

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0343.01
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בקשת המשך לת.ב 00.0343/2025 להיתר הריסה, חפירה, דיפון, ביסוס ורצפה ראשונה בבורוכוב 49-55 במסגרת התחדשות עירונית
מספר ועדה	2026/44
כתובת	בורוכוב 53, קרית היוכל

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.

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה

	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
כן	אישור סופי של מחלקת דרכים
	100% חתימת בעלים
	הגשת כתב התחייבות לעוגנים זמניים
	תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה ת הסביבה בהתאם לתקנון התכנית
	רישום תצ"ר
	אישור סופי אגף שפ"ע
	אישור מחלקת דרכים סופי

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0528.00
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	התחדשות עירונית והקמת מבנה מגורים, מסחר, תעסוקה וציבור. סה"כ 126 יח"ד כולל יח"ד להשכרה
מספר ועדה	2026/44
כתובת	דוד שמעוני 48, גבעת הורדים

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

הבקשה ירדה מסדר היום על מנת ללמוד את התיק עי יור הוועדה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0561.00
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	מבנה חדש בן 8 קומות למלון של 116 חדרים ולמגורים - 18 יח"ד
מספר ועדה	2026/44
כתובת	שד וולפסון דוד 1, טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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, 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
	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	נוהל בקרה הנדסי - נדחה לשלב זה באישור יואל שבת
	אישור משרד התיירות בדבר התאמת התכנון של המבנה המלונאי לתקנים הפיזיים של משרד זאת על עדכניהם מעת לעת.
	יש לתאם את השימוש של שטח זה עם מחלקת מדיניות תכנון
	אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי. - תכנון ט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.
	רישום זיקת הנאה להבטחת זכות מעבר לחצר המשק המשותפת
	אישור סופי מח' מבני ציבור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0591.07
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	היתר שינויים - שינוי קומה 3 במפלס 52.9 לקומה מרקמית, תוספת שטחים ומחסנים ותוספת 5 יח"ד
מספר ועדה	2026/44
כתובת	, בית חנינה בין דרך אלספדי ודרך רמאללה בשכונת בית חנינה בירושלים - גוש 31509 חלקה 2

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן את התכנית בהתאם לתיאור הבקשה ועפ"י הערות בהרמוניקה a.

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

	תנאי להפצת הבקשה לגורמים קבלת אישור אדריכל העיר
--	---

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0451.03
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	חידוש היתר מספר 117627 לבקשה מספר 17/451
מספר ועדה	2026/44
כתובת	, גילה מורדות גילה- גילת ציון- מגרש 100

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש את היתר הבניה ל-3 שנים נוספות עד לתאריך 30.10.2028

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0453.02
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	חידוש היתר מס 117628 לבקשה מספר 17/453
מספר ועדה	2026/44
כתובת	, גילה מורדות גילה- גילת ציון- מגרש 101

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש את היתר הבניה ל-3 שנים נוספות עד לתאריך 30.10.2028

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	2017/0454.02
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	חידוש היתר מס 117629 לבקשה מספר 17/0454
מספר ועדה	2026/44
כתובת	, גילה מורדות גילה- גילת ציון- מגרש 102

החלטת הועדה

לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש את היתר הבניה ל-3 שנים נוספות עד לתאריך 30.10.2028

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	1996/0112.01
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בנייה בחזית, ממ"ד בעורף ומרפסות זיז.
מספר ועדה	2026/44
כתובת	זכרון יעקב 12, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	שרים
	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	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0476.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	מרכז מבקרים הפוקולרה בהר ציון, ירושלים
מספר ועדה	2026/44
כתובת	מלכי צדק 0, עיר דוד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את שטחי הבניה כנדרש ולוודא שאכן השטחים עומדים במותר

תכסית :

על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של התכסית המותרת

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה 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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים

	שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	אישור משרד הבריאות
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	1. הגשת ערבות בנקאית בסך 76,956 ש"ח עבור שימור העצים
	2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 8,991 ש"ח עבור פיצוי נופי
	3. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל
	תנאי לתעודת גמר - אישור רשות תמרור לתכנית.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0554.01
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת קומה ושימוש בחלל גג רעפים עבור הרחבת יח"ד קיימת תוך שימור המבנה הקיים
מספר ועדה	2026/44
כתובת	שערי חסד 19, נחלאות, שערי חסד

החלטת הועדה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

ניתן לאשר את הבינוי המוצע בקומת הקרקע, בקומה א' וגג הרעפים.

לא ניתן לאשר את קומת המסד/מרתף מאחר ואינה קיימת כלל, מגדילה את אחוזי הבניה ומסי' הקומות (במיקום הממ"ד) דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

שטחי בניה :

בינוי בקומת הקרקע, חזית צפונית –

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מראה בקומת הקרקע כולה כקיימת במניין השטחים כאשר מציע הריסת קיר שימור בחלק הצפוני, לא נמצא היתר בניה להרחבת החלק הצפוני אשר עורך הבקשה יכול לבקשה מכח תכנית 2138א' סעיף 7(ח) – על עורך הבקשה לחשב שטח זה כשטח עיקרי מוצע או לחלופין להוכיח בפני הצוות המקצועי היתר בניה.

לעניין מספר קומות –

מוצע תוספת קומת מסד/מרתף כאשר אין כלל קומה זו מעבר למותר, יצירת קומת מסד/מרתף עבור שטחי שירות מגדילה את אחוזי הבניה התורים דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין זכויות הבניה – על עורך הבקשה להסיר את קומת מרתף המוצעת מהבקשה.

מספר קומות :

לעניין קומת המרתף –

בבדיקת הצוות המקצועי עם מחלקת השימור באם קיימת קומת מסד/מרתף לבניין המוצע, נמצא כי אין קיר מסד כלל ואף לא קומת מסד/מרתף קיימת. לא נמצא תיעוד בעבר לקומת מרתף/מסד.

כעת, מוצע הקמת קומת מסד/מרתף מלאה לפונקציות שירות, הקמת קומה זו מייצרת זכויות

בניה כאשר התבע מדברת על זכויות בניה נפחיות.

בנוסף, בחלק של הממ"ד המוצע ככל ונעביר חתך נמצא כי מדובר ב-3 קומות וגג רעפים, הגדלת מס' הקומות מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

הגדלת זכויות בניה ומס' הקומות מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את קומת מרתף המוצעת מהבקשה.

ממדי"ם :

על עורך הבקשה להראות פתרון מיגוני בקומת הקרקע הקיימת או בקומה א' המוצעת.

מרפסות זיז :

קומת חלל גג הרעפים, מפלס +7.28 :

מוצעות 2 מרפסות זיז כל אחת בשטח של 1.60 מ"ר בעומק של 1.00 מטר וברוחב של 1.60 מטר לא מקורות כאשר היציאה למרפסות מתוך קוקיות בקומת הגג כאשר עפ"י אישור מחלקת שימור יש להסיר מרפסות אלו היות "ומרפסות אלו עומדות בסתירה הן לצורניות המוקבלת בשכונה כולה והן לנספח התב"ע הקיימת" וע"כ - על עורך הבקשה להסיר את המרפסות מהבקשה עפ"י דרישת שימור או לחילופין לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 42,159 ₪ עבור שימור העצים.
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 25,132 ₪ עבור פיצוי נופי.
	שפ"ע - הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	2026/0059.00
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד.
מספר ועדה	2026/44
כתובת	דוד ניב 18, פסגת זאב

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להציע את תוספת הבניה על עמודים כמצוין בנספח הבינוי במדויק.

חוות דעת אדריכלית :

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
	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	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0054.07
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע
מספר ועדה	2026/44
כתובת	מנחת יצחק 20, רוממה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים עפ"י תוכנית מתוקנת שהוגשה בכפוף לחתימות פוזיביות למעטפות המוצעות עפ"י התנאים להלן :

שלביות ביצוע (לפי תכנית 1065739) :

ע"מ שיהא ניתן לאפשר את הבינוי בחזית המערבית לכיוון שביל החלב עבור יח"ד 5 ו-6 עפ"י התב"ע - עורך הבקשה נדרש בהצגת מעטפת לקומות א', ב' ו-ג' בהם מוצעות מעטפות יש להמציא חתימה פוזיבית כתנאי להפניה לגורמים.

יתר הדברים אשר אושרו בוועדה הקודמת עבור יח"ד 5 ו-6 בחזית המזרחית נשארים בעינם עפ"י החלטת הוועדה.

הריסות :

על עורך הבקשה להציג כל בינוי קיים שלגביו לא נמצא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" לציין מס' היתר עבורו.

בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא טופס הצהרת מהנדס מעודכן הכולל ציון מס' ההיתר לפני 1980.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0349.00
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת מתקן לאגירת אנרגיה + השלמת מדרכה ותוספת גדר קלה פריקה.
מספר ועדה	2026/44
כתובת	תוצרת 19 , אזור תעשייה עטרות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

קניון רמי לוי עטרות מוצע בבקשה הרחבת מדרכה, סוללת אגירה, גדר פריקה וממירים ולוח איסוף בתחום קו בניין ע"כ אין מניעה לאשר.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	תשלום אגרת בניה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	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	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0377.00
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תכשרת בניין חדש ותוספת בניה
מספר ועדה	2026/44
כתובת	אל נג'אמה 2, בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ניהול מי נגר :

לא הוצג חישוב כנדרש ולכן יש להציג עמידה במותר ע"ג ההרמוניקה.

מחסן :

מוצע מחסן בקומת קרקע במפלס 0.00. ע"פ הוראות התב"ע לא ניתן לאשר מחסן שלא בקומת מרתף.

יש לסמנו להריסה בהיתר זה.

כתנאי לקבלת היתר יש להציג דוח פיקוח על הריסת המחסן.

מרפסות :

ע"פ מדיניות אין לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג ולכן יש לשנות את המרפסת גג של יח"ד מס' 7 כמסומן ע"ג ההרמוניקה .

יש לצמצם את השטח הכולל של המרפסות זיז המקורות ל 12 מ"ר ליח"ד. או לחילופים יש לחשב את יתרת השטחים כשטח עיקרי.

ליקויים גרפים

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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים שרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	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	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0792.05
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע
מספר ועדה	2026/44
כתובת	הנרי מורגנטאו 23, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

ממ"ד :

הממ"ד קטן מהמוצע בנספח הבינוי אולם תואם לממ"ד המוצע בבקשה בקומה ב' שאושר בוועדה בתיק מס' 1981/792.04, אישור הממ"ד הינו בכפוף לאישור פיקוד העורף- יש להמציא אישור פיקוד העורף ולוודא התאמה בין 2 התיקים לעניין גודל הממ"ד.

מרפסות זיז :

קומה א', מפלס +0.00 :

חלק מערבי, חזית דרומית, עבור יח"ד מס' 3 :

- יש לחשב את חלק המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי למרפסות הניתן מכח התב"ע.

חוות דעת אדריכלית :

- על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"י 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
	תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם יועץ כבאות עפ"י דרישת התב"ע.
	מחלקת שפ"ע- תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית בסך 23,211 ש"ח עבור שימור העצים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0410.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת מנ"דים עבור תוספת כיתות למבנה בית ספר ותוספת מעלית
מספר ועדה	2026/44
כתובת	חכם אברהם פטאל 17, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה מבנים ניידים חד קומתיים בחלקו הדרומי של המנה הקיים- חזית אחורית. המנד"ים מוצעים במפלס 12.29- על המגרש המדורג. מוצעת גם מעלית לטובת בנגישות של התוספת.

המבוקש עומד במותר.

יש להתייחס לחוות דעת של אגף מבנה ציבור. להלן החוות דעת :

הצורך בכיתות מובן, ולכן לא ברור מדוע הליך התכנון והביצוע לא החל עם מספיק זמן מראש שיאפשר הקמת מבנה ראוי.

מדובר במגרש בו תוכנן ובוצע מבנה איכותי כמענה לחינוך מיוחד וכעת מבוקשת תוספת כיתות בבניה קלה שאינה משתלבת עם הבינוי הקיים.

המלצתי לבצע את התוספת בבניה קונבנציונאלית, ולכל הפחות בחיפוי אבן-חובה.

נגישות לכיתות מהרחוב. לא ברורה דרך ההגעה.

מיגון. לא מוצע פתרון מיגוני במפלס הכיתות שהינו המפלס התחתון של המגרש ומנותק מהבניין. לטענת העמותה, הפתרון יינתן במבנה הקיים, מה שיצריך בעת חירום מהילדים לצאת ממתחם הכיתות החדשות ולעלות קומה עד למבנה הקיים. יש לבחון אפשרות של בניית פתרון מיגוני במפלס הכיתות המבוקשות.

לא ברור אם יציאות החירום תקינות, נדרשת בדיקת יועץ בטיחות ואישור הכבאות.

ליקויים גרפיים :

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

-יש לחשב בבקשה זו את השטח הקיים כנדרש.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	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
	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	25/03/2026 - ז' ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	1990/0800.02
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה ותוספת ממ"ד ומרפסות זיז
מספר ועדה	2026/44
כתובת	רמת הגולן 19, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 1335249, הרחבת קומת מרתף וקומה א' קיימים ותוספת קומה וחצי מעל הבינוי הקיים לשם הרחבת יחיד הקיימת בקומה מתחת, המבוקש תואם לנספח הבינוי, נדרש לתקן את ההערות כדלהלן:

יש לתקן את המרפסת זיז בקומה א' והבינוי המוצע בכל הקומות בחזית צפונית כך שלא יחרוג מקו הבניין הצידי.

יש לצמצם את השטח העיקרי מעל הקרקע כך שיעמוד בשטחים המותרים בתב"ע.

הבינוי במרתף שונה מנספח ומהווה שינויים מהותיים, יש להתאים להיתר שאושר / לנספח או להוכיח שטח לכל תוספת ו/או שינוי בשטח.

בהתאם למדיניות המחלקה גובה חלל כפול עד 5 מ', יש להנמיך.

יש להשלים את אישור מי נגר מול איכ"ס ושפ"ע.

תנאי לקבלת היתר יהא הריסת כל המסומן בצהוב ע"ג התוכנית, יצוין כי תנאי הריסה הינו סטייה נכרת.

סטייה ניכרת :

בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, מס' הקומות, עבירות הבניה המסומנות בצהוב להריסה, ושלביות ביצוע.

המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין קווי הבניין-(ראה סעיף קווי בניין).

נספח בינוי :

בתכנית 1335249 חל נספח בינוי כרקע, נספח מס' 1, מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי,

מלבד החדר הסקה בקומת המרתף בחזית מזרחית המופיע כקיים, וכן מבואה למחסן בקומת המרתף- עפ"י היתר מס' 1990.800 החדר הסקה אושר כ-ח.שינה, ובנספח הבינוי הוא לא מופיע כלל, כעת מבוקש שימוש כחדר הסקה- יש להוכיח יתרת שטחים לכל שטח שלא מופיע בנספח או להתאים להיתר שאושר או לנספח.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01.02.2026 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 1335249 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית צפונית : מוצע תוספת בינוי בחריגה מינורית מקו בניין צידי בכל הקומות, יש לצמצם את שטח התוספות כך שלא יחרוג מקו הבניין. קווי הבניין ב-ס.ג.

קומה א', מפלס +3.05 : מוצעות 2 מרפסות זיז בצמד, לא מקורות, כאשר המרפסת הימנית בחריגה מינורית מקו בניין צידי- (ראה סעיף מרפסת זיז).

שטח בניה :

שטחי הבניה בתוכנית הינם מכוח השטחים המותרים בתקנון בטבלה 5, מוצע בבקשה תוספת בינוי במסגרת קווי הבניין המותרים כמפורט :

ש. שרות ת"ק- מותר עפ"י תב"ע : 105 מ"ר, קיים : 35.69 מ"ר, מוצע : 69.28 מ"ר, סה"כ : 104.97 מ"ר- עומד במותר. יש להוכיח יתרת שטחים לכל שטח שלא מופיע בנספח.

ש. עיקרי ע"ק- מותר עפ"י תב"ע : 312 מ"ר, קיים : 147.59 מ"ר, מוצע : 169.21 מ"ר, סה"כ : 316.80 מ"ר- חורג מהמותר ב 4.80 מ"ר - נדרש לצמצם את שטחי התוספת המוצעים כך ששך השטחים העיקריים המותרים יעמדו במותר.

חלל כפול :

מוצע חלל כפול בגובה של 6.05 מ', עפ"י המדיניות ניתן לאשר חלל כפול בגובה של עד 5 מ'- יש להנמיך את גובה החלל כך שיעמוד במותר.

מרפסות זיז :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.5 מ', ובשטח של 16.62 מ"ר, בחזית מערבית, בחריגה מינורית מקו בניין צידי- יש להתאים במדויק.

קומה א', מפלס +3.05 : מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות בעומק של 0.50 מ', ובשטח של 1.17 מ"ר, בחזית מזרחית, המרפסות המוצעות תואמות לנספח הבינוי אך המרפסת הימנית חורגת מקו בניין צידי- שטח המרפסות לא מופיע בחישוב השטחים, יש להוסיף לשטחים בהתאם. כמו כן יש להזיז את המרפסת הימנית שמאלה כך שלא תחרוג מקו הבניין.

ניחול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1.2(ד): הצגת פתרון הנדסי לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית עבירות הבניה המסומנות בצהוב הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת, הגדר והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה- תנאי לקבלת היתר יהא הריסת כל המסומן בצהוב ע"ג התוכנית.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות 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 עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הריסת כל המסומן בצהוב ע"ג התוכנית וקבלת אישור הפיקוח

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0863.02
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספות ביח"ד קיימות.
מספר ועדה	2026/44
כתובת	שאל המלך 63 , סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a

כולל עדכון בחישובי שטחים המראה את שינוי שטח השרות לדירות 21,22,25,26, שהופך לעיקרי בהתאם לתב"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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0102.04
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת קומת מחסנים ותוספת בניה עבור 2 יח"ד ל 4 יח"ד קיימות סה"כ 6 יח"ד
מספר ועדה	2026/44
כתובת	חוני המעגל 5, מאה שערים

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה חורג מסך שטחי בניה מותרים ומהווה סטיה נכרת מתקנות, מאחר וסעיף שלביות ביצוע הינו סטייה ניכרת בתב"ע לא ניתן לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם לשטח המותר.

בנוסף, המוצע בבקשה אינו תואם את הוראות התב"ע לעניין תכסית הבניה ונדרש בפרסום הקלה.

לא ניתן לאשר את הבקשה, באפשרות עורך הבקשה לבדוק התכנות לתיקון תב"ע.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מותר בתב"ע : סך של 365 מ"ר מעל הכניסה.

ש. עיקרי קיים (לפי היתר מס' 2005/102.2) : בסך של 185.96 מ"ר מעל הכניסה.

ש. עיקרי קיים (לפי הרמוניקה) : בסך של 177.76 מ"ר מעל הכניסה.

ש. עיקרי מוצע : בסך של 186.39 מ"ר מעל הכניסה.

חישוב :

$185.96 \text{ (ע. קיים לפי היתר)} + 186.39 \text{ (ע. מוצע)} = 372.35 \text{ מ"ר} > 365 \text{ מ"ר המותרים.}$

קיימת חריגה בסך של 7.35 מ"ר שטח עיקרי.

ש. שירות :

מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 218 מ"ר כאשר 90 מ"ר מעל הכניסה ו-128 מ"ר מתחת לכניסה.

ש. שירות קיים (לפי היתר מס' 2005/102.2): בסך של 77.76 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

ש. שירות קיים (לפי הרמוניקה): בסך של 62.44 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

ש. שירות מוצע: בסך של 149.18 מ"ר כאשר 22.91 מ"ר מעל הכניסה ו-126.27 מ"ר מתחת לכניסה.

חשוב:

77.76 (ש. קיים לפי היתר) + 149.18 (ש. מוצע) = 226.94 מ"ר < 218 מ"ר המותרים.

קיימת חריגה בסך של 8.94 מ"ר שטח שירות.

בבחינה הבקשה נמצא כי שטחי הבניה המוצעים חורגים מסך השטחים המותרים עבור שטח עיקרי ושטח שירות מה גם שעורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הקיימות בהתאם לשטחים שאושרו בהיתר קודם מס' 2005/102.2 כולל חדר המדרגות ועובי הקירות וכן חישוב פונקציות מוצעות אינו כנדרש.

לאחר שעורך הבקשה יחשב את כל הפונקציות כנדרש תהייה חריגה מהותית בשטחים המותרים עפ"י התב"ע דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות, מאחר וסעיף שלביות ביצוע מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לא ניתן לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם לשטח המותר ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה ויש באפשרות עורך הבקשה לבדוק התכנות לתיקון תב"ע.

תכסית:

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

קווי בניין:

על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין בכל הקומות כולל קו בניין עילי, במיקום המדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע ולוודא כי הבינוי המוצע אינו חורג מתחום קווי הבניין המאושרים.

גובה בניה:

על עורך הבקשה להתאים את תכנית גג הרעפים והחזיתות לגובה המותר כפי המסומן בחתכים.

בניה ירוקה:

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

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא טופס הצהרת מתכנן השלד מעודכן בהתאם לתב"ע.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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