

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2009/0289.01
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת פרגולה
מספר ועדה	2026/52
כתובת	נאות דשא 1, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

עפ"י חוות דעת משפטית, תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור מחלקת הפיקוח כי הבניה שנעשתה ללא היתר פורקה וסולקה.

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור מחלקת הפיקוח כי הבניה שנעשתה ללא היתר פורקה ה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0681.13
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג תואמת תב"ע
מספר ועדה	2026/52
כתובת	המ"ג 30 , תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין (סטיה נכרת) :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את מרפסת הגג המוצעת בחזית המערבית לתוך קווי בניין המאושרים.

- להטמיע את סימון קו בנין וגבול מגרש ע"ג ההרמוניקה בתוכניות, חזיתות וחתכים בהתאם למדידה שהתקבלה מתיק המידע במדויק.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להמציא היתר בניה לבינוי הקיים בקומה ג' מפלס +5.60 בחזית הצפונית אשר עליו מוצעת מרפסת הגג בקומה ד', ככל ולא נמצא היתר בניה יש להציע את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי במדויק ולחשבו במניין שטח עיקרי מוצע.

הריסות :

בהשוואה הבקשה למול היתרים קודמים ומבדיקת צילומי gis נמצאו סגירות רבות אשר לא נמצא לגביהם היתר כולל בדירת המבקש.

על עורך הבקשה :

- לסמן ע"ג ההרמוניקה את המבנה המסומן בצהוב להריסה כפי המופיע בתשריט ובנספח הבינוי.

- לסמן ע"ג ההרמוניקה בצהוב "להריסה בהיתר זה" את הבנוי בדירת המבקש שלא נמצא לגביו היתר וייהרס כתנאי לקבלת היתר בניה.

- לסמן להריסה "לא כלול היתר זה" את הסגירות שלא נמצא לגביהם היתר בניה.

חוות דעת אדריכלית :

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

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
	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	26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2000/0691.03
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בקשה לתוספת בניה ותוספת קומה באמצעות הרחבת הדירה
מספר ועדה	2026/52
כתובת	הרן 14 , רחביה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין (סטיה נכרת) :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכניות, חזיתות וחתכים סימון קו בניין וגבול חלקה כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה :

- לחשב את כל הפונקציות כנדרש בשטח עיקרי מוצע כולל מדרגות פנימיות ביח"ד מס' 9.

- לחשב עובי קיר מוצע בסך של 27 ס"מ בלבד.

- לצמצם את הבינוי לסך השטח המותר עפ"י התב"ע תוך שמירה על החזות החיצונית של המבנה ללא יצירת מגרעת בבינוי.

ש. שירות :

על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות כנדרש במניין שטח שירות ולהסיר חישוב מפונקציות שלא נדרש לחשב ולוודא עמידה במותר.

חדר מחוזק :

על עורך הבקשה לחשב את שטח חדר מחוץ המוצע כאשר שטח עד 9 מ"ר + עובי קירות במניין שטח שירות ואת השטח מעבר ל- 9 מ"ר במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר.

גישה לגג משותף :

על עורך הבקשה להציע גישה לגג המשותף לכל הדיירים בבניין כפי הנדרש בתב"ע.

אישור שימור :

עורך הבקשה נדרש בצמצום הבינוי לתוך מסגרת שטחים המותרים, מכאן כי התכנית המתוקנת לא תהיה תואמת את אישור מחלקת השימור במערכת – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור ע"י הרמוניקה המתוקנת שתאושר כתנאי להפניית הבקשה לחו"ד גורמים.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות 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
	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
	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית
	חוות דעת סופית מחלקת השימור

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0372.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניה חדשה בניין חדש בן 6 קומות סכ"ה 11 יח"ד
מספר ועדה	2026/52
כתובת	אלעלם , שועפט אלעלם שועפאט

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בר"ר בתאריך 25/12/2025 והחלטת הוועדה היתה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

עקב דרישה הנדסית , יש צורך להעלות את גובה הקומות בשורת אבן כל אחת, וכן להוספת מאגר מים- חדר משאבות במפלס בתת הקרקע בהיקף של כ-50 מ"ר.

לפיכך, לאור השינויים לעיל המוצעים בהרמוניקה הבקשה עולה לדיון לצורך עדכון עיניין זה.

יתר החלטות הוועדה מיום זה נותרות בעינם.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	תצהיר חתום של עורך הבקשה

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0121.05
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה, בניה ממ"דים, תוספת יח"ד, בנית מעלית ומרפסות גג.
מספר ועדה	2026/52
כתובת	שלמה זלמן דרוק 82 , רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה תואם במדויק נספח בינוי מס' 1 ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.

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

ניחול מי נגר :

ע"פ תבע 1004555 – סעיף 6.1- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "

-יש להציג חישוב 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
	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
	להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0362.00
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 10 יח"ד
מספר ועדה	2026/52
כתובת	שרפאת סמטה 8 , בית צפפה. שרפאת גוש 30916 חלקה ארעית 2 לפי תצר 2024/1489

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציג תכנון חניה תואם לאישור מחלקת תנועה, וכן, לתקן בהתאם להערות הבדיקה.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 1031640 :

-שטח עיקרי מעל לכניסה קובעת :

ניתן לאשר 1,260 מ"ר + תוספת של 100 מ"ר שטחים עיקריים עבור מרפסות- הבקשה מציגה סה"כ 99.09 מ"ר למרפסות, עומדים במותר.

מוצע 1,357.57 מ"ר- עומדים במניין השטחים המותרים, כיוון שהשטח כולל את שטחי המרפסות.

-שטח שירות מעל הכניסה הקובעת :

ניתן לאשר 200 מ"ר, מוצע 199.90 מ"ר- עומדים במותר.

בנוסף, ניתן לאשר 645 מ"ר שירות בתת הקרקע, מוצע 644.50 מ"ר- עומדים במותר.

תכסית הבניה-

התכסית המרבית תהיה 45% משטח המגרש נטו מעל הקרקע ותכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80%- יש לעדכן את חישובי תכסית ע"ג ההרמוניקה כיוון שהתכנון ישתנה בעקבות אישור החניה.

פרוט המבוקש לפי קומות :

תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50 - (772.30)

במפלס זה קיים חניון תת קרקעי אשר שונה מהתכנון שאושר ע"י מחלקת תנועה- יש לתאם את

התכנון האופטימלי מולם ולהציג בהתאמה.

יש להציג את מפלסי הקרקע הסמוכים למפלס זה ע"מ לבחון את החיבור המוצע בין הבניה לפיתוח השטח הקיים.

יש להציג מידות חוץ מלאות, להוסיף ניקוזים ופרוט לגבי חומרי גמר מבוקשים.

תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$ (74.827)

תוכנית קומה א' מפלס $+3.12$ (777.92)

תוכנית קומה ב' מפלס $+6.24$ (781.04)

תוכנית קומה ג מפלס $+9.36$ (784.16)

מפלסים אלו מוצגים ללא שינוי, כל מפלס כולל 2 יח"ד.

כל יח"ד הינה בשטח של כ- 150 מ"ר, ממ"ד בהתאם לתקנות ו- 2 מרפסות בשטח של כ- 12 מ"ר.

יש להציג ריהוט בסיסי בחדרים.

פתח החלון המוצע עבור הממ"דים הינו לעבר מרפסת זיז- יש לקבל את אישור הג"א לתכנון המוצע.

תוכנית פיתוח-

יש להציג תוכנית פיתוח מלאה הכוללת מפלסים, חומרים, שיפועים, פירי תקשורת ואשפה ומיקום לפתרון גז- בנוסף יש להציג חיבור נכון עם הטופוגרפיה הקיימת בפועל.

יש להתייחס לזיקת ההנאה הממוקמת בגבול המגרש לטובת כלי רכב, יש להשלים את כל המידע הנדרש לבחינה נכונה של שילוב המבנה בקרקע הקיימת.

תוכנית קומה ד' מפלס $+12.48$ (787.28) :

במפלס זה מוצעות שתי דירות קטנות יותר מיתר הדירות, כיוון שעבורן מוצעת מרפסת גג בשטח של

כ- 33 מ"ר לכל דירה.

כיוון שבקומה מתחת קיימת מרפסת זיז בחלקה הקיצוני של מרפסת הגג נוצרת מרפסת זיז, לא ניתן לאשר מרפסת גג שמתחברת לזיז, נדרש לבטל את החלק שחופף למרפסת הזיז.

תוכנית גג מפלס $+15.60$ (790.40) :

תוכנית גג הכוללת מערכות טכניות וחדר עליה לגג, ניתן לאשר.

הוראות לגבי חיפוי אבן-

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה- יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי סוג האבן המוצעת עבור תוספת הבניה הינה בהתאם לסוג האבן המותרת.

תנאים טרם דיון

חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/12/2020, "אין התנגדות לתוכנית מוצע 13 מ"ח עבור 10 יח"ד בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור- אין התנגדות לתוכניות"- התכנון המוצג בהרמוניקה אינו תואם לאישור, נדרש לתקן.

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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה בתקנה 52
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות
	אישור תכניות פיתוח השבילים הגובלים במגרש לפי עקרונות נספח התנועה.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2013/0797.01
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת שטח עיקרי וממ"ד בקומת מרתף לפי תב"ע
מספר ועדה	2026/52
כתובת	הרב בלוי 18, סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה הכשרת עבירת בניה לשתי יח"ד, דירה 9, 10, הוספת ממ"ד בחזית דרומית מזרחית לדירה מס' 9, וכן הוספת מדרגות חיצוניות לבניין. בהתאם לנספח בינוי.

הומצאו תנאים טרם דיון.

שטח עיקרי מותר מתחת הקרקע 134 מ"ר, מוצע: 135.20 מ"ר, - יש לצמצם בהתאם לטבלה 5.

נספח בינוי :

בתכנית 876631 חל נספח בינוי 1 אשר הינו מנחה, למעט עניין קווי הבניין ומספר הקומות המרבי.

המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי.

חיזוק מבנים/ תמ"א 38

עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1: "היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413"

לא הוגש נוהל בקרה הנדסית כאמור, השלמת התנאי יהווה תנאי לקידום הבקשה.

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 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
	הצגת תוצאות בדיקת גז ראדון למחלקת איכ"ס

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0427.00
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת עמודת ממדים
מספר ועדה	2026/52
כתובת	מרדכי זר 6 , פסגת זאב

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

בבחינה נמצא כי עמודת הממ"דים חורגים מקו בניין אחורי ולא פורסמה הקלה בדבר.

ממ"דים :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין אחורי.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2000/0850.03
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת יחידת דיור שתי קומות מעל בניין קיים
מספר ועדה	2026/52
כתובת	אל איאם 55 , בית חנינה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

המוצע בבקשה תואם חלקית להוראות התב"ע כאשר מוצעות 2 קומות עבור יח"ד חדשה והגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג. חדר המדרגות היוצא אל הגג מהווה קומה עיקרית וחורג ממס' הקומות המותר המעוגן בסטייה ניכרת ויש להסירו מהבקשה בנוסף לא הומצאו חתימות שכנים כנדרש עבור תוספת יח"ד ועוד הערות רישויות וטכניות.

קווי בניין :

- יש לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבלו בתיק המידע במדויק כולל זיקת הנאה.

שטחי בניה :

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב חדר מדרגות משותף בקומה ד' כשטח מוצע כאשר שטח זה אושר בהיתר בתיק מס' 2000/850.01 -יש לחשב את חדר המדרגות בקומה ד' כשטח קיים ולהציגו על גבי ההרמוניקה כפי שאושר בהיתר במדויק.

מס' קומות :

בבחינת הבקשה נמצא כי עפ"י חתך א-א ישנן 7 קומות, כאשר החדר המוצע על הגג הינו מתוך דירה ויש לחשבו כשטח עיקרי וכקומה לכל דבר ועניין על כן מס' הקומות המוצע בבקשה חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית - יש להסיר מהבקשה את חדר המדרגות פנימיות בדירה היוצא אל הגג שהינו קומה נוספת בחתך ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.

הריסות :

בבחינה נמצא כי ישנן עבירות בניה שלא סומנו להריסה על גבי ההרמוניקה יש לסמן את עבירות הבניה להריסה בהיתר זה כתנאי למתן היתר בניה.

תימוכין קנייניים :

- יש להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש.

נוהל בקרה הנדסית :

- יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.

אישור הסדרי תנועה :

בבחינה נמצא כי לא הוצעו כלל חניות על גבי ההרמוניקה כפי שמפורט באישור של הסדרי תנועה וכן החניות הקיימות אינן מופיעות כפי שאושר בהיתר קודם ומה גם שחלק מהחניות שאושרו ממוקמות במגרש סמוך בו יצא היתר לבניין חדש - יש להציג על גבי ההרמוניקה את החניות המוצעות ואת החניות הקיימות יש להראות כפי שאושר בהיתר ולוודא התאמה מלאה לאישור מחלקת הסדרי תנועה.

ליקויים גרפיים :

- על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים 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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0573.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	השרת בניין קיים בן שתי קומות מעל קומת מרתף חלקי ותוספת בנייה בשכונת בית חנינה, ירושלים
מספר ועדה	2026/52
כתובת	אלזיתונה 30, בית חנינה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

השטחים המוצעים בבקשה נראים עומדים בשטחי המותרים.

המרפסות זיו המוצעות הינם על עומדים - לא ניתן לאשר.

-יש להציג גדרות כנדרש בהתאם להוראות התבע.

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

הוראות בניה כלליות:

ע"פ תבע 7828 א' 9.1 י"ב-(ב)-

גידור מגרשי בנייה- מגרשי הבניינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר עם קופניג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ. גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ'.

לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2.0 מ'.

תוכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשת להיתר בנייה.

יש להציג גדרות כנדרש בהתאם להוראות התבע.

מרפסות:

מוצע בבקשה:

קומת קרקע מפלס +0.00:

יח"ד מס' 2 - מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה.

בשטח - 9.14 מ"ר.

בעומק – עד 2.63 מ' - עומק מעל 2.00 מ' – יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס.

במרווח - בתחום קווי בניין.

לא ניתן לאשר מרפסת זיז על עמודים ומכוח איזה שטחים מוצעת הסגירה.

קומה א' במפלס +3.38 :

יח"ד מס' 3 - מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה.

בשטח - 9.14 מ"ר.

בעומק – עד 2.63 מ' - עומק מעל 2.00 מ' – יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס.

במרווח - בתחום קווי בניין.

לא ניתן לאשר מרפסת זיז על עמודים ומכוח איזה שטחים מוצעת הסגירה.

קומה ב' במפלס +6.76 :

יח"ד מס' 4 - מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה.

בשטח - 9.14 מ"ר.

בעומק – עד 2.63 מ' - עומק מעל 2.00 מ' – יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס.

במרווח - בתחום קווי בניין.

לא ניתן לאשר מרפסת זיז על עמודים ומכוח איזה שטחים מוצעת הסגירה.

ממ"ד :

-יש להציג בחישוב שטח הממ"ד את הקיזוז עובי הקירות כנדרש.

אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

– יש להמציא תנאי זה.

אישור שפ"ע:

– יש להמציא תנאי זה.

אישור תברואה:

– יש להמציא תנאי זה.

אישור הסדרי תנועה:

– יש להמציא תנאי זה.

אישור מחלקת דרכים:

– יש להמציא תנאי זה.

אישור מחלקת דרכים:

– יש להמציא תנאי זה.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1980/0280.02
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת שטחים במבנה קיים.
מספר ועדה	2026/52
כתובת	סמאטס יוחנן 7, מושבה גרמנית

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת כיוון שלא התקבל אישור מגורם כלשהוא הנדרש טרם דיון- במיוחד אישור מחלקת שימור כיוון שמדובר בבניין אופייני.

בנוסף יש לעמוד בכלל הסעיפים מטה רק לאחר השלמת הכלל הסעיפים כנדרש הבקשה תידון בדיון חוזר.

להלן בסעיפים הנדרשים לתיקון:

היתרים קודמים:

לא צוינו מס היתרים ע"ג תכנית הקומות, ע"ב הגיש תשריט בית משותף שנערך בתאריך 26.01.80. לאור זאת שלא נמצאו היתרים קודמים, כנהול במחלקה תשריט זה מהווה הבסיס לבחינת המצב הקיים המאושר האחרון. כל שינוי מתשריט זה יהיה כלול בבקשה. תשריט זה מהווה הבסיס לחישוב השטחים ולהכרה באילו אלמנטים קיימים ואילו מתווספים בבקשה זו.

נספח בינוי(לא תותר הריסתם של בנינים המצויים בגבולות התכנית פרט לבנינים המסומנים כ"חריגים")

התוכנית כוללת נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין:

"בניין המסומן בנספח בסימון (מלבן שחור) לא תותר עליו כל תוספת בניה.

שיפוץ הבניין יעשה תוך שמירה על פרטים הארכיטקטוניים של הבניין- הבניין המוצע בחלקה המבוקשת הינה תחת הסימון בנספח הבינוי כמלבן שחור שעפ"י המקרה "אין אפשרות לתוספת בניה" בבקשה מוצעים תוספת שטחים עיקריים עפ"י סעיף זה אין אפשרות לתוספת שטחים או הגדלת הבינוי יש לבטל תוספת זו מהבקשה.

בבניין המסומן בנספח בסימון (מלבן מקווקו) אפשרית בניה על הגג- סימון זה לא מתייחס לבקשה

המוצע.

שטח המסומן בנספח בסימון \\\\ תותר בו בניה לפי הנחיות- סימון זה לא מתייחס לבקשה המוצע.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6590 שהוגש מיום: 14/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו הבניין הינו קו הבניין המסומן באדום- מוצע בבקשה תוספת שטחים עיקריים לדירה 1 בחזית דרומית, הצידית שהינו חורג מקו הבניין לא פורסמה הקלה לא ניתן לאשר חריגה זו.

השטח המסומן קווים אלכסונים בצבע ורד הינו רחוב לשימור.

השטח הצבוע באדום מהווה את קשת קו הדרך (עיגול פינה) סומן עפ"י תכנית 62- יש להציג שטח זה ע"ג תכנית הקומות.

מספר קומות

עפ"י התכנית החלה סעיף 11א'1 מס הקומות המקסימלי לא יעלה על 2 קומות מעל קומת מרתף- בבקשה המוצעת מוצגים 3 קומות למגורים שמתוכם קומת מרתף לטובת מגורים.

בקומת המרתף קיימים ומוצעים שטחי שירות לא ניתן לאשר 3 קומות חורג בקומה אחת מעל המותר.

הוראות כלליות לתוספות הבניה :

-בהתאם להוראות התוכנית הקירות החיצוניים יבנו מאבן תלתיש או טובזה, חומרי לוואי יהיו עץ, טיח מחוספס, לא יותר שימוש בחומרים מבריקים- יש להציג חיפוי של הבניה המוצעת בהתאם להוראות התוכנית- על ע"ב להציג ע"ג החזיתות ותכנית הקומות

מעלית פנימית :

נתוני המעלית המוצעת בבקשה בגודל של כ- 1.39 מ"ר 120/120

עפ"י תקנות תכנון ובניה- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק כלומר מידות אלו הם ברוטו- כדי לבחון עמידה בסעיף זה יש להציג פירוט של סוג המעלית הכולל חומרים.

רוחב פרוזדור- המרחק בין מישור החיצון לכנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע המהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי הוא מטעמים מיוחדים שירשמו להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד 90 ס"מ באישור שירות הכבאות-לא ברור היכן הכניסה למעלית, מוצע מרחק של כ- 1.00 מ' בין המעלית לקיר ממול הכניסה ע"ב לא לעמוד במותר.

גג רעפים :

עפ"י סעיף 11א(2) " הגג יהיה גג רעפים"

עפ"י סעיף א(3) " החלל הנוצר בגג הרעפים תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה למגורים"- האם עומד בכלל הסעיפי ההמלצה ניתן להביא להכרעת הוועדה לסעיף זה.

עפ"י סעיף 11א(11) "השטחים מתחת לרעפים יחושבו במסגרת אחוזי הבניה"

עפ"י סעיף 11ב(1) "תוספת בניה תתאפשר או על גג הבניין או בחלקה הכל בהתאם למסומן בנספח"

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2154

השטח העיקרי המותר : $813 \times 70\% = 569.1$ מ"ר

לא חושבו כלל השטחי הבניה יש לחשב פתחי יציאה וכניסה כשטח עיקרי

יש לחשב במפלסים $+0.00$, -3.80 - את הרווחים שלא חושבו בצמוד לקיר החיצוני, ראה בהרמוניקה a

לאחר תיקון כלל ההערות וחישוב חדש ייבחן באם עומדים בסעיף זה.

שטחי שירות :

מוצע במפלס -3.80 - ממ"ד לא ניתן לבקש ממ"ד בחלל קיים יש לבקש ח. מחוזק.

נראה כי במפלס -3.20 - מוצגים מחסנים קיימים יש להציג היתר למחסנים אלו באם לא קיים היתר יש להציג להוכיח מקור זכויות לתוספת זו באם לא קיימים זכויות יש להציג כפי שאושר בהיתר.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד מחלקת שימור- לא התקבלה תשובה מהגורם

-חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם

-חוו"ד אגף שפ"ע- לא התקבלה תשובה מהגורם

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג הרמוניקה 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	26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2010/0257.08
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת ממדים ומחסן בקירות ממד היורדים
מספר ועדה	2026/52
כתובת	הפלמח 32 , קטמון הישנה

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

כאשר יש לעמוד בהוראות שלביות הביצוע שחריגה מהן מהווה סטיה ניכרת ולהוסיף החדר הצמוד לממ"ד לכל אורך העמודה וכן לבטל המחסן המוצע השונה מנספח ואשר לא הוכח מקור זכויות עבורו.

ככל ויימצא עודף שטחים למחסן יהיה צורך בפרסום הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

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

תוכנית 5492 עפ"י סעיף 9(ה): "שלבי הביצוע שנקבעו (בניה בעמודות שלמות בהינף אחד) הם הוראה ארכיטקטונית וכל סטייה מהן תהיה סטייה ניכרת- הבקשה מציגה תוספת בניה בחלק מהעמודה כאשר העמודה כוללת ממ"ד וחדר, יש להוסיף את החדר לכל אורך העמודה ולבצע תקנה 36.

נספח בינוי

הבינוי של עמודת הממ"דים המוצע תואם חלקית לנספח הבינוי היות ולא מבקשים את החדר הצמוד לממ"ד,

בנוסף מוצע מחסן מתחת לעמודה זו בשונה מנספח בינוי ואשר יש לבטל- ראה סעיף שטחי בניה.

הנספח שותק דהיינו מחייב אך היות וישנו צורך להתאים לנספח ולהוסיף את החדר הצמוד אזי אין צורך בהקלה בשלב זה, ככל והחדר יתווסף בשונה מהנספח לרבות חלונות אזי יהיה צורך בפרסום.

הוראות בניה

יש לפעול כפי הוראות התוכנית בסעיף 9 ה', לגבי אופי האבן הנדרשת- מרובעת ומסותתת בעיבוד טלטיש.

עצים לשימור

העצים המסומנים באדום מיועדים לשימור ואין לעוקרם, עפ"י סעיף 11- יש לסמן עצים לשימור ע"ג התכנית בהתאם לתשריט התב"ע.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 5492

שטח תוספת מותרת לכל דירה עפ"י נספח הבינוי (כולל מרחב מוגן) : מותר 746 מ"ר עבור כלל הדירות, ויש לחלק עבור כל תת חלקה בשווה.

במסגרת בקשה זו מוצע מיגון בלבד, יש להוסיף את החדרים כאמור ואז ייבדק שוב עניין הזכויות.

פרוט לגבי תוספות הבניה-

הבקשה מציגה עמודת ממ"דים בכניסה השניה מכיוון מערב.

שטח תוספת מוצעת לכל דירה- מיגון בלבד- 13.84 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי. עפ"י בחינה מדויקת נראה כי קיים חוסר דיוק בשרטוט כיוון שהרווח הנותר לפתח עבור תוספת החדר העתידי הינו כ- 50 ס"מ, לא ישים- נדרש לדייק וכן להוסיף את החדר הצמוד במוסבר לעיל ע"מ לעמוד בשלבויות.

שטח מוצע למחסן 13.09 מ"ר, מותר עפ"י תוכנית 25 מ"ר, אולם, עבור כניסה זו לא אושר כלל מחסן, לא ניתן לאשר תוספת אחסנה מעבר לתוכנית היות והתכנית התייחסה למחסנים.

בנוסף, מצוין ע"ג ההרמוניקה שבקומת המרתף קיים חלל נמוך שבו ממוקמים מחסנים, מקלט, חדרי הסקה בשטח כולל של 264 מ"ר.

במידה ואכן קיימים מחסנים בהיתר יש להציגם ע"ג ההרמוניקה, לא ניתן לאשר תוספת אחסנה לדירות מעבר למותר אלה אם כן יוכח שישנה יתרת זכויות לפי החלק היחסי למבקשים ואז הנושא ייבחן מחדש.

תנאים טרם דיון

-חוו"ד איכות הסביבה-מחלקת שפ"ע- חוו"ד שימור- כולם התקבלו אך יש לקבל את אישורם לבקשה המעודכנת לאחר תיקונים היות ונפח הבינוי מוכפל.

תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	1981/0939.02
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת יח"ד סה"כ 5 יח"ד ושנה גן ילדים
מספר ועדה	2026/52
כתובת	ח"י אל מדארס סמטה 1 36 , ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

משלוח הודעות לפי תקנה 36

היות ולא סימנו קוו הבנין כך שלא ניתן לבחון בוודאות עמידה בגבולותיו, וכן יש לוודות שבוצע משלוח הודעות לשכנים לעניין המעלית ע"פ הוראות 5022, תקנה 36 לגובלים במתקני החניה המוצעים, בנוסף יש לתקן חישובי השטחים והצגתם ע"מ לוודות עמידה בכך.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 768960 :

אחוזי הבניה המותרים לבניה :

מעל הכניסה הקובעת-

920.06 מ"ר שטח עיקרי - מבוקש 919.87 מ"ר, על פניו עומדים במותר.

יש להציג את השטחים שאושרו בהיתר הבניה האחרון כנדרש, כרגע אין התאמה, לאחר ארגון השטחים כראוי יהיה ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה.

128.88 מ"ר שירות- ההרמוניקה מציגה 125.31 מ"ר שירות, עומדים במותר על פניו.

יש לארגן את חישובי השטחים כנדרש, למשל, חדרי המדרגות מחושבות בשילוב של עיקרי+ שירות, נדרש לחשב כשטחי שירות בהתאם לתוכנית חישוב מדרגות.

מתחת לכניסה הקובעת-

372.87 מ"ר עיקרי- ההרמוניקה מציגה 293.01 מ"ר, עומדים במותר.

89.97 מ"ר- ההרמוניקה מציגה 86.59 מ"ר, עומדים במותר.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

בהתאם להוראות התוכנית מתוך שטחים אלו 493.93 מ"ר מיועד לגן ילדים- ההרמוניקה לא מציגה פרוט ספציפי לשטח המוצע לגן ילדים מכלל השטחים המוצעים, נדרש להוסיף הסבר לשטחים בסמיכות לטבלת השטחים.

אחוזי בניה מירביים שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים הינם 160%.

פרוט המבוקש לפי קומות :

תוכנית קומה 1- (מפלס 2.77- , 740.32)

במפלס זה קיים שטח בהיתר בניה, יש לדייק את השרטוט בהתאם להיתר הקיים ובמקביל להציע את השינויים- יש לציין מהו יעוד השטח.

בנוסף, מוצע ממ"מ וגן ילדים מס' 1- יש לתקן את עניין חישובי השטחים ולהוסיף מפלסים ופרוט נדרש לבחינת החיבור בין המצב הקיים לתוספת המוצעת.

התוכנית מוצגת באופן דל מאד, נדרש להציג פיתוח שטח מלא, כולל פירים ובלוני גז. להציג את אופן החיבור בין המבנה לטופוגרפיה הקיימת, וכן, לדייק את השרטוט בהתאם להערות המוצגות ע"ג ההרמוניקה.

נדרש להציג ריהוט בסיסי, ולציין ייעודי חללים כנדרש.

בשלב זה תוכנית הקומה לא כוללת סימון קווי בניין והשטחים לא מחושבים כנדרש- לא ניתן לבחון עמידה בהוראות התוכנית, נדרש לתקן.

תוכנית קומת קרקע (מפלס 0.00+ , 743.09)

במפלס זה מוצגות תוספות בניה לקונטור קומה שאושרה בבקשה מס' 1981/939.01, בהיתר זה שטח זה אושר לדירה, וכיום הוא מיועד לגן ילדים, נספח הבינוי גם מציג שטח זה כגן ילדים קיים.

יש לדייק את השרטוט ולהציג את כלל השינויים המוצעים ביחס למאושר- למשל, מרפסות מקורות שמוצגות כשטח עיקרי קיים ולא כשטח "מרפסת".

התוספת המוצעת הינה דירה חדשה במפלס גבוה מעט מהבינוי הקיים, ומופרד ע"י מרפסת- יש להוסיף סימון מעקה וגבהי פיתוח שטח להבנת המבוקש.

יש לחשב את המדרגות כ"שירות" בהתאם לנדרש.

בשלב זה תוכנית הקומה לא כוללת סימון קווי בניין והשטחים לא מחושבים כנדרש- לא ניתן לבחון עמידה בהוראות התוכנית, נדרש לתקן.

תוכנית קומה א' (מפלס 3.00+ , 746.09)

במפלס זה מוצגות תוספות בניה לקונטור קומה שאושרה בבקשה מס' 1981/939.01, בהיתר זה שטח זה אושר לדירה, יש לדייק את השרטוט ולהציג את כלל השינויים המוצעים ביחס למאושר.

התוכנית מציגה תוספת סלון ומרפסת גג לדירה הקיימת.

בנוסף, מוצעת דירה חדשה במפלס גבוה מעט מהבינוי הקיים, יש לחשב את המדרגות כ"שירות" בהתאם לנדרש.

עפ"י נספח הבינוי דירה זו קיימת בפועל ומוצגת לאטימה עד לקבלת היתר בניה- בהתאם לנספח הבינוי.

בשלב זה תוכנית הקומה לא כוללת סימון קווי בניין והשטחים לא מחושבים כנדרש- לא ניתן לבחון עמידה בהוראות התוכנית, נדרש לתקן.

תוכנית קומה ב' (מפלס +6.45, 749.54)

במפלס אלו מבוקשות 2 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי שלא קיימות בפועל.

יש להציג ריהוט בסיסי לחללים המוצעים.

עבור דירה מס' 5 מתוכננות 2 מרפסות זיו מקורות אשר מחושבות כ"עיקרי" כנדרש.

יש לחשב את המדרגות כ"שירות" בהתאם לנדרש.

בשלב זה תוכנית הקומה לא כוללת סימון קווי בניין והשטחים לא מחושבים כנדרש- לא ניתן לבחון עמידה בהוראות התוכנית, נדרש לתקן.

תוכנית גג (מפלס +9.90 +752.99)

במפלס זה מוצג חדר יציאה לגג, פודסט חדר המדרגות לא מחושב כשירות, יש לחשבו.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה

התוכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת- 4.2.2 ז', לעניין: קווי הבניין, מס' הקומות המרבי כל סטייה מהם מהווה סטייה ניכרת.

ההרמוניקה מציגה את תוכניות הקומות ללא סימון קווי בניין- לא ניתן לבחון עמידה בהוראה לעניין סטייה ניכרת, נדרש להשלים לצורך בחינת הבקשה.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מנחה, ומחייב לעניין מס' קומות, גובה, קווי בניין וההריסה המוצגת במפת המדידה- יש להציג כנדרש.

קווי בניין

יש להשלים סימון קווי הבניין בכל הקומות, ההרמוניקה לא מציגה כלל סימון קווי הבניין, לא ניתן לבחון כנדרש את הבקשה ככל הנראה ישנם חלקים מחוץ לקווי הבניין הרלוונטי והמהווים סטייה ניכרת.

בנוסף, מוצגת מעלית בתוכנית הפיתוח בסמיכות לגבול מגרש- לא ניתן לאשר את המבוקש ללא התייחסות לחריגה המוצעת, יש להציג שרטוט מלא ומדויק ולוודות באם בוצע הליך תקנה 36 לגובלים בהתאם להוראות 5022, ככל ולא בוצע אזי יש להשלים ולהחזיר לדיון נוסף בוועדה.

גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה

המחסן והמדרגות המסומנים להריסה בתשריט/ נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, ייהרסו

כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התוכנית ע"י מגיש התוכנית.

ההריסות הנדרשות אף מסומנות בתוכנית הקודמת שמספרה 10112.

הוראות בינוי 4.2.2 א':

-תותר בשטח זה שטח עבור גן ילדים פרטי ותוספת קומה לשם יצירת יח"ד חדשות.

-מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : גובה, מס' קומות, קווי בניין וההריסה הנדרשת.

-גובה קירות התמך סביב המגרש לא יעלה על 3.00 מ'- יש להציג פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה בהתאם למותר עפ"י הוראות התוכנית.

-גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'- יש להוסיף פריסת גדרות ולעמוד בהוראות התוכנית.

יש לציין שחלק מפיתוח השטח לרבות המדרגות המוצגות בסמוך למעלית אינן עומדות בתקנות בניה במרווחים ואינן תואמות ספח בינוי, יש לתקן

חיזוק מבנים - תמ"א 38

עפ"י הצהרת מתכנן השלד סומן שהמבנה נבנה לאחר 1980 - יש לדייק את התצהיר שהוגש כיוון שע"ב ציין את ההיתר הקודם הקיים ולא את ההיתר המקורי של המבנה, שהינו המחייב, נדרש לתקן.

הוראות נוספות-

תנאי להוצאת היתר יהיה הכנת תצ"ר.

יש להוסיף חישוב תחשיב לעניין אחוז שטחים לצורך חלחול חדירי מים - נדרש 20%, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0292.00
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות סכ"ה 3 יח"ד
מספר ועדה	2026/52
כתובת	ג'אבר בן חייאן סמטה 2 5 , צור באהר

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תנאים טרם דיון

- חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י.
- חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י.
- חוו"ד הסדרי תנועה - הבקשה טרם אושרה ע"י.
- חוו"ד מחלקת דרכים - הבקשה טרם אושרה ע"י.
- חוו"ד מחלקת מאור - הבקשה טרם אושרה ע"י.
- חוו"ד מחלקת שימור- סומן בתנאים אך חסר אישורם בארכיב האופטי, יש להשלים.

הוראות בינוי

פיתוח

- גובה הגדרות בחזית החלקה לא יעלה על 1.20 מ' -יש להציג פריסות גדרות ע"ג ההרמוניקה .
- גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' ויבנו בדרוג ככל שיידרש - יש להציג ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנדרש.

חניה

ע"פ סעיף 2.1.4 ב: מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

תנאי להיתר בנייה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תוש"ה- ממתין לאישור ויש להציג ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנדרש.

שטחי בניה במפלסים מעל הכניסה הקובעת (תא שטח 1)

שטחים עיקריים :

מותר- 523.77 מ"ר

מוצע- 388.26 מ"ר- עומדים במותר

שטחי שרות :

מותר- 60 מ"ר

מוצע- 70.73 מ"ר- בחריגה מהמותר, נדרש לצמצם לשטח המותר. כאשר ניתן להשתמש ביתרת שטח עיקרי לצורכי שירות ולרשום זאת ע"ג ההרמוניקה בפירוט מתחת לטבלת השטחים.

שלבי ביצוע

תנאי להיתר בניה- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים, עומדים בשלבויות הבניה- ניתן לאשר.

תנאי לאכלוס- נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע- ממתין לחו"וד מחלקת שפ"ע הבקשה טרם אושרה ע"י.

יש לתקן את הערות הבדיקה 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.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0262.00
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים, והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת-קרקעית, סה"כ 3 יח"ד.
מספר ועדה	2026/52
כתובת	אבו ד'ר אלע'פארי 6, צור באהר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות וישנה סטיה ניכרת בקווי בניין.

השלמת תנאים לדיון ותיקונים ע"פ המפורט להלן:

טרם הושלמו התנאים של:

-חוו"ד אגף תברואה - הבקשה טרם אושרה ע"י.

-חוו"ד הסדרי תנועה - הבקשה טרם אושרה ע"י.

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

-חוו"ד מחלקת שימור-הבקשה טרם אושרה ע"י.

סטייה ניכרת סעיף 4.2.2 ד

א. מס' הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת- עומדים במותר.

ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת- קיימת חריגה בקומת המרתף, יש לצמצם.

ג. המבנה והגדרות בתחום הדרך יהרסו כתאי למתן היתר או לחילופין כתנאי לתחילת ביצוע הדרך המאושרת בפועל על ידי עיריית ירושלים, הראשון מבין שניהם.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2025/0262.0 מיום: 31/10/2021 ע"י המח' למידע תכנוני.

קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט- קיימת חריגה בקומת החניה בחזיתות דרומית/

מערבית/ צפונית המהווה סטיה ניכרת ע"פ הוראות התכנית, יש לתכנן את החניות בתוך קווי הבניין בתיאום מול המחלקה להסדרי תנועה.

חניה

ע"פ סעיף 4.2.2 ב: קומת החניה התת קרקעית במבנה החדש בתא שטח 2 תיבנה במרחק מזערי של 50 ס"מ מקיר המבנה ההיסטורי, ניתן יהיה לצמצם את המרחק האמור בכפוף לחו"ד ופיקוח של מהנדס שימור, ובאישור מחלקת שימור.

יש להציג ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנדרש, כעת נראה שלא עומדים בדרישה.

הריסות

המבנה והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בתחום הדרך בצהוב, מיועדים להריסה ויהרסו כתאי למתן היתר, או לחילופין כתנאי לתחילת ביצוע הדרך המאושרת בפועל על ידי עיריית ירושלים, הראשון מבין שניהם.

מרפסות

מותר 30 מ"ר מרפסות מקורות,

מוצע 18.84 מ"ר מקורות כאשר מהווה יותר משטח המרפסות ע"פ נספח לכן עומד בשלכיות.

צמד מרפסות- מתקיים.

בקומה ג' מבקשים מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג, דבר הנוגד מדיניות האגף, יש לתקן.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

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	26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0602.01
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש בן 4 קומות מעל קומות חניה סה"כ 9 יח"ד
מספר ועדה	2026/52
כתובת	אום ליסון 1 , אום ליסון

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תיקונים ע"ג ההרמוניקה והשלמת תנאים לדיון.

להלן תנאים טרם דיון

- איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י.
- אגף תברואה- הבקשה טרם אושרה ע"י.
- מחלקת הדרכים- הבקשה טרם אושרה ע"י.
- חוו"ד מחלקת מאור- הבקשה טרם אושרה ע"י.
- מבני ציבור- טרם אושר, יש להשלים כתנאי לדיון נוסף.

הריסות

ע"פ סעיף 4.1.2 הגדר המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדת להריסה, ותהרס כתנאי להוצאת היתר בניה. יש להציג אזורי הריסה ע"ג ההרמוניקה ע"פ התשריט ונספח הבינוי.

הוראות בינוי

פיתוח

-בקומת הקרקע של הבניין יופרש שטח של 125 מ"ר וכן חצר בגודל 150 מ"ר לשימוש גן ילדים. - מוצע 121.48 מ"ר בקומת הקרקע המיועד לאזור הציבורי, יש להציג בתכנית את ייעוד האזור, וכן

יש לתחום את החצר הרלוונטית לחשב את שטחה ולרשום על גביה שהנה מיועדת לשימוש גן הילדים, כמו כן יש לקבל אישור האגף למבני ציבור כתנאי לדיון נוסף.

-שטח זה יותר בו שימוש גן ילדים, ולהפקעה יחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן:

- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן בעת מתן היתר הבנייה, תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת.

מיקום החניות כמצויין בנספח 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה, חניות הגן תהיינה בחניון התת קרקעי.

מוצע תכנית חניה תת קרקעית אך אינה תואמת לאישור הסדרי התנועה, יש לתקן את החניות לפי האישור ולשייך אותן לפי טבלת מאזן חניה.

ניהול מי נגר

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. -עורך הבקשה לא הציג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה יש להציג.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0500.00
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/52
כתובת	איסלנד 7, קרית היוכל

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

יש לבצע הליך פרסומי בחלקה ופרסום בעיתונים בדבר ממ"ד החורג עד לגבול החלקה.

טרם פרסום יש להגיש תוכנית צל לממ"דים לכל החלקה וכן תיקון הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל התאמת הבינוי הקיים בתוכניות ולהציג כל שינוי מהיתר הבניה כמבוקש.

יש לבחון הקלה לחריגה מקו בנין בשל הגדלת הבינוי בשטח מהיתר הבניה בבינוי הצפוני.

יש להסדיר את החריגה הקיימת מהיתר בניה שניתן בת.ב 1994.655.4 ולסמן להריסה כל אלמנט שאינו מוסדר בהיתר זה.

כמו כן יש לסמן להריסה את פיתוח השטח החורג מגבול החלקה לשצ"פ בחזית דרומית, כולל סימון להריסה של עבירות הבניה בדירה הצמודה.

וכן יש להגיש הסכמות של 2/3 מהשכנים לפיתוח שטח בחזית צפונית.

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.