

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0765.08
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת מרפסת.
מספר ועדה	2026/28
כתובת	עזרת תורה 28, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות 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 עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0023.09
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת שימוש של מעון יום ותוספת זכויות בניה
מספר ועדה	2026/28
כתובת	אגרות משה 15, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע בבקשה תואם נספח בינוי מס' 1 בתב"ע 1288422 ועומד בהוראות התב"ע ע"כ אין מניעה לאשר.

החצר המוצע בחזית המערבית אינה עומד בהוראות התב"ע לקווי בניין לחצרות - יש להתאים את המוצע בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי.

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

קווי בניין :

ע"פ תב"ע 1288422 סעיף 4.1 א' (ה) - "קווי הבניין המרביים כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, קו בניין עבור חצרות בשני קווים ונקודה בצבע אדום. "

החצר המוצעת בחזית מערבית במפלס +0.00 חורגת מקווי בניין מאושרים לחצרות -יש לצמצם לשטח המותר כנדרש.

חצרות/ מרפסות :

קומת קרקע מפלס + 0.00 :

ריצוף החצר המוצעת בחזית המערבית הינו חורג מקווי בניין מרביים לחצרות ע"כ יש לצמצם לשטח המותר בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי.

ניחול מי נגר :

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2007/0201.05
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בנייה לתעסוקה (משרדים) בניית מרפסות, ממ"מ.
מספר ועדה	2026/28
כתובת	אל ארדשיר 1, בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מבוקש תוספת למשרדים/ תעסוקה.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד וכפוף לתיקונים הבאים :

יש לוודא כי סך שטחי השירות (למעט הממ"מ) אינם יעברו את ה-60 מ"ר המותרים.

יש לתקן את ההערות כמצוין 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 משרד הבריאות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	יש לתכנן מכולה בהתאם לדרישות אגף תברואה

	אישור רשות תמרור
--	------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0259.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל 4 קומות מרתף, סה"כ 7 יח"ד, שתי חנויות, ו- 6 משרדים
מספר ועדה	2026/28
כתובת	דרך בית חנינא 0, בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מדובר בבקשה שנידונה ברשות רישוי בתאריך 22/03/2022 כאשר החלטת הוועדה היתה מיום זה "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון"

מאחר והיו חסרים תנאים של תנועה, איכה"ס ותברואה,

מאוחר יותר לאחר השלמת התנאים והתיקונים התיק נידון שוב בר"ר בתאריך 26/02/2023 והחלטת הוועדה היתה "לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים"

במהלך השלמת תנאים להיתר הוגש בל"מ לצורך מחיקת תנאי של כלכלה אורבנית

לפי הנחיית האגף המשפטי העירייה אינה עומדת על כתב ההתחייבות ותמחק את התנאי מהתנאים להיתר.

בנוסף, במהלך בדיקת ההליך התגלו גם חסרים בהיבט הזיקה הקניינית בקשר לבקשת המבקש משכך נדרשת בשנית בדיקת שרשור בעלויות מלא המאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינא כתנאי לקבלת היתר.

לפיכך, לאור הסרת תנאי של כלכלה אורבנית והוספת תנאי של בדיקת בעלויות חוזרת הבקשה עולה לדיון חוזר בוועדה לסידור תנאים אלו.

יתר החלטות וועדה מתאריך 26/02/2023 נותרות בעינם.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	אישור שירותי הכבאות

כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	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
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	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור מחלקת מידע באם ניתן לרשום את התצ"ר
	אישור מחלקת דרכים על דרישה לכתובת
	אישור רשות שדות התעופה האזרחית
	שרשור בעלויות מלא ומאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0116.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניה חדשה בן 6 קומות סה"כ 9 יחידות דיור
מספר ועדה	2026/28
כתובת	אל דמיר סמטה 7 , בית חנינה .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע, אך מוצעת בחזית הצפונית בינוי זיזי אשר אינו מקובל מבחינה תכנונית וחזותית יש לבטל את בינוי זה או לחלופין להציע בינוי זהה בקומות התחתונות וקבלת חתימות פוזיטיביות לבינוי המוצע.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה :

השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים.

אך הבינוי המוצע בחזית הצפונית הינו בינוי זיזי ואינו מקובל מבחינה תכנונית וחזותית .

-יש לבטל את בינוי זה או לחלופין להציע בינוי זהה בקומות התחתונות וקבלת חתימות פוזיטיביות לבינוי המוצע.

מרפסות :

-יש להציג את המרפסות זיזי המקורות בטבלה לציין מרפסות זיזי מקורות לשטח עיקרי כנדרש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0045.02
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הוספת מעלית פנימית בחדר מדרגות של בניין מגורים קיים
מספר ועדה	2026/28
כתובת	דוגה שלמה 24 , גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 01/12/2025 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שהבקשה הוצגה באופן חלקי, ללא פרוט נדרש, ולא היה ניתן לבחון ולאשר בשלב זה את המוצע.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת שתוקנה בהתאם לנקודות המפורטות:

-הבקשה מציגה את כלל הדירות כ"קיימות", ותואמות להיתר בניה קיים, כפי הנדרש.

-הדירה עברה מוצעת בעיקר תוספת המעלית תואמת להיתר האחרון הקיים, אין שינוי חיצוני בגובה הבניין ובגג המבנה, ניתן לאשר.

-במפלס העליון הוצגו 2 שטחים הצבועים בצבע ירוק ולגביהם מצוין "סגירה עליונה לשחרור עשן מחדר מדרגות", בברור מול ע"ב נראה כי מדובר בהנמכות תקרה נדרשות לצורך תפעול המעלית, אין צורך להציגם ע"ג ההרמוניקה של היתר הבניה ולכן הוסרו מהשרטוט בהתאם לתאום מול בוחנת הרישוי.

-בקומה העליונה הוצגו מדרגות לוליאניות אשר הוסרו מהבקשה, והשרטוט המוצג תואם היתר בניה, כנדרש.

לסיכום, בהתאם למפורט לעיל ניתן בשלב זה לאשר את תוספת המעלית, מעלית המוצעת בתוך פיר חדר המעלית, בבניין בן 2 קומות וחצי.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0823.01
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת יח"ד דיור מעל בניין קיים
מספר ועדה	2026/28
כתובת	אל מזאר , בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 4552 :

אחוזי הבניה יהיו 120% משטח החלקה.

בנוסף, תותר בניה בנייה נוספת בשטח של 8% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.

שטח המדרגות בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.

השטח המבוקש-

86.87 מ"ר עיקרי, קיים בהיתר בניה מקורי 830.30 מ"ר = 124.96% מהמגרש.

הבקשה חורגת משטחי הבניה שניתן לאשר, יש לצמצם לזכויות הבניה שניתן לאשר.

בבדיקה מול ע"ב נמצא כי הינו מעוניין ב- 5% השלמת דירת גג, עניין השיפור האדריכלי נבחן ע"י ראש אגף הרישוי, מר יואל שבת, ואכן מבחינתו ניתן לאשר זאת- " מאחר ומדובר באותם הבעלים באותם דירות הגג אין מניעה כי מימוש מלא של תוספת 5% השלמת דירת גג תשויך רק לאחת מהדירות .

לגבי השיפור האדריכלי , נראה כי תוספת זו משלימה את הקומה ואיננה חורגת מקונטור הבניין הקיים ע"כ אכן ניתן לאשר זאת כתוספת המהווה שיפור אדריכלי" .

ולכן, יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה כי השטח המוצע הינו מכוח 5% השלמת דירת גג, ולהוסיף חישוב מסודר.

לעניין שטחי שירות, הבקשה מציגה תוספת של 12.04 מ"ר עבור מיגון, ניתן לאשר בהתאם להוראת התוכנית "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א".

בקומת החניה מוצעת תוספת חניה אחת ללא שינוי בתכנון הקונטור, השינוי תואם לאישור הסדרי תנועה, ניתן לאשר.

תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש נטו- אין שינוי בתכסית הבינוי, ל"ר.

פרוט המבוקש לפי קומות :

מפלס מרתף, קומת כניסה, קומה א', וקומה ב'- אין שינוי בתכנון ובטבלת השטחים.

יש להציג את השרטוט באופן קריא יותר וללא צביעה מיותרת.

מפלס קומה ג' 10.20 + (729.70)

במפלס זה מוצע להוסיף יח"ד, סה"כ 11 יח"ד, בבניין זה.

השטח המוצע הינו כ- 100 מ"ר, בנוסף מוצע ממ"ד תקני מעל עמודת ממ"דים קיימת בקומות התחתונות.

ומרפסת גג לא מקורה מוצעת בשטח של 18.73 מ"ר.

קיים גג בהיתר בחזית מערבית דרומית שמוצע לפתוח דלת גישה מהדירה הקיימת בהיתר במפלס זה, עפ"י היתר קיים גג זה הינו משותף עבור מערכות טכניות ולא חושב במניין השטחים.

יש לחשב את שטח של מרפסת הגג במניין השטחים, נדרש לתקן.

יש להציג חזיתות ושרטוט מסודרים יותר, כרגע אין כ"כ שפה משותפת בפתחים המוצעים לעומת הפתחים הקיימים בבניין.

השרטוט צריך להיות ללא צבעים מיותרים, רק כשמוצע שינוי בתכנון או תוספת יש להציג בצבע- נדרש לתקן.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

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

	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור רישום תצ"ר.
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0005.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בר"ר בהתאם להחלטת הועדה
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד עבור 2 דירות
מספר ועדה	2026/28
כתובת	ישי 17, גבעת חנניה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קיימת מרפסת בחזית מזרחית להכשרה בהתאם לנספח בינוי- בפועל היא מוצגת בהרמוניקה להריסה, יש לבצע את ההריסה כתנאי לתחילת עבודות.

הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 03/09/2024 והוחלט לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה מהחלטה קודמת.

הושלם אישור שימור בתאריך 25/07/2024, ואושר ע"י, המסמכים קלוטים בארכיב האופטי.

הבקשה כוללת פרטי ממ"ד, כנדרש.

מעקה גג הממ"ד תוקן ל 40 ס"מ- בהתאם להערות הבדיקה.

יתר ההחלטה ללא שינוי, ניתן לשוב ולאשר את הממ"דים.

הבקשה מובאת לדיון נוסף, כיוון שהבקשה נמצאת בשלב הוצאת היתר אולם תוכנית מס' 1134816 הינה בשלב של אישור- מה שמחייב בחינה מחודשת בהתאם לתוכנית החדשה שמאשרת תוספת בניה לקומה מעל.

בחינת הבקשה ביחס לתוכנית 1134816-

נספח בינוי-

עפ"י המצוין בהוראות התוכנית הנספח הינו "רקע", ניתן להתייחס אליו כמנחה, הבקשה תואמת נספח, ניתן לאשר.

סטיה ניכרת-

מס' קומות, קווי בניין, גג המבנה, מס' יח"ד, אין במוצע תוספת הסותרת את סעיף "סטיה ניכרת", ניתן לאשר.

עיצוב אדריכלי-

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה, יש לציין סוג אבן.

שמירה על עצים בוגרים-

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/ או פגיעה בהם.

שטחי הבניה-

בבקשה זו השטח הרלוונטי הינו שטחי השירות המותרים מכוח התוכנית.

מוצע 92.85 מ"ר מבוקש 25.71 מ"ר עבור שני ממ"דים, בקומת הקרקע ובקומה א'.

בבחינת נספח הבינוי של התוכנית מוצעת עמודת ממ"דים אשר מידותיו הפנימיים של הממ"ד הינו 355x265 ובבקשה הנוכחית גודל ממ"ד מוצע 355x265 - ניתן לאשר.

בנוסף, בהתאם להוראות התוכנית המאושרת בסעיף 7, לעניין שלביות ביצוע- "הממ"דים ייבנו כל אחד בפני עצמו, קומת הגג תיבנה בהינף אחד"- אין מניעה לבצע את הבינוי המוצע לקומת הקרקע מבלי לגרוע בזכויות הבעלים מעל, שעבורם אושרה תוכנית מס' 1134816.

וכן, נראה שקיימת מרפסת סגורה להכשרה בחזית מזרחית בנספח הבינוי- בהרמוניקה מרפסת זו, "מוצעת" להריסה, יש לבצע זאת כתנאי לתחילת עבודות.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	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 שפ"ע להפקדת ערבות בנקאית.
כן	תצהיר חתום של עורך הבקשה
כן	תצהיר חתום של מתכנן השלד
כן	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תנאי להיתר בניה יהיה אישור התוכנית וכניסתה לתוקף.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1986/0517.01
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בר"ר לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות (4 יח"ד) מעל בנין קיים - סה"כ 9 יח"ד - תוספת מעלית ומכפילי חניה
מספר ועדה	2026/28
כתובת	אל ווחדה סמטה 3 151 , בית צפפה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה ברשות רישוי בישיבתה מיום 16.11.2026 ואושרה בתנאים.

בטעות לא נבדקו הבעלויות ע"פ הנוהל החדש כנהוג,

בוצעה בדיקה חוזרת ע"י אני פירו ונרשמה במערכת כאשר לפיה יש להוסיף כתנאי להיתר השלמת תצהיר מוכתאר ומס רכוש ירדני/ישראלי.

יתר סעיפי ההחלטה הקודמת נותרים בעינם.

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	אישור תכנית האינסטלציה של הבניין במחלקת המים בחברת הגיחון
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני
	הגשת תצהיר מוכתאר בהתאם לרשימת המוכתרים המאושרת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0595.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 6 יח"ד
מספר ועדה	2026/28
כתובת	, בית צפפה רחוב שרפת גוש עתידי 30915 חלקה {1}

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה ברשות רישוי בישיבתה מיום 03.12.2024 ואושרה בכפוף לשינויים ותנאים.

מפאת אי דיוק בנתונים הכמותיים לא הופיעו שני תנאים :

אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.

אישור מכון בקרה.

לפיכך , הבקשה מוחזרת לדיון להוספת שני תנאים אלו כתנאים להפקת היתר.

כלל יתר סעיפי ההחלטה הקודמת נותרים בעינם.

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

כ	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כ	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
כ	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כ	תשלום אגרת בניה
כ	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כ	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כ	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כ	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כ	תנאי להיתר- אישור שפ"ע להגשת ערבות בנקאית על סך 61,667 ש"ח בעבור שימור והעתקת (שימור- 11,950
כ	תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.
כ	יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
כ	תנאי למתן היתר בניה הגשת חוו"ד אקוסטית עפ"י סעיף 13 ה' בהוראות התוכנית.
כ	אישור תכנית תאורה מול מחלקת מאור
	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
	אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1990/0462.07
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/28
כתובת	בית חגלה 5, תלפיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציג את מעקה המרפסת מאבן ובכך ניתן יהיה לראות במרפסת הגג הקיימת בקומה מתחת כצמד עפ"י הגדרה.

מרפסות זיז

תוכנית קומה ב' - מפלס +6.20 (796.71)

מוצעות תוספת של מרפסות עבור דירה מס' 4 עבור מש' זוהר, מרפסת בחזית דרום מערבית אשר הינה מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 9.00 מ"ר.

המרפסות המוצעות מתבססות על "תוכנית צל" של מרפסת עתידית בדירה הסמוכה, דירה מס' 5.

בפועל, המרפסת הינה בחזית קדמית של רח' בית חוגלה ובהתאם למדיניות האגף נדרשת "מרפסת צמד" כתנאי לאישורה.

אולם לפי ה-gis ניתן לראות שישנו עץ גבוה שממילא יכסה את "מרפסת הדמה" שניתן לבקש.

בנוסף, באם חומר מעקה המרפסת יוצג מאבן ניתן לראות במרפסת הגג הקיימת בקומה מתחת כצמד ע"פ ההגדרה במדיניות כך שלא יהיה צורך בתקנה 36 או הוספת מרפסת בשלב זה.

היציאה למרפסת זו מוצעת ע"י הפיכת חלון לוויטרינה - מיקומי הפתח וגובהו הסופי משתלב עם הפתחים הקיימים בחזיתות המבנה, ניתן לאשר.

תוכנית קומת ג' - מפלס +9.10 (799.61)

במפלס זה מוצגת מרפסת הזיז במבט על והבינוי הקיים כנדרש.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0196.00
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת בניין מגורים בן 4-קומות מעל קומת מחסנים, סה"כ 4 יח"ד
מספר ועדה	2026/28
כתובת	אל מסגיד 1, ג'בל מוקאבר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 01/12/2025 והוחלט לדחות במתכונת.

בוצע עדכון בתיק המידע, התקבלה תכנית מדידה עדכנית כך שגבולות חלקה ארעית [2] תואמים את גבול המגרש המשליכים על זכויות הבנייה, כך שהמוצע עומד במותר.

התקבל אישור הגורם החסר (איכות סביבה) וכלל הליקויים תוקנו 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
	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
	הגשת תכנית חניה מפורטת
	אישור תכנית התנועה ע"י רשות תמרור

	תיאום עם פקיד היערות באשר בתחום התכנית.
	זיקת הנאה - רישום הערת אזהרה
	תכנית פיתוח לאישור הכוללת תכנון עבור השטח המסומן כזיקת הנאה
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
	.
	קביעת גובה הכביש הגובל
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1972/0504.02
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת ממ"דים ומרפסות
מספר ועדה	2026/28
כתובת	הרב חיים הלר 3 , גבעת מרדכי

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה קובעת כי הבניה תושלם תוך שנה מתחילת הבניה .

לעניין קצובת זמן לביצוע בהתאם לשלביות הביצוע בתכנית .

הבקשה מובאת לדיון על מנת לתת החלטה בנושא מרפסת הזיז המבוקשת

וכן יש להגיש תוכנית הכוללת צמצום הבינוי בגג בשל העתקת שטח הממ"ד הנכלל בשטחי הבניה על מנת לבקשו כחלק מעמודה אחת אזי מצמצמים את השטח המותר לבניה בגג מכוח התב"ע הנוכחית שמספרה 106013 .

וזאת ניתן לראות בהוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ג) מצוין כי התב"ע כוללת נספח בינוי מנחה אך מחייב לעניין מספר קומות , גובה בניה , קוי בנין , מספר יחידות דיור ושטחי בניה .

וכן בהתאם להערות טבלת השטחים כתוב כי שטחי הבניה בתוכנית זו הם מירביים וכוללים שטח למרחב מוגן ולכן השטח המותר למשפחת קורסיאן בקומת הגג כוללת שטח למרחב מוגן וכאשר מבקשים שטח זה בקומה הקיימת מעל עמודת הממ"דים מצמצמים את השטח המותר בגג והדבר מהווה נידוד שטח מהגג למפלס קיים.

ניתן לראות בחישובי שטחים המצורפים לתבע כי השטח המותר לדירה זו בגג עומד על כ 65 מ"ר ומשטח זה יש להפחית את שטח הממ"ד ולהתאים את השטח לשכן הצמוד ולקבל את הסכמות לכך

וכן ההתחייבות שנדרשו להגיש תוך שנה מסיום הבניה, עבור החזרת המצב לקדמותו בהתאם להוראות התב"ע סעיף שלביות ביצוע האומר כי תוספות הבניה תבוצע בעמודה שלמה כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם – התחייבות זו תוגש כתנאי לקבלת היתר בניה .

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 א"ר
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	התחייבות
	טרם גורמים - הסכמת שכן למעטפת ולבינוי עתידי
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1983/0382.16
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע,
מספר ועדה	2026/28
כתובת	בורוכוב 3, קרית היוכל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת בקשה תואמת תב"ע במדויק- הרחבות לדירות הכוללות שטח עיקרי, ומרפסות.

יש להציג ע"ג קומת הכניסה את החצר האנגלית החסרה.

כתנאי להפצה לגורמים נדרש לקבל את אישור מחלקת איכות הסביבה מאחר ומדובר בבקשה התואמת תב"ע.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0152.09
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תכנית שינויים, התאמה למצב קיים-תואם מסמכי רישום.
מספר ועדה	2026/28
כתובת	האייל 71, מנחת

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בשכונת מנחת, רחוב האייל 17 מדובר בבניין קיים מגורים 8 קומות 3 כניסות בן 117 יח"ד קיימות.

מוצע:

מבוקש היתר להתאמת מצב הקיים בדירה מס' 410.

אין שינוי בשטחים, זאת מאחר ומבוקש שינוי בצורת המבנה ללא תוספת.

תב"ע

מפורטת עבור מתחם מנחת כפופה למתאר.

אזור מגורים 2 מיוחד

נספח בינוי שותק .

בתוקף מ 3199

ס.ס.ג.

מספר יחידות דיור

תוספת קומות

תוספת גובה

חריגה מקווי בניין

הקלות : אין

התנגדויות : אין

המלצת האגף : לאשר בתנאים :

אין מניעה לאשר. להציג תשריט בית משותף רשמי וחתום, המוכיח התאמה למבוקש.

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 שרים
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	הצהרת עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0898.02
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת
מספר ועדה	2026/28
כתובת	בצלאל אשכנזי 23, בית ישראל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 04/05/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן:

ההסבר על השטחים המוצעים לא חושב נכון, הוא חושב לפי החלק היחסי של כל דייר, במקום חלוקה שווה בין כולם לפי החלטת וועדת ערר.

ע"ב נדרש לתת חישוב חדש ולא מסובך על השטחים.

התוספת לא תורחק מגג השכנים לאור זאת שלא ניתן לבנות מעל שכנים אחרים.

ויתורי זכויות לא יכולות להיות מעבירות בניה, על כן יש לחשב גם את עבירות הבניה של המוותרים.

תיקון תכנית a

פרסום הקלה בגובה הבניה.

בתאריך 04/05/2026 התקבלה תכנית מתוקנת, בה ע"ב חישוב את השטחים מחדש כאשר כעת ברור כי נותרו שטחים בחלקה.

כמו"כ חושבו שטחי עבירות הבניה, ועדיין נותר שטח, חושבו ויתורי הזכויות כולל של השכן שויתר בהיתר הקודם, ועדיין יש שטח מספיק.

לעניין ההקלה- ע"ב הוכיח מהתב"ע כי הבניה המוצעת שלו נמצאת בתחום 4 קומות מותרות ולא 3 קומות שצמוד אליו, ע"כ לא נדרש לפרסם הקלה בנידון מאחר ועומד בתוך מסגרת 4 הקומות המותרות.

התכנית שנותרה זהה כמעט לחלוטין לתכנית שפורסמה וע"כ לא נדרש לפרסמה שוב.

ע"כ התיק מובא לאישור

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1983/0382.17
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע
מספר ועדה	2026/28
כתובת	בורוכוב 3, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 16/11/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר וע"ב הגישה תכנית ללא ריצוף מלא של הגג כפי שנדרש בתכנית, וזאת למרות שהבקשה תואמת תב"ע מאחר ובכך מופר העניין של שלביות ביצוע.

לאחר הוועדה יצאו ההנחיות לעניין תב"ע שאושרה לפני 01/04/2025 והבניין בנוי מעל 8 שנים, עליה ניתן לבקש הקלות מסוימות כגון: הקלה בשלביות הביצוע, ובאם נספח הבינוי אינו מחייב לעניין זה, לא נדרשת הקלה מאחר ומדובר בריצוף גג בלבד ולא בבינוי מלא.

ע"כ התיק מובא לתיקון ההחלטה- הבקשה עומדת בתנאים לעיל, ואין מניעה לאפשר את הבינוי המוצע אף ללא ריצוף הגג.

אין מניעה לאשר את הבקשה המוצעת כפי שהוגשה.

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	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0071.04
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הרחבות דירות קיימות ותוספת מרפסות, תוספת 4 יח"ד חדשות בנוסף ל- 9 קיימות ופיצול דירות קיימות ל- 4 נוספות, סה"כ 17 יח"ד.
מספר ועדה	2026/28
כתובת	חפץ חיים 6, זכרון משה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי המוצע חורג מסך השטחים המותרים בתב"ע ובנוסף, לא חושבו מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי כאשר לא קיימת יתרת זכויות.

וכן עורך הבקשה נדרש בצמצום מרפסות לתוך קווי הבניין המאושרים ובהמצאת עדכון אישור תברואה.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותר עפ"י התב"ע.

- להסיר את המרפסות המקורות מהבקשה או לחילופין לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותר, במידה והמרפסות המקורות מוסרות מהבקשה יש להתייחס לסעיף שלביות ביצוע לעניין זה.

- לחשב את השטח הקיים בהתאם להיתר מס' 2005/71.1 במדויק.

ש. שירות :

על עורך הבקשה :

- לחשב את שטח המדרגות המוצעות במניין שטח שרות מוצע.

- לחשב את השטח הקיים בהתאם להיתר מס' 2005/71.1 במדויק.

קווי בניין :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

מוצע חריגה מקו בניין קידמי עבור הריסת מדרגות קיימות חיצוניות פתוחות ובנייתם מחדש, מדרגות אלו מהוות עליה מקומת הכניסה לקומה א'.

חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר.

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

מרפסות זיז :

קומה א', מפלס +4.63 חזית דרומית :

על עורך הבקשה לחשב את המרפסות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות בנפרד לכל יח"ד.

קומה ב', מפלס +8.13 :

חזית צפונית :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את בינוי המרפסות לתוך קווי הבניין המאושרים.

- לחשב את המרפסות בשטח מרפסות זיז מוצעות ובנפרד לכל יח"ד.

חזית דרומית :

על עורך הבקשה לחשב את המרפסות בשטח מרפסות זיז מוצעות ובנפרד לכל יח"ד.

חזית מערבית :

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לעומק 1.5 מ' כפי המותר בתב"ע.

קומת עלית גג, מפלס +11.63, חזית מערבית :

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לעומק 1.5 מ' כפי המותר בתב"ע.

אישור תברואה :

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור אגף תברואה כתנאי לדיון נוסף.

בניה ירוקה:

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

חוות דעת אדריכלית:

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0289.01
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת פרגולה
מספר ועדה	2026/28
כתובת	נאות דשא 1, מרכז העיר

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

לדחות את הבקשה :

הבקשה מובאת לדחייה מוחלטת מאחר ובהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"ש מחלקת השימור עו"ד דני ליבמן, ר"צ ובוחנת התיק נמצא כי הפרגולה המוצעת בבקשה זו חורגת מהוראות התכנית סעיף 9 (ד') (5) הן מבחינת "קווי חזית" והן מבחינת "בינוי על מרפסות בשונה מהיתר מקורי" אשר סעיפים אלו מעוגנים בסטייה ניכרת ולא ניתן לאשרה כלל.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0133.02
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	שימוש והגבהת גג רעפים עבור יח"ד נוספת
מספר ועדה	2026/28
כתובת	חולדה הנביאה 1, מורשה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התקבלה פניה בה נטען שקיימות רק 5 יח"ד בהיתר, דוחה טענה זו.

התב"ע מגבילה ל- 6 יח"ד וכלן יש לפרסם הקלה, בתיק התעוד מצויינות 6 יח"ד משנות ה- 20 ורואים בדירות אלה כדירות שנבנו בהיתר.

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה שימוש בחלל גג הרעפים ע"י הגבהת המדלפות עפ"י התב"ע כמו"כ מוצעות קוקיות בגג הרעפים בהתאם לאישור מחלקת שימור אך מוצעת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע כאשר נדרש להמציא 100% הסכמות שכנים לתוספת יח"ד וכן פרסום הקלה

מס' יח"ד:

מותר עפ"י התב"ע: 6 יח"ד מירבי

קיים בבקשה עפ"י ההרמוניקה: 5 יח"ד

מוצע בבקשה: תוספת יח"ד אחת

יובהר כי בקשה זו הוגשה לאחר תיק קודם מס' 1994/133.01 ובה ההחלטה היתה לדחות במתכונת המוצעת גם לענין מס' יח"ד בקומת המרתף כעת נבחן התיק בשנית עפ"י ההרמוניקה במערכת וכן נקראו דברי ההסבר של עורך הבקשה המופיעים ע"ג ההרמוניקה

בבדיקה נוספת מול מחלקת שימור הובהר כי עפ"י תיק תיעוד ישנם לפחות 2 יח"ד היסטוריות בקומת המרתף.

וע"כ בהתאם להתייעצות מול יועמ"שית אילנית מיכאלי וממונה מני רחימוף בהתאם לשיחה עם אביגיל ממחלקת השימור היות וקיימות לפחות 6 יח"ד בבניין עפ"י המותר בתב"ע ותוספת יח"ד מהווה 7 יח"ד בבניין זה, תוספת יח"ד זו עומד ב- 20% המותרים לתוספת ליח"ד מעבר למותר בתב"ע יש להמציא לתוספת יח"ד זו 100% חתימות שכנים וכן הוכחת כי ממוצע יח"ד לאחר תוספת יח"ד עומדת ב- 80% - על עורך הבקשה להמציא 100% חתימות שכנים על יח"ד המוצעת וכן להציג חישוב המוודא עמידה של שטחן הממוצע של הדירות עולה על 80 מ"ר וכן לפרסם הקלה כנדרש על תוספת יח"ד

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0164.00
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 10 יח"ד
מספר ועדה	2026/28
כתובת	אל איאם , בית חנינה אל איאם - בית חנינה

החלטת הועדה

לסגור את תיק הבנין

חוות דעת אדריכלית

בקשה זו נפתחה בתאריך 07/04/2025 ושולמה מקדמה בתאריך 09/04/2025.

לא הוגשו כל המסמכים לפתיחת תיק.

בעת בחינת עניין הבעלויות במגרש, עלה כי החלקה מצויה ברשימת נכסי הנפקדים, אשר על כן נדרש אישור מהאנ"נ.

בתאריך 28/05/2025 התקבלה חוות דעת מהאפוטרופוס הממונה על נכסי נפקדים, ובה הוא מציין כי אין אישור לתיק זה, מאחר והאנ"נ מחזיק בלמעלה מ-20% - יש בנכס 20.83333% נפקדים המוחזקים בידי האנ"נ, הרי שלא ניתן להתקדם בבקשה כזו ללא אישורו, וכאמור התקבל סירובו.

ע"כ עפ"י חוק נכסי הנפקדים הרי שלא ניתן להתקדם בטיפול בבקשה עד לפרוק השיתוף בחלקה.

אשר על כן התיק מובא לסגירה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0847.04
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הרחבה לדירה בקומת המרתף
מספר ועדה	2026/28
כתובת	אגרות משה 15, רמת שלמה

החלטת הועדה

לסגור את תיק הבנין

התיק עולה לדיון לצורך סגירת התיק מנהלית מאחר והוא נסגר במערכת עקב הזמן הרב שעבר ונדרשת סגירתו באופן מסודר לצורך חישובי החזרים של סלילה, גיחון וכו'.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0380.00
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה
מספר ועדה	2026/28
כתובת	היוזמה 16, אזור תעשיה עטרות

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

התכנית המוצעת אינה עומדת לעניין הוראות התב"ע ולא התקבלו ההסכמות הנדרשות - יש להתאים עפ"י הערות המופיעות ע"ג ההרמוניקה ולהגיש את התימוכין הקניינים כנדרש.

הוגשה התנגדות לבקשה לעניין שימוש זכויות בחלקה, נושא ההתנגדות ייבחן לאחר הגשת תוכנית מתוקנת.

שטחי בניה:

עפ"י התוכנית ניתן לבנות 224% שטחי בניה

שטח החלקה הינו 20245 ולכן ניתן לבנות 45,348.8 מ"ר.

הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה שטחי בניה של המבנים עפ"י תשריט בית משותף.

ללא מספרי היתרי בניה.

ע"פ תיק קודם במגרש זה 1993/252.3, הוצג היתר בניה מקורי לבניין אחר בחלקה 19993/252.0

ע"כ יש להמציא היתרי בניה מקורים לכלל המבנים הקיימים בחלקה

כמו כן לא חושבו כלל השטחים כנדרש - יש לחשב את כל שטחי הבניה הקיימים והמוצעים בבנין הספציפי המוצע.

תימוכין קניינים:

בניה על שטח משותף - נדרש 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בנכס - לא התקבלו ההסכמות הנדרשות, יש להציג כנדרש.

התנגדות :

התקבלה התנגדות לבקשה מטעם : חברת זודיאק נכסים בע"מ הנמצאת גם בשטח החלקה
עיקרי ההתנגדות הינם על שימוש זכויות בניה ללא אישור בעלים הקיימים בחלקה.
הבקשה המוצעת מובאת לדחיה במתכונת ע"כ נושא הבקשות ייבחן לאחר מכן.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0625.02
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניה חדשה בן 3 קומות ו 3 יח"ד
מספר ועדה	2026/28
כתובת	עמר אבן אל עאס סמטה 4 1 , ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

קיים מבנה בחזית האחורית החורג מקו בנין ומהווה סטייה ניכרת. קיימת הוראה בתב"ע 9240/א' לענין מרחק בין הבניינים – לפחות 6 מ' והבניינים קיימים במרחק של 4 מ' (לא ניתן לבקש הקלה).

המבקש הינו בעלים יחידים בחלקה ושני הבניינים נבנו ללא היתר כאשר רק אחד מהם מוצע להכשרה. לא ניתן לבחון בשלב זה ללא הצגת נתונים עבור כל החלקה להכשרה.

בנוסף חסרים ארבעה אישור גורמים טרם דיון : תברואה + הסדרי תנועה + דרכים + מאור.

קו בנין

בחינה עפ"י תשריט תב"ע 9240/א'.

ככל הנראה חורג מהמותר, אופן הנחת קו הבנין אינו תואם תשריט בחזית הדרומית (המידע זהה בנספח שהינו מחייב/ תיק מידע). יש להציע קווי בנין בחזיתות צפונית ודרומית במישור אחד בדומה לתשריט.

בנוסף בסמוך למבנה המערבי קיים בינוי החורג מקו בנין ואינו מוצע להריסה, ומהווה סטייה ניכרת.

מספר קומות

תב"ע 9240/א' טבלה מס' 5 מותר עד 3 קומות בשני הבניינים.

לא ניתן לבחון בשלב זה, במסגרת הבקשה קיימים בחלקה, אשר בבעלות יחיד, שני מבנים למגורים ללא היתר קודם ומוצע להכשרה הבנין המערבי בלבד. יש להציע להכשרה כלל הבינוי הקיים בחלקה ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית גם עבור המבנה השני.

מספר יחידות דיור

תב"ע 9240/א' טבלה מס' 5 מותר עד 7 יח"ד בחלקה.

לא ניתן לבחון בשלב זה, במסגרת הבקשה קיימים בחלקה, אשר בבעלות יחיד, שני מבנים

למגורים ללא היתר קודם ומוצע להכשרה הבנין המערבי בלבד. יש להציג סה"כ יח"ד קיימים עבור כל החלקה ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית.

תכנית

תב"ע 9240 א' סעיף 5.2.6 - תקבע תכנית מקסימלית לבינוי של 40% בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח במגרשי המגורים.

לא ניתן לבחון בשלב זה, במסגרת הבקשה קיימים בחלקה, אשר בבעלות יחיד, שני מבנים למגורים ללא היתר קודם ומוצע להכשרה הבנין המערבי בלבד. יש להציג תכנית עבור כל החלקה ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית.

שטחי בניה

שטחי שרות :

תב"ע 9240 א' טבלה 5 - שטחי השירות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

מותר שטחי שירות מעל לקומת 0.00 עבור מגרש 1 עד 120 מ"ר.

מוצעים שטחי שירות עבור בנין אחד בלבד כאשר המבקש הינו בעלים יחידים בחלקה, לא ניתן לבחון בשלב זה, על ע"ב להציע שטחים להכשרה עבור שני הבניינים יחדיו.

מותר שטחי שירות מתחת לקומת 0.00 עבור מגרש 1 עד 90 מ"ר.

כנ"ל, ראה הערה קודמת.

שטחים עיקריים :

מותר שטחים עיקריים מעל ה-0.00 עבור מגרש 1 עד 760 מ"ר.

מוצעים שטחים עיקריים עבור בנין אחד בלבד כאשר המבקש הינו בעלים יחידים בחלקה, לא ניתן לבחון בשלב זה, על ע"ב להציע שטחים להכשרה עבור שני הבניינים יחדיו. בנוסף קיים מבנה הצמוד למבנה המוצע (בנין מערבי) להכשרה אשר אינו מוצע להריסה ומהווה סטייה ניכרת. מעבר לכך ראה המשך התייחסות לשטחים עיקריים בסעיף מרפסות.

ממדים

עפ"י הערות טבלה 5 שטחי הממ"דים אינם נכללים במניין סל שטחי השירות של תב"ע 9240 א'.

ככל הנראה מוצע 3 ממ"דים עבור 3 יח"ד (בהעדר מספור). סעיף זה ייבחן בשנית לאחר הצגת נתונים להכשרה עבור כל החלקה.

מרפסות זיז

תב"ע 9240 א' כולל שטחי בנייה מרביים.

מוצע עבור המבנה המערבי :

בקומת א' במפלס 3.18 + (623.09) – מרפסת זיז המחושבת במניין שטחי מרפסות זיז מקורות. ללא בינוי מעל קומה ולכן יש לחשבה כמרפסת גג. בנוסף על ע"ב לתקן את המפלס בהתאמה לקומה ולהציג מפלס מעקה מרפסת + פתרון ניקוז למרפסת.

בקומה ב' במפלס 6.36 + (623.09) – מרפסת בינוי המקורה באמצעות הגג ומחושבת במניין שטחי מרפסות עקרי, כאשר תכנית 4558 החלה בחלקה הופקדה לפני שנת 2010 וכולל בהוראותיה הנחיות למרפסות זיז בלבד, ובתכנית 9240' ישנו סל שטחים עיקריים ללא הפרדה עבור מרפסות כך שיש לחשב מרפסת זו במניין השטחים העיקריים. יש לדייק בחישובי השטחים.

תכנית פיתוח

תב"ע 9240' א' סעיף 7 תנאים למתן היתר – תת סעיף 8.3

הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ושיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג פנימיות וחימום וואופן הסתרן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתור כביסה.

חורג מהמותר, במסגרת הבקשה ללא התייחסות לסעיף, לא הוצגה כלל תכנית פיתוח.

גדרות / קירות תמך

תב"ע 9240' א' סעיף 5.2.7 – לא יותרו קירות תמך גבוהים מ-4 מ' בשטח התכנית, במידה ויש צורך בקירות גבוהים יותר, הקירות ידורגו במרחק מינימלי של 3 מטרים אחד מהשני.

חורג מהמותר, במסגרת הבקשה ללא התייחסות למדרון בחזית המערבית, קיים בינוי שמוצע להריסה ולא ברור מהו הפתרון באזור זה. לא ניתן לבחון בשלב, יש להוסיף תכנית פיתוח הכוללת התייחסות לסעיף זה ולעמוד בהוראות התכנית תנאים למתן היתר סעיף 7 תת סעיף 8.3.

עפ"י החזית המזרחית, מוצע קירות תמך מעל 4 מ' החורגים מהמותר, יש לצמצם למותר ולעמוד בהוראות התכנית.

עיצוב אדריכלי

תב"ע 9240' א' סעיף 5.2.4 – הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

מתקבל הרושם עפ"י ההרמוניקה שמדובר בחיפוי באבן, אך יש לציין במלל מהו חומרי גמר ולעמוד בהוראות התכנית. היות ומדובר בכשרה בחלקת שבה המבקש הינו בעלים יחידים, יש להציע כלל הבינוי בחלקה.

הוראות בינוי:

תב"ע 9240' א' סעיף 5.2.7 – ישמרו מרחקים מנמלים של 6 מטרים בין הבניינים המוצעים.

במסגרת הבקשה הבניינים קיימים במרחק של כ-4 מ' וחורגים מהוראות התכנית 9240' א' (נדרש לשמור על מרחק של 6 מ') אין מדובר במרחק הכולל מרפסות, אלא בינוי שככל הנראה לא ניתן להריסה (מוצע להכשרה ממ"ד), אשר בבעלות יחיד.

על הבקשה לא חלה רפורמת ההקלות על אף שהבקשה מוגשת מכח תב"ע שהופקדה לפני 01/01/2023 והבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 היות ומדובר בהכשרה של בינוי שדינו כבנין חדש. על ע"ב לעדכן הוראות התכנית החלות בחלקה בכדי לאפשר היתכנות לעמידה בהוראותיה.

תב"ע 9240'א' סעיף 5.6.3 – תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור הדרך, מהדרך המאושרת ועד למגרש נשוא היתר הבנייה המבוקש.

תב"ע 9240'א' סעיף 5.6.4 – תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע הדרך כאמור.

נוספו כתנאים להיתר.

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

חברת חשמל – מאושר מתאריך 24/06/2025

ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להעלות לארכיב מסמך המפרט תנאי האישור (קיים בארכיב מסמך ריק).

רשות העתיקות – מאושר מתאריך 04/11/2025

ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להעלות לארכיב מסמך המפרט תנאי האישור.

תנאים טרם דיון

תברואה – נדחה מתאריך 18/11/2025 ע"י מזרחי שני.

הסדרי תנועה – נדחה מתאריך 06/01/2026 ע"י המערכת

מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 06/01/2026 ע"י המערכת

מחלקת מאור - נדחה מתאריך 06/01/2026 ע"י עזרא יועז.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0306.00
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הכשרת שני בניינים 3 קומות מעל קומת חניה סה"כ 10 יח"ד
מספר ועדה	2026/28
כתובת	ג'עביץ 28, ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

להלן הנדרש לתיקון כתנאי לדיון נוסף:

נספח בינוי:

בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי 1: 500 אשר מבטא את נפח הבינוי המוצע, את פיתוח השטח וכו'.

הנספח הינו מנחה בלבד למעט מס יח"ד מירבי, גובה ומס מקומות מירבי וקווי בנין שהינם מחייבים- המוצע עומד לעניין מס יח"ד, ומס קומות אך לא עומד לעניין גובה וקווי בנין קיימים חריגות מקו הבניין בבניין מס 1 ו- 2 ראה המשך הסבר בסעיפים בנייה במרווחים וגובה.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6343 שהוגש מיום 18/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו בניין אדום – עבור בינוי.

קיימות חריגות מקו הבניין בבניינים 1 ו- 2 ראה המשך פירוט בסעיף בנייה במרווחים.

שטחי בניה:

שטח עיקרי: (מעל הקרקע)

ש. עיקרי מותר: בסך של 1290 מ"ר

ש. עיקרי קיים: אין

ש. עיקרי מוצע: בסך של 1188.02 מ"ר- עומד במותר ניתן לאשר. יתרה לניצול 101.98 מ"ר

שטח שירות: (מעל הקרקע)

ש. שירות מותר: בסך של 200 מ"ר .

ש. שירות קיים: אין

ש. שירות מוצע: $140.21 + 87.69 = 227.9$ מ"ר- לא עומד במותר כאשר ישנה חריגה של 29.09 מ"ר, ניתן להשתמש בחלק מהיתרה של השטח העיקרי ך שהיתרה של השטח העיקרי תהיה 72.89 מ"ר

שטח שירות: (תת קרקעי)

ש. שירות מותר: בסך של 160 מ"ר .

ש. שירות קיים: אין

ש. שירות מוצע: 273.91 מ"ר – לא עומד במותר אין לאשר.

מס' יח"ד :

מותר לפי תב"ע: 12 יח"ד.

קיים בבקשה: לא קיימים

מוצע בבקשה: 10 יח"ד- עומד במותר למס יח"ד ניתן לאשר.

בבנין מס 1 יש למספר את יח"ד ולתכנן כניסה אחד לכל יח"ד, באם תהיה יותר מכניסה אחת ליח"ד אחת לא יאושר.

גובה :

עפ"י סעיף 5.6 יותר שינוי של עד 10% מהגובה המצוין בנספח הבינוי (נספח מס 1)

בנין 1- הגובה המקסימלי המוצע לבנין זה $+12.22$ אבסולוטי 641.32 כאשר הגובה המותר עפ"י נספח הבינוי $+10.00$ אבסולוטי 641.00 יש אפשרות לחרוג ב -10% חישוב $10.00 \times 10\% = 1.00$ יש אפשרות לחרוג במטר נוסף לכן ניתן לתכנן עד גובה $+11.00$ הבקשה לא עומדת במותר יש לצמצם למותר כאשר לא ניתן לפרסם הקלה בגובה היות ומדובר בבנין חדש שהוגש לאחר 01.01.2025 .

בנין 2- הגובה המקסימלי המוצע לבנין זה $+10.23$ אבסולוטי 639.33 כאשר הגובה המותר עפ"י נספח הבינוי $+10.00$ אבסולוטי 635.90 יש אפשרות לחרוג ב -10% חישוב $10.00 \times 10\% = 1.00$ יש אפשרות לחרוג במטר נוסף לכן ניתן לתכנן עד גובה $+11.00$ עומד במותר ניתן לאשר.

ממ"ד :

פתרון המיגון – ממ"ד יחושב כשטח שירות עד לשטח המירבי המותר בתקנות (9 מ"ר נטו = כ- 12

מ"ר ברוטו לפתרון מיגון דירת) ובתנאי שאושר כפתרון המיגוני המתאים ע"י פיקוד העורף.

בניין 1-

קומת קרקע, מפלס +0.12- מוצע בחזית הדרומית ממ"ד לכל יח"ד בקומה זו סה"כ 2 ממ"ד בקומה, גודל הממ"דים עומדים על 9 מ"ר נטו – עומד במותר ניתן לאשר.

קומות א', ב' מפלסים +3.32, +6.52 - מוצע עמודת ממ"דים בחזית הדרומית ממ"ד לכל יח"ד סה"כ 4 ממ"ד 2 ממ"דים בקומה, גודל הממ"דים עומדים על 9 מ"ר נטו – עומד במותר ניתן לאשר-יש להציג קירות יורדים לממ"דים המוצעים.

בניין 2-

קומות קרקע ו-א' מפלסים +3.32, +6.52 - מוצע עמודת ממ"דים בחזית הדרומית ממ"ד לכל יח"ד סה"כ 4 ממ"ד 2 ממ"דים בקומה, גודל הממ"דים עומדים על 9 מ"ר נטו – עומד במותר ניתן לאשר-יש להציג קירות יורדים לממ"דים המוצעים.

בנייה במרווחים :

בניין 1-

במפלסים +0.12, +3.32 ו- +6.52 קיימת בניה במרווחים בחזית מערבית צידית המרווח הינו 2.80 מ', חריגה ב- 40 ס"מ.

במקרה שבפנינו לא מותרות הקלות לחריגה מקוו בנין לכן יש לצמצם את הבינוי לגבולות קוו הבנין בלבד .

מוצע במפלסים +3.32 ו- +6.52 בניה במרווחים לטובת ממ"דים בחזית דרומית אחורית המרווח הינו 3.00 מ', החריגה המוצעת הינה בכ- 70 ס"מ. לא ניתן לאשר חריגת ממ"ד מקוו בנין בבנין חדש, התקנות מאפשרות חריגה כזו לבנין קיים בלבד, יש לצמצם לגבולות קווי הבנין .

בניין 2-

במפלסים -1.67, +1.53 ו- +4.73 קיימת בניה במרווחים בחזית מערבית צידית המרווח הינו 3.00 מ מ מוצעת חריגה ב- 0.20 מ'. כאמור לעיל לא ניתן לאפשר חריגות מקוו בנין.

מרפסות זיז :

בניין 1 קומה א' מפלס +3.32 :

שטח- בתכניות שהופקדו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסת זיז מקורה ע"י מרפסת אחרת או לא מקורה משטח של עד 14 מ"ר ובתנאי ששטח ממוצע של כל מרפסות הזיז בבנין לפי מספר הדירות בבנין אינו עולה על 12 מ"ר- על עורך הבקשה להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה המראה כי עומד בסעיף זה.

עומק- בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעמק של עד 1.5 מ'

מרפסת a עומק של כ- 1.50 מ'- ניתן לאשר.

מרפסת b בעומק של כ- 1.65 מ'-יש לצמצם, לא ניתן לפרסם הקלה.

מרפסת c בעומק של כ-1.80 מ' יש לצמצם, לא ניתן לפרסם הקלה.

מרפסת d בעומק של כ-1.50 מ' ניתן לאשר.

מרווחים- המרפסות המוצעות התחום קווי הבניין ניתן לאשר.

בניין 1 קומה ב' מפלס +6.52 :

מקומה זו מוצעות מרפסות גג מחזית הקדמית ניתן לאשר.

הריסה

היות והבקשה הנה להכשרת בניינים קיימים והיות ולא ניתן לאפשר הקלות בקוו בנין,

אזי יש להציג את כלל החרیגות שלא ניתן להכשיר בצהוב להריסה כתנאי להפקת היתר.

לחילופין, מציעים למבקשים לקדם תכנית בסמכות מקומית לשינוי קוו בנין כאשר לגבי עומק המרפסות יהיה צורך בצמצומו ע"י ניסור המרפסות לעומק המותר וזאת ככל והדבר מתאפשר קונסטרוקטיבית.

חיזוק מבנים :

יש להציג תצהיר מתכנן השלד + חישובים סטטיים של מתכנן השלד.

תנאים טרם דיון :

איכות הסביבה : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת.

תברואה : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת.

אדריכל העיר : לא שייך בוטל ע"י המערכת עקב כך שמספר יחידות הדיור קטן מ-15

הסדרי תנועה : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת.

דרכים : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת.

מאור : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת.

חברת חשמל :

על עורך הבקשה להשלים את אישור חברת החשמל כתנאי הכנה לדיון בוועדה.

הערות חשובות :

כיוון שעורך הבקשה אינו הגדיר את מס יח"ד הדיור בפתיחת התיק לא קפץ תנאי אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה לכן יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף.

לא יתאפשרו גגות רעפים- מוצע בבקשה גג שטוח ניתן לאשר.

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת- יש להוסיף ע"ג החזיתות את סוג האבן עפ"י סעיף זה.

ישמרו מרחקים מינימליים של 6 מטר בין הבניינים המוצעים- המרחק המינימלי נשמר כנדרש ניתן לאשר.

תקבע תכנית מקסימלית לבינוי של 40% בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח גם במגרשי המגורים בתת קרקע תישמר תכנית מקסימלית של 20% - על עורך הבקשה להציג עמידה בתנאי זה ע"ג ההרמוניקה.

קירות תמך המוצעים בתוכניות יהיו בגובה של 4 מ' לכל היותר. במקרה שיהיה צורך בקירות גבוהים יותר, יבוצע בהם דרוג ברוחב 3 מ' לפחות- מוצעים בבקשה קירות תמך מגובה של כ- 6.88 מ' לא עומד במותר יש להתאים את קירו התמך למותר עפ"י סעיף 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	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0684.02
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הכשרת בינוי קיים בהתאם לתכנית
מספר ועדה	2026/28
כתובת	חזקיהו המלך 34, קטמון הישנה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לצורך השלמת עניין הבקרה ההנדסית בהתאם להוראות תוכנית 962720.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 962720

התוכנית אישרה תוספת שטחי בניה בקומות העליונות ובקומת המרתף, מה שרלוונטי לבקשה זו היא קומת המרתף.

עפ"י תוכנית ניתן לאשר שטח עיקרי בתת הקרקע 188.60 מ"ר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת מרתף 2.78 - (748.35)

בהתאם לתוכנית החלה תותר הסבת שטחי מחסן, חדר הסקה ושטחים לאטימה ולמילוי בקומת המרתף לשטחי מגורים, לשם הרחבת יח"ד קיימת (יח"ד מס' 1) בקומת הקרקע שמעליה, בהתאם לקיים בשטח.

בבקשה זו מציעים להכשיר את קומת המרתף בשטח של כ- 115 מ"ר מתוך 188.60 מ"ר שאושרו במסגרת התוכנית, קונטור התוספת אינו זהה במדויק לנספח הבינוי, וממילא מצדיק את טענת השכן שחושש שאישור בקשה זו חורג לגבולותיו וימנע בעתיד את הכשרת הבניה הקיימת מתחת לדירתו- יש לתקן את הבקשה ולהציג כי אכן השטח המוצע אינו גורע מהשכן.

הגישה לקומה העליונה הינה ע"י מהלך מדרגות שמבוקש כעיקרי ומוצג כהורדה בקומת הקרקע הקיימת.

היות והתוספת כוללת ממ"ד בקומת המרתף יכול להיות שבסופו של דבר התוספת מבחינת שטחים תואמת נספח אולם מיקומה מעבר למותר, חורגת לשטח השטח- לא ניתן לאשר זאת, יש לתקן.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי ופיתוח מחייב חלקית בקנ"מ 100:1- מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה הבנייה, מס' הקומות, שטחי הבנייה, קווי הבניין וההוראות לעניין השימור.

הבינוי שונה מעט מנספח הבינוי- השינוי מהנספח הנו בקומת המרתף כאשר מבקשים עבור דירה 1 שטח הגדול מהמותר להם וזאת על חשבון תוספת המיועדת ליח"ד מס' 2, יש לציין שקיימת התנגדות בנושא.

במסגרת אישור השימור נרשם שישנו הסדר עם בעלי יחידה 2 מה שסותר את ההתנגדות שהוגשה, יש להתאים לנספח הבינוי.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5781 שהוגש מיום: 12/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 962720 בצבע אדום- יש לסמנם כנדרש ע"ג מפת המדידה, כולל התייחסות לעצים המיועדים לשימור.

הוראות בניה

עפ"י סעיף 4.1.2 ז': "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה"- יש לציין סוג אבן ע"ג חזיתות המבנה.

חיזוק מבנים, תמ"א 38

היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה- עפ"י תצהיר מתכנן השלד המוצג במערכת, הבקשה אינה כוללת בהוראותיה התניה לבדיקה חיזוק המבנה.

לפיכך, יש להציג תצהיר עדכני בהתאם להוראות התוכנית, והיות ומדובר בבניין לפני 1980 אזי יש להגיש אישור בקרה הנדסית.

נדרש להסב את תשומת לב מהנדסי העירייה לכך שמדובר בהיתר עבור יחידה דיור מס' 1 בלבד כך שכל ויש לבצע חיזוקים כוללים לבניין, יש לקבל התייחסות ספציפית להיתר הנוכחי ולאפשרות של ביצוע חיזוקים לדירת המבקשים בנפרד מיתר הדירות ובהתאם לבקשה הנוכחית כמו כן יש לשים לב לסעיף 4.1(9)שככל ויידרש חיזוק הוא יותר בדפנות הפנימיות של חזיתות האבן.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2002/0435.02
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	סגירת גג למדרגות (הכשרת עבירה) +השלמת גג
מספר ועדה	2026/28
כתובת	שאל אביגור 29 31 , חומת שמואל

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

קווי הבנין במסגרת הבקשה אינם תואמים קו בנין תשריט שהינו מחייב, קיימת חריגה מהוראות התכנית לענין מחסנים וככל הנראה תוספת הקומה המוצעת, מעבר לכך ליקויים ע"ג ההרמוניקה.

קווי בנין

תב"ע 7347 – סעיף 9 - השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד.

סעיף 9(3) קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קווי בנין מרביים, מאושרים עפ"י תכנית 5053 א' וחל עליהם סעיף 13(ג)1) שבהוראת תכנית 5053 א'.

עפ"י תשריט יש לשמור על המרחקים הבאים :

חזית מזרחית – מרחק של 3 מ' מגבול מגרש.

חזית מערבית – מרחש של 4 מ' מגבול מגרש.

חזית צפונית – מרחק של 4 מ' מגבול מגרש.

חזית דרומית - קו הבנין הינו במישור בינוי מאושר, כולל רדיוס בפינה דרום-ממזרחית.

במסגרת הבקשה קו הבנין המוצע אינו תואם תשריט/ תיק מידע כאשר קווי הבנין הינם מרביים.

עפ"י תכנית מדידה הבינוי הקיים בחזית המזרחית (באזור זה מוצע שינוי מהיתר קודם, ככל הנראה חזית צידית) חורג מקו בנין תשריט והמוצע במרחק של 2 מ' מגבול מגרש. היות ולא הוצג היתר קודם לחלקה על ע"ב לציין ההיתר לפיו נבנה הבנין וכן להציע הסבר לחריגה מקו הבנין.

במסגרת הבקשה, אופן הנחת קו הבנין בשאר החזיתות חורג מהמרחקים המפורטים לעיל ומהווה סטייה ניכרת.

מספר קומות

תב"ע 7347 – סעיף 9(3) קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קווי בנין

מרביים, מאושרים עפ"י תכנית 5053א' וחל עליהם סעיף 13(ג)(1) שבהוראת תכנית 5053א'.

תב"ע 5053א' –

סעיף 13(1) – מספר הקומות המרבי יהיה 5 קומות מעל קומת החניה, בחזית שמעל הדרך בתחתית המגרש בחזית הפונה לדרך העליונה יהיה הגובה הבניינים 4 קומות מעל הכניסה הקובעת לבנין ברחוב זה.

סעיף 13(ז) מפלסי הקרקע – מפלס ה-0.00 לבנין יהא מפלס פני הכניסה התחתונה לחנייה. מפלס זה כאמור יהא זהה למפלס מרכז הכביש של הכביש הגובל בתחתית המגרש במרכז פתח הכניסה לחנייה.

עפ"י תב"ע 7347 מהווים בניינים : מבנה a – 11, 12, 13 . במסגרת הבקשה מוצע תוספת קומה לדירות הגג בבניינים : 31, 33, 29 (תוספת של 2 חדרי שינה ומרפסת גג).

לא הוצג חתך שלפיו ניתן לבחון סעיף זה, על ע"ב להוסיף חתך ב-ב (ראה מיקום מסומן ע"ג ההרמוניקה).

ככל הנראה קיימת חריגה, סעיף זה ייבחן בשנית.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

תב"ע 7347 – סעיף 9(ה) – מודגש בזאת כי שטחי הבניה המרביים (שטחים עיקריים וחלקי שירות) המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו בהתאם לשטחי הבניה המרביים המאושרים בתכנית 5053א'.

תב"ע

תב"ע 5053 א - שטחים מותרים עפ"י טבלה 15.

מוצע תוספת שטח עיקרי של 38.49 מ"ר לכל דירה, סה"כ 6 דירות גג.

לא הוצג חישוב שטחים שלפיו נותרו שטחים מותרים. על ע"ב להציג היתר שלפיו התבסס בהצגת הנתונים ע"ג ההרמוניקה וכן לפרט מקור השטחים עבור התוספת המוצעת.

יח"ד

תב"ע 7347 סעיף 9(ו) – מס' יח"ד המרבי בכל בנין יהיה כמפורט בנספח מס' 1 .

נספח מס' 1 – מבנה a - מותר עד 6 יח"ד.

עומד במותר, ללא שינוי במס' יח"ד.

מחסנים

תב"ע 7347 סעיף 9(ד) תותר הקמת מחסנים במפלס דירות הגן (מפלסים -18.00 , -12.00 , 0.00) ובלבד שגובה חלל בהם לא יעלה על 2.20 מ', ובלבד ששטחם הכללי של המחסנים בבנין לא יהיה גדול מ-8% מהשטחים העיקריים המותרים בבנין, כקבוע בתכנית המתאר המקומית ירושלים.

ראה התייחסות סעיף קווי בנין לענין חריגה מקו מבנין.

המוצע חורג מהמותר, במסגרת הבקשה מוצע סגירת והסבת שטחי מרפסות מאושרות לשטחי מחסנים במפלס +13.00 בדירות הגג העולה על 2.20 מ'.

בנוסף, ככל ותכנית מסוימת מאפשרת מחסנים בקומות עליונות אז הגישה למחסן תהיה מגרם המדרגות המשותף / מעבר משותף ולא מתוך הדירה כפי שמוצע.

מעבר לכך, לא הוכח שלא נוצלו כבר כלל הזכויות המותרות של שטחי השירות ובכללם מחסנים רלוונטיים לדירות המבקשים, וככל וטרם נוצלו האם נותרו שטחי שירות יחסיים לניצול.

מרפסות זיז

מוצע כמרפסות גג בחזית הקדמית (חזית דרומית). מדובר במרפסות גג לא מקורות שבהמשכן הן מרפסות זיז בשטח של כ-15 מ"ר לכל דירה, סה"כ 6 מרפסות, ללא חריגה מקו בינוי חזית קדמית, המוצע ע"י הנסיגה הקיימת. היות ומדובר בשטח משמעותית על הגג, יש להציג הצהרת מהנדס לעמידות הבנין בעומסים, בנוסף על ע"ב לחשבן כמרפסות זיז לא מקורות (מחושבות כמרפסות גג) וכן להציג כנדרש מפלס המרפסת + מפלס המעקה (כולל מעקה בין המרפסות) + פתרון הניקוז.

קולטי שמש

ממוקם בחלק הציבור על הגג, עומד במותר.

שיפור אדריכלי

פריסה b-c מהווה חתך עקרוני לפרויקט המגורים בנדון (חלקה 37). כאשר שני בניינים בנויים בסמיכות אך כל בנין בעל חזית קדמית לרחוב, תוך התחשבות בהפרשי הקרקע, כך שעל אף הקרבה בין הבניינים ישנם יחסי גומלין מטיבים בין שני הבניינים.

במסגרת הבקשה מוצע תוספת קומה, סף השטחים העיקריים המוצע כ-230 מ"ר עבור דירות הגג בבניינים 29, 31, 33 אשר מתקרב למפלסי הבנין השכן בחלקה (רח' פיקרד 5 מפלס מגורים תחתון). המוצע מערער את חשיבות החתך העקרוני ויחסי הגומלין בין הבניינים הקיימים בחלקה, וטרם הוצעו פתרונות בינוי המקיימים את טיב החתך העקרוני.

בנוסף קיימת הוראה בסעיף 16 (תב"ע 5053 א') "הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבנייה וממגבלת שטחי הבנין".

המוצע חורג מהמותר בנוסף, מרפסות הגג המוצעות בחזית הקדמית הינם ע"י בינוי בנסיגה.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"י הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1987/0466.07
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	סגירת מרפסת בחזית דרומית וסגירת חדר שרות בחזית צפונית
מספר ועדה	2026/28
כתובת	יעקב ברגר 3, גוננים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה לא הוצגה כראוי מבחינת קווי בניין, פרוט מקור השטחים, ותכנון אשר אינו תואם למדיניות האגף- לאחר תיקון הבקשה כראוי ניתן יהיה לבחון כנדרש.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3517

בכל בניין ובניין תותר בניית תוספת בחזית הקדמית (דרומית) בשטח כ- 24 מ"ר / או בחזית האחורית (צפונית) בשטח של כ- 22 מ"ר או בשניהם ביחד כמסומן ע"ג התשריט- הבניה הינה בכל קונטור הדירה, כלפי חוץ בשטח של כ- 21 מ"ר עיקרי ואינה בהתאם לקונטור נספח הבינוי.

יש להציג חישוב שטחים מפורט לבחינת סך השטחים מכוח התוכנית ובמידה מוצאים שטחים מעבר למותר בתוכנית יש לפרט ולהציג הסבר מלא כנדרש.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומת מרתף מפלס 2.90-

במפלס זה מבוקשים מעברים אשר מוצעים כשטחי אחסנה בשטח של 12.33 מ"ר.

בפועל חלק מהשטח מוצע כמעבר, נדרש לחשב כנדרש.

כיום קיים מחסן לדירה בגודל 7 מ"ר, לא צורך הסבר למקור תוספת השטח- יש להשלים.

על פניו אין תוספת שטחי שירות מכוח תוכנית זו.

בנוסף, כאשר שטחי האחסנה גדלים יש להציע פתרון כולל ליתר הדיירים- במידה ואכן ניתן להגדיל מחסן לטענת ע"ב, יש להוסיף תוכנית צל ליתר הדיירים שעבורם אושרה בעבר תוכנית צל.

גרם המדרגות החיצוני מחושב כ"קומת עמודים מפולשת ומקמרות"- לא ניתן לחשב כך, נדרש

לתקן.

בנוסף, התכנון המוצע כולל גישה מהדירה הקיימת וגם גישה חיצונית, לא ניתן לאשר את התכנון המוצע.

תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00

במפלס זה מבוקשת תוספת בניה בשטח של 20.97 מ"ר, מרפסת שירות בשטח של 2.84 מ"ר, קומה מפולשת בשטח של 5.44 מ"ר ופרגולה בשטח של 33.91 מ"ר.

הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי כלל, חישובי השטחים לא כוללים הסבר כנדרש.

לא ניתן לבחון את מיקום התוספות כיוון שקווי הבניין לא סומנו נכון- כפי שפורט בסעיף "קווי בניין".

לא ניתן לאשר תוספת "מרפסת שירות" כיוון שהתוכנית החלה 3517, כוללת תוספת שטחים, לא ניתן לחזור לבחון שטחי בניה מכוח תוכנית המתאר, נדרש להסיר.

פרגולה הינה תחת תקנות הפטור, תקנה 101, לא ניתן לבקשה במסגרת היתר בניה, יש להסיר ולבקשה כפי התקנות של הפטור.

שרטוט קומה זו אינו תואם להיתר מאושר בהיתר מס' 1987/466.04, יש להציג כראוי.

מה עוד שקיימת חניה בסמיכות לדירה בהתאם להיתר קיים- בבקשה הנוכחית אין כל התייחסות לעניין זה, אם מוצע ביטול חניה נדרש לתאם זאת מול מחלקת הסדרי תנועה.

בקומת הקרקע בחזית מערבית מוצע מבנה קל- יש לבצע את ההריסה כתנאי להיתר בניה.

תוכנית קומת הגג

במפלס זה לא מוצג שרטוט כלל, יש להציג את הדירות ועבור הדירה מעל יש להציע מרפסת גג וריצוף לטובת הדירה הרלוונטית.

מרפסות-

כל המרפסות יחויבו בסגירה אחידה בהתאם לנספח, הסגירה תהיה בזכוכית ואלומיניום והיא תיכלל בבקשה להיתר.

הבקשה לא כוללת מרפסות סגורות, אלא שטחים המוצגים כ"מרפסת שירות" ו"קומה מפולשת"- יש להציג כמותר.

נספח בינוי

התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט, התוספת מוצעת בשונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, יש להשלים.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5336.00 שהוגש מיום: 13/02/2023 ע"י המח' למידע

תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע, לא בוקשו הקלות לעניין זה.

קווי הבניין שסומנו הינם בהתאם לסימון מחלקת מידע- נדרש לתקן.

שלביות ביצוע לפי סעיף 9 ב'

תוספות הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקנית עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעל – הבקשה לא מציגה שינוי כלשהוא בגג, לא ברור אם התוספת בהתאם לתוכנית בוצעה, יש לתקן כנדרש.

במידה והבניה לא בוצעה יש להציג ריצוף, מרפסת תקנית עם מעקה, לרווחת הדירה מעל.

תנאים למתן היתר בניה :

עפ"י סעיף 9 ד' : "כל קירות התוספות יבנו מאבן פראית בדוגמת האבן הקיימת"- ההרמוניקה מציגה חיפוי של אבן מרובעת ומסותתת, יש להציג חזיתות ברורות ע"מ לבחון האם אכן נכון להציע חיפוי שונה, במידה וכן יש לפרסם הקלה בהתאם.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1992/0389.02
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לאור חוות דעת משפטית
מהות הבקשה	תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה
מספר ועדה	2026/28
כתובת	אל סאפח סמטה 3 3 , בית צפפה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדיון נוסף בהתאם להחלטת עו"ד נויה גבע וזאת על בסיס החלטה שהתקבלה בבית המשפט בעקבות עתירה מנהלית שמהותה נדון ההיבט הקנייני של הבעלים לקרקע-

"חוות דעתה של נויה היא שנראה שבמקרה זה, שהוא יוצא מגדר הרגיל, ולאור הנסיבות המיוחדות של המקרה, ובלי לקבוע מסמרות בשאלת הבעלות, נראה כי ישנם די תימוכין קניינים לצורך קידום הבקשה להיתר"

רקע לבקשה-

הבקשה להיתר שבנדון נדחתה במתכונת המוצעת בשל העדר תימוכין קניינים ונדרש ממנו להוסיף את מספר הזיהוי לנסח הרישום.

במרוצת השנתיים האחרונות, מבקש ההיתר ניהל שלושה הליכים בערכאות השונות, שהתוצאה של האחרון בהם היה פסק דין בהסכמה לפיו העותר ימציא לאגף הרישוי את כל המסמכים שבידיו, התומכים לטענתו בקשר בין זהות מי שרשום כבעליה של החלקה בנסח הרישום לבין מי שמכר לעותר לטענתו את הזכויות בחלקה. עוד נקבע כי על רשות הרישוי או הוועדה המקומית (לפי העניין) לקבל החלטה חדשה בשאלה האם לאפשר לעותר להמשיך בהליכי הרישוי או לא.

ב"כ העותר, עו"ד סאמי ארשיד, העביר לאגף הרישוי את המסמכים הנוספים, שהועברו לבדיקתה של נויה גבע שייצגה בכל שלושת ההליכים שהתקיימו כאמור.

הבקשה נדונה בתאריך 12/02/2024 והוחלט להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת, לבדיקת זכויות והליכים בתיק זה.

לאור החלטה זו, הבקשה הופנתה לבחינה המקצועית של חו"ד נויה גבע.

בתאריך 27/05/2024 התקבלה חו"ד מפורטת של עניין השתלשלות הבעלויות והחוסרים הנדרשים להשלמת תמונת הבעלויות.

לאחר השלמת המסמכים הנדרשים וקבלת אישור מעו"ד נויה גבע יהיה ניתן לבחון רישויית ומקצועית את התכנון המבוקש, כעת, הבקשה מובאת לדיון על בסיס החלטה זו, אולם, מההיבט הרישוי טרם התבצע תיקון והגשת הרמוניקה מתוקנת וההחלטה עומדת בעינה.

להלן התייחסות לבקשה מבחינת רישוי :

המלצת אגף הרישוי הינה לדחות במתכונת המוצעת כיוון שבוקשה בניה מעבר לזכויות הבניה המותרים עפ"י תוכנית, מבוקשות 6 יח"ד כאשר בפועל מותר רק 4 יח"ד וכן מבוקשת קומה נוספת מעבר למאושר בתוכנית בסעיף 9 בו מצוין פרוט הבינוי שניתן לאשר עבור כל בניין- נדרש לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, תוספת קומה ותוספת יח"ד במסגרת המותר.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 6429-

עפ"י התוכנית התקפה ניתן לאשר בניה במפלסים מעל ה-0.00

עיקרי- קיים 340.00 מ"ר ומוצע 321.00 מ"ר- סה"כ 661.00 מ"ר עיקרי, מוצע 666.71 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם.

שירות- קיים 58.98 מ"ר ומוצע 10.67 מ"ר- סה"כ 69.65 מ"ר שירות, מוצע 98.44 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם.

פרוט המבוקש לפי קומות :

תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$ - (730.90)

מבוקשות 2 יח"ד חדשות, בשונה מנספח בינוי- עפ"י הנספח מפלס זה נועד למקלט ולכניסה לבנין, וזאת בהסתמך על הפונקציות שאושרו בעבר במפלס זה.

התוכנית החלה אישרה 4 יח"ד סה"כ, והשינוי המוצע מייצר תוספת 2 יח"ד מעבר למותר- נדרש לפרסם הקלה לתוספת המבוקשת בכפוף למותר במסגרת חוק תכנון ובניה, כפי המפורט בסעיף יח"ד.

כמו"כ, נדרש להציג מידות פנים, ריהוט בסיסי.

יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים.

תוכנית קומה א' מפלס $+3.12$ (734.02)

תוכנית קומה ב' מפלס $+6.24$ (737.14)

במפלסים אלו קיימות 2 יח"ד בכל קומה- סה"כ 4 יח"ד.

מבוקש להוסיף ממ"דים לכל יח"ד- נדרש להציג אישור קונסטרוקטיבי כי הריסת חדרים אלו והפיכתם לממ"ד לא יפגע בחוזק הבניין הקיים.

בנוסף, מוצגות מרפסות זיז מקורות בחזית מזרחית, מרפסת זיז לכל דירה המוצגת כ"קיימת"- בהיתר המקורי אושרו 4 מרפסות זיז בקומה ב', נדרש לתקן ולהציג את ההרמוניקה בהתאם.

בחזית צפונית מבוקש חדר בשטח של 16.34 מ"ר בכל מפלס, תואם נספח בינוי, יש לציין יעוד ודלת גישה מהבניה הקיימת.

תוכנית קומת גג מפלס $+9.36$ (740.26)

במפלס זה מוצע מפלס נוסף לדירה מס' 5, התכנון אינו כולל מדרגות פנימיות לגישה, נדרש להוסיף.

במידה ומוצעת יח"ד נוספת יש לציין זאת כראוי, אולם, כפי שפורט לא ניתן לאשר יח"ד נוספות בבנין זה- יש להציג את התכנון המוצע כראוי בהרמוניקה המתוקנת.

בנוסף, יש להציג פתח עליה לגג המשותף ע"י סולם למערכות הטכניות המשמשות את כלל הדיירים.

מס' יח"ד התוכנית אישרה בניית 4 יח"ד - בבקשה הנוכחית מבוקשות 6 יח"ד, לא ניתן לאשר, נדרש לצמצם את מספר יח"ד המוצעות ובהתאם לכך לעדכן את אישור מחלקת הסדרי תנועה.

במידה ותבוקש הקלה מתאימה יידרש לבחון את מס' יח"ד שניתן להוסיף - תוספת 20% מיח"ד המותרות = תוספת יח"ד אחת בלבד.

מספר קומות

מבוקשות 4 קומות מעל קומת מרתף - לפי סעיף 9 א (14) "הבניה בגג לא נועדה להרחבה תוספת בניה בגג (במפלס +8.59) לשם הגבהת חדר מדרגות מאושר" - מהוראות התוכנית נראה כי שטח זה אינו מיועד להקמת קומת מגורים מלאה כפי המבוקש וזאת בכפוף להתייעצות שבוצעה מול מחלקת התכנון עם ר"צ שלום כהן, במידה ומעוניינים בתכנון המוצע בהרמוניקת הדיון יש לפרסם הקלה לתוספת קומה כפי הנדרש.

בנוסף, קיים פרוט בסעיף 9 (11), 9 (12), 9 (13) לגבי אופן תוספות והרחבות הבניה שאושרו במסגרת התוכנית ומהם ניתן להסיק כי התוכנית אישרה סה"כ 3 קומות.

בנוסף עפ"י תוכנית קודמת החלה על המגרש - מס' תוכנית 3802, ניתן היה לאשר סה"כ 2 קומות, נדרש לתקן את ההרמוניקה בהתאם למפורט.

הוראות בינוי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה - יש לציין סוג חיפוי אבן בהתאם למותר.

בניין, מדרגות להריסה עפ"י סעיף 11

"הבניינים והמדרגות המתוחים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפי כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר" - יש לבצע את ההריסה המוצגת בבקשה בחזית מערבית לפני תחילת עבודות.

בעלויות ותימוכין קנייניים

בהתאם לחו"ד עו"ד נויה גבע המפורטת לעיל.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0312.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בנייה כולל ח.מחוזק + מעלתי פנימי + מרפסות גג
מספר ועדה	2026/28
כתובת	שחראי 23, בית וגן

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

בבית וגן רח' שחראי 23

בבניין בן 8 קומות בבנייה מדורגת בן 23 יח"ד

מבוקשת הרחבת דירה אחת קיימת ב 2 קומות עליונות ע"ח 5% להרחבת דירת גג + חדר מחוזק.

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 2010

אזור מגורים 'א

קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית בנושאים הבאים : קוי בניין, מס' יח"ד, גובה בנייה מרבי, מס' קומות, שטחי בנייה.

הקלות

לא מבקשים הקלות.

הבנייה לא תואמת לנספח הבינוי ומבוקשת ע"ח תוספת 5% להרחבת דירות גג..

לא פורסמה הקלה מנספח הבינוי למרות היותה מאושרת ב 2010, ונתונים מחייבים שהבקשה לא תואמת להם.

חוות דעת עיצובית / מהנדס העיר :

התקבלה חוות דעת מנהל האגף יואל שבת מצ"ב :

" התוספות הנ"ל למעשה מפרות את המופע האדריכלי והסימטרי של הבניין וע"כ אין כאן שיפור אדריכלי

כמובן באם השכנים יצטרפו לבקשה אזי הבקשה תיבחן בחיוב"

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת. טענות המתנגד : הצללה והסתרת נוף. עקב דחיית הבקשה דיון בהתנגדות מתייתר.

המלצת האגף : לדחות את הבקשה.

לפי מצויין לעיל, אין אישור בעל סמכות מה"ע להחרבת דירת גג אחד.

היה ותוגש הבקשה עם הצטרפות דיירים נוספים, ניתן יהיה לשקול ייתכנות פעם נוספת.

לציין כי תוספת 5% להרחבת דירת גג נוכח קיום נספח בינוי מפורט מחייבת פרסום הקלה ממנו.

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

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