

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0177.01
מספר סידורי	0

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	עבודות הריסת מבנה קיים, חפירה, דיפון, עוגנים וביסוס, עבוד מבנה ציבור לשימוש ישיבה וקהילה
מספר ועדה	2026/10
כתובת	הפסגה 22, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כדלהלן:

יש להציג ע"ג התכנית את נפח החפירה המוצעת.

נדרש להמציא חתימות בעלי מגרשים גובלים בגין העוגנים המיוחדים לתחומם כתנאי להפצה לגורמים.

במידה ולא יתקבלו כלל החתימות הנדרשות- יש להציע פתרון קונסטרוקטיבי ללא עוגנים כך שהפתרון יהא בתוך תחום המגרש.

לגבי תחום הדרך- יש לקבל אישור ממחלקת דרכים כתנאי לקבלת היתר.

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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור משרד הבריאות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור מהנדס קונסטרוקציה + אישור יועץ קרקע ליציבות הכביש והמדרכה שסמוכים למגרש רה על תשתיות סמוכות.
	ערבות בנקאית על סך 30,000 ש"ח לתקופה של שנה עבור עוגנים זמניים במידה וישנם.
	כתב התחייבות עבור עוגנים זמניים לשנה, לציין בסעיף 9 את הסכום 30,000 ש"ח. נדרש במייל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0401.01
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	מתחם B פרויקט GATE- מגדל בעירוב שימושים בן 40 קומות - עבור 3 קומות מסחר, 128 משרדים, 210 חדרי מלון ו- 84 יח"ד. כמו"כ מוצע בניין ציבורי בן 4 קומות- עבור משרדי העיריה
מספר ועדה	2026/10
כתובת	שדרות הרצל 0, קרית האומה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר מגדל בעירוב שימושים בן 40 קומות עבור 84 יח"ד 210 חדרי מלון 128 משרדים ו- 4 חנויות וכן מבוקש בניין ציבורי בן 4 קומות – עבור משרדי עיריה בכפוף להשלמת תנאים

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, צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור 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
	אישור סופי של חברת עדן עפ"י אישורם מיום 16/7/25 בצרופות
	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	תצהיר חתום של עורך הבקשה

	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0118.01
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בקשה להיתר חפירה, דיפון וביסוס
מספר ועדה	2026/10
כתובת	יעקב אלעזר 41, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	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
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור משרד הבריאות
	חתימת כתב התחייבות מול מח נכסים לגבי עוגנים (גוש 31267 חלקה 8)
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	אישור סופי מח' איכה"ס
	אישור סופי מח' שפ"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0015.01
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בקשה להיתר דיפון וחפירה, ביסוס וגידור האתר
מספר ועדה	2026/10
כתובת	אדמון 26, שכונת החבשים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית

אין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה ותיקונים ע"ג תכנית a ובתנאים.

בתיאום עם בוחן רישוי

-יש לציין נפח חפירה

-יש לציין כי העוגנים המוצעים בבקשה הינם זמניים בלבד

-יש לקבל את אישור מחלקת נכסים לחדירת העוגנים בחלקות הדרך וכן במבנה לשימור הקיים בבעלות העירייה.

-יש להציג את הסכמת חלקה 97 הגובלת ומופיעה כחלקה ב"עוד" "למלונות" אשר מוצעים לה עוגנים חודרים או לצאת ליידוע כנדרש.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413

	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 משרד הבריאות
	כתב התחייבות מול נכסים לגבי עוגנים שחודרים לכבישים
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הגשת ערבות בנקאית בסך 28,903 ש"ח עבור ניטעה חלופית והעתקה. (העתקה - 21,715 נטיעה חלופית - 7,188 ש"ח) בהיתר הבא יידרשו תכניות לשביל המשמש כמעבר ציבורי קת אחזקת כבישים ומדרכות
	אישור סופי מטעם מחלקת דרכים בהתאם לחוות דעת בקרה מרחבית
	אישור סופי של מחלקת השימור
	ביצוע פעולת החלוקה בקרקע בהתאם לחלקות ארעיות בתצ"ר 2520-2023

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0341.01
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בהמשך לתיק מס' 23/341-פיוני בינוי-בניית 3 מגדלי מגורים-31 ק. מעל ק.קרקע מסחרית, 4 ק.מדרון למגורים ומבני ציבור, ועוד 4.5 ק. חניה
מספר ועדה	2026/10
כתובת	קוסטה ריקה 25, עיר גנים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה לפיוני בינוי בקוסטה ריקה-לפיוני 84 יחיד

ולחקמת פרויקט משולב מגורים מסחר ומבני ציבור- הקמת 3 מגדלי מגורים ובכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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
כן	אישור משרד הבריאות

	אישור סופי דרכים- דיון אגפי ואישור מח.דרכים פיזי, נדרשים השלמות ותיקונים בהתאם לאישור כניסה לדיון
	שפ"ע- תנאי להיתר - אישור תוכניות מפורטות
	תברואה- יש לתכנן 3 דחסניות 20 קוב, מכבש קרטונים ומכתב התחייבות לחברת אחזקה יש בעמוד קונסטרוקציה אוורור ותאורה
	אדריכל העיר- אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי הכולל יישום כלל ת חו"ד
	הסדרי תנועה- יש לקבל אישור המחלקה לבקרה תכנון פיזי
	מבני ציבור- תנאי להיתר יהיה תאום תכנון סופי וחתימה על כתב התחייבות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1998/0465.06
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת מרפסות לפי תב"ע
מספר ועדה	2026/10
כתובת	הרב ש.ל. אליעזרוב 1, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הריסת המרפסת בחזית הצפונית מערבית וסגירתה שללא היתר בניה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1983/0004.05
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הוספת 2 קומות ועליית גג למבנה קיים. והוספת מרחבים מוגנים לכל הקומות מעל הקרקע
מספר ועדה	2026/10
כתובת	אגריפס 117, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

ניתן לאשר/לתקן:

קווי בניין:

עלית גג מפלס +15.65:

על עורך הבקשה:

- לכנס את בנוי הגג לתוך קו הבניין היות וחריגה זו מהווה סטיה נכרת.

- לסמן את קווי הבניין המעודכנים ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל בתיק המידע.

נספח בינוי:

קומת מרתף במפלס -2.80, חזית דרומית:

מוצע תוספת ממ"מים עם גישה חיצונית, מדובר בממ"מים בקומה זו כך שהכניסה צריכה להיות מהחנות עצמה ולא מבחוץ – על עורך הבקשה להראות פתחי כניסה מתוך החנויות לממ"מים ולא מבחוץ.

קומה ד', מפלס +12.60, חזית צפונית:

עבור יח"ד מס' 13 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי פרט למדרגות פנימיות המוצעות בבקשה לקומת הגג המהווה דירת דו-פלס – על שינוי זה יירשם הערת אזהרה

ייעודית.

קומת עלית גג מפלס 15.65 + :

על עורך הבקשה :

- לסמן את מס' יח"ד בקומת הגג.

- להראות מדרגות גיסה פנימיים מיח"ד 13 בקומה ד' לקומה זו.

- לאטום את הפתח ולהסיר את הדלת המוצעת בקומת הגג.

- לשינוי תכנון של יח"ד תירשם הערת אזהרה ייעודית.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי קיים ומוצע עבור מבואת הכניסה בחזית הדרומית בקומת הקרקע, את המרפסות המקורות ופונקציות נוספות.

בבדיקה ידנית נראה כי קיימת יתרת שטחים מספיקה עבור שטח עיקרי כך שאין מניעה לאשר - על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התכנית.

ש. שירות :

בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הנדרשות במניין שטח שירות קיים ומוצע, מבדיקה ידנית נראה כי קיימת יתרת שטחים מספיקה עבור שטח שירות כך שאין מניעה לאשר - על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התכנית.

מס' יח"ד :

עורך הבקשה מציע את יח"ד מס' 13 כדו-פלס לקומת הגג בשונה מנספח הבינוי - לשינוי תכנון של יח"ד תירשם הערת אזהרה ייעודית.

תכסית :

בבחינת הבקשה לא נמצא חישוב המציג עמידה בתכסית המותרת – על עורך הבקשה להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה במותר.

הריסות :

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה סימן בצחוב את המיועד להריסה עפ"י נספח הבינוי – על עורך הבקשה להגיש דוח פיקוח על ביצוע הריסות הבינוי בתחום התכנית כתנאי לקבלת היתר.

אישור הסדרי תנועה :

תנאי להיתר בניה - ביצוע תשלום לקרן חניה עבור 4 מ"ח בחניון מנורה".

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י ההרמוניקה המעודכנת.
בנוסף, נדרש לסמן ע"ג ההרמוניקה את המבנה והחזיתות המיועדים לשימור עפ"י התב"ע.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להתאים את ההרמוניקה במדויק לאישור בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית :

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

לא ניתן לאשר :

קווי בניין :

קומת מרתף, מפלס -2.80 :

חזית צפונית מערבית :

מוצע גרם מדרגות כירידה מהרחוב לקומת המרתף בגובה של 2.22 מ' מעבר לקו בניין צפוני (קדמי).

מדרגות אלו אינם מתאפשרים מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת מהוראות התכנית ואף מדרגות אלו אינם עומדים

בתקנות בניה במרווחים (הגובה המותר עד 1.50 מ') – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלו מהבקשה או לחילופין לבצע תיקון תבע לעניין קווי הבניין.

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית דרומית :

מוצעות מדרגות ומרפסות כגישה מהחצר לכניסה לקומה זו אשר חורגים מקו בניין (אחורי) עבור 2 גרמי מדרגות, האומנם מדרגות אלו תואמים נספח הבינוי אך מדרגות אלו אינם מתאפשרים

מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת מהוראות התכנית ואף מדרגות אלו אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים (הגובה המותר עד 1.50 מ') – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלו מהבקשה או לחילופין לבצע תיקון תבע לעניין קווי הבניין.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור משרד הבריאות
	הסדרי תנועה - ביצוע תשלום לקרן חניה עבור 4 מ"ח בחניון מנורה
	רישום הערת אזהרה על יח"ד מס' 13 המוצעת כדו-פלקס עם קומת הגג
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0296.02
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הרחבת בנין קיים ובניה על הגג, הכולל תוספת 5 יח"ד בנוסף ל-6 קיימות, סה"כ 11 יח"ד, שימוש חורג ממגורים לבית כנסת תואם תב"ע
מספר ועדה	2026/10
כתובת	רייכמן 47, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

אישור שימור :

בבחינת הבקשה נמצא כי ההרמוניקה המתוקנת שהוגשה לא תואמת את אישור מח' שימור במדויק - על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י התכנית המתוקנת.

בניה ירוקה :

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

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	מימון קרן חניה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	בהתאם לאישור בקרה הנדסית: יש לפנות את דיירי הבניין טרם תחילת העבודות במבנה ועד השלמת הבינוי.
	אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת העבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות של מגישי הבקשה להיתר.
	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי
	תנאי למתן היתר בניה יהיה ניקוי המבנה מכבלים ומערכות מיזוג חיצוניות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0097.06
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע
מספר ועדה	2026/10
כתובת	עלי הכהן 34 , תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שלביות ביצוע :

על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה את תכנית קומה ד', מפלס +12.24 ולהציג מרפסת ע"ג גג התוספת המוצעת הכוללת מעקה וריצוף.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה :

- להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי ומוצעים בבקשה.

- לחשב את המרפסת המוצעת הכלואה ב- 4 קירות במניין שטח עיקרי.

מרפסת גג :

על עורך הבקשה להציג את תכנית קומה ד' מפלס +12.14 וחותך ג-ג כמסומן ע"ג ההרמוניקה.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס עדכנית בהתאם להוראות התכנית.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0763.02
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת קומות עבור הרחבת יח"ד ברחוב יוסף גבאי 7,9
מספר ועדה	2026/10
כתובת	הרב יוסף גבאי 7,9, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה לחשב את עובי הקירות המוצעים בסך של 27 ס"מ.

מרפסות בנוסף לשטח העיקרי :

קומה ב', מפלס +5.80, חזית דרומית :

על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המרפסת המוצעת במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0537.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בנייה חדשה לפי תב"ע מאושרת 762708
מספר ועדה	2026/10
כתובת	אל ווער 0, שועפט

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

בתאריך 16.7.2023 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.

בעלויות

נעשתה בדיקת בעלויות עדכנית בהתאם לנוהל החדש ע"י אני פירו והתקבל אישורה להמשך הליך הטיפול בבקשה בכפוף להשלמת מס רכוש ירדני כתנאי להיתר בניה

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
כן	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

כן	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	אישור מס רכוש ישראלי / ירדני
	השלמת מס רכוש ירדני
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2016/1317.01
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוכנית שינויים מהית בנייה מס" 2016/1317 ותוספת 4 יח"ד ל 4 קיימות
מספר ועדה	2026/10
כתובת	אל גדוד 6 , בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה אין מניעה לאשר.

תיקונים ע"פ תוכנית a

מרפסות :

המרפסות המוצעות עומדות בשטחים המותרים, יש לחשב את המרפסות כעיקרי ולא כעיקרי מרפסות.

תימוכין קניינים :

בהחלטת וועדה הראשונה צוין שנבחן נושא הבעלויות בשנים ע"י אני פירו בהתאם לנוהל החדש.

והתקבל אישורה כי ניתן להתקדם בהליך, תנאי למתן היתר יהיה הגשת שרשור מלא ומס רכוש.

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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר
	תנאי לקבלת תעודת גמר - אישור רשות תמרור
	תנאי לקבלת תעודת גמר - פינוי זכות הדרך מהגדרות, בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, חיבור בכניסה לחניה לפי דרישות מחלקת תנועה
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני
	יש להשלים מס רכוש ושרשור בעלות מאישור וועדת בעלות מקורי
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0302.00
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הריסת בנין קיים בן 2 קומות וקומת בנין חדש מסחר ומגורים 5 קומות
מספר ועדה	2026/10
כתובת	דרך בית חנינא 23, בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבניה המוצעת תואמת לנספח הבינוי אחד לאחד ועומדת לעניין שלביות ביצוע, אין מניעה לאשר

עניין הבעליות נבדק ע"י אני פירו , וניתן להמשיך תהליך בתיק.

תנאים למתן היתר בניה כפי שנוספו במערכת.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.

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
כן	אישור משרד הבריאות
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	יש לתכנן 2 עגלות בנפח 1000 ליטר וקרטוניה
	אישור איכות הסביבה להסכם עם מטמנה לשפיכת עודפי פסולת בניה
	תנאי להיתר - הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מעלית רכב בתקן ישראל
	תצהיר מהנדס מעודכן
	צילומי ת.ז./דרכונים בתוקף
	הגשת תכנית חתומה הכוללת טבלת יורשים עם חתימות של כולם
	טופס 19 חתום ומלא בשמות בעלי הזכויות, היורשים בהתאם לצו ירושה שמספרו 3856/202 הדין השרעי
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0239.02
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים ממ"ד בניית מרפסת .
מספר ועדה	2026/10
כתובת	מבוא אדמונד פלג 14 , נוה יעקב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מקובלת מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרה

מרפסות

בהסתמך על החלטת וועדה בשכונה זו בתיק רישוי 2022/369.1 2022/369

אין מניעה לאשר למעט מרפסת הזיז ע"ג העמודים בתחום קווי הבניין

העמודים והקורות יהיו עשויים מבטון מחופה טיח כהה ,

יש לייצע את המהנדס יצחק ש. למעי על החלטת מחלקת הרישוי לעניין ובמידה ויתבררו שינויים בחוות דעת ההנדסית הקיימת יש לעדכן את מחלקת הרישוי.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
-----------------------------	------

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי למתן היתר בניה היא השלמת רישום התצ"ר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2019/0230.01
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הכשרת תוספת בניה ע"פ תב"ע 1400 ב+תב"ע 1132786 ושאושרה בתיק 2.11/16
מספר ועדה	2026/10
כתובת	שלמה זלמן דרוק 69, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף:

המוצע בבקשה עומד במותר אין מניעה לאשר.

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

ניחול מי נגר:

סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1980/0903.08
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע 5917.
מספר ועדה	2026/10
כתובת	תל חי 17, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נדרשת הבהרה ליתרת השטחים בתב"ע 5917 בנוסף ליקויים ע"ג ההרמוניקה.

שטח עיקרי

עפ"י תב"ע 5917 מתן שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת: עד 573 מ"ר (מתוכו 119 מ"ר תוספות תב"ע).

המוצע במסגרת הבקשה הינו במפלס +5.60 עבור דירת המבקש סה"כ 28.47 מ"ר.

המוצע בהתאמה לנספח תב"ע 5917 ולכן ככל הנראה עומד במותר.

עם זאת נדרשת הבהרה מהי יתרת השטחים שנותרה בתב"ע 5917 וכן לגבי חלוקת השטחים עד כה במסגרת התב"ע. היות ואושר בהיתר 1980/930.03 שטחים לטובת השכן במפלס +5.60 סה"כ למפלס הני"ל כ-73.64 מ"ר, כאשר סה"כ השטחים לבקשה כ-147 מ"ר – עפ"י תב"ע 5917 מותר עיקרי עד 119 מ"ר, כך שיחד עם הבינוי הקיים ניתן סה"כ 573 מ"ר שטחים עיקריים.

במקביל לבקשה זו, ישנה בקשה בהליך מתקדם, מאושר בכפוף לשינויים ובתנאים מתאריך 12/02/2025

ובמסגרת הבקשה מוצע תוספת ממ"ד בקומת הקרקע ותוספת שטח עיקרי 11.26 מ"ר כאשר 4.70 מ"ר מצוי בתחום בינוי קיים.

על ע"ב להציג נתונים עפ"י היתרים קודמים (בחלקן בוצע פרסום עקב חריגה מנספח בינוי, כך שתתכן אי התאמה לשטחים הנותרים) וכן שיוכם לתב"ע 5917 על מנת לאימוד את יתרת השטחים הנוכחית.

ככל הנראה עומד במותר, לא ניתן לבחון זאת ללא הצגת הנתונים.

עיצוב אדריכלי

תב"ע 5917 סעיף (ז) – הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים..."

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

קולטי שמש על הגג

סעיף 11 – "...בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים)

במסגרת הבקשה ללא התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג כנדרש.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הערת אזהרה - מספר יח"ד הינו 6 - לא תותר תוספת יח"ד.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0186.00
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש בן 2 קומות סה"כ 2 יח"ד
מספר ועדה	2026/10
כתובת	חיי בשיר סמטה 5 8 , ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

שטחי בניה

עפ"י הוראות התכנית, טבלת יעודי קרקע למגרש 28 :

שטחי בנייה מעל הקרקע

שטח עיקרי- 250 מ"ר.

שטח שירות- 40 מ"ר.

שטחי בניה מתחת הקרקע

שטח שירות- 40 מ"ר.

עפ"י הבקשה המוצעת, טבלת חישובי שטחים-

שטחי בנייה מעל הקרקע

עיקרי- 150.53 מ"ר.

שירות- 31.75 מ"ר.

יתרת שטח עיקרי לניצול- 99.47 מ"ר.

יתרת שטח שירות לניצול- 8.25 מ"ר.

בבחינת שטחי הבנייה במגרש נמצא כי נותרו שטחים לניצול.

לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם, תוך ידיעה כי התכנית מגבילה את הבנייה הן בגובה והן במספר הקומות

ויש לנצל כבר בשלב זה את מלוא הזכויות המותרות, שכן בעתיד לא תתאפשר בקשה נוספת להקלה עבור שטחים או גובה מעבר למותר בתכנית.

הוראות בניה

-עפ"י סעיף 5.2.5 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת". -יש להציג בהרמוניקה סוג אבן בחזיתות המבנה.

תכסית

מעל מפלס ה+0.00

עפ"י סעיף 5.2.7 "תקבע תכסית מקסימלית לבינוי של 40 אחוז בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח גם במגרשי המגורים".

לבחינה סופית, יש להציג חישוב תכסית הבנייה ע"ג ההרמוניקה.

קיר תמך

עפ"י סעיף 5.2.8 "קירות התמך המוצעים בתוכנית יהיו בגובה של 4 מטר לכל היותר. במקרה שיהיה צורך בקירות גבוהים יותר, יבוצע בהם דרוג ברוחב של 3 מטרים לפחות. "

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 04/11/2025 ע"י בצלאל אורטל- ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 2025/ 28/04.

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 04/09/2025 ע"י כהנה ענבל.

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 26/11/2025 ע"י שני מזרחי- " 2 יח"ד

יש לתכן פח 1 בנפח 350 ליטר "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 28/10/2025 ע"י זבריקו בת אל - " אין התנגדות לתכנית מוצע 2 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי בתאריך 28/10/2025 "

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 04/11/2025 ע"י חמארשה דאנא -" אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

כניסה למקומות חניה ממפלס קיים

תנאי לטופס 4-

בניית גדרות בגבולות חלקה לוקים "

מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 16/10/2025 ע"י עזרא יועז .

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

	בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר.
	קביעת גובה הכביש הגובל.
	הגשת תכנית מפורטת של הדרך לאישור מח' תושי"ה.
	הריסת המסומן בצהוב וקבלת אישור פיקוח
	הריסת המסומן בצהוב וקבלת אישור פיקוח
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0232.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2026/10
כתובת	אל משאהד סמטה 1 , אום טובא .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן הסעיפים הטעונים תיקון :

קווי בנין

תכניות קומות – חורג מהמותר, אין התאמה באופן הנחת קו הבנין וכן בתצורתו ביחס לתשריט. על ע"ב להציג קו בנין בהתאמה לתשריט ולצמצם בהתאם.

שטחי בניה

שטח עיקרי

מותר מעל הכניסה הקובעת : 339 מ"ר

מוצע מעל הכניסה הקובעת 359.90 מ"ר כאשר בהורדת המרפסות של 28.75 מ"ר סה"כ מוצע 331.15 מ"ר

עומד ב מותר .

באופן החישוב לא נכללו שטחים נוספים האמורים להיחשב במניין השטחים העיקריים :

מהלך מדרגות פנימי של דירות - החל ממדרגה אחרונה של המהלך, כאשר ליח"ד מס' 3 ניתן לאשר כניסה אחת לדירה, ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.

לדייק בחישוב הקירות, ניתן לקזז קירות ע"פ ההנחיות .

מותר מתחת לכניסה הקובעת : 188.87 מ"ר

מוצע מתחת לכניסה הקובעת 186.22 מ"ר

ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב להוסיף לשטחים העיקריים שטח רצפה החל ממדרגה אחרונה במהלך מדרגות פנימי לדירה. כאשר שטח המרפסות המקורות ייחשב בנפרד (4.89 מ"ר)

שטחי שירות

מותר מעל הכניסה הקובעת : 78.04 מ"ר

מוצע מעל הכניסה הקובעת 64.59 מ"ר

עומד במותר , ישנה יתרה לניצול 13.45 מ"ר

מותר מתחת לכניסה הקובעת : 205 מ"ר

מוצע מתחת לכניסה הקובעת 204.69 מ"ר

ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב לחשב פעם אחת שטח המעלית כאשר ישנה יתרה לניצול של 13.45 מ"ר משטחי שירות מעל הכניסה הקובעת בכפוף לגמישות המותרת ע"פ התקנות במידה ויש עמידה בה.

לענין שטחי השירות ראה סעיף אחסנה. על מנת להתגבר על החריגה בשטחים העיקריים ניתן לצמצם שטח המחסנים ולניידם לשטחים עיקריים.

מרפסות זיז

עפ"י טבלה מס' 5 שטח מרפסות מותר 40 מ"ר

מוצע 4 מרפסות סה"כ 33.64 מ"ר. כאשר בבחינת קווי הבנין נדרש לבצע התאמה לתשריט וככל הנראה ישנן מרפסות החורגות מקו הבנין, חריגה המהווה סטייה ניכרת. היות והבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 ומדובר בהקמת בנין חדש חלה רפורמת ביטול ההקלות 2023-תשפ"ג, ולכן לא ניתן לפרסם הקלה לעניין חריגה מקווי בנין. לפיכך על ע"ב לצמצם למותר.

עפ"י הוראות התכנית (טבלה מס' 5) ההקצאה הינה 10 מ"ר עבור יח"ד. ישנן מרפסות במפלס 3.12- המחושבות כשטח עיקרי בניגוד להוראות התכנית. על ע"ב להציג חישוב שטח מרפסות העומד בהוראות התכנית. כאשר יש להוסיף למניין שטחי המרפסות שטח מקורה בקומת ה-0.00 בחזית המערבית וכן במפלס 6.24- בחזית הדרומית (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה).

הערה רלוונטית לכלל המרפסות, יש להציג מפלס מרפסת + מפלס מעקה + פתרון ניקוז מרפסת.

סעיף זה ייבחן בשנית

תכנית פיתוח

במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח כלל, על ע"ב להציג תכנית פיתוח הכוללת : אלמנטים להריסה אשר מהווים תנאי למתן היתר בניה בשטח עפ"י סעיף 4.1.2 ג, . על ע"ב להציע כמוצע : קירות תמך, גדרות ומדרגות פיתוח באם יש כולל מפלס, להציג שטח המתחשב בעמידה בהוראות מי נגר (לפחות 20%) וכן להוסיף חישוב. בנוסף יש לציין באמצעות הפניות : תכולת אשפה ליטר, מיקום פילר מים, פתרון גז, הצגת 2 עצים להעתקה עפ"י תשריט, להוסיף מפלסים

באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה.

סעיף זה ייבחן בשנית.

גדרות

סעיף 4.1.2 א

גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב, לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב

גובה הגדרות בחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ', והן ייבנו בדרוג ככל שיידרש, ובמרחקי נטיעה זה מזה

במסגרת הבקשה לא הוצגה פריסת גדרות, יתרה מזאת לא הוצגה תכנית פיתוח ובה גדרות וקירות תמך כמוצע.

על ע"ב להציג פריסת גדרות מלאה הכוללת קווי מידות אורך + רוחב וכן מידה כללית, פירוט חומרי הגמר ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית.

עיצוב אדריכלי

סעיף 4.1.2 ה - הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר גמר.

מי נגר

סעיף 6.1 – יותרו לפחות 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 – מאושר מתאריך 25/05/2025 ע"י המערכת.

ללא עדות לאישור במערכת. מתווק טופס 19 במקום זאת. על ע"ב להזין את האישור הדרוש.

רשות העתיקות – מאושר מתאריך 14/09/2025 ע"י ארז נחום.

ללא עדות לאישור במערכת. על ע"ב להזין את האישור הדרוש.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	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
	הגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה
	בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום התצ"ר.
	אישור תוש"יה - הגשת תכנית חניה מפורטת
	אישור כבאות
	אישור תברואה
	אישור שפ"ע ותאום נטיעת עצים עפ"י תב"ע
	תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	אישור רישום תצ"ר.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0286.00
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת לקומת מסחר קיימת, קומת משרדים חדשה וארבע קומות למגורים-8 יח"ד.
מספר ועדה	2026/10
כתובת	אל מקפה 2 , צור באהר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 30/03/2025 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה- "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון"

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת והושלמו התנאים הנדרשים.

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

	תנאי להיתר בניה- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י
	הגדר תיבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב
	בדיקה מול מחלקת המידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר
	אישור מחלקת מידע לעניין רישום התצ"ר.
כן	הגשת תצהיר מוכתאר בהתאם לרשימת המוכתרים המאושרת
כן	מס רכוש ירדני / מס רכוש ישראלי תואם כתובת
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	אישור סופי של מחלקת שימור.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0765.01
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תסופת בניה למסחר ומשרדים בתחנת תדלוק קיימת
מספר ועדה	2026/10
כתובת	א - זבאדי , גילה כביש 60

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

דברי הסבר :

התיק נידון ואושר בועדת ר"ר מתאריך 20/07/2025.

ע"פ החלטת הוועדה היות והחלק הדרומי של קירוי תחנת הדלק חורג מגבול החלקה ללא היתר ומהווה סטיה ניכרת, כתנאי לגורמים נדרש להציג בצהוב להריסה כאשר ההריסה תהווה תנאי להיתר.

מפגישה שהתקיימה מול הבעלים וע"ב הוצגה התחייבות בלתי חוזרת אשר דנה ומתיחסת בפירוט לעניין החריגה. (סרוק בא.א.)

בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת אודות ההתחייבות התקבלה הנחיתו כדלהלן :

לאור זאת שלעת טופס 4 ותעודת גמר שניתן לתחנת הדלק בתיק 08/232 התקיים הסכם משפטי מול הבעלים אשר עומד בעינו אין סיבה כיום לפתוח זאת בשנית אלא לסמן זאת ע"ג התוכניות עצמם.

מייל מקור סרוק בא.א.

היות וכך תוקנה ההרמוניקה כנדרש, אזור החריגה סומן בצהוב להריסה כולל הפניה להתחייבות.

התיק עולה לדיון בחוזר עבור ביטול ההריסה כתנאי להיתר.

דברי הסבר :

התיק נידון ואושר בועדת ר"ר מתאריך 20/07/2025.

ע"פ החלטת הוועדה היות והחלק הדרומי של קירוי תחנת הדלק חורג מגבול החלקה ללא היתר ומהווה סטיה ניכרת, כתנאי לגורמים נדרש להציג בצהוב להריסה כאשר ההריסה תהווה תנאי להיתר.

מפגישה שהתקיימה מול הבעלים וע"ב הוצגה התחייבות בלתי חוזרת אשר דנה ומתיחסת בפירוט לעניין החריגה. (סרוק בא.א.)

בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת אודות ההתחייבות התקבלה הנחיתו כדלהלן:

לאור זאת שלעת טופס 4 ותעודת גמר שניתן לתחנת הדלק בתיק 08/232 התקיים הסכם משפטי מול הבעלים אשר עומד בעינו אין סיבה כיום לפתוח זאת בשנית אלא לסמן זאת ע"ג התוכניות עצמם.

מייל מקור סרוק בא.א.

היות וכך תוקנה ההרמוניקה כנדרש, אזור החריגה סומן בצהוב להריסה כולל הפניה להתחייבות.

התיק עולה לדין בחוזר עבור ביטול ההריסה כתנאי להיתר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מחלקת אחזקה באגף שפ"ע על קבלת ערבות לתיקון תשתיות
	אישור כבאות ע"פ תקנון התכנית
	אישור מחלקת נגישות- ע"פ התקנון.
	אישור משרד הבריאות
	רישום הערת אזהרה שתכלול שטח עם זיקת הנאה למעבר ללא מגבלה.
	אישור משרד הבריאות.
	הריסת המסומן בצהוב וקבלת דוח פיקוח על הבניה.
	אישור מחלקת מידע לרישום תצ"ר
	הסדרי תנועה -הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מגדל חניה בתקן ישראל
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0465.00
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים לשם הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות סה"כ 12 יח"ד
מספר ועדה	2026/10
כתובת	אל מקפה 147, צור באהר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 26/06/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק.

להלן התייחסות להחלטת הוועדה:

לניוד שטחים ממעל לכניסה למתחת לכניסה לצורך חדר טרנספורמציה,

נוספו חללים טכניים בשונה מנספח (חדר משאבות, מאגר מים וחדר טרנספורמציה) על ע"ב להמציא אישור רשות מוסמכת או מכתב דרישה וכן יש לצמצם את שטחי השירות בתת הקרקע ע"מ לאפשר שטח למימוש חדר הטרפו. מעבר לכך ישנם תיקונים קלים בהרמוניקה.

חדר טרנספורמציה בוטל, ח. משאבות צומצם לשטח 4.20 מ"ר ומאגר המים לא חושב. לאחר הפניה לגורמים על ע"ב הבקשה להמציא דרישת רשות מוסמכת לגודל המאגר וכן למתן שטחים עבור מאגר המים – מהווה כתנאי לקבלת היתר.

שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת צומצמו למותר.

לעניין חריגת שטחי השירות מעל הכניסה, בוצע ניוד שטחים עיקרים מעל לכניסה הקובעת לשטחי השירות מעל לכניסה הקובעת בהתאמה ובכך מתייתר הצורך בפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

הליקויים תוקנו כנדרש, מובא לאישור.

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 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
	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
	תנאי להיתר בניה - רישום תצ"ר
	תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות.
	תנאי למתן היתר בניה הגשת נספח וסקר עצים מעודכן לאישור מחלקת שפ"ע.
	תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מחלקת התברואה.
	תכנית פיתוח שתכלול את חלק הדרך הסטטוטורית שבתחום התכנית ואת הכניסה אל החניה נת לאישור אגף תוש"ה.
	מחלקת דרכים - החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה
	סקר עצים מעודכן לאישור מחלקת שפ"ע
	אישור הסדרי תנועה - הגשת תכנון חניה מפורט בתחום שטח המגרש
	הריסת המסומן להריסה
	אישור מחלקת אחזקה לתכנית פיתוח השצ"פ
	דרישת רשות מוסמכת לגודל מאגר המים ומתן שטחים
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2000/0538.01
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות על בניין קיים 5 יח"ד חדשות, סה"כ 7 יח"ד
מספר ועדה	2026/10
כתובת	אום ליסון סמטה 11, אום ליסון

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 08/06/2025 והוחלט לדחות במתכונת.

בוצעו עדכונים בקווי הבנין באמצעות עדכון התב"ע הקיימת ע"י שינוי קו הבנין בתשריט בהתאמה לבינוי הקיים (ללא שינוי בהוראות וללא שינוי בנספח) ולפיו בוצע עדכון בתיק המידע (לא במסמך מידע תכנוני, רק בקווי הבנין).

הבחינה התבצעה ע"פי :

קו בנין עילי – תשריט + תיק מידע = ישנה התאמה ביניהם.

קו בנין תחת – עפ"י תיק מידע (התשריט לא כולל הפקעות).

הליקויים תוקנו כנדרש.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	כלכלה אורבנית לעניין הפקעה לכביש.
	אישור רישום תצ"ר.
	אישור מעבדה לבניה ירוקה
	נכסים
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0014.01
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת פביליון לאמנות בשטח הגן הבוטני, כולל מבנה שירותים צמוד וגג ירוק
מספר ועדה	2026/10
כתובת	יהודה בורלא 1, קרית האומה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

פרוט הבקשה

מבוקשת גלריה לאומנות בגן הבוטני בשטח של 222 מ"ר בהתאם להוראות התוכנית - "יותרו הקמת מבנים ומתקנים הכרוכים בגן הבוטני לרבות חממות ביתן שירותים, מבנה למנהלת הגן ובית קפה או שניים..."

פביליונים, מצפים, פרגולות לשרות מבקרי הגן - עומדים בדרישות התוכנית.

בהתאם לסעיף 8 ד' יש לקבל את אישור הוועדה המחוזית, "מבנים הדרושים לאחזקת הגן הכל בתנאי שהיתר הבניה יאושר ע"י הוועדה המחוזית" - בהתאם להוראות תוכנית 4850 "כל מקום שנקבעה הוראה בתוכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 ובתוכניות שהן שינוי לתוכנית מתאר ובתוכניות מפורטות, כי תנאי למתן למתן היתר בניה הוא אישור, או הסכמה של הוועדה המחוזית, הוראה כאמור מבוטלת בזאת, למעט בתוכניות המתייחסות לבניינים אופניים אשר לגביהם תישאר בתוקף ההוראה בדבר אישור או הסכמה של הוועדה המחוזית".

הגלריה הינה חלל פתוח, חדר עבור משרד, תאי שירותים. בנוסף, מוצע ממ"מ שישמש גם כמטבחון, וכולל שירותים ניידים - יש לקבל את אישור הג"א לערוב השימושים המוצע.

וכן, שטחי אחסנה ומערכות טכניות לתפעול המקום בשטח של 40 מ"ר, ניתן לאשר.

יש להציג פרוט של מפלסים וגבהים בתוכנית הפיתוח כדי לראות את החיבור בין הפיתוח הקיים למבנה המוצע, וכן יש להוסיף ע"ג החתכים והחזיתות של מידות, גבהים, חומרים.

החתכים והחזיתות מוצגות ללא פרוט מספק - נדרש להשלים.

יש להוסיף פרט לאופן ביצוע גג ירוק כפי המוצע.

חומרי בניה

יש לציין באופן מפורט יותר מה סוג החומר המוצע לחזיתות המבנה, כולל פרוט לאופן ביצוע הגג

הירוק.

פרוט הבקשה

מבוקשת גלריה לאומנות בגן הבוטני בשטח של 222 מ"ר בהתאם להוראות התוכנית- "יותר הקמת מבנים ומתקנים הכרוכים בגן הבוטני לרבות חממות ביתן שירותים, מבנה למנהלת הגן ובית קפה או שניים..."

פבילונים, מצפים, פרגולות לשרות מבקרי הגן- עומדים בדרישות התוכנית.

בהתאם לסעיף 8 ד' יש לקבל את אישור הוועדה המחוזית, "מבנים הדרושים לאחזקת הגן הכל בתנאי שהיתר הבניה יאושר ע"י הוועדה המחוזית"- בהתאם להוראות תוכנית 4850 "כל מקום שנקבעה הוראה בתוכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 ובתוכניות שהן שינוי לתוכנית מתאר ובתוכניות מפורטות, כי תנאי למתן למתן היתר בניה הוא אישור, או הסכמה של הוועדה המחוזית, הוראה כאמור מבוטלת בזאת, למעט בתוכניות המתייחסות לבניינים אופניים אשר לגביהם תישאר בתוקף ההוראה בדבר אישור או הסכמה של הוועדה המחוזית".

הגלריה הינה חלל פתוח, חדר עבור משרד, תאי שירותים. בנוסף, מוצע ממ"מ שישמש גם כמטבחון, וכולל שירותים נידים- יש לקבל את אישור הג"א לערוב השימושים המוצע.

וכן, שטחי אחסנה ומערכות טכניות לתפעול המקום בשטח של 40 מ"ר, ניתן לאשר.

יש להציג פרוט של מפלסים וגבהים בתוכנית הפיתוח כדי לראות את החיבור בין הפיתוח הקיים למבנה המוצע, וכן יש להוסיף ע"ג החתכים והחזיתות של מידות, גבהים, חומרים.

החתכים והחזיתות מוצגות ללא פרוט מספק- נדרש להשלים.

יש להוסיף פרט לאופן ביצוע גג ירוק כפי המוצע.

חומרי בניה

יש לציין באופן מפורט יותר מה סוג החומר המוצע לחזיתות המבנה, כולל פרוט לאופן ביצוע הגג הירוק.

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 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תנאי להיתר – הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0444.00
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מהות הבקשה	הקמת בית מגורים חדש וחפירת מרתפי חנייה ומחסנים.
מספר ועדה	2026/10
כתובת	בית הערבה 16, ארנונה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים.

אישור הועדה להורדת דרישת מכון בקרה מותנה באישור כיבוי אש ופיקוד העורף.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות
כן	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
כן	יש לאשר תכנית תאורה במחלקת המאור - עבור תאורה קיימת בגבול המגרש
כן	ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו
כן	תנאי להיתר בנייה- הגשת כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.

יש לאשר תוכניות פירוקים, תאורה זמנית ותאורה סופית במחלקת המאור.	כן
אישור פיקוד העורף	
אישור כיבוי אש	

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2013/1062.02
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע,
מספר ועדה	2026/10
כתובת	פרידמן 5, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נספח בינוי

בקומת מחסנים מבוקש שינוי פנימי הגורם לכך שפינת הקומה בסמיכות למחסן השונה מהנספח, סומן לאטימה

הדבר נוגד את שלביות ביצוע בכך שלא מבוקשת כל הקומה.

על מנת לעמוד בשלביות ביצוע צריכים

לתכנן את כלל שטחי השירות שבנספח.

לחילופין ניתן להוכיח שנוצלו כל שטחי השירות על פי טבלה 5 ואין אפשרות לנצל את השטחים עד תום.

כל זאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה.

במידה שלא תהיה הסכמה הרי שיש להיצמד לנספח בינוי במלואו.

אין אפשרות לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד מאחר שהתבע הופקדה בנובמבר 2023

שטחי שרות :

קיימים ממ"דים במבנה ומוצעים ממ"דים נוספים ; סה"כ שטחי הממ"דים : 51.94 מ"ר מוצע ו- 51.74 מ"ר קיים.

וכן מבואות וחדרי מדרגות : 29.12 מ"ר מוצע ו- 59.34 מ"ר מוצע.

מחסנים קיים : 62.23 מ"ר

מותר 220 מ"ר מעל הקרקע- מוצע 254.37 מ"ר, נראה שחורגים, אולם ע"ב כתב לרובוט שכל הקומות מעל הקרקע, וכלל בשטחים גם את שטחי המחסנים שנמצאים מתחת לקרקע, ובכך "חרג" מהשטחים, יש לשנות את קומת המחסנים לקומה מתחת לקרקע בכדי לעמוד במותר.

סה"כ מעל הקרקע : 192.14 מ"ר- עומד במותר.

סה"כ מותר מתחת לקרקע : 80 מ"ר.

סה"כ קיים : 62.23 מ"ר- אין מניעה לאשר, עומד במותר.

יש להוכיח כי גם השטחים שיתווספו להיתר בקומת המחסנים עומדים ומנצלים את השטח המותר לפי טבלה מספר 5/ הנספח.

מרפסות זיז

מוצעות מרפסות זיז תואמות לתב"ע.

חלק מהמרפסות מקורות, יש לחשב את המרפסות המקורות כמרפסות בשטח עיקרי מרפסות.

סה"כ שטחי מרפסות : 45.02 מ"ר.

יש לעדכן את שטחי המרפסות העיקריים בכדי לוודא שלא חורגים מהשטח המותר כשטח עיקרי בתב"ע.

בטבלה מספר 5 נכתב כי יש להתיר בניית מרפסות מעל דרך בעומק של 1.2 מ', המוצע עומד במותר- תואם את נספח הבינוי.

שטח עיקרי מרפסות מהווה 17.84 מ"ר- יש לעמוד בו.

תיקון תכנית a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0557.04
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	איחוד שתי דירות
מספר ועדה	2026/10
כתובת	צפניה 45 , כרם אברהם

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 לחוק :

הבקשה מובאת לפרסום לפי סעיף 149 לחוק היות ועפ"י חוות דעת משפטית ניתן לאשר את איחוד היח"ד המוצעות בקומת המרתף בכפוף לפרסום הקלה

מס' יח"ד :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה על איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת בשונה מנספח הבינוי והוראות התוכנית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0916.02
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הכשרת חלל קיים בצמוד לדירה
מספר ועדה	2026/10
כתובת	תמיר שמואל 64 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :

אישור איכות הסביבה :

על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה טרם דיון נוסף.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לצמצם את שטח עיקרי המוצע לכדי 34.51 מ"ר המותר במדויק.

חוות דעת אדריכלית :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1985/0733.02
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד לבניין קיים
מספר ועדה	2026/10
כתובת	בנימין מטודלה 20, רחביה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

ממ"ד:

על עורך הבקשה:

- לפרסם הקלה בדבר תוספת ממ"ד מעבר לקו בניין צידי.
- לאטום את הקיר בחזית דרומית מערבית ולהציע חלון בחזית אחרת.
- להציג תכנית צל המראה אפשרות למיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין.
- לציין ע"ג ההרמוניקה בגג הממ"ד "גג לא לשימוש".

קווי בניין:

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין וסימון גבול חלקה כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה:

- להסיר את חישוב החניה הקיימת בקומת מרתף מפלס 3.89-.
- לחשב את סך השטחים המרביים במרוכז בטבלה הייעודית ללא חלוקה למבנים.
- להסיר את חישוב המרפסת הקיימת בקומה א' מפלס 3.23+ מסך השטחים.

תימוכין קניינים :

על עורך הבקשה להמציא חתימות כפי הנדרש לממ"ד בשטח משותף.

תכסית :

על עורך הבקשה להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה במותר היות ותכסית מהווה סטיה נכרת.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להתאים את הרמוניקה בהתאם לאישור מח' שימור במדויק.

חוות דעת אדריכלית :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0315.00
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש, ממ"ד, מרפסות, מחסנים סה"כ 8 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2026/10
כתובת	מרג' אל מהור 0, שועפט

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית, יש להציג בניין בצורה רגולרית בהתאם למסומן ע"ג התכנית

- יש לצמצם את המרפסות בדירות דופלקס בעלות 2 קומות בהתאם להוראות סטייה ניכרת

- יש להשלים תנאים טרם דיון.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סטייה ניכרת:

ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 -

סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת.

המוצע בבקשה חורג לעניין המרפסות.

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.

מוצע בבקשה:

קומת מרתף 1- במפלס +3.38:

יח"ד מס' 2- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

יח"ד מס' 2- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר.

קומה א' במפלס +3.38 :

יח"ד מס' 4- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר.

קומה ב' במפלס +6.76 :

יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר.

קומה ג' במפלס +10.14 :

יח"ד מס' 7- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר.

קומה ד' במפלס +13.52 :

יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר.

המרפסות המוצעות לדירות דופלקס בעלות 2 קומות וחורגות מסך השטחים המותרים לכל יח"ד יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" את כל המרפסות המקורות גם במרפסות שהקירוי המוצע להם הוא שתי קומות מעל סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר בנוסף יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי.

תנאים טרם דיון :

אישור מחלקת דרכים :

"לא התקבלה תשובה מהגורם".

אישור מחלקת המאור :

"לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים"

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	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0123.35
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	ריצוף חצר
מספר ועדה	2026/10
כתובת	יוסף צבי הרץ 35, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הגיעה לרשות רישוי בשאלת הערבות הבנקאית שנדרשת עי אגף שפ"ע

לאחר שרשות הרישוי בחנה את הנסיבות ומחאר ומדובר בריצוף חצר בלבד מחליטה לאשר הפחתת הערבות ל 40,000 ש"ח להבטחת שימור העצים .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 65,508 ₪ עבור שימור העצים.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0897.01
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת על הבניין הקיים, שתי קומות לשתי בניינים בסך הכל שמונה יח"ד
מספר ועדה	2026/10
כתובת	אלמרוחה סמטה 10 , בית חנינה .

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחייה בעקבות פנייה של אנ"ן.

תימוכין קניינים :

התקבלה פניה מאנ"ן כי לא ניתן לקדם את התיק עקב בעיה בבעלויות ואי הוכחת המבקש כבעלים חוקי בנכס לפיכך הבקשה מוקפאת עד לקבלת אישור האנ"ן כי ניתן לקדם את התיק.

לאור הנתונים לעיל הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך דחייה.

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	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2016/1113.09
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בנייה, מרפסות, מחסן וממ"ד
מספר ועדה	2026/10
כתובת	דב בר יקר 11, נוה יעקב

החלטת הועדה

להעביר לוועדת המשנה

הבקשה נידונה ברשות רישוי והוחלט להעביר את הבקשה לדיון בוועדת משנה אשר תתקיים ב
28.1.26

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0020.00
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	מספר יח"ד המותר הינו 3 יחידות. 3 קומות מעל קומת מרתף
מספר ועדה	2026/10
כתובת	קיסאן 0, צור באהר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

חריגה בזכויות הבניה לעניין גובה ומס' יח"ד המהווים סעיפי סטייה ניכרת.

קיימות חריגות נוספות מהוראות התכניות החלות לענין שלביות, מס' הקומות וגובה קירות תמך המותרים. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה.

מספר קומות

עפ"י תב"ע 13851 סעיף 4.1.2 הנספח מחייב לענין מס' הקומות ולפיו מותר עד 3 קומות (עד מפלס 6.00 + 679).

עפ"י טבלה מס' 5 מותר "כמאושר בתכנית 2302 א"

עפ"י תב"ע 2302 – אזור מיוחד 5 –

סעיף 10 ב- "מס' הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות.."

ההוראה זהה ולפיה מותר עד 3 קומות.

קיים (מרתף + קומת קרקע) : הופק היתר מס' 110720 | רישוי 2013/355

קומת מרתף - במפלס 2.50 - (673) במסגרת בקשה זו קומת המרתף משמשת כקומת שירות – סה"כ 3 מק"ח מקורות + 1 חניה לא מקורה + מחסן 1

קומת קרקע – במפלס 0.00 (675) 1 יח"ד עם ממ"ד

ישנו פער בין ההיתר שהופק למוצג במסגרת הבקשה, על ע"ב להתייחס להיתר הקיים ולבצע התאמות נדרשות באם להריסה או כמוצע במסגרת בקשה זו (שינוי מהיתר קיים), בנוסף על ע"ב להציע תכנון בשונה מנספח היות והתכנון בנספח מייעד 6 מחסנים כאשר ישנה הוראה המהווה סעיף סטייה ניכרת המגבילה עד 3 יח"ד, כך שתכנון המחסנים אמור להיות תואם עד 3 מחסנים.

היות והנספח אינו מחולק לאגפים ומציע עד 3 יח"ד בכל החלקה ובמסגרת הבקשה המוצע מתייחס לאגף מזרחי בלבד ומתכלל את היח"ד המותרות, ישנה היתכנות לפרסום הקלה מתאימה בכדי לעמוד במותר.

מוצע:

קומה א – במפלס $3.00 + (678)$ 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג.

קומה ב – במפלס $6.00 + (680)$ 1 יח"ד בנסיגה מהחזית הקדמית עם ממ"ד ומרפסת גג. – מפלס קומה זו חורגת לענין גובה המבנה המותר (סעיף סטייה ניכרת) ראה סעיף גבהים.

קומה ג – במפלס $9.00 + (683)$ 1 יח"ד בנסיגה מהחזית הקדמית עם ממ"ד ומרפסת גג.

מוצע מהלך מדרגות המוביל לגג במפלס $12.00 +$

המוצע חורג מהוראות תב"ע 2302 א' יש לצמצם למותר, עד 3 קומות ע"ג קומת מרתף בהתאמה.

על אף שמדובר במבנה קיים, לא ניתן לפרסם הקלה למס' הקומות היות וישנה הוראה לעניין סטייה ניכרת בתב"ע 13851 המגבילה גובה המבנה עד $6.00 + (679)$.

גבהים

עפ"י טבלה מס' 5 ישנה הפניה לנספח אשר מחייב לענין גובה המבנה ומהווה סעיף סטייה ניכרת. עפ"י נספח מותר עד מפלס $6.00 + (679.90)$ מעבר לכך יותר מעקה תקני, עם יציאה לגג.

מוצע: רצפת גג במפלס $12.00 + (686.00)$ עם מעקה ויציאה לגג. החריגה נובעת מהגדרת ה-0.00 שעפ"י הנספח הינו $0.00 = 673.90$ ואילו עפ"י המוצע $0.00 = 675.50$ פער של 1.6 מ' וכן הוספת קומה מעבר למותר בנספח.

המוצע חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת, על ע"ב לבצע התאמות נדרשות לנספח ולעמוד במותר.

מספר יחידות דיור

עפ"י הוראות התכנית 13851 מהווה סעיף סטייה ניכרת ומחייב עפ"י נספח.

עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 3 יח"ד (מצוין גם בסעיף 4.1.2 ה)

מוצע: 4 יח"ד עבור האגף המערבי, כאשר עפ"י נספח שהינו מחייב לעניין יח"ד מותר עד 3 יח"ד בכל החלקה ולא רק עבור האגף המערבי.

חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת, יש לצמצם למותר.

ככל ויבנה בהמשך האגף המערבי, לא יוספו יח"ד נוספות ועפ"י סעיף 4.1.2 ה תרשם על כך הערה אזהרה כתנאי למתן היתר.

שטחי בניה -

עפ"י תב"ע 2302 א' סעיף 10(א) - אחוזי הבנייה המרביים יהיו 50% משטח המגרש נטו.

שטח המגרש 795 מ"ר, להלן חישוב:

$$397 \text{ מ"ר} = 795 \times 0.5$$

שטח עיקרי

מותר שטח עיקרי: 397 מ"ר

מוצע שטח עיקרי: 256 מ"ר

עומד במותר, ככל הנראה יתרה לניצול 141 מ"ר.

קיים פער במניין השטחים העיקריים הקיימים ביחס להיתר מס' 110720 רישוי 2013/355, על ע"ב להציג הסבר לפער.

שטחי שרות:

עפ"י תב"ע 2302 א' סעיף 10א(1) שטחי השירות הינם 8% (עבור אחסנה) משטח הבניה המירבי.

$$20.48 \text{ מ"ר} = 256 \times 0.08$$

מותר שטחי שירות: 22.93 מ"ר

מוצע: 15.96 מ"ר עבור מחסן אחד.

ככל הנראה עומד במותר, נספח מס' כולל 6 מחסנים ועל ע"ב להציג עד 3 מחסנים, כך שיהיה מחסן לכל יח"ד.

תכנית

עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 45%

ללא התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג תרשים + חישוב ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית.

אחסנה

עפ"י הנספח: 6 מחסנים, חדר הסקה, 3 מק"ח מקורות.

התכנון בנספח אינו עומד בקנה אחד עם הוראות התכנית 13851 המגבילה עד 3 יח"ד כסעיף סטייה ניכרת, כאשר לכל 1 יח"ד אמור להיות משויך מחסן אחד.

מוצע: בשונה מנספח, בינוי באגף המערבי בלבד, 1 מחסן, 3 מק"ח מקורות + 1 לא מקורה.

על ע"ב לפרסם הקלה מתאימה, היות והבינוי המוצע אינו תואם נספח ולהתאים את המוצע ל-3 יח"ד (חניה + מחסנים).

ממדים

במסגרת הבקשה ישנו ממ"ד לכל יח"ד, סה"כ 4 ממ"דים.

קיים – קומת קרקע (ראה סעיף שטחים) שטח הממ"ד נטו הינו 8.98 מ"ר השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש.

מוצע - ממ"ד עבור כל יח"ד חדשה, סה"כ 3 ממ"דים. עבור דירות: 2,3,4 שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 8.98 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש.

חורג מהמותר, מס' יח"ד מהווה סעיף סטייה ניכרת ולפיו מותר עד 3 יח"ד. על ע"ב לצמצם למותר תכנון הממ"דים בהתאמה עד 3 ממ"דים.

גדרות

תב"ע 2302 א' – סעיף 10 ט- גובה המירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר עד 2.20 מ'.

על ע"ב להציע שינויים מהיתר קיים 2013/355 ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית.

עיצוב אדריכלי

עפ"י תב"ע 2302 א' – סעיף 13(1) - הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר גמר.

קולטי שמש על הגג

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

ללא התייחסות לסעיף זה, חורג מהמותר.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

חורג מהמותר, היתכנות לפרסום הקלה בכדי לעמוד במותר.

על ע"ב להציג תכנית בינוי לכל החלקה ולציין באגף המערבי שלא במסגרת זו.

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

חברת חשמל – מאושר מתאריך 12/01/2025 ע"י המערכת.

ללא עדות לאישור במערכת. מתווק טופס 19 ואישור רשות העתיקות במקום זאת. על ע"ב להזין את האישור הדרוש.

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	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0120.05
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניית בריכה פרטית
מספר ועדה	2026/10
כתובת	רוזאניס 3 , מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה אינה עומדת בתחום קווי הבניין כאשר תכנית שאושרה לפני כניסתו לתוקף של תיקון סעיף 4 לתקנות – כלומר, לפני יום: 16.01.2013 בין שהיא כוללת ובין שהיא לא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים ו/או קווי בניין- אין מניעה משפטית לאשר בריכה מחוץ לקו בניין, בכפוף לפרסום הקלה- התכנית החלה הינה לפני 16.1.13 לכן עפ"י הרשום מעלה יש צורך בפרסום הקלה לאחר תיקון כלל הערות ההמלצה יש לפרסם את ההקלות הבאות:

"הקלה לחריגה מקו בניין (לציין איזו חזית)"

הקלה לעניין בנייה במרווחים (יש לציין את סוג החזית ואת אחוז החריגה מהמרווח עפ"י החזית).

הבקשה מובאת לפרסום הקלה ראה מעלה כאשר טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לתקן ע"פ ההערות.

להלן הסעיפים הנדרשים לתיקון:

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת לא נמצא היתר בנייה לבניין המקורי יש לציין ע"ג תכניות הקומות.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6525 שהוגש מיום 29/10/2024 ע"י המחלקה למידע תיכנוני.

עפ"י תיק המידע הקו המסומן באדום הוא עפ"י תכנית המתאר.

מוצע בבקשה בריכת שחייה בחזית צידי, מחוץ לקו הבניין ראה המשך הסבר בסעיף בריכת שחייה.

בריכת שחייה :

מוצע בבקשה בריכת שחייה בגודל של כ- 16.12 מ"ר – עורך הבקשה אינו מציג מספיק נתונים לגבי הבריכה המוצעת כיוון שהתכנית שהוגשה אינה ברורה ואינה במלואה -יש להוסיף לבקשה לצורך בחינת הבקשה פרט בחדר בקני"מ 1: 20 או 1: 50 לרבות פתרון ניקוז עם ציון חומרי הבניה, בהיצמד לפרטים המצוינים הרלוונטיים בסעיפים 21.1.4.6 , בריכות פרטיות .

ע"פ המדיניות המחלקה הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך /מעבר ציבורי / שצ"פ / שפ"פ) , תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1.00 מ' מגבול המגרש - הבריכה המוצע לא עומד בסעיף.

במידה וישנו הסבר רלוונטי למיקום הנוכחי ולבחירת החזית המוצעת יש להציג עם פירוט וייבחר ע"י הצוות המקצועי.

בחזית צידי גובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה - הבריכה המוצעת הינה בחזית צידית וגובלת עם חלקה למגורים לא ניתן לאשר.

הבריכה תהיה ללא קירוי - הבריכה המוצעת אינה מקורה עומד בסעיף זה.

עמידה בקו הבניין :

תכנית שאושרה לפני כניסתו לתוקף של תיקון סעיף 4 לתקנות – כלומר, לפני יום: 16.01.2013 בין שהיא כוללת ובין שהיא לא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים ו/או קווי בניין- אין מניעה משפטית לאשר בריכה מחוץ לקו בניין, בכפוף לפרסום הקלה- התכנית החלה הינה לפני 16.1.13 לכן עפ"י הרשום מעלה יש צורך בפרסום

הקלה לאחר תיקון כלל הערות ההמלצה יש לפרסם את ההקלות הבאות :

"הקלה לחריגה מקו בניין (לציון איזו חזית)"

הקלה לעניין בנייה במרווחים (יש לציון את סוג החזית ואת אחוז החריגה מהמרווח עפ"י החזית).

יש לעמוד בהנחיות הבאות :

• 21.1.1.1 עד 21.1.5.5 (חלק כ"א 'בריכות שחייה').

• מבנה בריכת השחיה יתוכנן כמפורט בסעיף 21.1.2.3 ('מבנה בריכת שחיה')

• בקשה להיתר הכוללת בריכה, תכלול פרט בחדר בקני"מ 1: 20 / 1: 50 לרבות פתרון ניקוז עם

ציון חומרי בניה, בהיצמד לפרטים המצוינים הרלוונטים בסעיפים 21.1.4.6 ('בריכות פרטיות')

פתחים :

מוצע שינוי בפתחים במפלס +0.35 , הפיכת חלון לדלת והפיכת דלת לחלון- יש להציג שינוי זה ע"ג החזיתות כדי לבחון באם קיימת פגיעה בחזית המבנה, רק לאחר השלמת הסעיפים ייבחן באם ניתן לאשר לא ניתן לאשר.

אישור שימור- כיוון שבמנה זה בנין אופייני יש לקבל אישור לכל שינוי במבנה ע"י מחלקת השימור.

תנאים טרם דיון

חוו"ד מחלקת השימור- לא התקבלה תשובה מהגורם בתאריך 15/09/2025. יש לקבל את חוו"ד זה.

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	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2002/0433.03
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	סגירת גג למדרגות (הכשרת עבירה) +השלמת גג
מספר ועדה	2026/10
כתובת	שאל אביגור 21 23 , חומת שמואל

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

בגין הוספת קומה וגובה מעל המותר בתב"ע וכן עבור הוספת מרפסת/ מעטפת לרבות תכנית צל. כמו כן, טרם התקבל הסבר מפורט באשר למקור הזכויות המבוקשות.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/7316.00 בתאריך 26/03/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

"קו בניין מחייב חדש סומן בצבע אדום, קו בניין תת קרקעי חדש בצבע כחול, קו בניין מחייב מאושר סומן בירוק".

-לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

על עורך הבקשה לסמן קו בניין וגבול מגרש ע"ג התכניות.

מספר קומות

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 13 ו' (1) :

"יהיה גובה הבניינים חמש קומות מעל קומת חנייה.."

במגרש נשוא הבקשה קיים בניין מגורים בן חמש קומות.

הבקשה מציעה הוספת קומה שישית.

בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, ניתן לאשר הוספת קומה בכפוף לפרסום הקלה מתאימה.

לפיכך, על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין הוספת קומה מכוח תקנות סטייה ניכרת.

שטחי בניה

עפ"י סעיף 9ה':

"מודגש בזאת כי שטחי המירביים .. יהיו בהתאם לשטחי הבנייה המירביים המאושרים בתכנית מס 5053 א'".

עפ"י תכנית 5053 א', טבלת זכויות בניה, סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות למגרש 114 - 4480 מ"ר.

עפ"י הבקשה, מוצע סה"כ שטח בנייה עיקרי של 153.96 מ"ר עבור 4 יח"ד.

טרם ניתן לבחון את עמידת הבקשה בשטחי הבנייה המותרים, וזאת מאחר ולא הובהר מכוח מה מתבקשת תוספת השטח העיקרי.

לפיכך, על עורך הבקשה:

לציין במלל ע"ג ההרמוניקה הסבר מפורט באשר למקור הזכויות המבוקשות.

להציג טבלת זכויות מסודרת, הכוללת פירוט השטחים שנוצלו עד כה בכלל החלקה (לרבות מספרי היתר), וכן ציון האם נותרו שטחים לניצול עתידי.

יש לציין כי בחלקה קיימים 4 בניינים.

עפ"י הנספח, בניינים מס' 1,2,7,8.

עפ"י ה-gis, בניינים מס' 15, 13, 23, 21.

*בבדיקת השטחים, יש להתייחס למספר הבניינים המצוינים לעיל.

מחסנים

עפ"י הבקשה, מוצע להפוך שטח מרפסת למחסן בארבעת יחידות הדיור.

לא ניתן לאשר סגירת המרפסות לשטח שירות, מאחר שלא הובהר האם נותרו שטחי שירות לניצול וכן מחסנים יתוכננו כתת קרקעיים ולא בקומה חמישית..

בנוסף, לפי ההיתר המקורי, תוכננו מחסנים בקומת החנייה לכל אחת מיחידות הדיור בחלקה.

לפיכך, לא ניתן לאשר את תכנון המחסנים ויש להסירם מהבקשה.

מרפסות

שטח מותר למרפסות זיז מקורות: עד 14 מ"ר, ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז אינו עולה על 12 מ"ר בבניין.

ניתן לאשר עומק מרפסת עד 1.50 מ'.

במפלס +12.00 מוצעת הוספת מרפסות זיז מקורות עבור 3 יח"ד.

שטחי המרפסות לא חושבו במסגרת הבקשה, ועל כן לא ניתן לבחון אותם.

כמו כן, ארבע הדירות סמוכות זו לזו, בעוד שמוצעות רק שלוש מרפסות.

לא ניתן לאשר את הוספת המרפסות במתכונת הנוכחית, היות ואין צמד מרפסות.

לפיכך יש להוסיף לבקשה מרפסת עבור מש' סממה או לחילופין מעטפת לרבות החתמתם.

בנוסף, אין שום התייחסות לתכנית צל רלוונטית ליתר הדירות בבניין לרבות משלוח הודעות.

.

פרגולה

במפלס +9.00 מוצעת הוספת פרגולה למרפסת קיימת.

הפרגולה תתוכנן מעץ, מתכת או חומר קל אחר.

פרגולות כלולות בתקנה 101, יש להסיר מהבקשה.

התנגדויות

עפ"י נתוני המערכת, הוגשה התנגדות אחת.

להלן סיכום ההתנגדות:

שימוש בזכויות בניה משותפות: המבקשים מבקשים להרחיב את דירתם ולהוסיף מרפסת, תוך

שימוש בזכויות הבניה המשותפות של כלל הדיירים, ללא הסכמתם.

מרבית זכויות הבניה שנותרו בבניין שייכות לכלל הדיירים, והמבקשים לא ביקשו את אישורם.

פגיעה אדריכלית ואסתטית: הוספת המרפסת בגודל ובמיקום המוצע עלולה לפגוע בחזות הבניין, לגרום לפגם אסתטי חמור וליצור בניין שונה מהותית משאר המבנים במגרש.

בשלב זה לא ניתן להתייחס להתנגדות, כיוון שהבקשה מובאת לדחייה במתכונת הנוכחית.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0852.03
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש בן שתי קומות סה"כ 2 יח"ד
מספר ועדה	2026/10
כתובת	דרך ג'בל מוכבר סמטה 1 3 , ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חסר אישור גורם טרם דיון (מאור) וליקויים ע"ג ההרמוניקה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון :

מרפסות זיז

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

תכנית פיתוח

במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח , 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 (סימון החלקה בהתייחס לתיק המידע).

חניה

תבע 9646 סעיף 12

החניה תהיה קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

בבחינת נספח מס' 1 , ללא התייחסות לסעיף זה (ישנה טבלת מאזן חניה בלבד, ללא תכנית).

עיצוב אדריכלי

תב"ע הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

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

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

רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 29/06/2025

ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להזין במערכת.

תנאים טרם דיון

מחלקת מאור – נדחה מתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת.

נפתח הפנייה בשנית בתאריך 26/11/2025 טרם התקבלה תשובה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1996/0087.02
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת 2 קומות על בניין קיים והקמת בניין חדש
מספר ועדה	2026/10
כתובת	קנבר 2, ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

וכן יש לבצע תיקונים נוספים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/7195.00 בתאריך 21/12/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 627935 בצבע אדום.

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- 843.46 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים :

עיקרי מוצע- 590.35 מ"ר.

עיקרי קיים- 221.71 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע- 812.06 מ"ר.

יתרת שטח לניצול : 31.4 מ"ר.

שטח שירות-

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח שירות מותר- 300.84 מ"ר

ע"פ טבלת חישוב שטחים :

שירות מוצע- 231.52 מ"ר.

שירות קיים- 27.20 מ"ר.

סה"כ שטח שירות קיים ומוצע- 258.72 מ"ר.

יתרת שטח לניצול : $300.84 - 258.72 = 42.12$ מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח שירות

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח שירות מותר- 152.06 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים :

שירות קיים- 18.51 מ"ר.

יתרת שטח לניצול : 133.55 מ"ר.

ע"פ סעיף 3.3 שלבי ביצוע מפורטים בהוראות תכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה נכרת"

מאחר שנותרו שטחים לניצול, קיימת אי עמידה בהוראות התכנית בכל הנוגע בביצוע בהינף אחד.

לפיכך, יש לנצל את מלוא השטחים או לחלופין פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בגין בניה שלא בהינף אחד.

חניה

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א':

1. "מקומות החניה יהיו בתחום מגרש, כמצוין בנספח מס' 1.

2. החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

3. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות.

4. מיקום הכניסה לחניה בנספח התנועה הוא מחייב. תותר סטיה של עד מטר אחד לכל כיוון" עפ"י ההרמוניקה נראה כי מיקום הכניסה לחניה תואם את נספח התנועה.
* טרם התקבלה חו"ד מהמחלקה להסדרי תנועה.

הוראות בינוי

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 1.2.4.ב':

"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו גוון סיתות וכיחול של אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה"

יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן בהתאם להוראות התכנית.

ע"פ סעיף 1.2.4.ז':

"גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות"- ע"פ ההרמוניקה, נראה כי גובה הגדרות עולה על 1.20, לפיכך על עורך הבקשה לתכנן בהתאם להוראות התכנית.

כמו כן, יש להציג ע"ג פריסת הגדרות בהרמוניקה סוג אבן, גבהים ומפלסים של הגדרות.

הריסות ופינויים

ע"פ סעיף 1.2.4.ג':

1. "תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר

2. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בנספח הבינוי להריסה"-

לאור האמור לעיל, תנאי לקבל היתר: ביצוע ההריסות הנדרשות עפ"י נספח הבינוי.

בדיקות ארכאולוגיות על פי חוק העתיקות

ע"פ סעיף 1.2.4.ה':

"על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיג על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעות אחרת מרשות

העתיקות"

חיזוק מבנים, תמא/ 38

ע"פ סעיף 4.1.2.יא :

"היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 "

ע"פ תצהיר מתכנן השלד במערכת, סומן כי החלקה לא כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק מבנים.

לפיכך, על עורך הבקשה להציג תצהיר מתכנן שלד עדכני בהתאם להוראות התכנית, לרבות הצגת תכנית חיזוקים במסגרת נוהל בקרה הנדסית ככל ויידרש.

שפ"ע

ע"פ סעיף 4.1.2.יב :

"1כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה סומנו בתשריט התכנית

2. בצידו הדרומי של המגרש סומנו 3 עצים לשימור על כן יפקיד היזם לעת מתן היתר בניה ערבות ע"ס 10,000 ש"ח לשימור עצים אלו. עבודה בקירבתם תתבצע ע"פ נוהל עבודה בקרבת עצים ושימורם בתום הבניה יהא תנאי למתן טופס 4.

3. בצידו הצפוני של המגרש קיימים 13 עצים בתחום הדרך המתוכננת. עצי ה"זית הארופאי " יועתקו בתוך תחום המגרש, שאר העצים בעלי ערך נופי נמוך ויעקרו כחלק מהיתר הבניה

4. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום שיאושר על ידי מחלקת גננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות והגנה עליהם, הכל בהתאם לסקר עצים עדכני

5. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה ו/או העתקה לעצים במחלקת גננות"

יש להציג ע"ג תכנית הפיתוח עצים לשימור, להעתקה ולעקירה בהתאם לנספח ולתשריט.

*טרם התקבל אישור מאגף שפ"ע.

ניהול מי נגר

ע"פ סעיף 4.1.2.יג :

" הבינוי מעל בתת הקרקע יהיה כפוף לתמ"א 434/ - ניהול מי נגר - ויותר שטח בהיקף של לפחות 20% משטח המגרש אשר יהיה פנוי מבינוי וחדיר למי נגר עילי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשרי שיהיו מגוננים או מצופים בחומר מחלחל (כגון ריצוף מחלחל, חצץ וכו')-

לבחינה סופית, יש להציג חישוב מי נגר בהרמוניקה.

שלביות ביצוע

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תהא בהינף אחד לכל מגרש. לא תותר בניה בשלבים"

מאחר שנותרו שטחים לניצול, קיימת אי עמידה בהוראות התכנית בכל הנוגע בביצוע בהינף אחד. לפיכך, יש לנצל את מלוא השטחים או לחלופין פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בגין בניה שלא בהינף אחד.

תנאים טרם דיון

המחלקה לאיכות הסביבה - עפ"י נתוני המערכת מופיע כי "בוטל ע"י המערכת עקב כך שמספר הקומות קטן מ-2" - נראה כי מדובר בטעות, שכן הבקשה אכן מחייבת אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

אגף שפ"ע- לא התקבלה תשובה מהגורם.

אגף תברואה- לא התקבלה תשובה מהגורם.

המחלקה להסדרי תנועה- לא התקבלה תשובה מהגורם.

מחלקת הדרכים- לא התקבלה תשובה מהגורם.

מחלקת המאור- לא התקבלה תשובה מהגורם.

על עורך הבקשה להתייחס לסעיף 4.1 י', הקובע תנאים מקדימים למתן היתר בנייה.

בניה ירוקה - הבקשה מחייבת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה כתנאי לפתיחת תיק, ואשר לא נדרש היות והנתונים הכמותיים לא הוזנו בצורה נכונה למערכת, יש להשלים כתנאי לדיון נוסף.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0091.00
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בנין חדש בן 3 קומות ו 4 יח"ד וקומה למרתף
מספר ועדה	2026/10
כתובת	דרך צור באהר 0 , צור באהר

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש להשלים תנאים מאגף שפ"ע, אגף תברואה ומחלקת הדרכים כתנאי לדיון נוסף.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5977.00 בתאריך 15/07/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302א ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד.

עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בקומת המרתף. (כמפורט בסעיפים מחסנים וחניה)

הבקשה נפתחה בשנת 2025, ולכן לא ניתן לאשר הקלות בבנייה חדשה.

לפיכך, לא ניתן לאשר את החריגות.

יש לציין כי לא מדובר בחריגה בחניה תת קרקעית במלואה לכיוון הכביש אלא בחזית האחורית.

מחסנים-

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

הבקשה מציעה 4 מחסנים בשטח כולל של כ- 39.33 מ"ר.

סה"כ שטח הבניה המירבי- 409.14 מ"ר.

שטח מחסנים מותר ע"פ 8% - 409.14*8% = 32.73 מ"ר.

שטח המחסנים בחריגה של : 6.6 מ"ר. לפיכך, יש לצמצם לגודל המותר.

כמו כן, קיימת חריגה מקווי הבניין באזור המחסנים בחזית המזרחית-

יש לצמצם, כך שהמחסנים יעמדו בקווי הבניין המאושרים.

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

חניה-

עפ"י סעיף 10א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"-

מוצעים 4 מקומות חניה עבור 4 יח"ד בקומת מרתף בתחום החלקה.

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 07/12/2025 ע"י בתאל זבריקו.

"אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח עבור 4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4"

שטח החניה חורג מקווי הבניין המאושרים. לפיכך, על עורך הבקשה לצמצם את השטחים למותר, כך שהתכנון יהיה בגבול קווי הבניין. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, יש לקבל אישור מעודכן ממחלקת הסדרי תנועה ודרכים.

שטח מירבי לבניין

ע"פ סעיף 10ה': "לא יעלה שטח בנין אחד במגרש על 700 מ"ר.."

לפי טבלת חישובי השטחים בהרמוניקה, סה"כ שטח מירבי לבנייה, כולל שטחי שירות הינו 768.76 מ"ר.

לפיכך, המוצע אינו עומד במותר ויש לצמצם את שטחי הבנייה.

*יש לציין כי לא ניתן לפרסם הקלה.

קיר תמך

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט':

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

מרפסות

עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג".

מוצעות המרפסות כדלקמן :

מפלס +03.3, קומה א'

חזית צפונית- מרפסת זיז, בשטח של כ-7.26 מ"ר.

אורך המרפסת- 5 מ'.

אורך החזית- 24 מ'.

עומק המרפסת- 1.50 מ'.

חזית דרומית- מרפסת זיז, בשטח של כ-4.18 מ"ר.

אורך המרפסת- 3.09 מ'.

אורך החזית- 24 מ'.

עומק המרפסת- 1.35 מ'.

מפלס +6.24, קומה ב'

חזית צפונית- מרפסת זיז, בשטח של כ-7.26 מ"ר.

אורך המרפסת- 4.05 מ'.

אורך החזית- 15 מ'.

עומק המרפסת- 1.50 מ'.

חזית דרומית- מרפסת זיז, בשטח של כ-4.18 מ"ר.

אורך המרפסת- 3.15 מ'.

אורך החזית- 15 מ'.

עומק המרפסת- 1.15 מ'.

*עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ'.

לפיכך, יש לעמוד בדרישות התכנית ולתכנן בהתאם.

**על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתיכים סוג וגובה מעקה.

כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות.

הוראות בניה

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

תנאים טרם דיון

אגף שפ"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם .

אגף תברואה - לא התקבלה תשובה מהגורם .

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 07/12/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח עבור 4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור .

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	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0240.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת קומה מעל בניין קיים סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2026/10
כתובת	אל מקפה 3, צור באהר

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

בגין חריגה מקו בניין צידי. (30% עם פתחים, 10% ללא פתחים).

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/5203.00 בתאריך 11/02/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302א ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5.

מבדיקה, נראה כי קיימת חריגה מקווי הבניין בחזית המזרחית.

המרווח הנדרש בחזית זו הינו 4 מ'.

עורך הבקשה סימן מרווח של 4 מ' בהרמוניקה, אולם מבדיקה נראה כי סימון המידה אינו מדויק וכי המרווח בפועל הינו 3.70 מ'. (ראה בהרמוניקה)

לפיכך, לבחינה סופית, יש לתקן ולאמת את קו המידה, כך שהמרווח בחזית המזרחית יהיה מדויק.

*לאחר עדכון קו המידה בחזית המזרחית, יש לפרסם הקלה מתאימה בגין חריגה מקו בניין צידי. (30% עם פתחים, 10% ללא פתחים).

שטחי בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף א' :

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

שטח עיקרי-

שטח החלקה : 546 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $546 \times 50\% = 273$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות.

ע"פ טבלת חישובי שטחים,

שטח עיקרי מוצע : 62.03 מ"ר.

שטח עיקרי קיים : 205.75 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מוצע וקיים : 267.78 מ"ר.

עם זאת, ע"פ טבלת השטחים בהיתר מס' 1999/13.1, סך השטח העיקרי המאושר הינו 212.86 מ"ר.

לפיכך, על עורך הבקשה לוודא התאמה בין הנתונים, לעדכן את טבלאות השטחים ולחשב מחדש את סך השטחים העיקריים, בהתאם להיתרים הקודמים שהתקבלו בחלקה.

הוראות בניה

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

תנאים טרם דיון

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 12/08/2025 ע"י מזרחי שני - " 3 יח"ד, יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 30/09/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית קיימות 3 מ"ח עבור 2 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 1999/0013.01 לטובת יחידה חדשה נלקחה חניה אחת עפ"י התקן מעודף החניות שקיימות בשטח. סה"כ 3 מ"ח עבור 3 יח"ד קיימות וחדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור .

מחלקת הדרכים - התקבל אישור בתאריך 21/08/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה על סמך האישור בתיק המקורי מס' 1999/13.01

מדובר על תוספת בניה

תנאי לטופס 4 -

יש להתחבר לכביש קיים בכניסה לחנייה

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים "

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1970/0104.06
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה למגורים ע"פ תב"ע מספר 820548
מספר ועדה	2026/10
כתובת	ששת הימים 28 , גבעת המבחר

החלטת הועדה

לסגור את תיק הבנין

בתאריך 22.5.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר וועדה זו עברה הבקשה לגורמים .

במהלך אישור התוכנית בגורמים עלה כי יש חיוב רב בהשבחה ולכן המבקשים הגישו מכתב בו מצוין כי מבקשים לסגור את תיק הבניה

ולכן הבקשה מובאת לוועדה על מנת לסגור את תיק הרישוי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0543.16
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	שימוש בחללים קיימים ומרפסות
מספר ועדה	2026/10
כתובת	שדרות הרצל 18, קרית משה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

קריית משה שד" הרצל 18

בבניין בן 4 קומות, בן 12 יח"ד קיימות. 2 כניסות.

מוצע :

1. צירוף חלל בעליית גג ל 3 דירות קיימות בקומה עליונה

2. תוספת שטח עיקרי ל 2 דירות קיימות בקומה "ג

3. תוספת שטח עיקרי לדירה אחת קיימת בקומת מרתף.

4. תוספת מרפסות זיז ל 3 דירות בחזית דרומית הרחבת מרפסות מאושרות בחזית צפונית בקומה "ג מפלס +9,00

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1991, אזור מגורים 2

נספח בינוי 115ב מפורט מחייב.

הקלות

לא פורסמו.

בניגוד לנספח 115ב שנוגד מדיניות הועדה במתחם גת. לכן לא ניתן לאשר.

כמו כן מוצעת הגדלת המרפסות המאושרות בחזית צפונית בהתאם לחתך טיפוסי.

הפתרון הינו ראוי מבחינה עיצובית, ניתן לאשר.

טרם פרסום התכנית יש לבצע תיקונים :

בחזית דרומית מוצעות מרפסות זיז שלא עפ"י נספח, יש לבטל מרפסות אלו מאחר ומהוות סטייה נכרת ואינן ניתנות לאישור זאת אף עפ"י מדיניות המחלקה לעניין תכנית 115ב במתחם גת.

לא ניתן לאשר את הגדלת המרפסות בחזית צפונית החורגות מהנספח.

יש לבטל את החצרות האנגליות ולהציע חצר אנגלית מינימלית בהיקף החלון בלבד.

יש להעביר חתך העובר דרך התוספת בקומת מרתף.

יש להציג מחסנים/ תכנית צל למחסנים בשטח שווה לכל בעלי הזכויות בעמודה המבקשת בינוי בקומת מרתף.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0580.01
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הכשרת תוספת על בניין קיים
מספר ועדה	2026/10
כתובת	צבאח אל מג'ד 39 , אל-עיסוויה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

רקע לבקשה

בשכונת אל – עיסוויה מבקשים הסדרת מצב קיים של מבנה קיים

מנתוני המערכת ניתן לראות כי ניתן היתר בעבר לבנין הכולל 2 קומות מעל קומת חניה

בפועל המבנה הוקם בשונה מהיתר זה ולכן רוצים להסדיר זאת בבקשה זו .

טרם פתיחת הבקשה הגישו תיק מידע האומר כי קיימת תב"ע נקודתית מספר 790758 אשר אושרה מיום 22.7.2023 והחלקה המדוברת נופלת על שטח עירוני מעורב .

כאשר לפי סעיף 4.1(ג) להוראות התוכנית יש להגיש תוכנית בינוי עבור אזור זה הכולל מבנים קיימים להכשרה ויש לתת התייחסות למבנים אלו ביחס למבנים חדשים .

לכן הבקשה מובאת לוועדה עבור הדרישה בהשלמת תנאים מקדימים לדיון .

עוד ניתן לראות כי הציגו נתונים שגויים וזאת כי התוכנית אשר הוגשה כלל לא תואמת למצב הקיים בשטח ולפי צילומי אוויר של המבנה וזאת כי מדובר בהסדרת מצב קיים .

רק לאחר הגשת תוכנית בינוי ניתן לבחון את הבקשה

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.