

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0375.01
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת שלוש קומות ועוד קומה חלקית, עבור מבנה מגורים E, לכדי סה"כ 190 יח"ד. ביטול קומות המגורים בבנין F ובנין 2 קומות, עבור מסחר, ומבני ציבור.
מספר ועדה	2026/14
כתובת	דרך חברון 1, תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה

	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור סופי אד' העיר
	אישור סופי מבני ציבור- תאום תכנון פנים סופי וחתימה על כתב התחייבות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0371.00
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש בן 6 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית, סה"כ 14 יח"ד
מספר ועדה	2026/14
כתובת	אל אימאן 1, שועפט

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים-

יש לתקן תוכנית בהתאם לתאור הבקשה ותיקונים בתוכנית 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 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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה

	בתקנה 52
	מס רכוש ירדני ואו מס רכוש ישראלי עד שנת 2000
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	חתימת טופס 11 בכפוף למחלקת הדרכים.
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	אישור מנהל התעופה האזרחית

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0316.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף ובו 18 יח"ד.
מספר ועדה	2026/14
כתובת	אל ראס , שועפט .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים בתיאום עם בוחן רישוי ובכפוף לתיקונים ע"ג תכנית a

-יש לדייק בחישוב שטחי האחסנה ולציין מ"ר לכל מחסן

-יש לבטל 4 מחסנים בקומות המרתף ולהציע עד 18 מחסנים כמספר יח"ד

-יש לחשב את המבואות, מעברים, חדרי מדרגות מעל מפלס 0.00 במניין השטחים העיקריים בהתאם להוראות התכנית.

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
	יש לקבל מס רכוש ישראלי עד שנת 2000 או מס רכוש ירדני
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	רישום תצ"ר
	תנאי להיתר בניה/חפירה יהיה ביצוע סקר גאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. - בקרה מרחבית איכות הסביבה
	אישור סופי מחלקת דרכים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0342.02
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת שני גני ילדים זמניים
מספר ועדה	2026/14
כתובת	דרך חברון 116, תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור משרד הבריאות
	חתימת נכסים על טופס 1 חתום
	אישור סופי מח' מבני ציבור
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	החלקה כלולה במתחם תלת מימדי תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר בשטח התכנית
	רישום התצ"ר בשטח התכנית
	יאום עם צוות אב לתחבורה/רק"ל ירושלים
	יאום עם צוות אב לתחבורה/רק"ל ירושלים
	אישור סופי מח' מבני ציבור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0178.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש, 46 יח"ד, מסחר, משרדים ומבני ציבור
מספר ועדה	2026/14
כתובת	הבאבא סאלי 0, חומת שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הצגת תמיהיל דירות מעודכן לצורך הוכחת עמידה בשטחי השירות המותרים מכוח תיקון 163 לחוק.

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 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית הסדרי תנועה תנועה ע"י אגף תושי"ה
	חתימת רמ"י ע"ג הרמוניקה הסופית
כן	אישור סופי של מחלקת שפ"ע
	אישור סופי של אדריכל העיר
	אישור סופי של מחלקת דרכים

	חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסי העירייה
כן	תאום תכנון הפנים מול מחלקת מבני ציבור
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0149.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת מבנה חדש למסחר ו-30 יחידות דיור
מספר ועדה	2026/14
כתובת	המהרל מפראג 1, חומת שמואל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

יש להוסיף תמהיל דירות מעודכן לצורך הוכחת עמידה בשטחי השירות המותרים מכוח תיקון 163 לחוק.

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 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, 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 חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
כן	אישור סופי מח' שפ"ע
כן	אישור סופי אד' העיר
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	להסיר ריהוט ודלת בקומת גלריה מחדר שינה בעל חלל כפול (נראה כמוצע במפלס הגלריה)
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0582.00
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	שיפוץ ותוספת למבנה מגורים קיים כולל תוספת 2 יח"ד חדשות בנוסף ליח"ד קיימת סה"כ 3 יח"ד.
מספר ועדה	2026/14
כתובת	אהל משה 15, מחנה יהודה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

קומת עלית גג מפלס +7.40, חזית מזרחית : מוצעת חריגה מעבר לקו בנין וגבול מגרש עבור בינוי הגג – על עורך הבקשה לכנס את בינוי הגג לתוך קווי הבניין המאושרים.

שטחי בניה :

- סעיף 10 (ד) (1) : "בנוסף לאחוזים המפורטים לעיל ניתן להשתמש בשטח חלל גג הרעפים למגורים".

- סעיף 10 (ד) (10) : "תותר בנית מדרגות חיצוניות פתוחות לקומה השניה... מדרגות חיצוניות יחושבו כשטח בנוי."

- סעיף 10 (ו) "סה"כ אחוזי הבניה כוללים את כל הבניה בתחום מעטפת הבניה (כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חניה, חדרי הסקה, מקלטים, חדרי מדרגות וכיוצא בזה) למעט מרתפים תת-קרקעים קיימים שאינם משמשים למגורים"

בבחינה הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הנדרשות במניין השטחים כולל חישוב מדרגות חיצוניות פתוחות ובנוסף עורך הבקשה נדרש לחשב חדרי מחוזקים במניין שטחי שירות מעבר לזכויות – על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי מוצע ואת חדרי המחוזקים במניין שטחי שירות מעבר לזכויות ולוודא עמידה ה בסך שטחים המותרים של 174 מ"ר (לא כולל את שטחי המערב).

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +4.60, חזית מזרחית :

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לכדי 50 ס"מ או לחילופין לפרסם הקלה ייעודית לעומק של 1.20 מ' כנדרש בתקנות.

מרפסות גג :

קומה א', מפלס +4.60, חזית מערבית :

מוצעת מרפסת גג מקורה בעומק של 1.30 מ', ברוחב של 3.75 מ' ובשטח של 4.86 מ"ר, עורך הבקשה מחשב את המרפסת המקורה כפתוחה – על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת במניין שטח עיקרי מוצע.

גובה בניה :

קומה א' מפלס +4.60 : גובה קומה 3 מ', חורג מהמותר – על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה כפי המותר עפ"י התב"ע היות וחריגה זו מהווה סטיה נכרת.

גגות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג החתכים את אחוז שיפוע הגג ולוודא עמידה במותר.

פתחים :

על עורך הבקשה להציע את הפתחים בהתאם להוראות התב"ע ונספח הבינוי במדויק.

תכסית :

על עורך הבקשה להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה בתכסית המותרת.

הריסה :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בצהוב להריסה את הבינוי הקיים בחלקה כעבירת בניה.

אישור מחלקת שימור :

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י תכנית המתקנת שתאושר.

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	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
	תנאי לקבלת היתר יהיה רישום תצ"ר מספר אלפיסה 1601/2024 לתיקון שטח וגבולות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0442.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע,
מספר ועדה	2026/14
כתובת	חברת תהילים 11, מאה שערים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

מסחר :

158.81 (עיקרי קיים) > 186 מ"ר המותרים בתב"ע, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב חלקית את קומת הקרקע למסחר בשטח נמוך מהמופיע בהוראות התכנית – על עורך הבקשה לחשב את כל קומת הקרקע למסחר במניין שטח עיקרי קיים בסך של 186 מ"ר כמופיע בהוראות התכנית טבלה 5.

מגורים :

בבחינת הבקשה נצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את הפונקציות הנדרשות במניין השטחים המותרים – על עורך הבקשה לחשב את כל לפונקציות הנדרשים במניין שטח עיקרי מוצע כמסומן ע"ג הרמוניקה a שנבחנה

ש. שירות :

על עורך הבקשה :

- להציע שטח שירות בקומת המסחר כשטח עיקרי קיים ולהראות עמידה במותר.

- לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטחי שירות הקיימים ולהראות עמידה במותר, ככל ויהיה חוסר בשטחי שירות המותרים יש לקחת שטחים אלו מהשטח העיקרי הנותר.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את עומק מרפסות זיי המוצעות לעומק 1.20 מ'.
- לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי למרפסות.

חוות דעת אדריכלית :

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תברואה - בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות עבור פח 1 בנפח 1000 ליטר
	תנועה - לא ניתן פתרון חניה בגבולות החלקה יש לשלם קרן חניה עבור 2 מ"ח (חניון גוש 50)
	להוצאת היתר בניה מימון קרן חניה בתאל 30/11/2025
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0425.01
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	שינויים פנימיים. תוספת קומת מרתף. תוספת מדרגות ממ"ד ומעלית פנימיים.
מספר ועדה	2026/14
כתובת	נבון 5, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

על עורך הבקשה להמציא תיק מידע מעודכן הכולל התייחסות לתב"ע 895136 כתנאי להפניה לגורמים

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את השטחים העיקריים בקומת המרתף בסך השטחים המוצעים

נוהל בקרה הנדסית :

עפ"י הוראות התב"ע יש להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית – על עורך הבקשה להמציא הבהרה ממנהנדס הוועדה האם נדרש אישור נוהל בקרה הנדסית

אישור שימור :

יש להמציא הרמוניקה מאושרת ע"י מחלקת שימור היות ובארכיב קיים רק את האישור ללא ההרמוניקה

חוות דעת אדריכלית :

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0611.01
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע,
מספר ועדה	2026/14
כתובת	מלכי ישראל 71, מקור ברוך

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

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

שטחי בניה :

ש. שירות :

על עורך הבקשה לציין הערה ע"ג ההרמוניקה מתחת לטבלת השטחים כי 1.85 מ"ר שטח שרות נלקחו משטח עיקרי נותר עפ"י התב"ע.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הסגירה בדירת המבקש שלא נמצאה לגביה היתר בניה בצהוב להריסה בהיתר זה ושאר הסגירות לסמן "להריסה לא כלול בהיתר זה".

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 טריים
	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
	הריסת הבינוי המסומן בצהוב להריסה בדירת המבקשים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2007/0187.06
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	השלמת קומות קיימות, והוספת 2 קומות חדשות ויחידות דיור, הוספת חדר אשפה, הוספת מחסן, והגבהת פיר קיים של מעלית, ומתקנים על הגג
מספר ועדה	2026/14
כתובת	בנימין מטודלה 32, רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע כעת בבקשה כפי שאושר בוועדת ערר תוספת הכוללת תוספת 2 קומות ותוספת 5 יח"ד ובריכה על הגג

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה לחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי

גובה מעקה בריכה בגג המבנה :

על עורך הבקשה להציג מעקה בגובה של 1.70 מ' ממפלס הגג ושלא יעלה כל 22.70 + מטר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	א"ר

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור שירותי הכבאות
	אישור פיקוד העורף הג"א
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר
	"הגשת הסכם התקשרות לפינוי פסולת בניין"
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור שימור סופי
	חתימה פוזיטיבית של מר היימן לעניין החיזוקים ב2 דירותיו בבנין.
	תנאי להיות תשלום קרן חניה עבור מק"ח אחד וביצוע מק"ח ע"פ היתר 2007/187.00
	יש לסמן את החניות הקיימות / המוצעות עפ"י תוכנית מעודכנת בתוכנית הסופית
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0037.07
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת שטח עיקרי, סגירת מרפסת, חיזוק חדר קיים, ומרפסת.
מספר ועדה	2026/14
כתובת	דברי חיים 21, הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להסיר מההרמוניקה את חישוב הוכחת השטחים המותרים עפ"י התב"ע כתנאי להפניה לגורמים.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את מלוא השטחים להריסה בצהוב כמסומן בנספח הבינוי וכן לסמן את הבנוי שלא נמצא לגביו היתר בניה להריסה בצהוב "להריסה לא בהיתר זה".

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1979/0928.08
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת קומה לפי תב"ע
מספר ועדה	2026/14
כתובת	אהרון אשכולי 117, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.

השולמו התנאים כנדרש.

והתקבלה תכנית בינוי שמספרה 497ב

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	אישור משרד הבריאות
	אין להיתר בנייה בשטח התוכנית אלה על סמך תכנית בינוי סופית טרם הוגשה תכנית בינוי ויש
	ש זאת

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2006/0705.03
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניית גדר בהיקף לחלק מחלקה 106
מספר ועדה	2026/14
כתובת	אל חדיביה 0 , בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתייעצות שהתקיימה עם מנהל האגף, ממונה המרחבי ובוחנת התיק הוחלט כי יהיה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים המוצעים מטה:

מוצעת גדר היקפית (במסלול רישוי מקוצר).

גובה הגדר- המוצעת הינה 5.00 מ' כאשר ע"פ רישוי מקוצר ניתן בגובה מקסימלי המותר של 3 מ' – על ע"ב לצמצם את גובה הגדר המוצעת לכדי 3 מ' העומד במסלול רישוי מקוצר.

אישור מודד- על ע"ב להמציא אישורו של מודד והמצאת מפה מצבית עם רקע ייעודי הקרקע בתחום הגדרות המוצעות בבקשה זו.

חוו"ד משפטית- על ע"ב להמציא חוו"ד משפטית המאפשרת הכשרת הגדר הקיימת וזאת ע"י תיחום שטח שצ"פ או תחום דרך עתידית המתוכנן ע"פ תוכנית 101-1079128 מגרשים 100, 201 ו- 205.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0604.00
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש בן 4 קומות, סה"כ 4 יח"ד.
מספר ועדה	2026/14
כתובת	אל ג'דיד 21, ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 22/05/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 בהתאם לסעיף 149 הקלה לבניה שלא בהינף אחד.

יחד עם זאת, מובהר כי ללא השלמת תנאי הבעלויות לא ניתן יהיה להעביר את הבקשה לפרסום.

הבקשה כוללת נספח בינוי השונה מהנספח המאושר, ואינה כוללת את מרפסות הזיז המותרות על-פיו. כתוצאה מכך נדרשת הקלה לביצוע הבנייה בשלבים, מאחר והיעדר המרפסות משנה את אופן העמידה בדרישות הבינוי שנקבעו בתוכנית, תנאי זה אינו מהווה סטייה ניכרת ולכן ניתן לבקש בגינו הקלה.

הבקשה הופנתה לפרסום כפי הנדרש לאחר מילוי המסמכים הנדרשים לעניין הבעלויות- אשר היוו תנאי לביצוע הפרסום, אשר נבדקו ע"י אני פירו בתאריך 09/11/2025 "אישורי בעלות משלימים התקבלו, אין מניעה להתקדם בבדיקת הבקשה".

ההקלה שפורסמה הינה "הקלה בשינוי שלביות מנספח בינוי", ההקלה פורסמה כנדרש תום מועד להתנגדויות 23/12/2025, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

יתר הנושאים ללא שינוי, ניתן לשוב ולאשר.

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 אחרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	חוות דעת רשות העתיקות.
	יהיה רישום התצ"ר
	יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	אישור סופי מח' דרכים ע"פ דרישתם בדבר ביצוע דרך הגישה ותיאום.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0349.01
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות מעל לבניין קיים בן שתי קומות מעל קומת חניה תת-קרקעית, ותוספת יח"ד, סה"כ 12 יח"ד.
מספר ועדה	2026/14
כתובת	אבו ע'נים 1, צור באהר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 03/12/2024 בוועדת רישוי. החלטת הוועדה - " לדחות במתכונת המוצעת" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת.

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 להעברה לגורמים.

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

	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	הגשת תכנית מתוקנת למחקלת תוש"ה שתכלול מתן אפשרות כניסה לחנייה המוצעת.
	יש להציג סקר עצים ונספח מעודכן.
	אישור צוות תנועה לתאום גבולות דרך גישה.
	תיאום עם אגף שפ"ע לנטיעת עצים בוגרים.
	אישור המחלקה לבטיחות 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
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0247.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין מגורים חדש בן 4 קומות, סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2026/14
כתובת	דיר אל עמוד , צור באהר .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

תכסית

עפ"י הוראות התכנית, הערות לטבלת זכויות והוראות בניה : "תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%"

יש להציג חישוב תכסית תת קרקעית ע"ג ההרמוניקה.

מחסנים

מוצעות 4 יחידות אחסנה עבור 4 יח"ד, בשטח כולל של 50.50 מ"ר.

גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ'.

יש להוסיף חתך נוסף העובר דרך המחסנים.

הוראות בינוי

עפ"י סעיף 4.1.2 א' :

"גובה הגדרות לכיוון צפון לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ככל שיידרש, ובאופן שיאפשר גינן ונטיעות"

יש להוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה לבחינה סופית.

תנאים טרם דיון

•איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 29/09/2025 ע"י בצלאל אורטל- "

ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 04/06/2025.

תנאים לטופס 2

הוכחות טיפול במינים פולשים טרם תחילת עבודות"

•אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 10/07/2025 ע"י ענבל כהנה.

•הסדרי תברואה- התקבל אישור בתאריך 10/08/2025 ע"י מזרחי שני- " 4 יח"ד

יש לתכנס פח 1 בנפח 350 ליטר".

•הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 15/07/2025 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 בתא 15/07/2025"

•מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 29/12/2025 ע"י חמארשה דאנא- בהמשך לדיון אגפי מתאריך 03.12.2025 אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

תנאי לטופס 4-

בניצוע פתרון הניקוז בכניסה למקומות חניה לפי תכנית סרטקה מתאריך 29.12.2025

ביצוע השלמת אספלט לפי תכנית סרטקה מתאריך 29.12.2025

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.

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 א"ר
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.
	רישום התצ"ר.
	תנאי לתעודת גמר לבניין יהיה נטיעת העצים הבוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לדרך המוצעת ותכנית חניה מפורטת בתחום ש לאישור אגף תושי"ה
	תנאי להיתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד המחלקות הבאות בעירייה: שירותי כבאות, אגף ה ואגף התברואה
	יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0288.00
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן שתי קומות מעל קומת מרתף סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2026/14
כתובת	רבאיעה סמטה 10 1, אום ליסון

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נדרש תיקון בהרמוניקה כתנאי להערה לגורמים.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון:

מספר קומות

סעיף 8 (ב): "גובה הבנין לא יעלה על שתי קומות. בבניה במדרון לא תותר קומת עמודים, אלא יידרש מסד סגור"

במסגרת הבקשה מוצע שתי קומות ועומד במותר. עם זאת על ע"ב להציע סגירה במפלס +0.00 בחזית האחורית במקום עמודים בלבד ולעמוד בהוראות התכנית.

מרפסות זיז

עפ"י הטופוגרפיה ישנם הפרשי מפלסים במגרש וישנן מרפסות זיז החל ממפלס ה-0.00 להן הפרוט:

קומת קרקע מפלס 0.00 (681.20)

מוצעות 3 מרפסות המחושבות כמרפסות מקורות: ראה סימון ע"ג ההרמוניקה.

מרפסת 1 - עפ"י תכניות קומה א' ותכנית גגות מדובר במרפסת בינוי ע"ג קומת מרתף ואין לחשבה כמרפסת זיז. מעבר לכך יש להציג מפלס מעקה ופתרון ניקוז למרפסת.

מרפסת 2 - כנ"ל.

מרפסת 3 – מוצעת כמרפסת זיז ומחושבת כנדרש. יש להוסיף מפלס מעקה ופתרון ניקוז.

קומה א מפלס 3.20 + (681.40)

מוצעת מרפסת זיז בחזית המערבית המחושבת כמרפסת זיז מקורה. מרפסת זו מקורה ע"י קירוי מרפסת זיז בהמשך לגג ואינה עומדת במותר. על ע"ב להציע גג ללא זיז וכן לחשב שטח מרפסת בקומה א' כמרפסת זיז לא מקורה. בנוסף יש להוסיף מפלס מעקב ופתרון ניקוז.

תכנית פיתוח

במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית,

יש לציין תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, להציע כמוצע קירות תמך/גדרות להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח וכן להציג פתרון ניקוז לחלקה.

בנוסף, עפ"י הערות אגף שפ"ע קיימים שני עצים לשימור אשר הוגשה התחייבות לגביהם. יש להטמיע מיקומם ע"ג ההרמוניקה.

עיצוב אדריכלי

סעיף 8 (ג) "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. בקומת המרתף מוצע קומת חניה בעלת עמודים בחזית הצפונית, יש להציע אלמנט סגירה ולעמוד בהוראת סעיף 8(ב).

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

חברת חשמל – מאושר מתאריך 22/06/2025

ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש (מופיע במקום טופס 19)

רשות העתיקות – מאושר מתאריך 18/08/2025

ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב להעלות לארכיב מכתב מאשר המפרט את תנאי האישור.

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 שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הסדרי תנועה אישור סופי - אישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי
	עצים - הוגשה התחייבות לשימור שני עצים
	תבע 2683 א סעיף 15 - טרם הוצג מסמך מאשר עתיקות
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	אישור רישום תצ"ר.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0185.02
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בנייה וממ"ד בקומת מרתף.
מספר ועדה	2026/14
כתובת	מחלקי המים 16 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע הינו מכח התב"ע החלה בחלקה , לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים ,
התקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון והתקבל אישור שימור מפורט לכלל התכנון המוצע.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6477 שהוגש מיום 02/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני
ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, עפ"י תשריט התב"ע ישנה הפקעה לדרך שלא סומנה
בתכנית המדידה, יש להמציא תיק מידע מעודכן לעניין חריגה מקווי הבניין לעניין הממ"ד ראה
סעיף ממ"ד.

ממ"ד :

מוצע ממ"ד בקומת המרתף בשטח הגדול יותר מהמותר עפ"י תקנות, ע"ב מבקש את השטח
העודף מהמותר ע"כ שטח עיקרי.

הממ"ד מוצע בתת הקרקע בחלל בור המים הקיים לשימור, התקבל אישור שימור לבקשה.

אומנם הממ"ד חורג מקווי הבניין אך לפי התב"ע לא נדרש בפרסום הקלה :

סעיף 10 (ו) - "במידה והקירות החיצוניים של בנין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים
באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של
חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות
במגרשים הסמוכים והוכח, כי אין בכך משום פגיעה בהם."

לכן לא נדרש בפרסום הקלה לעניין הממ"ד הנמצא בקונטור הבניה הקיימת.

כמו"כ היות ולא נחשב כחריגה מקווי הבניין כל השטח המוצע מותר היום והינו בתחום קווי
הבניין.

יש להמציא אישור הג"א לכך שאכן נחשב לממ"ד תקני ולא לחדר מחוזק- תנאי לקבלת היתר.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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 סופי של מחלקת שימור להשלמת תנאים להיתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1983/0430.01
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בנייה מעל בניין קיים סה"כ 4 יח"ד.
מספר ועדה	2026/14
כתובת	אל זאויה 15, ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה ב- 03.12.2024 ונדחתה במתכונת המוצעת כיוון שמבוקשת תוספת קומה בתת הקרקע המהווה סטיה ניכרת לעניין מס' הקומות שניתן לאשר.

ע"ב פנה לוועדה המחוזית לעניין תיקון טעות סופר לעניין מס' הקומות ומיקומן ביחס למפלס ה $+0.00$ _, ואכן תוקנו הוראות התוכנית בתאריך 09.02.2025.

בשלב זה ניתן לאשר קומה עיקרית מתחת למפלס ה $+0.00$ _ ועוד 3 קומות מעל ה $+0.00$ _.

ההרמוניקה במערכת מתוקנת בהתאם למותר.

שטחי הבניה המעודכנים בתת הקרקע-

128.10 מ"ר עיקרי, מוצע 128.10 מ"ר- עומדים במותר וניתן לאשר.

שטח שירות-

10 מ"ר מותר עפ"י תוכנית ומוצע 10.01 מ"ר- ניתן לאשר.

שטחי הבניה המעודכנים מעל הקרקע-

480.90 מ"ר עיקרי, מוצעים 334.68 מ"ר אשר כוללים את שטחי המרפסות המקורות שיש לחשב כשטחים עיקריים,

עומדים במותר וניתן לאשר.

49 מ"ר שרות- מבוקש 48.56 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר.

שרטוט מקומות החניה סודר כנדרש, תואם לאישור שהתקבל ממחלקת תנועה, ניתן לאשר.

עפ"י סימון מחלקת מידע קיימים בחזית צפונית מזרחית 10 עצי זית לשימור, יש לבצע את הבניה בהתאם למגבלות העצים ולעמוד בדרישת שפי"ע על כך שלא יפגעו העצים הקיימים בעת הבניה.

הוראות בינוי

גובה הגדרות כלפי הדרך והשביל הציבורי לא יעלה על 1.2 מ' - ההרמוניקה לא מציגה פריסת גדרות כנדרש, יש להשלים בהתאם להוראות התוכנית.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תנאי למתן היתר בניה אישור מחלקת מידע באם ניתן לרשום את התצ"ר.
	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1 הוא הגשת תוכנית פיתוח לדרך המאושרת מצפון.
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	אישור המחלקה לכלכלה אורבנית.
	אישור מס רכוש ישראלי / ירדני
	יש להשלים מס רכוש כתנאי להיתר בניה.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0236.00
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה סה"כ 5 יח"ד
מספר ועדה	2026/14
כתובת	אל מחאג'ר סמטה 4, אום טובא .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן פירוט הסעיפים הנדרשים לתיקון :

שלביות ביצוע :

סעיף 14ג(2) - "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח. ברזלי המשך היציקה(קוצים) יכופפו ויכסו בהתאם לפרט המעקה"- נותרו 24.33 מ"ר לבנייה עפ"י סעיף מרפסות יש לבצע שינוי במיקום המרפסות דבר שירגום לשינוי בשטח העיקריים לכן סעיף השלביות יבחן לאחר שינוי מיקום המרפסת עפ"י סעיף מרפסות.

מרפסות :

סך שטחי המרפסות המקורות יכללו בסך השטחים העיקריים עפ"י סעיף 10א'.

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

להלן הסבר באם עומד בסעיפים אלו :

במפלס +3.00 בחזית הצפונית מוצעות זוג מרפסות לדירה 3 ודירה 4 21.20 מ' x 50% = 10.6 מ'. המרפסת המוצעת באורך של כ- 3.00 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר

במפלס +3.00 בחזית הדרומית מוצעות זוג מרפסות לדירה 3 ודירה 4 22.20 מ' x 50% = 11.1 מ'. המרפסת המוצעת באורך של כ- 3.00 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר

המרפסות המוצעת מדירה 4 הינה מרפסת מקורה וחושבה בסך השטחים העיקריים.

במפלס +6.00 מוצעת מרפסת בחזית מערבית ובחזית דרומית

המרפסת המוצעת בחזית המערבית, חישבו עורך המרפסת המותר עפ"י החזית 9.16 מ' $\times 50\% = 4.58$ מ'. המרפסת המוצעת בחזית זו באורך של כ- 3.00 מ', עומק המרפסת 1.20 מ' - ניתן לאשר בתנאי לכך שיעמוד במצד מרפסות לכן יש לשנות את מיקום המרפסת לחזית הצפונית בכך ליצור צמד מרפסות.

המרפסת המוצעת בחזית הדרומית, חישבו עורך המרפסת המותר עפ"י החזית 11.37 מ' $\times 50\% = 5.69$ מ'. המרפסת המוצעת בחזית זו באורך של כ- 3.00 מ', עומק המרפסת 1.20 מ' - ניתן לאשר

מרפסות בצמד :

במפלס +3.00 מוצעות מרפסות בחזית דרומית ובחזית הצפונית, המרפסות מוצעות כצמד מרפסות לכן ניתן לאשר.

במפלס +6.00 מוצעות מרפסות בחזית המערבית ובחזית הדרומית, המרפסת בחזית הדרומית ניתן לאשר כצמד למרפסת שתחתיה לגבי המרפסת בחזית המערבית לא ניתן לאשר כיוון שאינה נכללת במצד מרפסות הינה בודדה בחזית לכן יש להעביר את המרפסת המוצעת בחזית המערבית אל החזית הצפונית ובכך ליצור צמד מרפסות.

גדרות וקירות תמך :

עפ"י התכנית החלה סעיף 10ט' "גובה המירבי 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 הסופיים"- נראה כי עפ"י פריסת הגדרות עומד במותר.

הוראות בניה סעיף 13

יש לציין את סוג האבן בכל החזיתות "אבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוג' הקיים"

יש להציג את הפתחים עפ"י התכנית החלה סעיף 13 4,5,6,7 (ראה צילום מסך של סעיפים אלו בהרמוניקה a) נראה כי המוצע אינו עומד בסעיפים אלו יש לציין ע"ג החזיתות עפ"י הוראות אלו.

גגות הבניין יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים - מוצע גג שטוח עומד בסעיף זה.

התנאים לדיון :

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 08/01/2026 ע"י בצלאל אורטל.

שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 23/11/2025 ע"י כהנה ענבל סבי- " הוגשה תכנית מדידה מתוקנת, יש להטמיעה בהרמוניקה הסופית"

תברואה- התקבל אישור בתאריך 03/11/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר-

יש לציין ע"ג תכנית הפיתוח

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0311.00
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע
מספר ועדה	2026/14
כתובת	דרך בית לחם 19, גאולים - בקעה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע תואם נספח בינוי ועומד בשטחי הבניה המותרים, התקבל אישור שימור.

מס' יח"ד :

קיים : 1 יח"ד.

מוצע : יח"ד נוספת, סה"כ 2 יח"ד, עומד במותר.

יש למספר יח"ד ע"ג ההרמוניקה.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מעל לכניסה הקובעת.

מותר עפ"י תב"ע : השטח המותר הינו עפ"י נספח הבינוי.

מותר מכח טבלה 5 : 340 מ"ר.

קיים : 186.86 מ"ר.

מוצע : 89.78 מ"ר, המוצע לא חורג מהמותר.

סה"כ : 276.64 מ"ר, נותרו 63.36 מ"ר למימוש.

ע"ב מבצע הורדת של מדרגות פעמיים, רק ניתן להוריד רק פעם אחת.

יש לתקן את החישוב שיחושב המדרגות בכל הקומות ורק בעליית לגג ניתן לבצע הורדה, כך שיש לחשב עוד של חדר מדרגות פעמיים דהיינו שטח של $2 \times 7.30 = 14.60$ מ"ר נדרש לחישוב.

בנוסף ישנו מבנה היסטורי שימורי בחלקה (מבנה עזר) שחושב כשטח שירות, התב"ע לא מגדירה כלל שטחי שירות ויש לחשבו שטח עיקרי, השטח הכולל של המבנה הינו כ-30 מ"ר, יש לחשב כשטח עיקרי.

השטח יעמוד במותר גם לאחר חישובים אלו, ויעמוד על סה"כ 320 מ"ר לשטח עיקרי לערך (חישוב משוער יש לחשב במדויק ע"י הרובוט).

ש. שירות:

מוצע תוספת שטח עבור חדר טכני, אין צורך לחשב היום ולא מדובר בחדר טכני אלא באזור מסוים בגג עבור מערכות טכניות, להסיר החישוב, ולהציע הפרדה קלה (גדר סורג) בין הגג הוצע לשימוש לבין הגג הטכני עבור מערכות דוודים וכו'..

מוצע תוספת שטח עבור חדר טכני, אין צורך לחשב היום ולא מדובר בחדר טכני אלא באזור מסוים בגג עבור מערכות טכניות, להסיר החישוב, ולהציע הפרדה קלה (גדר סורג) בין הגג הוצע לשימוש לבין הגג הטכני עבור מערכות דוודים וכו'..

- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"י הרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1978/0792.09
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	מעלית פנימית בחדר מדרגות ומרפסות
מספר ועדה	2026/14
כתובת	הרב חיים מיכל מיכלין 13, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

בבית וגן, רח' מיכלין 13

בבניין בן 4 קומות, בן 8 יח"ד קיימות.

מוצע :

תוספת מעלית פנימית בחדר מדרגות משותף

תוספת מרפסות זיז בקומות השנייה והשלישית בשתי חזיתות צדדיות

התכנון נבחן וניתן לאשר חלק מהבקשה :

מעלית – לאשר

מרפסות בחזיתות צידיות – לדחות, מאחר ומהווה ס.נ מהתקנות מעבר ל-10% המותרים במרווח צידי.

מבוקשת מעלית פנימית בתוך פיר מדרגות קיים משותף, אין מניעה לאשר בכפוף לכך שיוגש אישור יועץ נגישות תוך התייחסות לרוחב מעלית נדרש מול המוצע, וכן אישור כיבוי אש.

יש להציג פרטי מעלית וחתכים בקני"מ 1:20

המרפסות המוצעות חורגות מקווי הבניין המאושרים, שהינם מעטפת הבניין הקיים, ב 17 ו 28% מרווח צדי מהווה סטייה נכרת מהתקנות. יש להסיר מהבקשה.

בנוסף לכך, לא הוגשה תכנית צל למרפסות לכל בעלי הזכויות בחלקה ואף לא הוצגה אפשרות למרפסות לסוכה, כך שהמרפסות גם לא היו מאושרות חזותית.

הסכמות ותימוכין קינניים :

התקבלה הסכמת בעלים $5/8 = 6\%$.

אין מתנגדים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0641.03
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בנית בנין מגורים חדש.
מספר ועדה	2026/14
כתובת	חברת ש"ס 8, מאה שערים

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

תכסית :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בניה ב- 100% תכסית בשונה מהוראות התב"ע.

לחילופין במידה והמבקש מעוניין לפנות לוועדה המחוזית לקבלת הבהרה הפוטרת מפרסום התיק יועבר לוועדה המחוזית

קווי בניין :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה וע"ג התכניות סימון קו בניין וגבול חלקה כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה :

- לחשב את שטח מרפסת שירות במניין שטח עיקרי.

- לצמצם את הבינוי לסך שטח עיקרי מותר עפ"י התב"ע.

ש. שירות :

על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה במניין השטחים כנדרש.

גגות :

על עורך הבקשה להציג גישה חופשית לגג הבניין עפ"י הוראות התב"ע.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית הצפונית לתוך קווי הבניין המאושרים היות וחריגה זו מהווה סטיה נכרת.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' שימור כתנאי להפניה לגורמים.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות 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	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1988/0129.03
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת ממ"מ
מספר ועדה	2026/14
כתובת	הקרן הקיימת לישראל 22, נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

:

הבקשה מובאת לפרסום עפ"י סעיף 149 היות והמוצע בבקשה ממ"ד מחוץ לקוו בניין בשונה מנספח בינוי בהתאם לתוכנית צל ומעל ממ"ד שאשור בהיתר קודם בתיק מס' 1988/129.02 כאשר לא פורסמו הקלות על בניה בשונה מנספח בינוי וחריגה מקו בניין וכן יש לצמצם את גודל הממ"ד ל-9 מ"ר במדויק

נספח בינוי :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה בשונה מנספח

קווי בניין :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בחריגה מקו בניין צידי לבניית ממ"ד

שטחי בניה/ ממ"ד :

על עורך הבקשה לצמצם את שטח הממ"ד ל-9 מ"ר נטו המותרים.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית 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	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	1972/0687.04
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	מעלית רחוב המעפילים 14
מספר ועדה	2026/14
כתובת	המעפילים 14 , גבעת הורדים

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

הבקשה מציעה פתרון גישה מהמעלית למבואה וזאת בניגוד לתקנות המעודכנות של כיבוי אש, בנוסף, המבואה המוצעת הינה בחריגה מקו בניין ומהווה סטיה ניכרת כיוון שמדובר בחריגה עם פתחים מעבר למותר.

יש לבחון פתרון שונה התואם לדרישות כיבוי אש ובכפוף לאישור ר"צ, לאחר תיקון ההרמוניקה ואישורה יש לקבל הסכמות פוזיטיביות של הבעלים הרלוונטים או לחילופין לבצע משלו הודעות עפ"י תקנה 36.

פרוט תוספת הבניה המבוקשת :

מוצעת מעלית בחזית צידית- פיר מעלית בשטח של 3.99 מ"ר המחושב כמערכות טכניות.

במפלס התחתון מוצע היסוד של פיר המעלית ללא גישה לקומות עצמן- לא קיימת התייחסות תכנונית, ניתן לאשר.

במפלס הכניסה מוצע גישה למעלית כ"מראה" למעלית הקיימת בחלקו הקדמי של הבניין.

בניית "פיר המעלית" מחייב עקירת עץ, התקבל אישור ממחלקת שפ"ע לעקירתו וזאת לאחר בחינה כי מדובר בעץ צעיר וניתן להעתיקו למקום אחר.

בקומות ב' וג' המעלית מוצעת ע"י מעבר המוצע כתוספת "מבואות וחדרי מדרגות" בשטח של 3.80 מ"ר בכל מפלס.

המעלית המוצעת הינה בגודל של 160 x 165, בחריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.90 מ' ובצמוד לבניין קיים.

ניתן לאשר תוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים בהתאם להוראות תוכנית 5022 :

רשות הרישוי המקומית או וועדת המשנה המקומית רשאית להתיר בניית מעלית חיצונית לבניין קיים בכפוף לתנאים הבאים :

המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ' עומדים בדרישה זו, המרווח שנותר עד גבול מגרש הינו 1.70 מ'.

התכנון האדריכלי טעון חו"ד מהנדס העיר.

בהתאם להוראות תוכנית 5022 א' קיימת הרחבה לדרישה זו- "בכל סעיף בהוראות תוכנית מס' 5022 לפיו נדרשת חו"ד מהנדס העיר או נדרש תאום עם מהנדס העיר יתווסף- או מי שהוסמך לכך מטעמו"- יש לקבל את חו"ד הנדרשת מהגורם המוסמך לכך.

בבניינים שהוגדרו בתוכניות כבניינים לשימור או בבניינים אופייניים תותר בניית המעלית החיצונית בתנאים מסוימים- החלקה אינה כלולה ברשימת הרחבות לשימור, הוראה זו אינה רלוונטית לבקשה זו.

קודם הדיון בבקשה להיתר, בדבר הקמת המעלית תמסור או תשלח הוועדה המקומית על חשבון מבקש ההיתר הודעה המפרטת את מהות הבקשה :

-לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה- בוצע משלוח הודעות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות מצד הבעלים בחלקה.

-לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין אשר לדעת הוועדה ייפגעו, או עלולים להיפגע מאישור הבקשה- לא

נשלחו הודעות לגובלים, לפי שיקול הדעת לא נדרש.

מוצע פתח גישה אחד מפיר המעלית- בכפוף להוראה ועדכון שהתקבל ממנהל האגף : " בבקשות לתוספת מעלית לבניין קיים יש לתכנן את המעלית או יותר נכון את מבואת המעלית לדרך מוצא אחד לפחות בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות"

תוספת מעלית המבוקשת עם מבואה / שימוש במרפסת קיימת מהווה מלכודת אש ולא ניתן להתיר אותה בהתאם לתקנה זו .

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

• מעלית המבוקשת בצמוד למהלך המדרגות המשותף בבניין , כך שהחיבור למדרגות מהוות דרך מוצא.

• תוספת מעלית עם גישה ישירה לתוך הדירה ללא יצירת מבואה.

לאור האמור לעיל, יש להציע פתח ומבואת מעלית דרך מוצא שאינו מהווה מלכודת אש- לא ניתן לאשר את מבואת הכניסה המוצעת בהתאם למפורט לעיל, וכן, כפי שמצוין בסעיף "קווי בניין" המבואה הינה בחריגה, לא פורסמה הקלה כנדרש ולא ניתן לאשר את עומק החריגה בשיעור המוצע, נדרש להציע פתרון תכנוני שונה וזאת בכפוף לאישור ר"צ.

לאחר אישורה יש להגיש הסכמות פוזיטיביות של הבעלים הרלוונטים או לחילופין לבצע משלוח

הודעות בהתאם לתקנה 36.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5002 שהוגש מיום: 02/01/2025 ע"י המח' למידע
תכנוני.

הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין, לא בוקשו הקלות לבניה בחריגה מקו בניין- בהתאם
לתוכנית 5022 לא נדרש לפרסם הקלות כשמבוקשת תוספת מעלית לבניין קיים.

אולם, הגישה למעלית עצמה מוצעת ע"י מבואה פתוחה מעבר לקו בניין- לא בוקשה הקלה
לחריגה מקו בניין צידי, נדרש להשלים את פרסום ההקלה.

החריגה המוצעת הינה בשיעור 1.30 מ' כאשר קו הבניין הינו 4 מ'- החריגה הינה בקיר עם פתחים,
מדובר בסוג של מרפסת ועפ"י התקנות ניתן לאשר עד 10% חריגה במרווח תוך השארת מרחק של
2.70 מ' מהגבול, החריגה הינה פי 3 מהמותר, נדרש לשקול לבצע בניה המהווה פתרון של "קיר
ללא פתחים" ויהיה ניתן לאשר עד 2.70 מ' מגבול מגרש, אולם, החריגה המוצעת מחייבת פרסום
הקלה או שניתן לשקול תכנון שונה שלא חורג מקו בניין.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0399.00
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל שתי קומות חניה סה"כ 6 יח"ד
מספר ועדה	2026/14
כתובת	רביעה סמטה 10 1, אום ליסון

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לניוד שטחים עיקריים ממעל לכניסה למתחת לכניסה כאשר טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש להשלים תנאים טרם דיון נוסף:

איכות הסביבה, אגף שפ"ע, תברואה, הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים.

בנוסף נדרשים תיקונים נוספים בהתאם לסעיפים:

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

עפ"י סעיף 4.1.2 ג': "א. מספר קומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת"-

(ראה סעיף קומות)

"ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו

הבנין יחשב כסטייה ניכרת" - טרם ניתן לבחון חריגה מקו בנין (ראה סעיף קווי בנין)

קווי בנין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5207.00 בתאריך 21/02/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבנין מסומן באדום, קו הבנין המסומן בכחול הוא קו בנין תחת/ תת קרקעי.

לבחינה סופית, יש להטמיע את קווי הבנין בכל התכניות, לרבות סימון קו בנין תחת בכחול בתכניות התת קרקעיות.

שטחי בניה

מעל הכניסה הקובעת-

שטח עיקרי

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר - 049 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע- 402.19 מ"ר.

יתרת שטח עיקרי לניצול- 87.81 מ"ר.

שטח שירות- שטח שירות

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר- 84 מ"ר

ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע- 84.76 מ"ר.

יתרת שטח שירות בחריגה- 0.76 מ"ר. – יש להתאים שטחים למותר, כאשר ניתן להשתמד בחלק מיתרת השטח העיקרי .

מתחת לכניסה הקובעת-

שטח שירות

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר- 833 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע- 422.82 מ"ר.

יתרת שטח שירות לניצול- 410.18 מ"ר.

שטח עיקרי

ע"פ טבלה 5 לא מותרים שטחים עיקריים מתחת לכניסה.

ע"פ נספח וכן ע"פ הבקשה- מוצע 85.74 מ"ר.

היות והבקשה הוגשה בשנת 2024, התנאים לקליטתה הסתיימו במרץ 2025 דהיינו לפני 01.04.2025 וכן התכנית הופקדה לפני 21.02.2023 אזי ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחים עיקריים ממעל לכניסה למתחת לכניסה.

יש לבצע קיזוז קירות בחלונות, למעט בחלונות ממ"ד וביציאה למרפסת.

הוראות בינוי

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א':

1. גובה הגדר בחזית החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

2. גובה הגדרות בחזיתות האחרונות לא יעלה על 3 מ', וייבנה במרחקי נטיעה זה מזמ ככל שידרש"

לבחינה סופית, יש להציג בהרמוניקה פריסת גדרות, לרבות סוג אבן, מפלסים וגבהים של הגדרות.

חניה

ע"פ סעיף 4.1.2 ב':

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

טרם התקבל אישור מהמחלקה להסדרי תנועה.

עיצוב אדריכלי

ע"פ סעיף 4.1.2 ד':

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

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

שצ"פ

השטח הצבוע בירוק, מהווה את חלקה ארעית (3) ושטחו 396 מ"ר, השטח מיועד לשטח צבורי פתוח.

ע"פ סעיף 4.2:

"בהתאם להוראות תכנית 2683 א לשטח נוף פתוח."

ע"פ תכנית מס' 2683 א, סעיף 12 א': " לא יותר כל שינוי בפני הקרקע הטבעית ולא תותר כל פגיעה במדרגות חקלאיות (טרסות)..."

יש לעמוד בהוראות התכנית.

כמו כן, יש להציג במפת המדידה ובתכנית הפיתוח סימון שצ"פ בירוק בהתאם למחלקת מידע תכנוני.

ניהול מי נגר

ע"פ הוראות התכנית סעיף 6.2 :

"יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל.."- יש להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר.

שפ"ע

ע"פ סעיף 6.3 :

"א. כול העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי.

ד. העתקה ועקירה של העצים יהיו באישור מחלקת גנות .

ה. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס"

יש לסמן במפת המדידה ובתכנית הפיתוח עצים להעתקה ולשימור בהתאם לתשריט.

*טרם התקבל אישור מאגף שפ"ע.

מרפסות

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה, השטח המותר למרפסות בנוסף לשטח העיקרי הינו 60 מ"ר.

מפלס +6.40, קומה ב'

דירה מס' 6 :

חזית צפונית-מערבית- מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג, בשטח 53.26 מ"ר. – יש לחשב בהרמוניקה בהתאם.

הערות לתיקון :

שטח המרפסות חושב בהרמוניקה כשטח מרפסות זיז (קוד סגול) על עורך הבקשה לעדכן את החישוב לשטח עיקרי למרפסות בקוד כחול.

על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים גובה מעקה מרפסת.

לבחינה סופית, על עורך הבקשה להציג חישוב שטחי מרפסות מעודכן בהתאם להערות שנרשמו בהרמוניקה.

פרגולה

ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכנן קירוי/ פרגולה במפלס +6.40,

יש לציין כי ע"פ התקנות, פרגולה נדרשת להיות מבוצעת מחומרים קלים בלבד (לדוג': עץ/ מתכת)

לפיכך, על עורך הבקשה להוסיף פרט לפרגולה ולציין את חומרי הביצוע ע"ג חזיתות המבנה בהתאם למותר.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - לא התקבלה תשובה מהגורם.

אגף שפ"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם.

אגף תברואה - לא התקבלה תשובה מהגורם.

הסדרי תנועה- לא התקבלה תשובה מהגורם.

מחלקת הדרכים- לא התקבלה תשובה מהגורם

אישור מעבדה לבניה ירוקה- לא הופיע בפתיחת תיק כיוון שלא נדרש מהעורך, קפץ כעת היות ועודכנו הנתונים במערכת ייעודי קרקע לפיכך יהווה תנאי 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	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0024.00
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הכשרת בניין קיים בן 3 יחידות דיור במתחם 218 בשכונת עיסאווייה
מספר ועדה	2026/14
כתובת	טריק אל מדארס 29 , אל-עיסאויה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

רקע לבקשה

בשכונת אל – עיסאויה מבקשים הסדרת מצב קיים של מבנה קיים הכולל 2 קומות .

מנתוני המערכת ניתן לראות כי אין היתר בניה למבנה.

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 .

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 .

עוד ניתן לראות כי יש לתת התייחסות לכל הקיים בשטח כולל החניות המקורות להריסה וכן עבירות הבניה שהוקמו לאחר תשריט התב"ע במיוחד שהוגש ת.ב עם סימון קוי בנין אשר בו אין התייחסות לקיים בפועל בשטח ולכן מדובר במצג שווא .

לכן הבקשה מובאת לוועדה עבור הדרישה בהשלמת תנאים מקדימים לדיון .

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.

רקע לבקשה

בשכונת אל – עיסוויה מבקשים הסדרת מצב קיים של מבנה קיים הכולל 2 קומות .

מנתוני המערכת ניתן לראות כי אין היתר בניה למבנה.

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 .

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 .

עוד ניתן לראות כי יש לתת התייחסות לכל הקיים בשטח כולל החניות המקורות להריסה וכן עבירות הבניה שהוקמו לאחר תשריט התב"ע במיוחד שהוגש ת.ב עם סימון קוי בנין אשר בו אין התייחסות לקיים בפועל בשטח ולכן מדובר במצג שווא .

לכן הבקשה מובאת לוועדה עבור הדרישה בהשלמת תנאים מקדימים לדיון .

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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2008/0035.04
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת ממד ומרפסת
מספר ועדה	2026/14
כתובת	הרב עוזיאל 103 , בית וגן

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

ממדים

מוצע ממ"ד מעל עמודת ממ"דים המוצעת בתיק מקביל.

הממ"ד מוצע גדול מהמותר גם לאחר ההגדלה המקסימלית - 15 מ"ר, כאשר מוצע 16.60 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ: 22.09 מ"ר.

יש לצמצם את הממ"ד לפי הנדרש - או 15 מ"ר נטו+ קירות לחדר ממ"ד עם חדר רחצה, או ל-9 מ"ר נטו לחדר ממ"ד רגיל.

כעת לא מוצע חדר רחצה, יש להציע כדי לזכות ב-6 מ"ר הנוספים המותרים לפי תנאי החוק.

על המבקש לסמן את סגירת המרפסת להריסה לפי המתחייב מהתב"ע בכדי לקבל את הממ"ד המוצע.

הממ"ד מוצע בחלקו מעבר לקווי הבניין - לא פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין וכן לא פורסמה הקלה לשינוי מנספח הבינוי.

יש לצאת לפרסום ההקלות טרם שניתן יהיה לאשר אותן.

שטחי בניה

שטחים עיקריים:

מוצע שטח עיקרי עבור דייר בדירה קיימת.

סך השטח המוצע: 9.98 מ"ר.

השטח מוצע בתוך קווי בניין ע"ג מרפסת המותרת בנספח הבינוי.

ע"ב בעצם מציעה את אותה תוספת המוצעת עבור קומה מתחת בתיק מקביל וטרם אושרה סופית

בוועדה למרות שבנספח הבינוי ישנה חלוקה מאד ברורה בין השטח המוצע לקומה מתחת לבין המרפסת המוצעת לקומה זו כולל הריסת הסגירה, והתוספת המוצעת להם על הגג.

לכן לדייר אין שטחים עבור המרפסת אלא רק לסגירת הגג, מאחר והגג טרם מומש לדירה זו נראה כביכול ישנו שטח למימוש, אולם מכיוון שהשכן הצמוד כבר מימש את הבניה על הגג לא ניתן לאשר תוספת בניה לדייר זה בצד הבניין.

יש להסיר את השטח העיקרי המוצע ולהציע מרפסת גג בלבד בדיוק כפי שמוצג ע"ג הנספח.

כמובן שהיתר הבניה יוכל לצאת אך ורק אם יופק היתר בניה לקומה מתחת ובמקביל לאישורה בוועדה.

לא הוגש נוהל בקרה הנדסי

תיקון תכנית a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0819.05
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בנייה לפי תב"ע מאושרת 52597
מספר ועדה	2026/14
כתובת	ברזיל 16, קרית היובל

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

המלצת המחלקה שלא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מופנית לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 52597, תוספת שטח עיקרי לדירות קיימות, תוספת ממ"ד, תוספת מחסנים, תוספת מרפסות זיז והצגת תוכנית צל לדירות לייד. לא בוצעו הקלות כנדרש, חסר חתימות שכנים לעניין המחסנים, וכן חסר אישור נוהל בקרה הנדסית.

מחסנים :

מוצעת תוספת מחסנים בקומת המרתף בשטח כולל של 42.58 מ"ר - נדרש להציג את חלוקת המחסנים בשטח שווה לכל דייר כפי המוצג בנספח הבינוי.

לפי המוצג בתוכנית, עורך הבקשה מסמן מחסנים קיימים למשפחת מייקס ומשפחת אמר, ומציע עבור כל אחת מהן מחסן נוסף בחזית דרומית - לא ניתן לאשר שני מחסנים לדירה אחת, יש להסיר מחסן אחד מכל דירה.

בנוסף מוצע מחסן עבור משפחת אלבילה כאשר הגישה אליו היא דרך המחסן של משפחת רומנוב - לא ניתן לאשר גישה למחסן דרך מחסן השכן.

כל התיקונים הנדרשים נובעים מאי התאמה לנספח הבינוי. יש להציע מחסנים בהתאמה מלאה לנספח ובשטחים שאושרו לכל דירה, או להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות שצוינו, לבצע פרסום הקלה ולקבל 100% חתימות שכנים.

תימוכין קניינים :

מוצעת בבקשה תוספת מחסנים בשונה מנספח הבינוי - יש לקבל 100% חתימות שכנים לשינוי, ולהתאים את המחסנים להנחיות המופיעות בסעיף מחסנים, או להציע מחסנים התואמים במלואם לנספח הבינוי.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 4.1 : תוספות הבניה בחזיתות כל כניסה בבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד ובהינף אחד בכל חזית. הבינוי מוצע בעמודה מלאה, אך לא בעמודה שלמה בחזית- לא פורסמה הקלה כנדרש, יש לבצע הקלה.

אישורי גורמים :

בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו שתי התנגדויות : הראשונה מבניין 16 כניסה 4, והשנייה מבניין 16, כניסה ב'.

להלן עיקרי טענות המתנגדים :

לא התקבל עדכון ויידוע לבניה המוצעת

מתוכננת הגשה להתחדשות עירונית בבניין המוצע שנימצא בשלב החתמות מצד היזם, מבקשי הבקשה מסרבים לחתום למהלך ההתחדשות העירונית עד לסיום הבניה המבוקשת, דבר הפוגע בקידום המהלך ליתר הדירות במתחם. המתנגד הנ"ל מבקש להציג את עמדתו בישיבת הוועדה על התיק

תגובת המחלקה :

המלצת המחלקה שלא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מופנית לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0215.00
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן שתי קומות סה"כ 2 יח"ד
מספר ועדה	2026/14
כתובת	ואדי עבדאללה סמ"4 , א-שייחא ראס אלעמוד-ואדי עבדאללה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

יש לדחות את הבקשה בשל השינוי הנדרש בתכנון המבנה

יש להסיר את המדרגות החיצוניות המהוות פגיעה חזותית במבנה. יש לתכנן את המדרגות לדירה כחלק מחדר המדרגות המוצע בתוך דירה 2 (להוריד את גרם המדרגות עד לקומת קרקע).

בעניין זה יודגש כי לא ניתן לתכנן חדר מדרגות מתוך הדירה אל הגג. ע"כ יש להציג מדרגות אלה כמדרגות משותפות כולל יציאה משותפת לגג ובכפוף להוכחת עמידה בשטחי שירות כאמור בטבלת השטחים 9 וכל כיוצא בזה.

תנאי להיתר יהא חו"ד ואישור מחלקת דרכים בדבר שלביות הביצוע להרחבת הכביש ושבילי הגישה כאמור בהוראות תכנית 6804 סעיף 9(ט2)

יש להציג תכנון עתידי הכולל מימוש מלא של השטח ויחידות הדיור. יש לתת ליחידת דיור מספר 3 המותרת לפי הוראות התוכנית מאחר ובבקשה זו מוצע תוספת 2 יחידות דיור בלבד ולא מנצלת את מלא השטח.

לאחר תכנון נכון ואישור ראש צוות הבקשה תובא לוועדה חוזרת בכפוף להגשת הרמוניקה מתוקנת בהתאם להרמוניקה המוצגת באות 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.

יש לדחות את הבקשה בשל השינוי הנדרש בתכנון המבנה

יש להסיר את המדרגות החיצוניות המהוות פגיעה חזותית במבנה. יש לתכנן את המדרגות לדירה כחלק מחדר המדרגות המוצע בתוך דירה 2 (להוריד את גרם המדרגות עד לקומת קרקע).

בעניין זה יודגש כי לא ניתן לתכנן חדר מדרגות מתוך הדירה אל הגג. ע"כ יש להציג מדרגות אלה כמדרגות משותפות כולל יציאה משותפת לגג ובכפוף להוכחת עמידה בשטחי שירות כאמור בטבלת השטחים 9 וכל כיוצא בזה.

תנאי להיתר יהא חו"ד ואישור מחלקת דרכים בדבר שלביות הביצוע להרחבת הכביש ושבילי הגישה כאמור בהוראות תכנית 6804 סעיף 9(ט2)

יש להציג תכנון עתידי הכולל מימוש מלא של השטח ויחידות הדיור. יש לתת ליחידת דיור מספר 3 המותרת לפי הוראות התוכנית מאחר ובבקשה זו מוצע תוספת 2 יחידות דיור בלבד ולא מנצלת את מלא השטח.

לאחר תכנון נכון ואישור ראש צוות הבקשה תובא לוועדה חוזרת בכפוף להגשת הרמוניקה מתוקנת בהתאם להרמוניקה המוצגת באות 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.