צור באהר, ירושלים
מספר ועדה	2025/145
כתובת	צור באהר שכונה -צור באהר, רחוב - חלימה אל סעדיה 74 לפי תצ"ר 2015/1332 גוש 30793 חלקה 4 ארעי.

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מוגשת לאישור הוועדה. השטחים עומדים בדרישות. נדרש לבצע התאמה של שטחי השירות בהתאם לטבלה 5 על מנת למנוע חריגה בשטחים המותרים.

צובר גז :

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

שטחי בניה

שטחים עיקריים : שיעור שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת

עיקרי מותר – 699.52 מ"ר.

בבקשה הנוכחית מוצעים 380 מ"ר , בהיתר הקודם אושרו 318.6 מ"ר.

לפיכך, על פי חישוב זה, השטח העיקרי המבוקש עומד במסגרת המותר.

שטחי שרות : מתחת לכניסה הקובעת.

שטחי שירות מותר – 229.28 מ"ר

בהתאם לטבלת חישובי השטחים עולה כי בהיתר קודם אושר שטח שירות של 156.38 מ"ר ,

ואילו בבקשה הנוכחית מבוקש שטח שירות של 105.94 מ"ר נוספים.

לפיכך החישוב הכולל מביא לחריגה משטח השירות המותר.

על אף האמור, בבדיקת הבקשה נמצא כי במספר מקומות בוצעו חישובים כפולים לשטחי שירות, ובכלל זה פודסטי מדרגות, אשר נכללו ונלקחו בחשבון כבר בהיתר הקודם.

בנסיבות אלו, על עורך הבקשה לבצע תיקון והתאמה של טבלת חישובי השטחים, כך ששטחי השירות יחושבו בהתאם למותר בתוכנית, ולוודא כי אין חריגה מהיקף השטחים המותרים.

תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית 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
	חוות דעת סופי קבלת אישור האגף מחלקת הדרכים לאחר בקרת התכנון הפיזי המוקדם.
	יהיה רישום תצ"ר - לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר אישור תצ"ר
	היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל.
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	אישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך זמנית בתוואי דרך סטטוטורית
	בשטח המגרש הדרומי יישאר מעבר פתוח לכלי רכב עד לסלילת הכביש הסטטוטורי
	הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים ע"פ סעיף 4.2 בהוראות התכנית.
	אישור דרכים סופי.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0407.11
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה להרחבת יח"ד לפי תכנית 4382
מספר ועדה	2025/145
כתובת	ש. טשרניחובסקי 60, גבעת הורדים

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לא ניתן לאשר את סגירת המרפסות, ולספחה לכלל הדירה מכוח זכויות התוכנית החלה.

בנוסף, יש לשקול להוסיף ממ"ד בהתאם לעמודת ממ"דים קיימת בקומות התחתונות, יכול להיות שהג"א לא יאשרו תוספת זו ללא פתרון מיגוני לדירה, יש לקחת זאת בחשבון.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4382

אחוזי הבניה הם 216.23%, 2078 מ"ר, בהתאם לטבלת השטחים המוצגת בתקנון 10 ב' סך שטחי הבניה שניתן לאשר במפלס ג' הינם 143.20 מ"ר, הבקשה תואמת לגבולות נספח הבינוי, ולכן עומדת בזכויות הבניה.

תוספת הבניה המוצעת 42.34 מ"ר ובנוסף מוצע סגירת מרפסת סגורה בשטח עיקרי של 4.92 מ"ר - עפ"י נספח נדרש להחזיר את הקיר כפי שאושר בעבר, לא ניתן לצרף את השטח לדירה, בהתאם לנספח השטח הינו עבור מרפסת ולא כשטח "עיקרי" - יש לתקן.

תוספת הבניה המוצעת מעל מרפסת גג, תואמת לנספח וניתן לאשרה, אולם, לא ניתן לבחון בשלב זה כי אכן נותרו שטחים לאשר את המרפסת הסגורה, יש להציג פרוט ע"ג ההרמוניקה המוכיח כי נותרו שטחים לניצול שלא יפגעו בכלל הבעלים בבניין.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

הבקשה הינה תוספת בינוי בחזית צפונית כהגדלה לדירה השייכת למש' גבאי במפלס ג', מפלס עליון בבניין.

התוספת הינה מכוח נספח בינוי ומתבססת על אופי בינוי המאושר למס' דירות בבניין זה.

יש להציג את תוספת הבניה בצבע כפי המקובל מבחינה גרפית.

התוספת הינה בקונטור נספח בינוי, וכוללת גם שינויים פנימיים בתכנון הדירה - ניתן לאשר, למעט השינוי המבוקש בחזית דרומית, הכולל שבירת קיר המפריד בין הדירה הקיימת למרפסת סגורה, על פניו לא נראה קיימת יתרת שטחים לתוספת זו בהתאם לזכויות הבניה שאושרו בתוכנית,

כמו"כ, אין קו בניין רלוונטי לבחינת השינוי המוצע, לא ניתן לבחון.

חזיתות התוספת מציגות פתחים גדולים באופן משמעותי מהקיים, אינם משתלבים באופי קירות הבניין הקיימים, בנוסף, מחלקת שימור אישרה את ההרמוניקה ב 2 תנאים :

1. צמצום הפתחים המוצעים כך שיהיו המשכיים ועוקבים לפתחים הקיימים- נדרש לתקן.

2. חומרי גמר יהיו כדוגמת הקיים- יש לציין זאת בצורה ברורה ע"ג ההרמוניקה.

הדירה עברה הוגשה תוספת הבניה לא כוללת פתרון מיגוני, בשונה מהקומות התחתונות שבהן קיימת עמודת ממ"דים מאושרת- ניתן לראות זאת כפי המוצג בצילומים שצורפו בפתחת הבקשה.

לא ברור מדוע לא מבקשים ממ"ד, במידה ויבקשו בעתיד לחזק חדר קיים לא יהיה ניתן לאשר, כמו"כ, בבניין זה אין מקלט כך שלא יוכלו לקבל אישור פקע"ר לבקשה.

בנוסף, עפ"י נספח בחזית צפון מערבית קיימת מרפסת שבמסגרת הבקשה מוצע לצרפה לשטח העיקרי- לא ניתן לאשר זאת ללא הוכחת יתרת זכויות בניה. צריך לחשב כל הקומה ולהוכיח שזה כלול בעיקרי עבור כלל הדירות, נדרש לתקן.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0501.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין מגורים חדש עם חזית מסחרית בן 3 קומות, סה"כ 2 יח"ד
מספר ועדה	2025/145
כתובת	אלתון סמטה 4 , אום טובא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה :

2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו

הבנין יחשב כסטיה ניכרת. "ישנה חריגה מקווי הבנין (מפורט בסעיף קווי בנין).

קווי בנין

במפלס +5.60, מוצעת מרפסת גג החורגת מקו הבנין. מאחר והחריגה מהווה סטייה ניכרת, לא ניתן לאשרה.

לפיכך, נדרש להסיר את תכנון המרפסת ולהציע במקומה שטח גינון בפיתוח השטח.

שטחי בניה

אין לבצע קיזוז קירות בחלון ממ"ד- ראה בהרמוניקה.

הוראות בינוי

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2.א' :

" 1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.

2. הגדרות הפונים אל המגרשים הסמוכים ייבנו בדירוג כך שגובה גדר לא יעלה על 3 מ'.

יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית ולהציג פריסת גדרות, הכוללת מפלסים וגבהים לבחינה סופית.

חניה

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה – "אין התנגדות לתכנית מוצע 2 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות מוצע 4 מ"ח + 1 נכה גבוה עבור 90.60 מ"ר מסחר סה"כ 7 מ"ח עבור מגורים ומסחר בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי אישור טופס 4 - אישור רשות תמרור בתא 15/07/2025" –

יש להגיש אישור מהמחלקה לבקרת תכנון פיזי כתנאי להעברה לגורמים.

הריסות

עפ"י סעיף 4.1.2.ג': "הגדרות המסומנות בתשריט בצחוב להריסה, תהרס בעת התחלת הבניה בשטח."

תנאי לתחילת עבודות בשטח יהא הריסת הגדרות.

עיצוב אדריכלי

עפ"י סעיף 4.1.2.ה':

"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה"

יש להציג בחזיתות ובחתיכים סוג חיפוי בהתאם להוראות התכנית.

זיקת הנאה

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2.ח':

"א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה כלי רכב יהיה ללא מגבלה כלשהי.

ב. שטח זה יפותח כמעבר עם זיקת הנאה לכלי רכב לצורך חניית כלי רכב וכמענה לחניה קיימת בחלק הצפוני של תחם התכנית, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

ג. החניה בתחום זיקת ההנאה תכלול רצועת מדרכה, שרוחבה ייקבע בתיאום עם אגף תושי"ה"

-יש להגיש בקשה לרישום הערת אזהרה כתנאי להיתר.

ניהול מי נגר

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 6.1 :

"ייוותרו לפחות 02% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.."

יש להציג בהרמוניקה סכמה/ חישוב המשקף עמידה בלפחות 20% שטחים חדירי מים.

שפ"ע

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 7.1 : (2)

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

ממ"ד

מוצע ממ"מ עבור קומת המסחר בשטח של 16.20 מ"ר. שטח זה חושב כשטח עיקרי, יש לחשבו כשטח ממ"ד.

מרפסות

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה : שטח מותר למרפסות בנוסף לשטח העיקרי- 20 מ"ר.

עפ"י טבלת חישוב שטחים, שטח מוצע למרפסות זיז מקורות : 19.99 מ"ר.

*יש לחשב את המרפסות המקורות כשטח עיקרי (ראי/ה בהרמוניקה).

להלן פירוט המרפסות במפלסים השונים :

מפלס +5.20, דירה מס' 1- מוצעות 2 מרפסות גג מקורות.

בצד המזרחי, בשטח של כ- 14.16 מ"ר.

בצד במערבי, בשטח של 7 מ"ר.

ניתן לאשר את מרפסת הגג בצד המזרחי באופן חלקי בלבד, החלק החורג מקו הבניין מהווה סטייה ניכרת ואינו ניתן לאישור. (ראה סעיף קווי בניין).

מפלס +8.32, דירה מס' 2- מוצעות 2 מרפסות גג מקורות.

בצד המזרחי, בשטח של כ- 4.90 מ"ר.

בצד במערבי, בשטח של 5.08 מ"ר.

לבחינה סופית, יש לבצע תיקון וצמצום שטחי המרפסות, כך שיעמדו בהוראות התכנית.

מחסנים

יש להנמיך את גובהם של המחסנים, כך שלא יעלו על 2.20 מ' בכל קומה.

תכנית

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה, תכנית מתא שטח: 45%.

עפ"י הערות לטבלת זכויות: "(3) תכנית תת קרקעית לא תעלה על 80%".

יש להוסיף חישוב תכנית בהרמוניקה, המציג עמידה בהוראות התכנית.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 30/07/202 ע"י כהן איתמר - "תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה."

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 28/0 1 2025/ 21/05/2025 ע"י כהנה ענבל סבי- "סקר העצים אושר."

תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית בסך 3,858 ש"ח בעבור פיצוי נופי."

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 2025/ 24/04 ע"י מזרחי שני - "מסחר- כ 88 מטר מרובע- פח 1 בנפח 1000 ליטר

מגורים 2 יח"ד- פח 1 בנפח 1000 ליטר . יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר "

הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 15/07/202 ע"י זבריקו בת א ל- " אין התנגדות לתכנית מוצע 2 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות מוצע 4 מ"ח + 1 נכה גבוה עבור 90.60 מ"ר מסחר סה"כ 7 מ"ח עבור מגורים ומסחר בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי אישור טופס 4 - אישור רשות תמרור "

מחלקת הדרכים - התקבל אישור בתאריך 20/04/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

כניסה למקומות חניה מכביש אל לתון אל מחאג'ר שבוצע לאחרונה ע"י צוות חב' מוריה

תנאי לטופס 4-

בניית גדרות בבולות חלקה חוקים

ביצוע התחברות למצב קיים לפי תכנית תנועה מאושרת

מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 10/04/2025 ע"י שניר קהת. " יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. "

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.

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
	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
	מסחר- כ 88 מטר מרובע- פח 1 בנפח 1000 ליטר מגורים 2 יח"ד- פח 1 בנפח 1000 יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר, בכפוף לאגף תברואה.
	הגשת ערבות בנקאית בסך 3,858 ש"ח בעבור פיצוי נופי, בהנחיית אגף שפ"ע.

	רישום התצ"ר.
	תנאי להיתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד המחלקות הבאות בעירייה: שירותי כבאות, אגף ה ואגף התברואה.
	יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2000/0434.02
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד ליח"ד קיימת על פי תמ"א 40/א/1/1
מספר ועדה	2025/145
כתובת	עולי הגרדום 43, תלפיות מזרח

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן ליקויים בהרמוניקה כנדרש בפירוש להלן ובהערות ע"ג ההרמוניקה:

היתר קודם:

לא נמצא היתר מקורי לבנין, זאת ישנם היתרים עבור תוספות והרחבות לפי תב"ע: 3984, 3984א, 5869

בעמודת המבקש, ישנן אי התאמות להיתר האחרון שהופק מס' רישוי: 2000/434, על ע"ב לבצע התאמות נדרשות ולהציגן בהתאמה. עפ"י הוראות התכניות החלות על המגרש ככל הנראה, מוצו כלל זכויות הבנייה. כך שתוספת זו מהווה חריגה מהוראות התכניות החלות. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.

עיצוב אדריכלי

מוצע אבן תלשיט, על ע"ב לציין כדוגמת הקיים.

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
	הערת אזהרה - לא תותר תוספת מעבר ל-17 יח"ד
	תיאום עם רשות העתיקות
	אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים.
	אישור סופי הג"א
	התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום אחד ופירוט זמני עבודה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0574.02
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים לפי היתר מס"1990/0492.00 (תוספת חדר מקורה ברעפים בקומה אחרונה בדירה מס"8 במקום מרפסת גג
מספר ועדה	2025/145
כתובת	תמיר שמואל 21, פסגת זאב

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מכח
מה ניתן שטח עיקרי זה.

שטח בניה :

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מכוח מה מבוקש שטח עיקרי זה.

חוות דעת אדריכלית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0454.01
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספות בניה, הרחבה לבניין קיים.
מספר ועדה	2025/145
כתובת	מאיר גרשון 45, פסגת זאב

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב כלל מכח מה ניתן שטח עיקרי זה.

שטח בניה :

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מכוח מה מבוקש שטח עיקרי זה.

חוות דעת אדריכלית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0351.00
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת שטחים עבור הרחבת בית חד משפחתי קיים
מספר ועדה	2025/145
כתובת	אורי בר-און 25, פסגת זאב

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות והמדרגות המוצעות מהוות סטייה ניכרת מתכנית כמו כן יש להמציא אישור מהסדרי תנועה טרם דיון נוסף.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מדרגות חיצוניות (ראה סעיף מדרגות).

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב שטח עיקרי ושירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת לפי תב"ע.

מדרגות חיצוניות :

מוצע בבקשה :

חזית צפונית, חזית דרומית במפלס 1.54- : מוצע 2 גרמי מדרגות כאשר בחריגה מקו בניין צידי

על אף שמדרגות אלו מצוינות ע"ג נספח הבינוי, הנספח הינו מנחה והוראות התכנית המחמירות הן הגוברות. קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המדרגות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלה מהבקשה.

אישור הסדרי תנועה :

עפ"י נתוני המערכת לא התקבל אישור מהסדרי תנועה, על עורך הבקשה להמציא אישור זה כתנאי לדיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0523.00
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה חדשה של קומת מרתף ו 2 קומות על מבנה לשימור בעל 2 קומות
מספר ועדה	2025/145
כתובת	מעבר בית דוד 1 , מרכז העיר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת כלל סעיפי הוראות התכנית נמצא כי ישנם חריגות מקו הבניין, מהגובה המותר ומסך שטחי הבניה המהווים סטיה ניכרת מהוראות התכנית, בנוסף עורך הבקשה נדרש בסימון ההריסות ע"ג ההרמוניקה כפי נספח הבינוי, לאחר קבלת הרמוניקה מתוקנת הבקשה תובא לדיון נוסף.

סטייה ניכרת :

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה 6.8 ניכרת לעניינים הבאים :

1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מספר 1 ובטבלה 5 הינו מחייב.
2. מספר הקומות המצוינים בטבלה מספר 5 ובנספח מספר 1 הינם מחייבים.
3. קווי הבניין המצוינים בטבלה מספר 5 ובתשריט הינם מחייבים.
4. יותרו השימושים המפורטים בתכנית זו בלב.
5. שלביות הביצוע המפורטים בסעיף 7 הינה מחייבת.
6. לא יותר קירווי הכיכר , הוראה זו מחייב.
7. שטח הכיכר הצמודה לבמה, ובמרחק של לפחות 3 מטרים ממנה, יפותח כשטח ישיבה עבור הציבור הרחב ולא עבור המסעדות הסובבות את הכיכר. בשטח זה יוצבו מספר ספסלי קבע כפי שסומן בנספח סידור השולחנות בתכנית.
- יובטח מעבר רציף בכיכר מצפון לדרום וממזרח למערב גם בעת אירועים וכי לא תותר סגירת המעברים לציבור בכל עת.
8. לא ניתן לנייד את זכויות הבניה בתאי שטח 20-21 אל מעל לקרקע. זכויות אלו ישמשו לצרכי שרות בתת הקרקע בלבד.

בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע חורג מקו הבניין המאושר, מהגובה המותר ומשטחי הבניה – (ראה סעיף קווי בניין, גובה בניין ושטחי בניה).

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.1.21 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים על פי הפירוט הבא :

קומת כניסה מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

מוצעת חריגה מקו הבניין קדמי בסך של כ- 70 ס"מ עבור מדרגות המוצעות בשונה מנספח הבינוי, חריגה זו אינה מתאפשרת מאחר ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את חדר המדרגות לתוך קו בניין צפוני (קדמי) המותרים.

חזית דרומית, אחורית :

מוצעת רמפה ומדרגות כגישה לבניין מעבר לקו הבניין וגבול החלקה מעל גבי שצ"פ, לא ניתן לאשר רמפה ומדרגות אלו מ-2 סיבות, קווי הבניין הווים סטיה ניכרת מהוראות התכנית ולא ניתן לאשר בינוי/רמפה ע"ג שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר רמפה ומדרגות המוצעות בבקשה בחזית זו.

חזית מזרחית, צדית :

מוצעת רמפה ומדרגות כגישה לבניין מעבר לקו הבניין ועד גבול חלקה המהווה כניסה נגישה למבנה.

עפ"י תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 סעיף 8 "גשר להולכי רגל או כבש נגיש המוביל לכניסה בחזית צדדית ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבניין, ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.50 מטרים ממפלס המדרכה", המוצע בבקשה הינו בחזית צדית ועד גבול חלקה ברוחב של 1.30 מ', גובה של כ-81 ס"מ, רמפה זו אינה עומדת בתקנות בניה במרווחים ואף אין התכנות לצמצום לכדי 50% מהמרווח קרי 65 ס"מ (לא תקני לנגישות) ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ומתקנות – על עורך הבקשה להסיר רמפה ומדרגות המוצעות בבקשה בחזית זו.

קומה א' מפלס +4.25, חזית צפונית קדמית :

מוצעת חריגה מקו הבניין עבור מדרגות בסך של כ- 70 ס"מ, מרפסת זיז צפונית מזרחית בסך של כ- 80 ס"מ ומרפסת זיז צפונית מערבית בסך של 93 ס"מ.

חריגה עבור מדרגות –

מוצעת חריגה מקו הבניין קדמי בסך של כ- 70 ס"מ עבור מדרגות המוצעות בשונה מנספח הבינוי, חריגה זו אינה מתאפשרת מאחר ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את חדר המדרגות לתוך קו בניין צפוני (קדמי) המותרים.

חריגה עבור מרפסת צפונית מזרחית –

מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 80 ס"מ מעבר לקו הבניין.

כאשר בהוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת רק לעניין קו הבניין ולא לצמצום המרווח, ניתן

לאפשר מרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי בלבד בעומק של עד 1.20 מ' מכח תקנות סעיף 4.03 (טבלה) מרפסות ובלבד שאין הוראות אחרות שמשמעות מהתכנית – על עורך הבקשה להתכנס לתוך גבול חלקה.

חריגה עבור מרפסת צפונית מערבית –

מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 93 ס"מ כאשר רובה מעבר לקו הבניין וגבול החלקה, מאחר ומדובר בתכנית הכוללת סטיה ניכרת לקו הבניין לא ניתן לאשר על גבי שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה .

קומה ב' מפלס +7.70, חזית צפונית קדמית :

מוצעת חריגה מקו הבניין עבור מדרגות בסך של כ- 70 ס"מ, מרפסת זיז צפונית מזרחית בסך של כ- 80 ס"מ ומרפסת זיז צפונית מערבית בסך של 93 ס"מ.

חריגה עבור מדרגות –

מוצעת חריגה מקו הבניין קדמי בסך של כ- 70 ס"מ עבור מדרגות המוצעות בשונה מנספח הבינוי, חריגה זו אינה מתאפשרת מאחר ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את חדר המדרגות לתוך קו בניין צפוני (קדמי) המותרים.

חריגה עבור מרפסת צפונית מזרחית –

מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 80 ס"מ מעבר לקו הבניין.

כאשר בהוראות התכנית חל סעיף סטיה ניכרת רק לעניין קו הבניין ולא לצמצום המרווח, ניתן לאפשר מרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי בלבד בעומק של עד 1.20 מ' מכח תקנות סעיף 4.03 (טבלה) מרפסות ובלבד שאין הוראות אחרות שמשמעות מהתכנית – על עורך הבקשה להתכנס לתוך גבול חלקה.

חריגה עבור מרפסת צפונית מערבית –

מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 93 ס"מ כאשר רובה מעבר לקו הבניין וגבול החלקה, מאחר ומדובר בתכנית הכוללת סטיה ניכרת לקו הבניין לא ניתן לאשר על גבי שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה .

מוצעת חריגה מקו הבניין למדרגות בסך של כ- 70 ס"מ, למרפסת זיז מס' 1 בסך של כ- 80 ס"מ ולמרפסת זיז מס' 3 בסך של 93 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לכנס את המוצע לתוך קו בניין המאושר.

חזית מערבית, צדית :

מוצע בינוי החורג מקו הבניין ב-50 ס"מ עד גבול חלקה, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין קו הבניין – על עורך הבקשה לכנס את המוצע לתוך קו בניין המאושרים.

קומה ג' מפלס +11.15 :

חזית צפונית מערבית, קדמית :

מוצע בינוי החורג מקו הבניין וגבול חלקה מעל גבי שצ"פ בסך של 66 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין קווי בניין – על עורך הבקשה לכנס את המוצע לתוך קו בניין המאושרים.

חזית מערבית, צדית :

מוצע בינוי החורג מקו הבניין ב-50 ס"מ עד גבול חלקה, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין קו הבניין – על עורך הבקשה לכנס את המוצע לתוך קו בניין המאושרים.

נספח בינוי :

קומת כניסה , מפלס +0.00 :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה הכוללת שטח למסחר, ממ"ס, מבואות, חדרי מדרגות ומעלית, המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי בקומה זו פרט למיקום מדרגות פנימיות שמנחה לעניין זה ופרט לסימון הריסות ומדרגות חיצוניות המוצעות בחזית הצפונית מזרחית החורגות מקו הבניין – (ראה סעיף קווי בניין והריסות).

מותר לפי נספח ומוצע בבקשה :

קומה א', מפלס +4.25 :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה הכוללת שטח למשרדים, ממ"ס, מבואות, חדרי מדרגות ומעלית, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי פרט לשימושים המותרים ופרט למדרגות חיצוניות המוצעות בחזית הצפונית מזרחית החורגות מקו הבניין – (ראה סעיף קווי בניין).

חזית צפונית :

מוצעות תוספת מרפסות זיז מקורות ומרפסת גג מקורה, המוצע בבקשה עבור מרפסות זיז אינו תואם את נספח הבינוי – (ראה סעיף מרפסות וקווי בניין).

קומה ב', מפלס +7.70 :

מוצעת תוספת קומה חדשה ובה שטח למשרדים, חדרי מדרגות, מעלית מבואה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי פרט לשימושים המותרים ופרט למדרגות חיצוניות המוצעות בחזית הצפונית מזרחית החורגות מקו הבניין – (ראה סעיף קווי בניין).

חזית צפונית :

מוצעות תוספת מרפסות זיז מקורות ומרפסת גג מקורה, המוצע בבקשה עבור מרפסות זיז אינו תואם את נספח הבינוי – (ראה סעיף מרפסות וקווי בניין).

שטחי בניה :

ש. שירות :

חישוב כולל נותר וחורג :

766.77 (ש. עיקרי נותר למימוש) - 639.76 (ש. שירות חורג) = 127.01 מ"ר הנותרים למימוש.

על עורך הבקשה :

- לחשב את הפונקציות שחושבו במניין שטחי שירות החורגים מהמותר בסך של 639.76 מ"ר במניין שטח עיקרי מוצע.

- את המרפסות ה מקורות במניין שטח עיקרי מוצע.

- את המעלית המוצעת (פעם אחת) באמצע הבניין במניין שטח עיקרי.

- את כל חדרי המדרגות במניין שטח עיקרי מוצע.

ולוודא עמידה במותר.

שירותים ציבוריים :

על עורך הבקשה להפריש שטח בסך 17.5 מ"ר עבור שירותים לעיריית ירושלים עפ"י הוראות התכנית.

גובה בניה :

מותר לפי תב"ע (תא שטח 1) : עפ"י הראות התכנית

גובה מדלפות הגג $12.73 + 771.92 =$

גובה שיא הגג $16.80 + 801.45 =$

יצוין, כי בנספח הבינוי ישנם גבהים שונים, אך נכתב בהוראות התכנית "האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע, גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית" מכאן כי יש להתייחס לטבלה 5.

מוצע בבקשה :

גובה מדלפות –

חלק הצפוני מזרחי – מוצע מדלפות בגובה של $12.75 +$ מ' $< 12.73 +$ המותרים, מכאן ישנה חריגה של 3 ס"מ בגובה הגג המותר, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להנמיך את הבינוי לכדי המותר.

חלק המערבי - מוצע מדלפות בגובה של $13.27 +$ מ' $< 12.73 +$ המותרים, מכאן ישנה חריגה של 54 ס"מ בגובה הגג המותר, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להנמיך את הבינוי לכדי המותר.

גובה שיא הגג –

(בחלק המערבי) בסך של $17.12 +$ מ' $< 16.80 +$ המותרים, מכאן ישנה חריגה של 32 ס"מ בגובה הגג המותר, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להנמיך את הבינוי לכדי המותר.

מרפסות זיז :

קומה א' מפלס $+4.25$, חזית צפונית קדמית :

חריגה עבור מרפסת צפונית מזרחית –

מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 80 ס"מ מעבר לקו הבניין.

כאשר בהוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת רק לעניין קו הבניין ולא לצמצום המרווח, ניתן לאפשר מרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי בלבד בעומק של עד 1.20 מ' מכח תקנות סעיף 4.03 (טבלה) מרפסות ובלבד שאין הוראות אחרות שמשמעו מהתכנית – על עורך הבקשה להתכנס לתוך גבול חלקה.

חריגה עבור מרפסת צפונית מערבית –

מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 93 ס"מ כאשר רובה מעבר לקו הבניין וגבול החלקה, מאחר ומדובר בתכנית הכוללת סטייה ניכרת לקו הבניין לא ניתן לאשר על גבי שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה .

קומה ב' מפלס +7.70 :

חזית צפונית קדמית :

חריגה עבור מרפסת צפונית מזרחית –

מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 80 ס"מ מעבר לקו הבניין.

כאשר בהוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת רק לעניין קו הבניין ולא לצמצום המרווח, ניתן לאפשר מרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי בלבד בעומק של עד 1.20 מ' מכח תקנות סעיף 4.03 (טבלה) מרפסות ובלבד שאין הוראות אחרות שמשמעו מהתכנית – על עורך הבקשה להתכנס לתוך גבול חלקה.

חריגה עבור מרפסת צפונית מערבית –

מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 93 ס"מ כאשר רובה מעבר לקו הבניין וגבול החלקה, מאחר ומדובר בתכנית הכוללת סטייה ניכרת לקו הבניין לא ניתן לאשר על גבי שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה .

חזית מזרחית (פנימית) :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 27.42 מ"ר בתוך קו בניין התואמת את נספח הבינוי.

בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח מרפסת הזיז במניין מרפסת גג – על עורך הבקשה לחשב את שטח המרפסת במניין שטחי מרפסות זיז.

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

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את מלוא השטחים להריסה כמסומן בנספח בינוי להריסה.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להגיש הרמוניקה לאגף התואמת את אישור מח' שימור.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להגיש הרמוניקה לאגף התואמת את אישור בקרה הנדסית.

איכות הסביבה :

על עורך הבקשה להמציא אישור תקין של מחלקת איכות הסביבה כתנאי לדיון נוסף.

בניה ירוקה :

על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות 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	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0763.02
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת קומות עבור הרחבת יח"ד ברחוב יוסף גבאי 7,9
מספר ועדה	2025/145
כתובת	הרב יוסף גבאי 7,9 , הקריות החסידיות

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

בעקבות הפניה של ע"ב מרים לב להוריד לבדיקה נוספת .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0407.12
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת קומת גג- הרחבת יח"ד קיימת, ותוספת מרפסות.
מספר ועדה	2025/145
כתובת	בק 27, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות נדרשות במניין שטח עיקרי מוצע וגם אם יחשבם תהיינה חריגה מסך שטחים עיקריים המהווה סטיה ניכרת מתקנות.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את גרמי המדרגות ומבואת יציאה למרפסת הגג עבור יח"ד מס' 4 במניין שטח עיקרי בסך של 28.09 מ"ר, גם ככל ויחשב פונקציות אלו במניין שטח עיקרי מוצע תהיינה חריגה בשטח העיקרי המותר בסך של 20.84 מ"ר, חריגה מסך שטחי הבניה מהווה סטיה ניכרת מתקנות – לא ניתן לאשר.

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר.

מרפסות גג:

קומה ד' מפלס +12.78, חזית דרומית:

על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת כמקורה, ולחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר.

קווי בניין :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג התוכניות את סימון קו הבניין כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0193.01
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת קומה אחת, סה"כ 11 יח"ד
מספר ועדה	2025/145
כתובת	ח'ליל א סכאכני סמטה 3 , בית חנינה .

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אך חורג מהשטחים המותרים לעניין שטחי בניה ולעניין המרפסות והמחסנים יש לצמצם את השטחים והמרפסות לסך השטחים המותרים ע"פ התב"ע.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

- ניהול מי נגר.

שטח בניה :

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 160%.

שטח החלקה - 552 מ"ר.

ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-(2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9.

ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים".

אחוזי בנייה מרבי - 1449.6 מ"ר = $906 * 160\%$

קיים בבקשה :

ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 1018.94 מ"ר.

ש. שירות קיים מעל הקרקע : 262.04 מ"ר.

מוצע בבקשה :

ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 275.72 מ"ר .

ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 53.99 מ"ר

סה"כ (מוצע + קיים) = 1610.69 מ"ר - השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע ע"כ יש לצמצם לשטחים המותרים כנדרש.

מחסנים:

ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד."

מוצע בבקשה:

קומת קרקע במפלס +0.00 קומה קיימת:

מוצע תוספת שטחי מחסנים בשטח כולל של 63.74 מ"ר אשר מחולקים למחסנים גדולים מעל 10 מ"ר.

השטח המותר למחסן הוא עד 10 מ"ר יש לסדר את המחסנים ככה שיעמדו במותר ע"י התב"ע ולחשב את השטחים נכון לא כחישוב כולל כדי שאני יוכל לבדוק שאכן אתם עומדים במותר.

ניהול מי נגר:

ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" הוצג חישוב כנדרש.

מרפסות:

ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12- השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.

קומת א' במפלס +3.12 קומה קיימת:

דירה 2 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.13 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 12.59 מ"ר סה"כ

13.72 מ"ר.

דירה 3 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.12 מ"ר.

קומת ב' במפלס +6.24 קומה קיימת:

דירה 4 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ

13.71 מ"ר.

דירה 5 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 12.59 מ"ר

סה"כ

13.71 מ"ר.

קומת ג' במפלס +9.36 קומה קיימת :

דירה 6 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ

13.71 מ"ר.

דירה 7 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ

13.71 מ"ר.

קומת ד' במפלס +12.48 קומה קיימת :

דירה 8 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ

13.71 מ"ר.

דירה 9 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ

13.71 מ"ר.

קומת ה במפלס +15.60 קומה מוצעת :

דירה 10 - מוצעות מרפסות זיז בשטח 13.71 מ"ר.

דירה 11 - מוצעות מרפסות זיז בשטח 13.71 מ"ר.

המרפסות המוצעות חורגות מהשטחים המותרים אשר מוגנים בסעיף סטייה ניכרת יש לתקן למותר עפ"י התב"ע.

בנוסף יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0054.00
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספות בניה עפ"י תב"ע מספר 101-1052216
מספר ועדה	2025/145
כתובת	מנדלסון אריק 11, רמות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון:

הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התוכנית, אין מניעה לאשר

נדחה לצורך השלמת תנאי טרם דיון: איכות הסביבה

ניחול מי נגר:

יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן הערות על גבי 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	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0196.00
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת בניין מגורים בן 4-קומות מעל קומת מחסנים, סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2025/145
כתובת	עלי חג'אזי 2, ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

ישנה חריגה בקווי בנין המהווה סטייה ניכרת, חסר אישור הגורם המאשר איכות סביבה, טרם התקבל מכתב מאשר מחברת החשמל עבור 4 היחיד החדשות. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה הדרושים לתיקון.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון:

זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר רכב

סעיף 4.1.2 ז' - השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו שטח לזיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב ללא מגבלה כלשהי... שטח זה יפותח כמעבר רגלי וכמעבר לרכב, ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

על ע"ב להציג תכנון עבור השטח המסומן כזיקת הנאה התחברות למצב הקיים ותכנון גישה עבור החלקה בצמודה – נוסף כתנאי להיתר.

קווי בנין

על אף היות התשריט מחייב לענין קווי הבניין, מצוין בסעיף 2 מתוך תיק המידע כי גבול חלקה ארעית [2] לא תואם את גבול מגרש, תיק המידע הוכן בהתאם לגודל החלקה, שהוא קטן יותר מגודל המגרש. לפיכך אין התאמה בין קווי הבנין וכן ע"ב אינו מתחשב בהוראות תיק המידע.

הנושא טעון בדיקה נוספת היות והבקשה תואמת נספח, אך השטח המוגדר לבנייה מותרת עפ"י עדכון של תיק המידע, הינו קטן באופן משמעותי כך שכלל הבקשה מהווה חריגה להוראות הסטייה הניכרת. הפער נובע בחזית האחורית שעפ"י תיק המידע נדרש מרווח של 11.00 מ' ואילו במסגרת הבקשה מוצג מרווח של 3 מ'. על ע"ב ליישב העניין הני"ל והימנע מחריגה מהוראות תכנית לענין סטייה ניכרת.

לא עומד במותר.

שטחי בניה - עפ"י טבלה מס' 5

מותר עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 493.44 מ"ר

מוצע עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : 447.74 מ"ר

יש להוסיף למניין השטחים במפלס 5.98- את השטח המקורה ע"י המרפסת הצפונית .

ככל הנראה עומד במותר, ייבחן בשנית.

מרפסות זיז

חזית צפונית – מוצע מרפסת זיז בכל קומה, מחושבות כנדרש.

חזית מערבית – דרומית – מוצע מרפסות מקורות בקומות א+ב – מחושבות כנדרש.

יש לוודא הצגת מפלסי מעקה מרפסות / פתרון ניקוז לכל מרפסת .

תכנית פיתוח

תכנית הפיתוח שהוצגה אינה מתחשבת בסעיף 4.2.2 א' לא הוצגה גדר וחסרים אלמנטים של הפיתוח אשר נדרש להציג. תכנית זו אמורה להוות כרקע לשאר התכניות. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.

מי נגר

סעיף 6.6 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף הנ"ל.

על ע"ב להציג חישוב + תרשים עבור הסעיף הנ"ל.

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

חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 04/05/2025

ללא עדויות לאישור, ישנו מכתב של ע"ב כי הינו מתחייב להציג את האישור הנדרש לאחר פתיחת תיק. טרם התקבל. על ע"ב להציג את האישור כנדרש – נוסף כתנאי לדיון נוסף.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה – ההפניה נסגרה ללא אישור מתאריך 14/009/2025

על ע"ב להשלים אישור הגורם כתנאי לדיון נוסף.

יש ליישב עניין קווי הבניין בהקדם ולתקן 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	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0561.01
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תכנית שינויים ללא תוספת שטחים-איחוד דירות ע"י ביטול דירה.
מספר ועדה	2025/145
כתובת	ושינגטון 20 , טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה נידונה ברשות רישוי מתאריך 05/08/2025 ובה הוחלט "להוריד הסעיף מסדר היום".

"הבקשה ירדה מסדר היום על מנת שעורכת הבקשה תשב עם ראש הצוות.

באחריות ע"ב לתאם פגישה מתאימה."

היות ולא בוצעה פגישה יזומה ע"י עורכת הבקשה התיק חוזר לוועדה בשנית.

כל הסעיפים נותרו בעינם :

הבקשה הנידונה הינה עבור שינוי בשטח הדירות והקטנת מסי יח"ד בבניין.

כאשר שטחי הבניה הקיימים בדירות שלהן מוצע השינוי לא הוצגו כלל.

מבדיקת הבקשה עולה כי יש לחשב שטחים שחושבו בהיתרים קודמים כהורדה (מהלך מדרגות)

כעת יש להציגם כשטח עיקרי מוצע וזאת בכפוף להוכחת יתרת שטחים לניצול.

שטחי בניה :

לכאורה הבקשה הינה ללא תוספת שטחים אך מבדיקת הבקשה עולה כי המדרגות הקיימות בדירות כעת מוצעות לביטול ע"י זה נוצרת רצפה חדשה ושטחי המדרגות שחושבו כהורדה בהיתר הקודם כעת נדרשות להיות מחושבות כשטח עיקרי מוצע.

עוד יצוין כי בכלל לא הוצגו השטחים כקיימים ע"ג ההרמוניקה כפי שהיו במעמד פתיחת התיק.

לכן כעת יש להוכיח יתרת שטחים לניצול ולהמציא את כלל ההיתרים לבניין זה בחלקה.

ולאחר בדיקת והוכחת יתרת שטחים לניצול לחשב את כל השטחים החדשים כתוצאה מביטול המדרגות.

וכן כעת כל דירה כוללת שני ממ"דים שחושבו כשטח שירות אשר שטחם נטו הכולל עולה על 9.0 מ"ר המותרים כאשר את ההפרש יש לחשב כשטח עיקרי מוצע לרבות הוכחת מקור הזכויות.

תצ"ר :

ע"פ תיק המידע התכנוני, לא נדרש רישומה של תצ"ר מאחר ומדובר בבקשה לאיחוד דירות ללא שינוי או תוספת שטחים. היות וכנראה ישנה תוספת שטחים אזי יש לברר מול מחלקת מידע באם כעת ישנו צורך בשינוי התנאים שלהם במיוחד בכל הנוגע לעניין התצ"ר- כתנאי לדיון נוסף.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0254.00
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניה חדשה עפ"י ת.ב.ע. 101-0366047 - 10 יח"ד
מספר ועדה	2025/145
כתובת	פאטמה אל זהראא 17, צור באהר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

חריגה מקו בנין ומגובה בנין המהווים סטייה ניכרת. בנוסף, חסרים שני גורמים מאשרים טרם דיון (שפע + דרכים) וליקויים מהותיים בהרמוניקה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון:

קווי בנין

סעיף 4.1.2 ב - קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.

מוצע קו בנין אשר אינו תואם תשריט ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

על ע"ב לבצע התאמות נדרשות:

עפ"י תכנית המדידה ישנה מרפסת קיימת באגף הצפוני מחוץ לקווי הבנין המותרים, יש להציעה להריסה.

אגף צפוני - מוצע חיזוק חיצוני למבנה הקיים החורג מקו בנין ומהווה סטייה ניכרת.

אגף דרומי – מוצע הנחת קו בנין אשר אינו תואם תיק מידע, לפיכך המרפסות המוצעות חורגות מקו הבנין וכן חיפוי המבנה בחזית מזרחית מהווים סטייה ניכרת. על ע"ב להציע הנחת קו בנין בהתאם לתיק המידע ולצמצם למותר.

סעיף זה ייבחן בשנית.

מספר קומות

ישנה אי התאמה בין טבלה מס' 5 לבין הנספח שהינו מחייב לעניין מס' הקומות.

עפ"י הנספח התכנון הינו ל-5 קומות והמוצע תואם נספח.

עפ"י טבלה מס' 5

מותר : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת $732.60 = 0.00$

מוצע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת.

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע ולפיכך הקומה החמישית מהווה סטייה ניכרת מתכנית. על ע"ב לצמצם למותר.

תכניות קומות :

מוצע מעבר של 1.30 מ' בין אגפי הבנייה, על מנת לשקף יח"ד 1 בכל קומה, ככל הנראה בהיעדר מספור, מוצע סה"כ 5 יח"ד, כאשר עמודת הממ"ד ממוקמת באגף הדרומי. עם זאת עפ"י המוצע מתקבל הרושם כי מדובר בשתי יח"ד עצמאיות בכל קומה. אשר לכל אחת מהן יש מהלך מדרגות עצמאי, כאשר מהלך אחד בצמידות למעלית ומהלך נוסף המוביל לגג. כמו כן, מוצע 2 כניסות לכל יח"ד, מוצע כ-5 מערכות אינסטלציה ו-5 מרפסות בכל קומה, וכן תכנון מרווח בכדי לייצר לכאורה מצג שווא של יח"ד אחת בכל קומה. יובהר כי עפ"י הוראות התכנית מותר עד 7 יח"ד.

ללא תיעוד ליח"ד בהרמוניקה שאושרה ע"י חברת חשמל.

פרט נוסף התומך בגישה זו הינו טופס 1 במסגרת הבקשה בו מציין ע"ב כי מוצע 10 יח"ד. אשר מחזקים את הרושם כי ככל הנראה מדובר בשני יח"ד בכל קומה.

על ע"ב לבצע את ההתאמות הנדרשות :

יש להציע כניסה 1 לכל יח"ד.

יש למספר יח"ד

יש להציע מהלך מדרגות 1 עם מעלית – המהלך הנוסף יחושב במניין השטחים העיקריים.

גבהים

עפ"י טבלה מס' 5 :

מותר גובה רצפה גג +13.20 מעל מפלס 0.00 (732.60), מעל זה יותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד.

מוצע רצפת גג במפלס +15.10 / מעקה +16.60

חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת.

מספר יחידות דיור

עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 7 יח"ד

ככל הנראה מוצע 5 יח"ד. על ע"ב לציין מספור יח"ד.

סעיף זה ייבחן בשנית.

שטחי בניה - עפ"י טבלה מס' 5 השטחים המותרים הינם מעל הכניסה הקובעת.

שטח עיקרי

מותר: 1,754 מ"ר

מוצע: קיים – 347.28 מ"ר | מוצע – 582.62 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 929.90 מ"ר.

על ע"ב לכלול שטחי הכשרה, סעיף זה ייבחן בשנית.

שטחי שירות

מותר: 250 מ"ר

מוצע: קיים – 42.66 מ"ר | מוצע – 203.19 מ"ר

סה"כ שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: 245.85 מ"ר.

על ע"ב לכלול שטחי הכשרה, סעיף זה ייבחן בשנית.

ראה הערות ע"ג ההרמוניקה, יש לדייק עפ"י קווי הבנין המותרים, להחסיר קומה 5 המהווה סטייה ניכרת ולהוסיף למניין השטחים – שטחי הכשרה וכן קירוי ופודסט מהלך אחרון עלייה לגג.

סעיף השטחים ייבחן לאחר הצגת הנתונים.

את המדרגות המשותפות יש לחשב ע"פ 4213.

יש להציג חישוב תכסית שתעמוד במותר 45%.

ממדים

מוצע ממ"ד בכל קומה, סה"כ 5 ממ"דים. טרם הובהר כמות יח"ד במסגרת הבקשה, עם זאת עפ"י המוצע, שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש.

ככל הנראה עומד במותר, ייבחן לאחר מספור יח"ד.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 הבניה תבוצע בהינף אחד

במסגרת הבקשה מוצע הכשרה ובינוי שלא ממצה זכויות בניה, ייבדק לאחר ביצוע התיקונים.

מרפסות זיז

המרפסות בנויות בצורה זהה בכל קומה, ללא התייחסות לקומה החמישית אשר מהווה סטייה ניכרת. סעיף זה ייבחן בשנית.

מרפסות מקורות יש לחשב במסגרת השטחים העיקריים.

a מרפסת

מקומת הקרקע במפלס 0.00 ועד קומה 2 במפלס +6.10

מדובר במרפסת להכשרה על ע"ב לחשבה במניין שטחי מרפסות זיז מקורות.

קומה 3 במפלס +9.15

מדובר במרפסת זיז מוצעת ויש לחשבה כמרפסת זיז לא מקורה.

b מרפסת

מקומת הקרקע במפלס 0.00 ועד קומה 2 במפלס +6.10

מדובר במרפסת להכשרה על ע"ב לחשבה במניין שטחי מרפסות זיז מקורות.

קומה ג' במפלס +9.15

מדובר במרפסת זיז מוצעת ויש לחשבה כמרפסת זיז לא מקורה.

c מרפסת

מקומת הקרקע במפלס 0.00 ועד קומה ב' במפלס +6.10

מוצעת כמרפסת שירות על ע"ב לחשבה במניין שטחי מרפסות זיז מקורות.

קומה ג' במפלס +9.15

מוצעת כמרפסת שירות על ע"ב לחשבה כמרפסת זיז לא מקורה.

d מרפסת

מדובר במרפסות החורגת מקו בנין תשריט ומהווה סטייה ניכרת.

e מרפסת

מדובר במרפסות החורגת מקו בנין תשריט ומהווה סטייה ניכרת.

תכנית פיתוח

במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח כלל, על ע"ב להציג תכנית פיתוח הכוללת אלמנטים להריסה אשר מהווים תנאי למתן היתר עפ"י סעיף 6.9, ציון באמצעות הפניות: תכולת אשפה ליטר, מיקום פילר מים, פתרון גז. להציע כמוצע: קירות תמך, גדרות ומדרגות פיתוח כולל מפלסם, להציג שטח המתחשב בעמידה בהוראות הסעיף 6.3 מי נגר וכן להוסיף חישוב, הצגת עצים לשימור ולהעתקה עפ"י תשריט, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה.

סעיף זה ייבחן בשנית.

שמירה על עצים בוגרים

כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
-העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
-העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת
חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני
העיר.

-העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת
דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

הוצג חלקית, על ע"ב להציג את העצים בהתאם לתשריט.

חניה

סעיף 4.2 ח –

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד .
עפ"י האישור שהתקבל מהגורם, מוצע 4 מ"ח עבור 7 יח"ד חדשות מבנה לשימור ובאזור תקן
חניה נמוך.
על ע"ב להטמיע התכנון הנ"ל כחלק מתכנית הפיתוח.
בשנית לאחר אישור הגורם.

גדרות

סעיף 4.1.2 א - גובה הגדר בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.
במסגרת הבקשה לא הוצגו גדרות וקירות תמך כמוצע וכחלק מתכנית הפיתוח כולל מפלסם. כמו
כן לא הוצגה פריסת גדרות כלל, יש לכלול גם אלמנטים להריסה ו להוכיח עמידה בהוראות
התכנית.

עיצוב אדריכלי

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר גמר המבנה הקיים וכן הבנייה החדשה, על ע"ב לציין זאת
בחזיתות ובחתיכים. מהו חומר הגמר הקיים והאם עומד בתקנות עזר עירוני.

חיזוק מבנים

סעיף 6.4 - היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 נוסף כתנאי לדיון נוסף.

קולטי שמש על הגג

סעיף 6.7 – בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להוסיף קולטי שמש בהתאם ליח"ד.

מי נגר

סעיף 6.3 – יותרו לפחות 25% - 20% שטחים חדירים למים.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג תרשים +חישוב ולהוכיח עמידה בסעיף זה.

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

חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 23/03/2025

בהתאם למכתב שהתקבל מתאריך 05/11/2024 מצורף אליו טופס 1 ותכנית מדידה בלבד. ללא אזכור יח"ד במסגרת הבקשה. על ע"ב להציג אישור חברת חשמל הכולל יח"ד.

תנאים טרם דיון

שפ"ע – נדחה מתאריך 29/07/2025 ע"י המערכת

הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם.

מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 28/09/2025 ובתאריך 29/07/2025 ע"י המערכת.

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	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0896.02
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הכשרת עבירה לתוספת שטח עיקרי וממ"ד בקומת הקרקע והמרתף בהתאם לתב"ע 20220
מספר ועדה	2025/145
כתובת	רבדים 39 , ארנונה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

התיק מובא לפרסום לעניין סעיף שלביות ביצוע עפ"י תקנה 149. כאשר טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש להשלים תנאים לרבות אישור שימור ואישור בקרה הנדסית וככל ולא יוכח שההיתר המקורי הנו לאחר 1980, יש להציג אישור בקרה הנדסית.

כמו כן, טרם הפרסום יש לבצע תיקון הליקויים וההשלמות ע"פ הפירוט להלן :

להלן הנדרש לתיקון :

מדובר בבקשה בשכונת תלפיות, ברחוב רבדים 39.

בקשה להכשרת קומת מרתף לשטח עיקרי כולל ממ"ד - לא מוצע ממ"ד בבקשה יש לתקן את תיאור הבקשה.

קיים היתרים נוסף בבניין זה : 2016/896.00 - הסדרת תוספות בינוי בבניין מגורים תואם תב"ע 120220.

הבקשה הינה מכוח תוכנית נקודתית אשר נועדה להוסיף זכויות ע"מ להכשיר בניה קיימת.

סטייה ניכרת :

תוכנית 120220 כוללת סעיף סטייה ניכרת : גובה הבניה, מס' קומות מירבי, מס' יח"ד, קווי הבניין ושטחי הבניה המפורטים, הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה, נפחי הבניה לתוספות הבינוי, ניווד שטחים מתחת לקרקע למעלה ולהיפך מהווה סטייה ניכרת - עורך הבקשה אינו עומד בסעיף סטייה ניכרת לעניין ההריסות ראה המשך הסבר בסעיף ההריסות.

נספח בינוי :

התכנית החלה קיים נספח בינוי מחייב חלקית 100:1.

קיים נספח בינוי מחייב חלקית : גובה, קומות, נפחי בינוי, קווי בניין ויח"ד- המוצע תואם לנספח הבינוי.

שלביות ביצוע :

עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים"

הבקשה לא עומדת בשלבויות ביצוע יש לפרסם הקלה כנדרש כפי שעורך הבקשה פרסם בתיק 2016/896.1 לא ברור מדוע בתיק זה

לא פורסמה הקלה כנדרש, יש להשלים.

שטחי בניה :

השטחים שניתן לאשר מעל הכניסה הקובעת :

עיקרי- 698.22 מ"ר ושירות 119.01 מ"ר.

מוצע 26.41 מ"ר שטח עיקרי- נראה כי התוספת מוצעת כפי שאושר בנספח הבינוי לכן יש לאשר.

השטחים שניתן לאשר מתחת לכניסה הקובעת :

עיקרי- 109.96 מ"ר ושירות 164.85 מ"ר.

בהמשך לדירת המבקש ועפ"י נספח הבינוי נראה כי קיימת קומה נוספת במפלס 3.06- אשר מחוברת לדירת המבקש ע"י גרם מדרגות.

לא ברור מדוע חלק זה מהדירה לא מוצג בחישוב השטחים להכשרה ואף סומנה ע"י עורך הבקשה לא כלול בבקשה- יש להכשיר את הבינוי בבקשה זו כפי שמצויין בנספח הבינוי היות ומדובר באותה דירה.

לאחר תיקון הליקויים הנדרשים חישוב השטחים יבחן שנית באם עומד במותר.

ממ"ד :

לא מוצע בבקשה זו תוספת ממ"ד על עורך הבקשה לתקן את תיאור הבקשה ראה מהרמוניקה a אך מצד שני היות וחייבים להכשיר קומת המרתף אז יש לתקן בהתאם להרמוניקה הסופית.

פתחים :

על עורך הבקשה להתאים את הפתחים עפ"י המאושר בנספח הבינוי.

חיזוק מבנים :

עפ"י סעיף 4.1.1 ח' " מבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 1/1/1980 ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם תוספת, מפני רעידות אדמה- נראה כי בפתיחת התיק ניתן תצהיר כי המבנה לא נדרש לחיזוק עפ"י הרשום המבנה כן נדרש לעמוד בסעיף חיזוק מבנים ע"פ הוראות התכנית- יש להציג תצהיר חדש ולציין שכן נדרש לחיזוק ולעמוד בסעיף זה במלואו.

ככל והבנין נבנה לפני 1980 יש להציג אישור בקרה הנדסית טרם ביצוע ההליך הפרסומי.

הריסה :

עפ"י סעיף 4.1.2 א' "חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח מס 1 בצהוב להריסה, יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה"- סעיף זה מצוין כסטייה ניכרת לכן יש לעמוד בסעיף זה במלואו ולהציג ע"ג התכניות את כל המוצג להריסה עפ"י נספח הבינוי.

ניהול מי נגר :

"יש להציג לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל"- על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה.

הוראות בינוי :

עפ"י סעיף 4.1.2 ג' "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת". הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו מרוח מיטב מסורת הבניה של האזור ויצטיינו בפשטות ובבהירות"- על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות את סוג האבן כנדרש עפ"י התכנית החלה.

עפ"י סעיף 4.1.2 ג'- "גובה הגדר בחזית קדמית לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב"- יש לעמוד בסעיף זה.

מס היח"ד בבניין יהא 4 יח"ד ותירשם על כך הערת הזהרה – כתנאי לקבלת היתר בניה.

עפ"י תיק המידע יש להשלים תנאי מחלקת השימור.

תנאי למתן היתר בניה :

עפ"י סעיף 4.1 ה' "הג"א תנאי מוקדם לפתיחת תיק להיתר בניה הוא תאום מפקדת הג"א בדבר

פתרון המיגון בשטח- יש להציג התייחסות לסעיף זה הכולל תיאום כאמור.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 29/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי.

איכות הסביבה: בוטל ע"י המערכת בתאריך 27/03/2025 עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר- במקרה של נגיעה בקרקע יהיה צורך להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף.

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0170.00
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת מבנה חדש בן 5 קומות, שכל הקומות מעל הקרקע, הכולל דופלקס ו-3 דירות נוספות בסך הכל 5 דירות.
מספר ועדה	2025/145
כתובת	חיי אל מדארס סמטה 4 , ערב א-סואחרה ערב א-סואחרה - חיי אל מדארס סמטה 4

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חסרים 2 גורמים מאשרים (הסדרי תנועה + דרכים) מעבר לכך ישנם ליקויים בהרמוניקה הנדרשים לתיקון.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון:

שטח עיקרי

יש לחשב את שטח החניה בקומת קרקע כעיקרי היות והנו מעל לכניסה

תכסית

להציג עמידה בתכסית של 45%

מרפסות זיז

בכל קומה (א' עד ד') ישנה מרפסת זיז בחזית הדרומית, סה"כ 4 מרפסות זיז מקורות המחושבות כנדרש.

על ע"ב להוסיף למניין השטחים את השטח המקורה בקומת הקרקע ע"י מרפסת קומה א'.

תכנית פיתוח

במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב לציין באמצעות הפניות: תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה.

חניה

הוצג פתרון חלקי סה"כ 2 חניות עבור 4 יח"ד. טרם התקבל אישורי הגורמים הסדרי תנועה ודרכים.

על ע"ב לאשר מול הגורמים ולהציג פתרון חניה. במידה ולא ניתן יש לנמק את התכנון בכדי שנוכל לבחון בדבר פטור מחניה.

גדרות

סעיף 4.1.2 א(ג) גובה קירות התמך בתחום התכנית לא יעלה על 3 מ' בדירוג. גדרות בנויות ייבנו מאבן וגובהן לא יעלה על 2 מ'.

ע"ב נדרש לציין ע"ג ההרמוניקה סוגי האלמנטים ו ל ציין מפלסם בהתאמה.

עיצוב אדריכלי

סעיף 4.1.2 ג' – הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים.

.

מי נגר

סעיף 6.4 – יותרו לפחות 20% שטחים חדירים למים.

ע"ב מציג שטחים באופן סכמתי, ללא התייחסות לתכנון קומת הקרקע שבה מוצגים מרצפות.

על ע"ב לדייק בהתאמה לתכנית ולהציג בשנית.

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

חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 09/04/2025

ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש.

(ישנו מסמך פרטי המדמה אישור חברת החשמל).

תנאים טרם דיון :

הסדרי תנועה – נדחה מתאריך 17/09/2025 ע"י המערכת.

מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 17/09/2025 ע"י המערכת.

מחלקת מאור - התקבל אישור מתאריך 16/07/2025 ע"י עזרא יועז.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0249.00
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת המרתף סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2025/145
כתובת	א תין אלע'רבי 12, צור באהר

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

ישנה חריגה מהוראות התכנית לעניין מספר קומות, קומת חניה ומחסנים שאיננה מהווה מרתף, אורך ועומק מרפסות, תיבחן אפשרות לפרסום לפי סעיף 149 לחוק לאחר תיקון הבקשה. בכפוף לתיקונים הדרושים בהרמוניקה וכמפורט להלן.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון:

תכסית

סעיף 9(ג) תכסית המגרש לא יעלה על 35% משטח המגרש נטו

אין התייחסות לסעיף הנ"ל, על ע"ב להציג תרשים +חישוב.

מספר קומות

סעיף 9(ב4): "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף..."

מוצע: 3 קומות מעל קומת המרתף.

לא עומד במותר. היות ומפלס הכניסה ע"פ התקנות לא יעלה על 1.20 מ' מגובה הכביש המתוכנן, ע"פ התכניות מפלס הכביש זהה למפלס החניה 777. אבסולוטי, כך שקומת החניה תיחשב לקומה במנין הקומות.

יש להנמיך קומת החניה לפחות ב- 1.20 מ' מהמוצע היום ולקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה ודרכים.

שטחי בניה – זכויות בניה עד 70% משטח המגרש.

שטחים עיקריים:

סעיף 9(ג) עד 70% משטח המגרש

להלן חישוב: שטח המגרש 505 מ"ר

$$505 \times 0.7 = 353.5 \text{ מ"ר}$$

סה"כ שטח עיקרי מותר: 353.5 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 350.06 מ"ר

ככל הנראה חורג מהמותר על ע"ב להוסיף למניין השטחים שטח מקורה בקומת הקרקע ולדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה). ייבחן לאחר תיקון.

שטחי שרות:

לפי סעיף 9 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי עבור אחסנה, חדר הסקה חדר מכונות וכיוצ"ב.

יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן.

$$353.5 \times 0.08 = 28.28 \text{ מ"ר}$$

סה"כ שטח שירות מותר: 28.28 מ"ר

מוצע (אחסנה): 26.20 מ"ר | מוצע חללים טכניים (מעלית) 4.97 מ"ר

סה"כ שירות מוצע: 31.17

חורג במותר, על ע"ב לדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה) ולצמצם למותר.

פיר אוורור: לפי סעיף 13(14) תותר בניית פיר (חצר אנגלית) ברוחב 1.2 מ' בצמוד לפתחי המרתף.

מוצע פיר אוורור בגודל ברוחב 1.39 ואורך הפיר המוצע הינו מקומת המרתף ועד למפלס הגג בניגוד להוראות התכנית.

חורג מהמותר, על ע"ב לצמצם אורך ורוחב הפיר בהתאם להוראות התכנית.

בנוסף היות ולא מדובר בקומה תת קרקעית ע"פ המוסבר בסעיף הקומות אזי לא ניתן לאשר המחסנים ללא שינוי מפלס הקומה והפיכתה לתת קרקעית.

סה"כ שטח בנין

לא יעלה על 600 מ"ר, מבקשים כ- 630 מ"ר מה שמחייב צמצום השטח או לחילופין ביצוע הקלה.

תכסית

יש להציג עמידה בתכסית על קרקעית עד 35% ותת קרקעית עד 70% משטח המגרש נטו.

מרפסות זיז

לפי סעיף 13(12) תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. המרפסות בתחום קווי הבניין, אך בניגוד להוראות התכנית.

קומה א – מפלס +3.20

a – מרפסת זיז מקורה חלקית ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים.

עומק – 1.50 עומד במותר.

אורך – 10.75 מ' (מתוך חזית 13.7 מ') – חורג מהמותר.

b - מרפסת זיז לא מקורה ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים.

עומק – 2.20 חורג במותר.

אורך – 4.83 מ' (מתוך חזית 13.76 מ') – עומד במותר.

קומה ב – מפלס +6.40

c – מרפסת זיז לא מקורה ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים.

עומק – 1.00 עומד במותר.

אורך – 10.75 מ' (מתוך חזית 13.7 מ') – חורג מהמותר.

פיתוח :

סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים :

גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, גינות, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים וחדשים, מיקום תשתיות מתקנים ואשפה".

במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית.

יש להציג פריסת גדרות ולעמוד בהוראות התכנית לגובה קיר תמך מעל הקרקע שלא יעלה על 1.60 מ'.

עיצוב אדריכלי

סעיף 13(1) "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה."

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים.

קולטי שמש על הגג

סעיף 13(11) גגות הבניינים יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים.

מוצע 2 קולטי שמש עבור 3 יח"ד, על ע"ב לבצע התאמה.

חורג מהמותר

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

חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 04/06/2025

ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להעלות כצדקה.

רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 01/09/2025

ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להעלות כצדקה.

תוקף החלטה היינו - 120 יום לצורך לביצוע הפרסום

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0045.02
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הוספת מעלית פנימית בחדר מדרגות של בניין מגורים קיים
מספר ועדה	2025/145
כתובת	דוגה שלמה 24, גילה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

מבוקשת מעלית בתוך פיר חדר המעלית, בבניין בן 2 קומות וחצי.

שטח פיר המעלית הינו 2.14 מ"ר, ומוצע כמערכות טכניות ומתקני שירות.

הבקשה מוצגת באופן חלקי, ללא פרוט נדרש, לא ניתן לבחון ולאשר בשלב זה את המוצע מהסיבות להלן :

-הבקשה מציגה את כלל הדירות כ"לא כלולות בבקשה", לא הגיוני שמוצעת מעלית לדירה ספציפית וההרמוניקה לא מציגה בצורה ברורה למי היא מיועדת.

-הדירה עברה מוצעת התוספת צריכה להיות תואמת להיתר האחרון הקיים. ממה שנראה ההרמוניקה מציגה תוספת קומה הכלואה בגג הרעפים, שאינה קיימת כלל בהיתר הבניין המקורי.

-במפלס העליון מוצגים 2 שטחים הצבועים בצבע ירוק ולגביהם מצוין "סגירה עליונה לשחרור עשן מחדר מדרגות", לא ברור לאיפה יוצאים, למי השטח שייך, והאם מדובר בפועל בתוספת שטחים.

-בקומה העליונה מוצגות מדרגות לוליאניות, אין פרוט מספיק לגביהם האם הן תקניות בפועל, נראה כמפלס נוסף לדירה קיימת- תוספת שטח ללא ציון מהו מס' ההיתר, נדרש להשלים.

בהתאם למפורט לא ניתן בשלב זה לאשר את תוספת המעלית, למרות שבפועל הבקשה בפני עצמה פשוטה ואין מניעה תכנונית לאשר תוספת מעלית בתוך פיר חדר מדרגות.

לאחר השלמת יתר הפרוט והבהרה של הבינוי המאושר בהיתר לעומת שינויים ללא היתר, ניתן יהיה להתייחס כראוי למוצע.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0517.01
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת דירה בשכונת שרפאת
מספר ועדה	2025/145
כתובת	שרפת 1, בית צפפה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

וכן יש לבצע תיקונים נוספים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/7167.00 בתאריך 15/12/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 1097682 בצבע אדום, קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתי.

נראה כי קווי הבניין שסומנו בבקשה אינם תואמים במדויק את התשריט.

לפיכך, לבחינה סופית, על עורך הבקשה לוודא התאמה מלאה של קווי הבניין לתשריט התכנית ולהציגם בהתאם.

שטחי בניה

מעל כניסה הקובעת

שטח עיקרי

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח עיקרי מותר- 550 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים :

עיקרי מוצע- 77.26 מ"ר.

עיקרי קיים- 468.14 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע- 545.40 מ"ר.

שטח שירות-

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח שירות מותר- 158 מ"ר

ע"פ טבלת חישוב שטחים :

שירות מוצע- 12 מ"ר.

שירות קיים- 141.58 מ"ר.

סה"כ שטח שירות קיים ומוצע- 153.58 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח שירות

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח שירות מותר- 290 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים :

שירות קיים- 284.43 מ"ר.

טרם ניתן לאשר את שטחי הבניה וזאת מאחר ובבדיקה מול ההיתר המקורי עולה כי קיימים פערים בין השטחים שאושרו בהיתר מס' 2018/0517.00 לבין השטחים המופיעים בטבלת השטחים בבקשה הנוכחית.

לפיכך, על עורך הבקשה לבצע את ההתאמות הנדרשות, ובמידת הצורך לציין בהרמוניקה (מתחת לטבלת השטחים) הסבר במלל למה קיים הפער.

הוראות בינוי

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2'א :

" 1. גובה הגדר כלפי הרחוב והמגרשים הסמוכים לא יעלה על 1.20 מ' ביחס למפלסי הקרקע."

2. קירות תמך יהיו עד 3 מ' בתחום המגרש המוצע בהתאם"

יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים.

ע"פ סעיף 6.1 : " הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה וחלקה שאיננה מסותת אסורה."- יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן בהתאם להוראות התכנית.

חניה

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 1.2.4ב' :

" 1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

2- החניה תהיה תת קרקעית במלואה"

טרם התקבלה חו"ד מהמחלקה להסדרי תנועה.

תנאים טרם דיון

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 17/07/2025 ע"י ענבל כהנה. מהתב"ע תנאי לאכלוס - נטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש

אגף תברואה - לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים .

הסדרי תנועה - לא התקבלה תשובה מהגורם .

מחלקת הדרכים- לא התקבלה תשובה מהגורם .

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0590.01
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, סה"כ 4 יח"ד, בית צפפה, ירושלים
מספר ועדה	2025/145
כתובת	, בית צפפה אל יאסמין 11, ירושלים

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

בגין ניווד השטח העיקרי מעל הכניסה למתחת הכניסה .

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

מחסנים

עפ"י ההיתר המקורי, תוכננו שני מחסנים עבור שתי יחידות הדיור הקיימות.

כעת מוצעת הריסת שטח המחסנים והסבתם לשטחי חניה.

בנוסף, מתוכננת הרחבת קומת המרתף לשם תכנון מחסן יחיד בשטח מוערך של כ-21 מ"ר.

-על עורך הבקשה לתכנן עד ארבע מחסנים נפרדים, אחד לכל יח"ד. כאשר שטחו של כל אחד מהמחסנים לא יעלה על 8% משטח הדירה הרלוונטית

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 9א'(4) "תותר בניה נוספת של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת מרתף" .. -נראה כי סך שטחים אלו, נוצלו בהיתר מס' 18/59, לפיכך, על עורך הבקשה לפרסם הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בגין ניווד השטח העיקרי מעל הכניסה למתחת הכניסה ולהשתמש בו כשטח שירות.

ממ"ד

מוצעים שני ממ"דים עבור שתי יחידות דיור בקומה א', כאשר שטח של כל ממ"ד הינו 15.34 מ"ר.

השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים.

עפ"י ההיתר המקורי, מיקום הממ"דים הקיימים שונה מהמוצג בבקשה הנוכחית.

לפיכך, על עורך הבקשה לסמן הריסות באזורים בהם בוצעו שינויים ולהציג את הממ"דים הקיימים- מוצעים.

חניה

התקבל אישור ע"י מחלקת הסדרי תנועה- "אין התנגדות לתכנית. עבור תוספת 2 יח"ד דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן מוצע 3 חניות נוספות בחניון תת"ק קיים."-

עפ"י תכנית קומת מרתף, מוצעות שתי חניות בלבד, בניגוד לאישור שהתקבל ע"י מחלקת הסדרי תנועה.

לפיכך, יש לבצע התאמה מלאה להרמוניקה שאושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה.

הוראות בניה

עפ"י סעיף 9'ה'1-2: " הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבניין הקיים.. בתוספת בניה לבנין קיים סיתות האבן יהיה זהה לקיים, לא תותר כל בניה באבן נסורה.." - יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן בהתאם להוראות התכנית.

עפ"י סעיף 9'ה'7: "גדרות וקירות תומכים יבנו באבן יבשה אפורה כדוגמת הגדרות הקיימות..." - יש לציין סוג אבן ע"ג פריסת הגדרות בהרמוניקה.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1978/0440.01
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה והרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2025/145
כתובת	אל מקפה 19, צור באהר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות וישנה חריגה בקו בנין עפ"י תשריט וחריגה בזכויות הבנייה המהווים סטייה ניכרת, בנוסף חסרים שני גורמים מאשרים טרם דיון: איכות סביבה ושפ"ע. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון:

קווי בניין

מחייבים בהתאם לתשריט.

ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב להציג קווי מידות מקו בנין לקו מגרש בהתאם לתשריט ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית.

תכסית

עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 41.2% משטח המגרש.

שטח המגרש: 1122 סה"כ תכסית מותר: 462.26 מ"ר

אין התייחסות סעיף זה, על ע"ב להציג חישוב המתחשב בבניוי המדורג.

שטחים: עפ"י טבלה מס' 5

שטחים עיקריים:

מותר מעל הכניסה הקובעת: 826.89 מ"ר

מוצע מעל הכניסה הקובעת: 834.95 מ"ר

חורג מהמותר ב-8.06 מ"ר, חריגה המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. על ע"ב לכלול במניין השטחים העיקריים חדרים מחוזקים עבור כל יח"ד (ראה סעיף חדרים מחוזקים) הנספח מחייב לעניין השטחים ולכן יש לצמצם למותר.

חדרים מחוזקים:

נספח מס' 1 מציע ח. מחזק עבור כל יח"ד והינו מחייב לענין המרחבים המוגנים.

במסגרת הבקשה מוצע ח. מחוזק רק עבור דירות מס' 4 ו-5 במפלס +6.24

שטח החדר המחוזק מחושב כשטח שירות בניגוד להוראות התכנית. על ע"ב להציע חדרים מחוזקים עבור כלל הדירות בהתאמה לנספח מס' 1, ולחשב את השטחים במניין השטחים העיקריים, לא ניתן לפרסם הקלה היות והנספח מחייב לעניין החדרים המחוזקים.

חיזוק מבנים

סעיף 4.1.2 ט' -

סעיף 1- 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.

סעיף 4.1.2(3ט) היות והבנין כנראה לפני 67 נדרש אישור בקרה הנדסית כתנאי לדיון נוסף.

בנוסף, ההצהרה הקיימת אינה תואמת הוראות התכנית, נדרש לדייק בסימון. סעיף זה ייבחן בשנית.

עיצוב אדריכלי

סעיף 4.1.2 א' - הבניה תעשה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

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

גדרות

על ע"ב להציג פריסת גדרות הכוללת סימון להריסה וכן לכלול את המוצע במסגרת הבקשה כנדרש, יש לכלול קו קרקע טבעית וכן מידות אורך + רוחב, חומרי גמר וכן להציג את שאר החזיתות.

ע"פ פריסת חזית מזרחית מוצע קיר תמך באורך 5.24 מ, יש להציע דירוג או לחילופין לפרסם הקלה, ייבחן בשנית.

עפ"י תיק המידע סעיף 15 – הגדר תבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב – נוסף כתנאי בהיתר.

מי נגר :

סעיף יד' – לא יפחת מ-25% משטח המגרש.

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

בנין, גדר, מדרגות להריסה

סעיף יא – המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. חריגה מסעיף זה מהווה סטיה ניכרת.

האלמנטים הנדרשים מסומנים להריסה, על ע"ב להציג אלמנטים להריסה בסימון אחיד ולציין במלל מה נועד להריסה (מדובר בבניה רוויה וצפופה) בצבע צהוב

נוסף כתנאי לקבלת היתר.

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

חברת חשמל – מאושר מתאריך 12/11/2024

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

רשות העתיקות – מאושר מתאריך 12/11/2024 ע"ג ההרמוניקה , ללא מכתב נלווה. יש לצרף

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה – נדחה בתאריך 30/07/2025.

שפ"ע – נדחה מתאריך 19/11/2025 ע"י המערכת

הערה : לא התקבלה תשובה מהגורם.

תברואה – מאושר מתאריך 24/07/2025 ע"י מזרחי שני.

הערה : 4 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר.

על ע"ב לקבל אישור הגורם עבור 5 יח"ד.

היתר מקורי

יש להציג תצ"א מלפני 67 עבור הבינוי הקיים ללא היתר או לחילופין היתר רלוונטי 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	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0543.00
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה לטובת הרחבת בנין קיים ושינויים פנימיים + ממ"ד + הרחבת מרפסת קיימת
מספר ועדה	2025/145
כתובת	נאות 52, נאות שאנן/נאות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מאחר ולא ניתן לקבוע את יתרת הזכויות המדויקת ללא הצגת טבלה מפורטת של כל ההיתרים שיצאו בחלקה.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

היתרים קודמים בחלקה:

*יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי/ תשריט בית משותף/ לחלופין תצ"א לפני 67 היות ולא נמצא בא.א.

שטחי בניה

זכויות הבניה המותרות בחלקה 24, עפ"י תכנית המתאר הם 84%.

שטח החלקה: 3292 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר: $3298 \times 84\% = 2765.28$ מ"ר.

בחלקה ישנם 12 דיירים.

חלוקת הזכויות מתבצעת באופן שווה בין כלל הדיירים: $2765.28 : 12 = 230.44$ מ"ר.

עם זאת, טרם ניתן לקבוע באופן סופי את השטחים המאושרים לכל אחד מהדיירים, וזאת מאחר ויש לבחון את היתרי הבנייה שניתנו בעבר בחלקה.

לפיכך, לצורך בחינה סופית ומדויקת של יתרת הזכויות שנותרה לניצול, על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה את כלל ההיתרים שניתנו בחלקה במהלך השנים.

וזאת ע"מ לאפשר בדיקה כוללת של שטחי הבנייה שכבר נוצלו בפועל.

יש לציין כי החלק היחסי נקבע ע"פ הרשום בנסח הטאבו, אך הנושא ייבחן סופית לאחר הצגת ההסכם.

מספר קומות

בניין מגורים קיים בן שלוש קומות, כאשר הקומה התחתונה משמשת כקומת מחסנים חלקית.

מבוקש להרוס את הקומה התחתונה הקיימת ולתכנן במקומה קומה חדשה, לרבות הנמכת מפלס הקומה והסבת שטחי המחסנים לשטח עיקרי, לצורך הרחבת הדירה של המבקש.

יש לציין כי הבניין מחולק לשש כניסות, שני דיירים בכל עמודה.

ע"מ לשמור על שוויון בזכויות, לא ניתן לנצל את כלל הקומה, אלא חצי ממנה בלבד.

בהתאם לכך, יש לסמן קו חלוקה שיווינוי כך שיאפשר גם לדייר מהקומה העליונה לממש בעתיד את זכויותיו הנותרים ללא צורך בהקלה.

ע"פ דבר ההסבר שצורף בהרמוניקה, המבקש רכש את זכויות קומת המסד מהשכן.

עם זאת, ההסכם לא צורף לבקשה ולכן אין אפשרות לבחון את מהות ההסכם.

יש להבהיר כי ניצול הבנייה בכל שטח הקומה (ולא רק מחציתה) יהיה תלוי במהות ההסכם בין הדיירים, אשר עשוי להיבחן במידת הצורך גם ע"י הלשכה המשפטית.

ממ"ד

מוצעת תוספת ממ"ד בקומת הקרקע התחתונה, בשטח כולל של 12.22 מ"ר.

רוחב הממ"ד הינו 1.81 מ', אורך הממ"ד הינו 4.30 מ'.

לפי התכנית המוצעת, מתוכננות הריסות בקומת הקרקע התחתונה.

*לבחניה סופית, על עורך הבקשה לשרטט ולהציג תכנית קומת קרקע תחתונה במצב קיים.

יש לציין כי במקרה שמדובר במקלט, ההריסה בקומה התחתונה עלול להשאיר את דיירי הקומה העליונה ללא אפשרות מיגון.

לכן :

1. יש לשנות את תכנון הממ"ד ולהעבירו לקומת הקרקע העליונה, וכך יישמר אפשרות מיגון לדיירי הקומה העליונה.
2. יש להציג תכנית צל ממ"ד עבור הדירה מהקומה העליונה.
3. יש להציג תכנית צל עבור יתר החזית, היות ומדובר בבניין רכבת.
4. ביצוע משלוח הודעות לפני תקנה 36.

הפתרון הסופי טעון אישור פקע"ר.

מרפסת

מבוקשת הרחבת מרפסת הגג הצמודה למרפסת הקיימת בקומת הקרקע העליונה.
שטח תוספת המרפסת המבוקשת : 7.53 מ"ר.

שטח המרפסת הקיימת חושבה בהרמוניקה כמרפסת גג קיימת.
עם זאת, לפי צילומים של הבניין, נראה כי המרפסת קיימת בפועל כמרפסת זיז.
לפיכך על עורך הבקשה להציג את המרפסת הקיימת, כמרפסת גג מוצעת מאחר ומתחת למרפסת, מבוקשת תוספת בניה.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0175.00
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניה חדשה למגורים לסה"כ 10 יח"ד
מספר ועדה	2025/145
כתובת	אל-עהד 1 , ראס אל עמוד

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבקשה מובאת להשלמת התנאים הבאים טרם החזרת הבקשה לדיון לאישור התכנון

אישור מחלקת איכות סביבה

אישור מחלקת שפ"ע

אישור חניה חוזר התואם לתוכנית שנדונה בוועדה וכוללת תכנון תואם תב"ע .

וכן בדיקת בעלויות מול הדסק .

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית מתוכנת הכוללת תכנון של הקומה העליונה בשטח המותר לפי נספח .

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0123.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש בן 2 קומות, סה"כ 2 יח"ד.
מספר ועדה	2025/145
כתובת	עומר אבן אל עאס , ג'בל מוקאבר עמר אבן אלעאס גבל מוקבר,

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבקשה מובאת להשלמת התנאים הבאים וזאת לאחר ההבנות שהגיעו מול וועדת ערר בנושא מספר יחידות הדיור .

אישור מחלקת איכות סביבה

אישור מחלקת שפ"ע

אישור מחלקת תברואה

אישור הסדרי תנועה

אישור מחלקת דרכים

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית מתוכנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית b כולל חישוב שטחים נכון בתאום עם בוחן הרישוי

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1998/0468.02
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2025/145
כתובת	אל-אנסאר 37 , ראס אל עמוד

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

רקע לבקשה

בקשה זו הובאה לדיון אך לא נדונה וירדה מסדר היום לבדיקת בעלויות

הבעלויות נבדקו ע"י אני ונמצאו תקינות ולכן הבקשה חוזרת שוב לדיון

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא הגישו אף אישור מקדים לדיון כגון איכות סביבה , שפ"ע חניה ותנאים אלו מהווים תנאי לדיון .

קיימת חריגה בשטחי הבניה

על מנת להחזיר את הבקשה לדיון יש להשלים את התנאים הנדרשים והגשת תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a כולל התייחסות להיתר בניה שניתן בת.ב 1998/468.0 ע"י סימון להריסה המבנה המאושר וכן יש להציג את כל המיועד להריסה בהרמוניקה בהתאם לנספח התבע וכן יש לתקן את חישובי השטחים ולעמוד בשטח המותר .,

לפי נספח יש אלמנטים המיועדים להריסה וכן לפי הוראות התב"ע סעיף 4.2.2 להוראות התוכנית יש להרוס אלמנטים אלו טרם היתר ואי הריסה מהווה סטיה ניכרת ולכן יש לקבל דוח פיקוח טרם היתר שאכן הנדרש להריסה נהרס (יובהר שקיימים אלמנטים הנמצאים על שטח המיועד להרחבת דרך)

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0032.06
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת קומה אחת על בניין קיים, בית הספר לעבודה סוציאלית, האוניברסיטה העברית בירושלים, קמפוס הר הצופים
מספר ועדה	2025/145
כתובת	שד צ'רצ'יל 1, הר הצופים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא הגישו תנאים מקדימים לדיון כגון הסדרי תנועה תנאי זה מהווה תנאי לדיון

מבקשים תוספת בניה בהיקף של כ-750 מ"ר כאשר לא הוכח שטחי בניה לניצול במתחם הכולל מספר רב של בנינים .

עוד ניתן לראות כי מכוח תב"ע 3203 ולכן יש להגיש תב"ע נקודתית אשר תאפשר בינוי במתחם ענק זה וזאת בהתאם לסעיף 14_3 (להוראות התוכנית וזאת כאשר בחלקה הוגשו עד היום 3 תבעות נקודתיות (תבע 3203ב, תבע 527671 ותבע, 673871) כך שעל מנת לאפשר תוספות בניה יש להוכיח שטחים או להגיש תב,ע נקודתית .

לכן הבקשה נדחת.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1980/0277.01
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת שתי בנין : בנין 1 תוספת על בנין ק"ם סה"כ 5 קומות ובנין 2 קומה לבניני ציבור ושלוש קומות למגורים ו קומה מרתף סה"כ 6 יח"ד
מספר ועדה	2025/145
כתובת	סילוואן , כפר השילוח - סילוואן סילוואן .

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום בדבר אי עמידה בשלבויות הביצוע וזאת כי לא מממשים את הבינוי בקומה בקומה העליונה בבנין 1 ובכך לא מממשים את יחידת דיור מספר 7 ולפי התב"ע הבינוי צריך להיות בהינף אחד

טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית b וכן עדכון חישובי השטחים עם בוחן הרישוי כאשר רק מרפסות מקורות מחושבות בשטח עיקרי

כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח להריסת הנדרש ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת

תוקף החלטה היינו 120 יום לביצוע הפרסום

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו
מספר בקשה	1983/0382.18
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע,
מספר ועדה	2025/145
כתובת	בורוכוב 3, קרית היובל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה היות ולבינוי בקומת הקרקע בחזית הדרומית לא נמצא היתר ולא ניתן לאשר תוספת בינוי מעל בינוי, בנוסף, חסר אישור מח' איכות הסביבה לבקשה.

נספח בינוי :

ישנה נספח מס' 1 מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, בהתאם לנספח הבינוי, אך היות והבינוי בחזית הדרומית בקומת הקרקע קיים ללא היתר - יש לצרף את השכן לבקשה ולהכשרת הבינוי הקיים.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 15.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 1175660 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

בתוכנית לא מסומן קווי בניין - יש לסמן בכל הקומות קווי בניין מכח תכנית 1175660.

שטח בניה :

ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 2,320.32 מ"ר, מוצע : 64.51 מ"ר ליח"ד בקומה א', 33.76 מ"ר ליח"ד בקומה ב', 20.01 מ"ר ליח"ד בקומה ג'.

המוצע תואם את נספח הבינוי, שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי ולכן לא נראה כי קיימת חריגה בשטחי הבניה המוצעים.

אך היות ולבינוי בקומת הקרקע בחזית דרומית לא נמצא היתר, לא ניתן לאשר בינוי מעל בינוי ללא היתר - יש להוכיח היתר לבינוי הקיים או לצרף את השכן לבקשה.

אישורי גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית 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.

תנאי להיתר: אישור איכות הסביבה - הוועדה התרשמה כי ככל הנראה מדובר בעבירת בניה ישנה מאוד המסומנת בתב"ע כמצב קיים, לא נמצא היתר בניה ולכן כדי שהמבקש יוכל לממש זכויותיו

בתב"ע, עבירת הבניה תסומן בצהוב וירשם " לא כלול היתר כלול היתר זה "

עמודי השלד שעליהם תתבסס התוספת החדשה .

עמודים אלה יסומנו בצבע כחול .