

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0508.01
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	התחדשות עירונית ברחוב קוסטה ריקה 14-16 - הקמת מבנה חדש ל-116 יחידות דיור, מסחר, תעסוקה, מרפאות, ומבני ציבור.
מספר ועדה	2026/15
כתובת	קוסטה ריקה 14-16, עיר גנים

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
	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 שרים
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות

	הגשת תכנית נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל – אגף שפ"ע
	קבלת אישור הרשות להתחדשות עירונית
	רישום תצ"ר ותמ"ר כתנאי לתעודת גמר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי
	תנאי למתן היתר בניה לחלק המותנה יהא הצגת הסכם נאמנות הכולל תנאי יסוד להבטחת זה ארוכת טווח של המבנה
	הצגת הסכם נאמנות, שמטרתה תחזוקה ארוכת טווח של המבנה, המבטיח העברת סכומי כסף ת הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לצורך ביצוע פעולות זה נדרשות
	שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה 3.5 מיליון ש"ח סה"כ. תנאי בהליך הרישוי יהיה ת שיעור הכספים המדויק שיכתב בהסכם הנאמנות
	זיקות הנאה יש לסמן ע"ג תכנית הפיתוח בהתאם למוצע בתשריט.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0342.01
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	התחדשות עירונית- פינוי בינוי, הריסה, חפירה, דיפון ושטח התארגנות עבור 127 יח"ד.
מספר ועדה	2026/15
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/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור משרד הבריאות
	תנאי העברת הבקשה לגורמים(באישור יואל) - חתימת אגף נכסים
	תנאי להיתר יהיה לפתור את סוגיית הבינוי באזור התלת מימד ובתחום המגרש החום המופיע במגדל 2025/342. הבינוי המוצג בהיתר זה עדיין בתאום תכנון.
	מבני ציבור- הצגת תחום החפירה ואת הגדר הזמנית של אתר הבניה בתכנית ובחתך
	מבני ציבור- תאום תכנון סופי מולנו
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	חוות דעת תוכנית אב לתחבורה
	100% חתימות בעלים

	אישור בית המודל
	הגשת כתב התחייבות לחדירת עוגנים לתחומי החלקות בבעלות העירייה
	אישור סופי מטעם מחלקת דרכים בהתאם לחוות דעת בשלב בקרה מרחבית
	רישום התצ"ר
	אישור סופי מח' דרכים
	אישור הסדרי תנועה לתיק הבניין 2025/342
	אישור מח' שפ"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0268.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין מגורים חדש וכיתת גן ילדים בקומת הקרקע - סה"כ 37 יחידות דיור
מספר ועדה	2026/15
כתובת	אביטל 8, מקור חיים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חריגה בקו בניין- יש לצמצם

חריגה בשטחי בניה- יש לצמצם

חדרי יציאה לגג יש להציע חדרים בגודל מינימלי

יש להציג פריסת גדרות

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

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"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
	אישור רמ"י
	תנאי להעברת הבקשה לגורמים יהיה - אישור איכות הסביבה בהתאם לחות דעת שהתקבלה.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור סופי מח' איכה"ס
	אישור סופי מח' שפ"ע
	אישור סופי מח' דרכים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2015/0049.05
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	פיצול היתר לתיק מספר 2015/0049.04
מספר ועדה	2026/15
כתובת	חיי אדם 3, מאה שערים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לציין במפורש ע"ג התכניות והחתיכים את המבוקש בכל שלב.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0410.03
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	העמקת חפירה ושינויים מבקשה מס"מ 2020/0410.00
מספר ועדה	2026/15
כתובת	זאב וילנאי 4, קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי לקבלת היתר להגדלת והעמקת החפירה יהיה דיון בתיק הבניין לתוספת.

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

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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ל"ת"י
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור משרד הבריאות
	אישור רמ"י לגבי חלקה 81 או לחילופין אישור של ריטה לדניסקי מצ"ב באופטי
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור סופי מח' דרכים
	אישור רמי ומח' נכסים לחדירת עוגנים לתחומם
	דיון בתיק הבניין לתוספת לבינוי המוצע לחפירה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0014.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש הן 8 קומות ו 24 יחידות דיור מעל חלקי מבנה לשימור על פי תכנית מספר 101-1040260
מספר ועדה	2026/15
כתובת	בית וגן 48 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חריגה ב קווי בניין קומת קרקע- יש לצמצם

קומות 2- , 3- ניתן להציע פיר למתקן חניה בלבד יש לבטל חללים לאחסנה בקומות אלו

יש להציג תשריט חלחול מי נג ר

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

חדר גג יש להציע גובה מינימלי.

חריגות בשטחי בניה יש לצמצם

יש למספר מחסנים ו להציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן ולבטל מחסנים בע"ק.

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

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת" 413
	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
	שפ"ע- 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 112,456 ₪ עבור שימור העצים.
	שפ"ע- 2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 16,264 ₪ עבור פיצוי נופי.
	3. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור סופי מח' שפ"ע

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0397.01
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הריסת קירות ומדרגות קיימים, חפירה, דיפון ויציקת רצפה ראשונה עבור חניון תת קרקעי לבינוי מבוקש בתיק 397/2025 עבור 56 יח"ד
מספר ועדה	2026/15
כתובת	אלכסנדריון , גוננים שטח בין רחוב אלכסנדריון לאלעזר בן יאיר

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
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת"י 413
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור משרד הבריאות
	חתימה מול נכסים לגבי עוגנים זמניים שחודרים לחלקות עיריה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור סופי מח' שפ"ע
	אישור סופי מח' דרכים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0118.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת מבנה בן 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 6- קומות מתחת מפלס הכניסה הקובעת הכולל 90 יח"ד, חזית מסחרית במפלס הכניסה הקובעת, מבנה ציבורי, וחניה תת קרקעית משותפת עם מגרש 2.
מספר ועדה	2026/15
כתובת	יעקב אלעזר 41, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	הפקת היתר בניה בתיק 25/148.00 לבינוי מעל קומות המרתף בתא שטח 2 בהתאם לשלביות ע הנודרשת
	הצגת אמצעי הצללה בתכנית הפיתוח
	אישור סופי מטעם אד' העיר
	אישור סופי מבנה ציבור
	חתימה על כתב התחייבות מול כלכלה אורבנית/נכסים (כבקשת אגף מבנה ציבור)
	רישום תצ"ר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0148.00
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	מוסד חינוכי פרטי בעל 7 קומות הכולל שני חדרי אוכל ומטבחי חימום, שני בתי מדרש ו-36 חדרי פנימיה לסה"כ 144 מיטות.
מספר ועדה	2026/15
כתובת	יעקב אלעזר 35, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית 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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	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
	רישום התצ"ר
	אישור משרד הבריאות הכולל בישול בחשמל בלבד בהתאם להצהרה שהתקבלה בפתיחת התיק
	הפקת היתר בניה בתיק 25/118.00 לקומות המרתף בהתאם לשלביות הביצוע הנדרשת
	קבלת אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות - בהתאם לחוו"ד אגף שפ"ע
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל. - בהתאם לחוו"ד אגף שפ"ע
	אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי על פי ההערות
	אישור סופי מחלקת תנועה - בהתאם לחוות דעת שהתקבלה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0322.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בקשה להיתר חפירה ודיפון. קרצוף ופינוי חניון אספלט קיים.
מספר ועדה	2026/15
כתובת	שדרת המוזיאונים 0, גבעת רם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית
אין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה ותיקונים ע"ג תכנית a ובתנאים.

תנאי להעברת הבקשה לגורמים – אישור סופי מטעם מחלקת דרכים
בהתאם לחוות דעת שהתקבלה בשלב בקרה מרחבית.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
	חתימת רמ"י על 3 סופיות חלקות 17 15 16 20 (הסכם רמ"י על 17 15 17 סעיף 29ד)
	תיאום פתרון עבור דרכי גישה לרכב תפעולי, גישה נגישה וחנוית נכים למרכז קוסל, וגישה וכוניסת קהל לאצטדיון בזמן הבניה (גם בשלבי החפירה ודיפון). פתרונות הגישה יסוכמו עות רצון מהנדס העיר.
	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
	הגשת כתב התחייבות לחדירת עוגנים זמניים לחלקת דרך
	אישור סופי של מחלקת שפ"ע לערביות
	תנאי להעברת הבקשה לגורמים - אישור סופי מטעם מחלקת דרכים
	תנאי להיתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח ית, לרבות השצ"פ, הדרך המוצעת וזיקת ההנאה למעבר רגלי, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו
	אישור אגף נכסים
	אישור בית המודל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1963/0132.21
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת קומת גלריה לדירות בקומה 29 במגדל מס"מ 06 הגדלת חדר מכוונות וחדר משאבות בקומה טכנית קומת גג, פיצול היתר לצורך אכלוס בשלבים
מספר ועדה	2026/15
כתובת	עץ חיים , מחנה יהודה יפו 113

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שלביות הביצוע בהתאם להחלטת המחוזית קובעת כי השלמת המלון לא תתנה את השלמת המגורים, דהיינו קיום אכלוס שטחי המגורים יכול להתקיים לפני סיום הקמת המלון.

המלון יהיה מותנה בכלל השטחים העיקריים מתחת לכניסה הקובעת לא כולל שטחי ציבור.

יש לתקן את התכנית בהתאם לתכנית b ובתיאום עם בוחן רישוי

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

	מדידה מעודכנת ב3 סופיות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0462.00
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בריכת שחיה פרטית על קומת הגג
מספר ועדה	2026/15
כתובת	מונבז 3, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטח בניה / בריכה פרטית :

על עורך הבקשה נדרש להסיר את הדק הבקשה.

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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	תצהיר חתום של עורך הבקשה

	תצהיר חתום של מתכנן השלד
--	--------------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1996/0817.04
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים
מספר ועדה	2026/15
כתובת	אל מותנבי 17 , ואדי גוז

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מס' יח"ד:

על עורך הבקשה להסיר פתחים נוספים באופן שכל קומה תכלול יח"ד אחת.

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה:

- לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי למרפסות ולהראות עמידה במותר ככל ולא נותר שטח יש להציע מכח שטח עיקרי או לחילופין להסיר מרפסות אלו.

- להציג ע"ג ההרמוניקה טבלת חישוב לשטח מרפסות מקורות לכלל יח"ד.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

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

	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0643.02
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה . הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2026/15
כתובת	אל בלח 9 , בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת קומה וחצי מעל בניין קיים הכוללת תוספת של 2 יח"ד

הבינוי המוצע עומד בשטחים המותרים ובהוראות התכנית.

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים :

שטח מוצע :

התוספת המוצעת לא מקובלת מבחינה תכנונית, יש להציע בינוי בקומה ג' בחלק המסומן ע"ג
ההרמוניקה בהתאם לקומה מעל תוך עמידה בשטחים המותרים מאחר ולא ניתן להציע בינוי זיזי.

ליקויים גרפיים :

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות

	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2017/1014.01
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	היתר למיכלי דלק
מספר ועדה	2026/15
כתובת	הרטום 19, הר החוצבים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ועומד בתקנות בנייה במרווחים ע"כ אין מניעה לאשר.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות
	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	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0900.01
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת 3 קומות מעל בניין קיים
מספר ועדה	2026/15
כתובת	ואדי אל חלף , שועפט רח"ט ואדי אל חלף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 762708 ומקובל מבחינה תכנונית .

אך המרפסות זיז המוצעות לא מוצגות כנדרש, נראה כי שיש טעות שרטוט ולא נראה שיש חריגה יש לייצור התאמה בין התוכנית לחזיתות והחתכים.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה :

נראה כי סך השטחים המוצעים וקיימים עומדים בשטחים המותרים.

-יש לחשב לסך השטחים גם את היציאה לגג כנדרש.

ניהול מי גר :

ע"פ תב"ע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "

-יש להציג חישוב כנדרש.

מרפסות :

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

המרפסות זיז בתוכנית אינן מוצגות כנדרש .

בחזית המערבית מופיע מרפסות זיז מקורות מוצעות אשר אינן מוצעות בתוכנית.

- יש להתאים בין החזיתות והחתכים לתוכנית.

ובנוסף אם המרפסות זיז מקורות יש להציגן כמרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התב.ע.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1992/0748.01
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הכשרת סגירת מרפסת קיימת בקומה ב
מספר ועדה	2026/15
כתובת	האחים להרן 3, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים לדירה מס' 3 באמצעות הכשרת עבירה,

אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקונים הבאים:

קווי בניין:

- יש לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.

שלביות ביצוע:

- יש להציע את מרפסת השירות הקיימת בקומה א' כשטח עיקרי מוצע עפ"י נספח הבינוי על מנת לעמוד בשלביות הביצוע.

נספח בינוי:..

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי בקונטור החיצוני של התוספת אולם בחלוקה הפנימית שונה מהנספח כאשר מוצעת מרפסת שירות שאינה מופיעה בנספח ועפ"י התב"ע השטח המוצע עבור יח"ד בקומה ב' הינו לשטח עיקרי בלבד ומה גם ששטח זה אינו עומד כלל בהגדרות של מרפסת שירות - יש לחשב את כלל התוספת המוצעת עבור יח"ד מס' 3 כשטח עיקרי בהתאמה לנספח הבינוי.

ליקויים גרפיים:

- יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0522.01
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	היתר חפירה עבור מבנה ציבור
מספר ועדה	2026/15
כתובת	הרב אור שרגא 2, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה להיתר חפירה,

הבקשה מציגה את היקף וגבולות החפירה- עד גבול מגרש, קיר תמך וכלונסאות מוצעים בהיקף המגרש.

עומק חפירה מתוכנן הינו 757.10 מפלס אבסולוטי, ומפלס אבסולוטי קיים הינו 765.33, עומק החפירה המתוכנן הינו כ-14 מטר ותואם לבקשה העתידית המבוקשת מבנה בית כנסת בן 5 קומות.

יש להציג בצורה מסודרת חישוב של נפח החפירה המוצעת ועפ"י חישוב זה תחושב אגרת בניה לעבודות חפירה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור משרד הבריאות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	1.הגשת כתב התחייבות-נשלח נוסח במיל 2.הגשת ערבות בנקאית בסכום 30 אלף ש"ח-נשלח במיל 3.הגשת אישור יועץ קרקע ומהנדס -נשלח דוגמאות

	יש להציג בתוכניות החדרת עוגנים למגרשים גובלים ככל שמתוכננים במקום ולקבל את הסכמת הזכויות כתנאי להוצאת היתר
--	---

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0677.04
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בינוי ברחוב דובדבני 1
מספר ועדה	2026/15
כתובת	דובדבני ברוך 1, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי של 3 קומות מעל 2 קומות קיימות וקומת מרתף, ותוספת בריכה על הגג בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו תנאים טרם דיון, הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ותנאים, וההערות להלן יהיו תנאי להעברת הבקשה לחו"ד גורמים:

יש לצמצם שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת כך שלא יחרוג מהמותר.

נדרש להגביה את רצפת קומת המרתף כך שלא תחרוג מהתב"ע וממספר הקומות המותר.

יש להציג להריסה כל אלמנט המיועד להריסה ו/או שבנוי ללא היתר ואינו מוסדר כחלק מהתב"ע.

יש להגיש חו"ד מפורטת לעמידות הבריכה המוצעת, וכן לצרף פרט עם פתרון ניקוז וציון חומרי הבניה.

יש לקבל הבהרה ואישור ממח' איכות סביבה לעניין ניהול מי נגר.

שטח בניה :

מעל הכניסה הקובעת :

ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: 885 מ"ר, קיים: 362.54 מ"ר, מוצע: 492.89 מ"ר, סה"כ: 855.43 מ"ר.

השטח המוצג בתוכנית חורג מהמותר בתב"ע- יש להציג שטח תואם תב"ע. בנוסף, בקומות החדשות קיר מוצע יש לחשב 27 ס"מ. יש לצמצם שטחים כנדרש כך ששך השטחים לא יחרוג מהמותר.

מחסנים :

קומת מרתף, מפלס -4.73: מוצע תוספת מחסנים בקומת מרתף מוצעת, המחסנים הינם עפ"י

נספח הבינוי.

נדרש להגביה את רצפת קומת המרתף כך שלא תחרוג מהתב"ע וממספר הקומות המותר, קומה בשטח 4.74- מוצעת בניגוד להיתר ומהווה תוספת קומה עיקרית מעבר למותר בתב"ע. (ראה סעיף מס' קומות)

מרפסת גג :

קומה א', מפלס 3.63+, חזית צפונית מזרחית : מוצעת מרפסת גג קיימת מקורה חלקית, במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. יש להסיר את הפרגולה מהבקשה.

קומה ד', מפלס 13.22+ : מוצעות 2 מרפסות גג צמודות, לא מקורות, עם פרגולה חלקית, עבור 2 יח"ד מוצעות, בהתאם לנספח הבינוי מעל הגג המוצע - אין מניעה לאשר. יש להסיר את הפרגולה מהבקשה.

ברכה :

קומת גג, מפלס 16.37+, חזית צפונית : מוצעת בריכה על גג הבית בחזית צפונית, בהתאם לנספח בינוי- תנאי למתן היתר בניה הגשת תצהיר ע"י ע"ב כי התכנון עפ"י יעוץ עם אנשי מקצוע מוסמכים.

תנאים תכנוניים :

יוצע מעקה לברכה בגובה של 1.60 מ'.

הגישה לברכה ע"י חדר מדרגות משותף.

אישור קונסי' לעמידות המבנה לעומסים המתוכננים בעקבות הברכה.

מדובר בגג מוצמד למבקש תואם נספח, יצוין כי לא יספק את האגף אישור סטנדרטי של הצהרת המהנדס אלא חו"ד מפורטת לעמידות הברכה המוצעת.

בנוסף בקשה הכוללת בריכת שחיה תכלול פרט בקני"מ 20:1 או 50:1 לרבות פיתרון ניקוז עם ציון חומרי הבניה, בהיצמד לפרטים המצוינים הרלוונטיים בחוק.

מס' קומות :

מותר עפ"י תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, קיים: 3 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, מוצע: תוספת 2 קומות בהתאם להוראות התוכנית ולנספח הבינוי.

המוצע לכאורה תואם למותר, עם זאת בהיתר בניה בתיק 1993/677 אושרה בניית 2 קומות ומרתף. עפ"י ההיתר גובה המרתף ביחס למפלס 0.00 הינו 2.50- (כולל גובה תקרה), עפ"י המוצג בתוכניות גובה קומה זו בנוי בניגוד להיתר ומגיע לגובה קומה של 4.73- ביחס למפלס 0.00 מדובר בקומה עיקרית חדשה שהינה מעבר למספר הקומות המותר מהווה סטייה ניכרת מתוכנית שאינה ניתנת לאישור (ראה חתך א-א בנספח בינוי)- יש להנמיך את גובה הקומה ע"י הגבהת הרצפה.

יצוין כי החזרת המצב לקדמותו מבחינת גובה קומה 2.50- מ' יהא תנאי להפצה לגורמים.

הריסות :

עפ"י סעיף 4.1(ד) : תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת המסומן להריסה בתחום כל מגיש בקשה להיתר.

עפ"י נספח בינוי ישנם חלקים המיועדים להריסה כתנאי לתחילת עבודות, יש לסמן בצהוב להריסה כחלק מהיתר זה, כל אלמנט המיועד להריסה ו/או שבנוי ללא היתר ואינו מוסדר כחלק מהתב"ע.

ההערה נרשמה כתנאי לתחילת עבודות.

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1 (יא) : "א. יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התוכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח. ב. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות", לא הוצג חישוב מי נגר ע"ג התוכנית" - יש לקבל הבהרה ואישור ממח' איכות סביבה שהתקבלה התייחסות לגבי הסעיף הנ"ל.

חוות דעת תכנונית :

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

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

	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	נדרש להציג תכנון פיזי הכולל את תכנון התנועה המאושר עד כה בכלל ההיתרים.
	יש לסמן גבולות ביצוע ברורים בצבעוני וסימון מפלסי וא.ע.ר/ א.ש.מ. בכפוף לאישור מח' הסדרי
	יש להשלים את כל התנאים המופיעים באישור איכות סביבה שהתקבל בתאריך 14.12.25.
	יש להגיש תצהיר ע"י ע"ב כי תכנון הברכה נעשה עפ"י יעוץ עם אנשי מקצוע מוסמכים.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0139.00
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניה חדשה בן 6 קומות סה"כ 15 יחדות דיור
מספר ועדה	2026/15
כתובת	אל דמיר סמטה 7 , בית חנינה .

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה להקמת מבנה מגורים חדש.

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים :

תנאים טרם דיון :

אישור הסדרי תנועה :

ניתן אישור בתאריך 09.09.25 - "לאשר את הבקשה".

הבקשה אינה תואמת אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים לאישור שהתקבל או לחילופין להגיש אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן.

מס' יח"ד :

ע"פ הוראות התב"ע 4.1.2 (ב)- " מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם".

שטח המגרש הינו 924 מ"ר

מוצע בבקשה 15 יח"ד – המוצע בבקשה חורג מהמותר יש לצמצם יח"ד אחת.

מחסנים :

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

מוצע בבקשה :

קומת 2- במפלס -5.00 :

מוצעים מחסנים – ישנם מחסנים החורגים מהמותר יש לצמצם למותר.

קומת 1- במפלס 2.50- :

מוצעים מחסנים – – ישנם מחסנים החורגים מהמותר יש לצמצם למותר.

יש לחשב את הקירות המקיפים את המחסנים כשטח מחסנים ולוודא שזה לא חורג מ 10 מ"ר עפ"י התב"ע.

מרפסות :

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

מוצע בבקשה :

המרפסות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים ליחידת דיור.

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

חוו"ד תכנונית :

יש ליישר את הבינוי המוצע בהתאם להערות ע"ג ההרמוניקה, ה"נישה " המוצעת אינה מקובלת תכנונית.

יש לתקן את ההערות ע"ג תכנית 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- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2006/0705.03
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניית גדר בהיקף לחלק מחלקה 106
מספר ועדה	2026/15
כתובת	אל חדיביה 0 , בית חנינה

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

התיק מובא לדחייה מוחלטת מאחר והתקבלה חו"ד משפטית של היועץ המשפטי יניב טיאר לתיק זה כדלקמן:

"בהמשך לבקשת הרשות האכיפה למקרקעין ולמכתב אישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים מיום

08.12.2025 שצורף לפנייה, השטח המדובר מוקנה לאפוטרופוס לנכסי נפקדים .

מעיון במסמכים שהוצגו בפני ועדת הבעלויות עולה כי לא הובאה בפניה העובדה כי המקרקעין מוקנים לאפוטרופוס לנכסי נפקדים הרי שאם מידע זה היה מובא בפניה לא הייתה נותנת את אישורה לעניין הבעלויות.

בנוסף, כפי שצוין לעיל בחו"ד של עו"ד חיים נרגסי אישור ההיתר מותנה בכך שלא יתגלו ממצאים סותרים ע"י האפוטרופוס לנכסי נפקדים שכן אין זהו הדבר במקרה זה.

על כן, מומלץ כי הועדה לא תקדם את הבקשה וזאת עד לקבלת החלטה בהליך המנוהל בין הרשות לאכיפת במקרקעין ולבין מבקשי ההיתר".

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	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0162.00
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	החלפות קירות ו תקרת גג בנויים מאזבסט ללא תוספת שטחים
מספר ועדה	2026/15
כתובת	בנימין דישראלי 16 , טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

כיוון שעל פניו נראה כי מדובר בבינוי חדש, מה שאומר שזה הריסה ובניה מחדש- נדרש להציג היתר בניה עבור המבנה הספציפי או תצ"א מאושרת ממפ"י לפני 67.

במידה ולא, נדרשת הכנת תוכנית נקודתית עבור בינוי זה.

במידה ורק מדובר על החלפת קירות יש להציג זאת בהתאם ע"ג ההרמוניקה ולא כפי איך שמוצג עכשיו.

בנוסף, יש להשלים את כלל התנאים טרם דיון הנדרשים.

פרוט תוספות הבניה המבוקשת

מוצע להחליף קירות ותקרת גג הבנויים מאזבסט, ללא תוספת שטח.

הבקשה מציגה שינוי בחיפוי קיים, מאזבסט לקירות בטון ואבן.

לפי מה שמוצג בחתכים, מדובר בהריסה ובניה מחדש ולא החלפת גג בלבד או חיפוי מוצע יציקת רצפות ותקרות חדשות.

המשמעות היא שמדובר בתוספת שטחי בניה- היות ועפ"י תיק המידע תוכנית המתאר לא התירה אחוזי בניה בחלקות בייעוד שפ"פ, ולכן הנושא מחייב תוכנית נקודתית.

יש להוכיח שהמבנה קיים בהיתר בניה/ תצ"א מאושרת ממפ"י לפני 67.

יש להציג שרטוט ברור יותר לשינויים המוצעים בהתאם להערות הבדיקה- מהו סוג הגג המוצע ומהו החיפוי המוצע, בהתאם להוראת התוכנית.

בנוסף, יש לקבל אישור ממחלקת שפ"ע בפתיחת הבקשה מחלקה זו לא צרפה חו"ד לעבודות המוצעות.

יש להציג שרטוט ברור יותר לשינויים המוצעים בהתאם להערות הבדיקה- מהו סוג הגג המוצע ומהו החיפוי המוצע, בהתאם להוראת התוכנית.

בנוסף, יש לקבל אישור ממחלקת שפ"ע בפתיחת הבקשה מחלקה זו לא צרפה חו"ד לעבודות המוצעות.

תנאים טרם דיון

חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 11/11/2025, "תוכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 06/04/2025. תנאים לתחילת עבודות: הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט".

חו"ד מחלקת שימור- הבקשה קבלה פטור ממחלקת שימור בתאריך 08/02/2026.

חו"ד אגף שפ"ע- טרם התקבלה התייחסותם, נדרש להשלים.

"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	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0245.00
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף
מספר ועדה	2026/15
כתובת	אום ליסון 12 , אום ליסון

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש להתאים את תכנון החניות בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, יש להשלים את התאום מול שפ"ע ומאור שפ"ע,

בנוסף, יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם להערות הבדיקה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 212188-

שטחים עיקריים-

שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 1184 מ"ר מעל הכניסה הקובעת- מוצע 947.96 מ"ר, עומדים במותר.

שטחי שירות-

מעל הכניסה הקובעת ניתן לאשר 176 מ"ר, מוצע 178.72 מ"ר, חורגים מעט- יש לצמצם.

מתחת לכניסה הקובעת ניתן לאשר 530 מ"ר, מוצע 523.78 מ"ר, עומדים במותר.

תכסית מותרת לבניה 36%, יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה.

פרוט השטחים המבוקשים :

תוכנית קומת מרתף- 2.50 - (610.00)

במפלס זה מוצעים מקומות חניה עבור 11 רכבים ו- 4 מחסנים- התכנון אינו תואם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, אין מניעה לאשר.

התכנון המוצע שונה לגמרי מההרמוניקה שאושרה מול מחלקת הסדרי תנועה.

בנוסף, ההרמוניקה לא מציגה כלל התייחסות למפלסים, ניקוזים, חיבור המבנה ביחס לקרקע הקיימת- ההגשה דלה מאד, יש להשלים את כל האינפורמציה הנדרשת לבדיקת התכנון, נדרש לתקן.

בנוסף, כמו שצוין באישור איכות הסביבה סוכם מולם מיקום עבור פירי איורור- יש להציגם ע"ג ההרמוניקה המתוקנת.

תוכנית קומת קרקע- +0.00 - (698.70)

תוכנית קומה א'- +3.20 (701.90)

תוכנית קומה ב'- +6.40 (705.10)

תוכנית קומה ג'- +9.60 (708.30)

במפלסים אלו מוצגות 8 יח"ד, בכל קומה מוצעות 2 יח"ד בצורת מראה, הדירות זהות בתכנון ובגודלן לכל אורך הקומות.

התכנון כולל סלון ומטבח, 2 חדרי שינה וממ"ד- כל דירה בסביבות 115 מ"ר+ ממ"ד.

תוכנית קומת פיתוח-

יש להציג תוכנית פיתוח מלאה וכוללת מפלסים, ניקוזים, מיקומי פירים, מיקום אשפה אשר פתחו יהיה נסתר כלפי הרחוב.

בנוסף, לפרט חומרים מוצעים, ומפלסים בכל אזור להשלמת תוכנית פיתוח ראויה.

יש להוסיף חישוב תכסית מי נגר- עפ"י המותר בתוכנית, 36% משטח המגרש.

כמו"כ, נדרש להטמיע את העצים בשטח המגרש ולהציגם בהתאם לדרישת שפ"ע- טרם הושלם האישור מטעמם לבקשה זו, יש להשלים.

הבקשה מוצגת בצורה דלה ביותר, יש להוסיף שמות לכל קומה, להוסיף מספור לדירות.

תוכנית גג-

יש לחשב את הפודסטים המוצעים לחדר יציאה לגג, להציג מידות לשיפועי מי הגשם, להוסיף מידות חוץ.

הריסה

הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט מיועדת להריסה, יש לבצע את ההריסה כתנאי להיתר, יש להציג ע"ג ההרמוניקה.

עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות- אסורה, יש להציע חיפוי בהתאם להוראות התוכנית.

ניהול מי נגר

מי הנגר מתחום התוכנית יופנו לשצ"פ המוצע- יש להציג זאת כנדרש ע"ג ההרמוניקה.

חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה טרם אושרה על ידם, יש לקבל התייחסותם לעצים לשימור אשר ככל הנראה חלקם נופל בגבול קומת החניה הת"ק כך שלא יהיה ניתן לשמרם בצורה זו ובמידת הצורך לערוך השינוי הנדרש בהסדרי תועה וקבלת אישורם ע"כ.

חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 09/11/2025, "אין התנגדות לתוכנית

דרוש 8 מ"ח עבור 8 יח"ד חדשות מוצע 9 מ"ח - מ"ח 1 עודפת בכפוף לאישור המחלקה לבקרת התכנון הפיזי תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור יועץ תנועה.

התכנון המוצע אינו תואם לתכנון שאושר- יש להתאים בהתייחסות לענין העצים לשימור כמוסבר לעיל.

חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 07/12/2025, "בהמשך לדיון אגפי מתאריך 03.12.2025 אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד

תנאי להוצאת היתר בניה -קבלת אישור האגף הסופי בנושא ביצוע דרך הגישה והגשת תכנון מפורט.

חוו"ד מחלקת מאור באגף שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י.

- אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה- לאחר עדכון הנתונים הכמותיים ודיוקם במערכת מתברר שיש להגיש אישור זה כתנאי לדיון נוסף.

"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	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0247.02
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת בריכות שחיה פרטיות לדירות גן קיימות
מספר ועדה	2026/15
כתובת	ל.י. פינסקר 2, טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

אודות חריגה מקו בניין וידוע חלקת המגורים הגובלת לחלקה נשואת הבקשה.

להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים וזאת טרם ביצוע הליך פרסומי :

קווי בניין :

כאמור הבקשה נפתחה ללא סימון קו בניין ממחלקת מידע וזאת ע"פ פטור שהתקבל ממהנדס העיר. הורחב לעיל.

נושא הפטור מקו הבניין והצורך בקו בניין בפועל עבור בחינת הבקשה נידון ע"י ראש הצוות מול הלשכה המשפטית, מחלקת מידע ומנהל האגף.

התקבלה הנחיה ממנהל האגף מר יואל שבת כי קו הבניין הינו לפי תמא 38 2 בהתאם לקוי הבניין שנתנו להיתר המקורי .

הנחיתו וההתייעצות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה.

סומן קו בניין ע"פ תמא 38 ע"ג ההרמוניקה ומתקבלת חריגה מקו הבניין לענין חדר מכוונות המוצע לבריכה המשויכת לחצר דירה מס' 1 וממוקמת בפינת רחוב דובנוב – מרכוס, וכן חריגות לענין ריצוף חצר מוצע.

להלן התייחסות מפורטת לחריגות :

ריצוף חצר- המוצע עומד במותר, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי מטה.

חדר מכוונות- בהליך בחינת הבקשה נבדקה ההגדרה המדויקת לחדר מכוונות זה, וזאת עבור בחינה מיטבית של החריגה.

האם נחשב כבנין עזר ויבחן ע"פ תקנות בניה במרווחים, או האם מדובר בבנין אשר נדרשת עבורו הקלה אודות חריגה מקו בניין.

בהתייעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת התקבלה הנחיתו כי ניתן לחשב את חדר המכוונות כבנין אשר נדרש בהקלה לחריגה בחזית קדמית.

התייעצות והנחיה סרוק בא.א של הבקשה.

להלן בחינת נושא ההקלות מכח סעיף 60(ב) לחוק התכנית הכללית- הארכת תקופת ההקלות :

היות והתכנית החלה בחלקה הופקדה לפני 1/1/2023 , וכן הבקשה נפתחה בתאריך 28/01/2025 (בין 1/1/25 ל- 1/1/2026), וכן מדובר בבנין אשר לא הושלמה בנייתו 8 שנים או יותר (היתר לתמ"א הופק בתאריך 04/11/2019) יש לבחון את ענין ההקלות ע"פ מנגנון הקלות מצומצם.

בהליך מנגנון ההקלות המצומצם ניתן לפרסם בצורה מצומצמת הקלות מסוימות בלבד.

כחלק מההקלות המצומצמות מותרת תקנה 4(1)- בניה מעבר לקו חזית-ההקלה עבור חריגה מקו בניין לחזית קידמית בהתאם לקו שלפוי בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין 2 צמתים.

היות וכך יש לצאת להליך פרסום לפי תקנה 149 לחוק, להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות ולצרף תרשים המשקף עמידה בהקלה זו.

תקנה 36 :

כאמור לא בוצע הליך פרסומי בתיק כלל.

מהתייעצות מול מנהל האגף לענין הצורך בידוע השכנים הגובלים בדבר הבריכה מוצעת , על אף שהינה בתחום קווי הבנין, התקבלה הנחיה כי נדרש לבצע תקנה 36 עבור הגובלים.

ההנחיה סרוקה בא.א של הבקשה.

סיכום פרסום חוזר :

היות ומוצעת חריגה מקו בניין, ומוצעות בריכות בצמוד לחלקת מגורים גובלת, יש לבצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק, כולל יידוע דיירים לבעלי חלקות גובלות בחזית מזרחית.

הליך הפרסום הינו תנאי לדיון חוזר.

ברicht שחיה :

מוצעות 4 בריכות שחיה פרטיות המתוכננות בחצרות פרטיות של דירות מס' 1 בבנין a ולדירות מס' 1+3 בבנין b.

כמו כן בריכה נוספת מוצעת בחצר חזית אחורית של בניין הפונה לרחוב פינסק.

ע"פ מערכת ה-gis 3 מתוך 4 הבריכות קיימות ומוצעות להכשרה.

להלן בחינת המוצע מול מדניות מהנדס העיר :

ע"פ מדניות מהנדס עיר לעניין בריכות פרטיות :

הגדרת בריכה פרטית : "ברicht שחיה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר מארבע יח"ד או ארבע יחידות אירוח"

להלן תנאים :

הברכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש.

הברכות כאמור מוצעת בתחום קווי הבניין ושומרת על יותר מ-1 מ' מגבול החלקה.

בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה

התקבלה הנחיה ממנהל האגף לצאת לתקנה 36 עבור ידוע הדיירים לברכה המוצעת בצמוד לחלקה הגובלת עם מגורים, בשונה מהמותר במדיניו ת.

בבנין משותף תותר בנית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבנין.

הבנין כעת בבעלות פרטית של "ברנרד ברכה אחזקות בע"מ" וממילא לא התקבלו חתימות אלא חתימת המבקש / בעלים בלבד.

המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'.

לא הוצגה כלל התיחסות לתכנון גדר הקיפית, יש להשלים ע"פ הדרישות.

ישמר מרחק מינמלי של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו.

הברכה כאמור מוצעת ע"ג הקרקע, מפלס החצר.

בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הברכה:

גובה הברכה לא יעלה על 1.10 מ' – מוצע גובה בריכה העולה על המותר במדיניו ת, יש לצמצם למותר.

נדרשת גדר הקיפית בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצג, יש להשלים כנדרש

מדרגות או סולם לברכה -מוצג

פתח יניקת מים 1 – לא הוצג, יש להשלים.

אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה, יש להשלים

דק או ריצוף מונע החלקה סביב הברכה – אין התייחסות בהרמוניקה, יש לציין כי החיפוי המוצע הינו נוגד החלקה

במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונית יעודית לכך – לא נתנה התייחסות

במידה ותותקן תאורה בברכה לא תגרום להפרעה. – יש לתת התייחסות לתאורה המוצגת

מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה / יציבות הקרקע לבקשה המבוקשת.

יש לתקן הערות ע"פ הרמוניקה a

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1992/0265.05
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סה"כ 8 יח"ד
מספר ועדה	2026/15
כתובת	אל מוסתשפא 53 , בית צפפה

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

כאשר יש להמציא אישור נכסים כתנאי לפתיחת תיק שלא נמצא במערכת בנוסף לאישור מעבדה ירוקה לפתיחת תיק שלא הופיע היות והנתונים הכמותיים לא דוייקו.

להלן הסעיפים הנדרש לתיקון לאחר תיקון כלל הסעיפים הבקשה תועבר לטיפול הגורמים.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2025/5497 שהוגש מיום 06/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו הבניין המסומן באדום הינו קו הבניין ואין לחרוג מקו זה- נראה כי לא קיימים חריגות מקו הבניין עומד במותר אך יש לסמן כנדרש בתכניות קומות את קו הבניין כנדרש.

קו הבניין המסומן בירוק הוא קו בניין עילי- נראה כי לא קיימים חריגות מקו הבניין עומד במותר אך יש לסמן כנדרש בתכניות קומות את קו הבניין כנדרש.

שטחי בניה : עפ"י טבלה 5

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 1034 מ"ר :

קיים- 461.77 מ"ר.

מוצע – 559.96 מ"ר

סה"כ- 1021.73 – נראה כי ע"ב עומד במותר.

שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 95.76 מ"ר :

קיים- 31.98 מ"ר- עפ"י היתר 92/265.2 אין שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת יש לחשב את הממ"דים כשטח שירות מוצע ולא קיים.

מוצע – 54.84 מ"ר

סה"כ- 86.82 מ"ר- סך השטחים עומדים במותר.

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת מותר 235.78 מ"ר :

קיים- 159.48 מ"ר שטחי השירות הקיימים לא תואמים למאושר בהיתר 92/265.2 בסך של כ- 183.31 מ"ר יש להתאים ולעמוד במותר לאחר תיקון השטחים סעיף זה ייבחן שנית.

מוצע – 76.40 מ"ר

סה"כ- 235.88 מ"ר- לא עומד במותר יש לציין את השטחים כפי שאושרו בהיתר קודם ראה מעלה.

פיר :

מוצע בבקשה פיר כנראה למעלית עתידית יש להציג סגירת הפיר כנדרש ללא פתחים.

מרפסות :

במפלס +3.12 מוצעות מרפסות זיז מקורות, בחזית הצפונית, בגודל של כ- 11.88 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול).

המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי.

עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש.

מרווחים : המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש.

במפלס +3.12 מוצעת מרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית, בגודל של כ- 12.65 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול).

המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי.

עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש.

מרווחים : המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש.

במפלס +6.24 מוצעות מרפסות זיז מקורות, בחזית הצפונית, בגודל של כ- 11.88 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול).

המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי.

עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש.

מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש.

במפלס +6.24 מוצעת מרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית, בגודל של כ- 12.65 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול).

המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי.

עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש.

מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש.

במפלס +9.36 מוצעות מרפסות זיז מקורות, בחזית הצפונית, בגודל של כ- 11.88 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול).

המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי.

עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש.

מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש.

במפלס +9.36 מוצעת מרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית, בגודל של כ- 12.65 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול).

המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי.

עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש.

מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש.

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1 יג' "יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים במטרה לאפשר קליטת מי נגר עילי" - על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה יש להציג.

הוראות בינוי :

1. קירות החוץ יצופו אבן טבעית מרובעת ומסותת כדוג' הקיים- יש להציג ע"ג החזיתות.

2. ע"ב לא מציג ע"ג ההגשה חזית דרומית יש להציג כנדרש.

3. יש להציג את חיפוי ע"ג החזיתות עפ"י כדוג' הקיים.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 07/12/25 ע"י כהנה ענבל סבי.

"העצים להעתקה אינם קיימים בשטח, הוגשה מדידה מתוקנת, יש להטמיעה בהרמוניקה

הסופית."

מהתב"ע - נטיעת 2 עצים בוגרים לכל יחידת דיור בתחום התכנית.

תברואה : התקבל אישור בתאריך 20/11/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר לא הוצג בתכנית.

הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 15/12/2025 ע"י בתאל זבריקו- ההרמוניקה המאושרת במערכת לא תואמת את המוצג יש לקבל אישור לתכנון המוצג.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים 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	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0143.02
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הרחבה ו תוספת בנייה מעל בניין קיים סכ"ה 5 יח"ד
מספר ועדה	2026/15
כתובת	אלתון סמטה 4 , אום טובא

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

להלן הסעיפים לתיקון :

סטייה ניכרת :

עפ"י סעיף 4.1.2 ח' התכנית החלה כולל הוראות סטייה ניכרת לעניין : גובה הבנייה עפ"י נספח הבינוי, מס יח"ד, קווי בניין ומס' קומות.

גובה- אינו עומד עפ"י הנספח מוצע בנספח גובה אבסולוטי 655.45 ולא כפי שמוצע בבקשה בגובה 654.75 חריגה של כ- 0.7 מ'.

מס יח"ד עומד במותר ראה בסעיף יח"ד.

קווי הבניין נראה כי ע"ב עומד במותר.

מס קומות עומד במותר ראה בסעיף קומות.

נספח בינוי :

בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניין גובה, מס קומות, מס יח"ד קווי בניין ושטחים- המוצע עומד במס קומות, יח"ד קווי בניין ואינו עומד לעניין גובה ושטחי הבניה ראה פירוט בסעיפים מטה.

שטחי בניה : עפ"י טבלה 5

שטחי בניה : עפ"י טבלה 5

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 1049 מ"ר :

קיים- 181.28 מ"ר (מאושר עפ"י היתר 1999/143 192.66 מ"ר יש להציג לבוחן הרישוי מדוע השטח המוצע אינו תואם את המאושר)

מוצע – 651.59 מ"ר

סה"כ- 832.87 – נראה כי ע"ב עומד במותר אך לא הציג את השטחים כפי שואשרו.

שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 108 מ"ר :

קיים- 12.16 מ"ר (אושר בהיתר 112.36 מ"ר יש להתאים למאושר) לא עומד במותר באם נותרו שטחים עיקריים יש אפשרות לבצע פרסם הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע למתחת לקרקע כדי לעמוד בסך השטחים המותרים.

מוצע – 131.36 מ"ר – לא עומד במותר

סה"כ- 143.52 מ"ר- לא עומד במותר. כאשר ישנה חריגה של 35.52 מ"ר, ניתן להשתמש ביתרה של שטחים שטחים עיקריים מעל לכניסה ככל וישנן לאחר תיקון הצגת השטחים.

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת עפ"י טבלה 5 לא קיימים שטחים מתחת לקרקע :

קיים- 127.44 מ"ר

מוצע – 47.58 מ"ר

סה"כ- 175.02 מ"ר

לפי טבלה חמש מותרים 180 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה כנראה היות והשטחים המוצעים במפלס 2.80- אינם תת קרקעיים ולכן חושבו כשטח עיקרי .

לאחר תיקון אי התאמתה השטחים סעיף השטחים ייבחן שנית.

הוראות בינוי :

קירות החוץ יצופו אבן טבעית מרובעת ומסותת - יש לציין ע"ג החזיתות.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 23/06/2025 ע"י כהנה ענבל סבי.

איכות הסביבה: התקבלה דחייה במערכת לשלב זה בטענה כי מס הקומות קטן מ- 2 טענה זו אינה נכונה כיוון שעפ"י התכנית שהוגשה נראה כי מוצע הריסת הבניין הישן ובניה של בניין חדש.

תברואה: התקבל אישור בתאריך 12/08/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר עפ"י אישור תברואה מצוין כי מדובר ב- 5 יח"ד, אך בהרמוניקה מדובר על 6 יח"ד יש לקבל שוב את התייחסותם של תברואה לעניין זה, בנוסף לכך נראה כי הוצג בתכנית הפיתוח פח אחד כאשר נדרשו 2 פחים.

הסדרי תנועה: התקבל אישור בתאריך 23/12/2025 ע"י בתאל זבריקו- התכנית המוצעת לא

תואמת את התכנית המאושרת ע"י הסדרי תנועה יש להתאים במדויק עפ"י ההרמוניקה המאושרת.

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 ופרסום.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2002/0434.03
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	סגירת גג למדרגות (הכשרת עבירה) +השלמת גג
מספר ועדה	2026/15
כתובת	שאול אביגור 25 27 , חומת שמואל

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

המוצע כפי שהוצג חורג משטחי הבניה המותרים ולא פורסמו הקלות כנדרש.
נדרשת פגישה מסודרת עם ע"ב להבנת הבקשה לעומקה היות ועפ"י דברי הסבר מפורטים שהתקבלו עדיין לא ברור מס' נקודות.
לכן התקיימה שיחה טלפונית ובה הובהר לע"ב כי תידרש פגישה לאחר וועדה.

מס' קומות :

מותר עפ"י סעיף 13 ו' [1]: " יהיה גובה הבניינים חמש קומות מעל קומת חניה".

קיים : 5 קומות.

מוצע : תוספת קומה חדשה, לא פורסמה הקלה לנידון.

יש לפרסם הקלה לתוספת קומה מכח תקנות סטיה ניכרת.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

יצוין- ע"ב הציגה בפני הבוחנת דברי הסבר לשטחי הבניה המוצעים בבקשה אך נדרשת ישיבה מסודרת לבדיקת הנתונים היות וטרם פורסמו ההקלות הנדרשות כעת הבקשה תידחה לצורך בדיקת שטחי הבניה ויציאה לפרסום הקלות.

מרפסת גג :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח כולל של 15.12 מ"ר ע"ג גג דירת המבקש מהקומה מטה.

אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים ובכפוף לעמידה בכל יתר סעיפי התב"ע , ייבחן לאחר הוועדה בפגישה עם ע"ב.

מחסנים :

עפ"י הבקשה, מוצע להפוך שטח מרפסת למחסן בשלושה יח"ד.

לא ניתן לאשר סגירת המרפסות לשטח שירות, כמו"כ לא ניתן להציע מחסן עילי וכהרחבה ליח"ד.

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

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

התקיימה שיחה טלפונית עם ע"ב ובה התברר כי נדרש פתרון תכנוני לפגיעה בפרטיות שיש בדירות הקיימות וע"כ נראה כי פתרון של מעקה בנוי גבוה יכול להוות פתרון ראוי, ייבדק לאחר וועדה בפגישה מסודרת עם ע"ב לגבי התיק הנידון ועוד שני תיקים מקבילים (2002/433.3, 2002/435.2)

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0248.01
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הרחבת דיור ומרפסות לפי תבע
מספר ועדה	2026/15
כתובת	הרב צבי יהודה 13, קרית משה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לביצוע פרסום עבור "תוספת קומה" וזאת כי המבנה המקורי כולל 3 קומות ובבקשה הנוכחית מבקשים 2 קומות ובכך המבנה כולל 5 קומות כאשר לא פרסמו הקלה לתוספת קומה.

יש לשים לב כי התוכנית אשר תופץ לפרסום תכלול מענה למרפסות סוכה לכל השכנים בהתאם לדרישת התב"ע.

טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a

. כולל הוספת טבלת מאזן מרפסות על מנת לראות שעומדים בשטח המותר לפי תקנות החוק כך שמרפסת מקורה לא תעלה על 12 מ"ר וכן יש לתת מענה למרפסות סוכה לכל דירי העמודה בהתאם להוראות התב"ע כך שתכנון המרפסות יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישה זו

כולל ביטול המשך גרם המדרגות המשותף אשר אין עבורו שטחי בניה אלא להציג גישה לטיפול בדודים על ידי פתח בלבד ולהשאיר שטח המהווה שטח משותף לכלל הדירים לעליה וטיפול בדודים.

וכן יש לצרף טבלה הכוללת את כל המבקשים

וכן יש לתכנן את קומת המרתף בגובה המיועד למגורים לפי תקנות החוק ובכך גם לתת מענה למרפסת זיז המבוקשת ואינה שומרת על גובה של 2.5 מטר ממפלס הפיתוח לפי תקנות החוק.

עבור תתי חלקות 3 ו 4 זו מבקשים תוספת שטח עיקרי בקומת המרתף מתחת לקונטור תוספת הבניה המותרת בנספח הבינוי ע"י גרם מדרגות פנימי יש לתחום את גרם המדרגות המבוקש.

וכן יש להציג את הגידור של החצר המבוקשת בקומת המרתף בהתאם לתקנות החוק על מנת לאפשר יציאה לחצר ללא תקדים לפיצול וכן יש להציג כנדרש את השינוי של מרפסות השרות לעיקרי בכל הדירות

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0367.00
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת קומה על הקיים מעלית וממ"ד
מספר ועדה	2026/15
כתובת	אל ת'ורי סמטה 5 13 , גבעת חנניה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

אישורים הנדרשים טרם דיון ולא הוגשו

חיזוק מבנים , הסדרי תנועה

חריגה מקו בנין המהווה סטיה ניכרת .

ניתן לראות כי לפי תב"ע יש קו בנין לקומה החדשה שהינו מחייב וכל חריגה ממנו מהווה סטיה ניכרת בבקשה נוכחית ביקשו מרפסת זיז וכן מרפסת גג מעבר לקו בנין זה כך שלא ניתן לאשר זאת מהווה סטיה ניכרת .

שינוי מיקום המעלית – מבקשים נגישות למבנה ע"י הקמת מעלית ניתן לראות כי התב"ע כפופה לתב"ע המאפשרת הקמת מעליות ולכן אין מניעה לאשר את המעלית החורגת מקו בנין אך היות והמעלית נותנת מענה רק ל3 דירות יש להציג פתרון למעלית אשר נותנת מענה לכל יחידות דיור ע"י גישה מגרם מדרגות משותף ולכן המיקום המוצע לא מאושר .

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש גם תוכנית הכוללת העראות המוצגות על גבי תוכנית a .

וכן יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה שניתן בת.ב 1995.421 וכן יש לשנות את מיקום המעלית בכפוף להנחית ראש צוות

וכן יש להתאים את הגבהים לנספח התב"ע או לתת הסבר לחוסר התאמה כמובן אין לחרוג מקו בנין של קומה מספר 4 המותר בנספח התב"ע וזאת כי כל חריגה מהווה סטיה ניכרת .

יש לתכנן את גובה עלית הגג שלא תעלה על 220 על מנת לא תיחשב קומה

כתנאי לקבלת היתר בניה - יש לקבל דוח פיקוח עבור האלמנטים המיועדים להריסה וזאת כי אי הריסה של אלמנטים אלו טרם היתר מהווה סטיה ניכרת

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.

"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. "