

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0194.00
מספר סידורי	1

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	מוצע הקמת שני בניינים חדשים 8 קומות מעל 3 קומות חניה לשם 24 יח"ד
מספר ועדה	2026/90
כתובת	אל הודא סמטה 8 1 , בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה

יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתיאור הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור ה 52
	יש להפנות את היזם לחתימה על כתב התחייבות לאוחנה ענבל מנהלת תחום מיפוי והסדר עין מח' בקרת תכנון אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר בניה.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור סופי מאדריכלית העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח בהתאם להערות התכנוניות.
	בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר (תצ"ר 1954/2024 מחלקת את ארעית [204] בתצ"ר 740/2012)
	אישור פקיד ההסדר ואישור אגף הנכסים
	אישור תוכנית לפיתוח השצ"פ ממחלקת הגננות באגף שפ"ע בעיריית ירושלים
	אישור סופי של מחלקת המאור
	קביעת גובה הכביש הגובל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0302.01
מספר סידורי	2

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הריסת מבנה קיים, עבודות חפירה ודיפון עבור בניין חדש הכולל מסחר ומבנה ציבור - סה"כ 94 יחידות דיור
מספר ועדה	2026/90
כתובת	חיים ליב זוטא 3, בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה

יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתיאור הבקשה.

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 עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור משרד הבריאות
	1. הגשת תכנית נטיעות בשווי הפיצוי הנופי לשלמה דניאל – 34,071 ₪ 2. הגשת ערבות ת עבור שימור, העתקה ונטיעה חלופית ו/או התחייבות לפיצוי נופי הכל בהתאם לאישור תכנית
	אישור סופי ממחלקת הדרכים- הגשת כתב התייבות+ ערבות בנקאית על סך 30,000 ₪ עבור החפירה של 3 הקומות והדיפון וכל מה שנדרש להליך הזה, התכתבנו על כך רבות.
	יש לעמוד בתנאי תכנית 1207158 להחדרת עוגנים זמניים
	אישור בית המודל

	אישור צתא"ל
	100 אחוז הסכמות בעלים

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0015.01
מספר סידורי	3

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	חפירה ודיפון וקירות תומכים לצורך הקמת מבנה לתעשיה
מספר ועדה	2026/90
כתובת	מפעלות , אזור תעשיה עטרות דופן דרומית של רחוב מפעלות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציג עוגנים ע"ג התכנית.

יש להציג פרטי כלונסאות ועוגנים.

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור בקשה- 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 ארים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	הפקדת הערבות הבנקאית (דרישת מחלקת דרכים)
	הגשת כתב התחייבות לעוגנים זמניים
	אישור רמ"י ע"ג טופס 1
	יש לעמוד בתנאים שנקבעו בתכנית העוגנים 1207158

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0424.00
מספר סידורי	4

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש למטרת מגורים, מסחר ומבני ציבור במסגרת תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי סה"כ 193 יח"ד
מספר ועדה	2026/90
כתובת	אחלמה 5, גילה

החלטת הועדה

להוריד מסדר יום לבקשת המבקש

רשות הרישוי החלטה להוריד את הבקשה לבקשת המבקש לבדיקת מקצועית נוספת

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0334.00
מספר סידורי	5

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת אגף חדש ביה"ס להנדסה ומדעי המחשב, האוניברסיטה העברית, גבעת רם
מספר ועדה	2026/90
כתובת	שדרות מגנס 1, גבעת רם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה

ניתן לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים בתיאום עם בוחן רישוי.

-תיקונים גרפיים ע"ג תכנית a.

-יש להוסיף הדמיות להרמוניקה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	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
	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 כאמור ה 52
כ	אישור גז חתום ע"י מהנדס העיר ויואל שבת
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור בית המודל
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל בשווי הפיצוי הנופי – 137,440 ₪.
	הגשת התחייבות לשימור, נטיעה חלופית ופיצוי נופי בהתאם לאישור תכנית הנטיעות.
	אישור מחלקת הסדרי תנועה.
	היתר זה כפוף לתנאים של המחלקה לאיכות הסביבה.
	אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.
	אישור כבאות והצלה.
	תנאי לתמן היתר חפירה/ בניה ראשון הוא קבלת הנחיות מפורטות מרשות המים.
	הגשת תכנית חניה מפורטת ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקינות.
	הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית י-ם.
	תיאום עם מחלקת השימור העירונית.
	הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, בתיאום יית מנהל בית המודל.
	תיאום על רשות הטבע ונגנים להבטחת ביצוע במפורט בסעיף 4.1.2 ט - איכות הסביבה.
	קבלת הנחיות מפורטות מהמשרד להגנת הסביבה לביצוע הליך חקירת גזי קרקע בשטח ת.
	אישור סופי מטעם אד' העיר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0147.01
מספר סידורי	6

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	היתר שינויים לתיק 20-147.00 לשינויים ותוספת קומות מגורים ו-9 יח"ד. סה"כ 28 יח"ד.
מספר ועדה	2026/90
כתובת	ההסתדרות 3, מרכז העיר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציג קווי בניין, וקווי בניין עיליים ע"ג התכנית לבדיקת התכנית.

יש להציג תמהיל שימושים

יש לציין ע"ג התכנית חלון בקומה 1 "שחזור קרניז היסטורי"

יש לצמצם מס' קומות בהתאם למותר או לחילופין תיקון טעות סופר מול המחוזית.

יש להציג ע"ג התכנית הריסה בקומת הקרקע בהתאם לתשריט.

יש לתת הסבר לשינוי בין השטחים הקיימים לשטחים שאושרו בתיק 2020/147.

יש להוסיף הסבר תחת טבלת חישוב השטחים לעניין העברת השטחים בין השימושים, ולהציג את שטחי השירות בהתאם לשימושים, וכן לציין שטחים שהפכו משירות לשטח עיקרי למגורים.

יש להציג תמהיל ליח"ד.

יש לתאם מול צוות אדריכל העיר גובה מעקה גג.

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

תנאי להעברת הבקשה לגורמים – אישור אד' העיר בהתאם לחוות דעת שהתקבלה מיום 10.8.26

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים אחרים
	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
	המצאת אישור נוהל בקרה הנדסית עבר לתנאי להוצאת היתר באישור יואל
	אישור סופי מחלקת שימור
	אישור בית המודל
	אישור צתא"ל
	תיאום מול משרד התיירות לעניין תמ"א 12 (תב"ע)
	תנאי להעברת הבקשה לגורמים - אישור אדריכל העיר בהתאם לחוות דעת שניתנה מיום 10

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0190.02
מספר סידורי	7

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תכנית שינויים ופיצול היתר עבור חדרי שנאים, ללא שינוי בחישובי השטחים
מספר ועדה	2026/90
כתובת	דרך חברון 0, תלפיות תעשיה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ע"ג תכנית a ובתנאים :

יש להסיר מהבקשה את כל חישובי השטחים המוצעים מלבד שינויי הפנים בחדר הטרפו בהתאם לסיכום מול עורך הבקשה.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה – אישור בטיחות אש לשינויים בחדר הטרפו

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן 413 ת"י
	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 להיטלי סלילה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור משרד הבריאות
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור בטיחות אש לשינויים בחדר הטרפו

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0097.06
מספר סידורי	8

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תבע
מספר ועדה	2026/90
כתובת	עלי הכהן 34 , תל ארזה, עזרת תורה

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	1970/0851.08
מספר סידורי	9

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	היתר שינויים ללא תוספת שטח הוספת בריכת טבילה וחדר מכונות קטן והתאמות תכנון בקומת מרתף 4- במלון קיים
מספר ועדה	2026/90
כתובת	דוד המלך 32, טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה :

מוצע בבקשה במלון המלך שלמה שינויים בקומת מרתף קיימת 4-, הוספת בריכת טבילה וחדר מכונות צמוד ללא תוספת שטחים - אין מניעה לאשר.

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 משרד הבריאות
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0338.00
מספר סידורי	10

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת מבנה מגורים חדש בוואדי ג"ז
מספר ועדה	2026/90
כתובת	, ואדי גוז בני אומייה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כן	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
כן	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
כן	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור
כן	ה 52
כן	אישור חברת הגז לבלוני הגז המוצעים ושלא נדרש צוברי גז
	הריסת האלמנטים המסומנים בנספח בינוי בצהוב להריסה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	1994/0723.03
מספר סידורי	11

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הרחבת בינוי תואמת תבע נקודתית+מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/90
כתובת	דורש טוב 14 , הקריות החסידיות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע מתוכנן לפי התב"ע חוץ ממרפסת הגג בקומה ב' שלא ניתן לאשר אותה, המלצת הצוות המקצועי היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לבטל חישוב של מרפסת גג קטנה בקומה ב' מפלס +8.50 ולהוציא אותה מהבקשה .

בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה לבקש לעדכן סעיף 10 (א) בתצהיר מתכנן השלד לפי הנכון.

חוות דעת אדריכלית :

בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע תואם את התב"ע , חוץ ממרפסת הגג של המחסן בקומה ב' מפלס +8.50 שנחשב מחוץ לקווי הבניין ולא ניתן להכשיר אותו.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	1992/0521.06
מספר סידורי	12

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד ותוספת ממ"ד.
מספר ועדה	2026/90
כתובת	יוסף זיו 7, תל ארזה, עזרת תורה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית :

בבחינת הבקשה לגבי תוספת שטח בניה ליחיד חדשה נמצא כי המוצע תואם את התב"ע ואת מדניות מהנדס העיר, ניתן לאשר את הבקשה.

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 שירותי הכבאות
--	---------------------

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0362.00
מספר סידורי	13

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 10 יח"ד
מספר ועדה	2026/90
כתובת	אל גוזה 0 , בית חנינה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

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

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

	הגשת ערבות בנקאית בסך 5,806 ₪ עבור שימור והעתקת העצים (שימור – 4,004 ₪, נה – 1,802 ₪)
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 8,007 ₪ עבור פיצוי נופי.
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0523.01
מספר סידורי	14

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה, שימוש במעטפת קיימת, בניית מרפסת וסגירת מרפסת קיימת.
מספר ועדה	2026/90
כתובת	שד' הרב י. אריה גולדקנופף 26, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה י בתאריך 18/05/2026 והחלטת וועדה הייתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בבקשה שנידונה הוצע מרפסת זיז במקום מרפסת גג ע"פ תב"ע.

הבקשה מובאת לדיון חוזר כאשר מוצעת מעטפת של הבינוי ע"פ תב"ע במפלס 0.00 + ומרפסת גג ע"פ תב"ע במפלס 3.00 +. תואם נספח בינוי במדויק.

הוצגו חתימות של בעלי המעטפת כנדרש.

יתר החלטות הוועדה מהתאריך 18/05/2026 נותרות בעינם .

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	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	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2022/0333.02
מספר סידורי	15

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה על הגג וריצוף גג ע"פ תב"ע ומרפסת זיז
מספר ועדה	2026/90
כתובת	שד' הרב י. אריה גולדקנופף 1, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת מכח תב"ע 14000 ד' .

מוצעים שטחים במפלס הקיים ומוצעת תוספת קומה חדשה על הגג ומרפסת גג.

הבינוי על הגג אינו תואם את נספח הבינוי אך עומד בשטחים המותרים ובהוראות התב"ע.

היות ומדובר בחזית קידמית בעלת נצפות גבוהה יש להציג תכנית צל זהה לשני דירות הגג הנוספות שטרם ממשו את זכותם, ולקבל חתימה פוזיטיבית של בעלי הדירות הרלוונטים/ משלוח הודעות

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
	אישור פיקוד העורף הג"א
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2026/0135.00
מספר סידורי	16

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת מרפסת.
מספר ועדה	2026/90
כתובת	קהילות יעקב 9, רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המרפסת המוצעת עומדת בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.

יש להציג ע"ג ההרמוניקה חתימה של בעל הדירה למרפסת דמה המוצעת.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0506.01
מספר סידורי	17

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניה בשונה מנספח בינוי ללא תוספת שטחים.
מספר ועדה	2026/90
כתובת	שלמה זלמן דרוק 83 , רמת שלמה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לניוד שטחים מהמאוסר בתיק 2024/506

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

שטח בניה :

קומה ד' במפלס +12.00 :

מוצע בבקשה ניוד שטח עיקרי מהחזית הדרומית לסגירת מרפסת גג בחזית הצפונית.

ושטח המרפסת גג המאושרת בחזית הצפונית ינויד להגדלת המרפסת גג בחזית הדרומית.

דירה מס' 7- אושר בהיתר 2024/506 תוספת בינוי למגורים בשטח- 84.92 מ"ר.

מוצע בבקשה שטח עיקרי של 87.91 מ"ר.

יש להתאים את השטחים להיתר הקודם 2024/506 ולוודא עמידה בשטח מותר בהתאמה מלאה לנספח הבינוי.

תכנית צל :

יש להציג תכנית צל זהה לניוד המבוקש לדירה הסמוכה ולקבל את חתימת הדייר הרלוונטי כתנאי להפצה לגורמים.

או לחילופין לבצע הליך של משלוח הודעות לשכן הרלוונטי

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2018/0765.01
מספר סידורי	18

פרטי התיק

סוג דיון	דיון נוסף בר"ר לבקשת הצוות המקצועי
מהות הבקשה	תסופת בניה למסחר ומשרדים בתחנת תדלוק קיימת
מספר ועדה	2026/90
כתובת	א זבאדי , גילה כביש 60

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

דברי הסבר :

התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 15/01/2026 והוחלט לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

במהלך השלמת מסמכים ואישור גורמים כחלק מתהליך קבלת ההיתר, התקבל גם אישור פיקוד העורף.

כאשר ע"פ הערה של ע"ב הג"א דרש שינוי מינורי בשטחים.

מהות השינוי :

במפלס קומה ראשונה +4.37 בפתח היציאה לגג, סמוך לממ"מ, נדרשים להרחיק את דלת היציאה בהתאמה לקומה העליונה, ללא נסיגה.

שינוי זה מהווה תוספת שטח מינורית, אשר יש לחשבה בשטח שירות למבואת ממ"ד, ולא כשטח עיקרי כפי שהציג כפי שהציג ע"ב.

יש לתקן טרם הפניה לגורמים

הבקשה מובאת לאישור השינוי, וכן יש לקבל בחוזר את אישור המחלקות בגין הפרש השטחים.

יש לתקן את השטח ע"ג הרמוניקה שתועבר לגורמים

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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור משרד הבריאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	אישור שירותי הכבאות
	אישור מחלקת אחזקה באגף שפ"ע על קבלת ערבות לתיקון תשתיות
	אישור כבאות ע"פ תקנון התכנית
	אישור מחלקת נגישות- ע"פ התקנון.
	אישור משרד הבריאות
	רישום הערת אזהרה שתכלול שטח עם זיקת הנאה למעבר ללא מגבלה.
	אישור משרד הבריאות.
	הריסת המסומן בצהוב וקבלת דוח פיקוח על הבניה.
	אישור מחלקת מידע לרישום תצ"ר
	הסדרי תנועה -הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מגדל חניה בתקן ישראל
כן	תצהיר חתום של עורך הבקשה
כן	תצהיר חתום של מתכנן השלד
כן	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0543.00
מספר סידורי	19

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה לטובת הרחבת בנין קיים ושינויים פנימיים + ממ"ד + הרחבת מרפסת קיימת
מספר ועדה	2026/90
כתובת	נאות 52, נוה שאנן/נאות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההרמוניקה תוקנה במלואה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.

היות וכעת ע"ב הוסיף שטחי בניה דברי ההסבר אינם מעודכנים, יש לתקנם ולעדכן עפ"י השטח המוצע + הקיים בהרמוניקה כעת.

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	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	1993/0852.03
מספר סידורי	20

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש בן שתי קומות סה"כ 2 יח"ד
מספר ועדה	2026/90
כתובת	דרך ג'בל מוכבר סמטה 1 3 , ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת רשות רישוי בתאריך 15/01/2026 והוחלט לדחות להשלמת תנאים לדיון.

תנאים לדיון :

חוו"ד איכות הסביבה- אושר בתאריך 10/06/2026 ע"י אורטל בצלאל.

חוו"ד אגף שפ"ע- אושר בתאריך 23/11/2023 ע"י ענבל כהנה.

חוו"ד אגף תברואה- אושר בתאריך 24/11/2025 ע"י שני מזרחי.

חוו"ד הסדרי תנועה- אושר בתאריך 25/11/2025 ע"י בת אל זבריקו.

חוו"ד מחלקת דרכים- אושר בתאריך 23/11/2025 ע"י דאנא חמארשה.

חוו"ד מחלקת מאור- אושר בתאריך 26/03/2026 ע"י יחזקאל לוי.

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

רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 29/06/2025.

ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להזין במערכת. - יש להשלים.

יש לתקן את ההערות ע"ג ההרמוניקה c.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2011/0771.02
מספר סידורי	21

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים ותוספת בניה
מספר ועדה	2026/90
כתובת	מוסעב בן עומיר 38, צור באהר

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

דברי הסבר :

הבקשה מובאת לוועדה נוספת לאישור בכפוף לתיקונים ובתנאים.

בתאריך 03/12/2024 נידונה הבקשה ברשות רישוי, החלטת הוועדה היא לדחות במתכונת המוצעת לאחר תיקון הסעיפים מטה הבקשה תועבר לטיפול הגורמים.

שטחי שרות :

מבקשים מרפסות גג התואמת לנספח בינוי אין מניעה לאשרם, היות ואין הגבלה בתקנות מבחינת שטח למרפסות גג.

כמו כן מוצע במפלס הקרקע שטחי שירות אשר אושרו בתיק הקודם ב – 2011/771 .

סה"כ שרות מותר ע"פ תכנית הנו 50 מ"ר מעל הכניסה כאשר ע"פ הבקשה סה"כ קיים + מוצע הנו 158.50 מ"ר כך שישנה חריגה מהמותר, יש להסביר מקור הזכויות ואו לחילופין לצמצם את השטחים למותר-צומצם כנדרש אך בנוסף יש להציג את החניה כשטח עיקרי מוצע ראה הרמוניקה c

שטחים חדירי מים

יש להציג חישוב לעמידה בהוראות התכנית ל-25% שטחים חדירי מים- יש להציג כנדרש ראה הרמוניקה c

תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית c.

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
	אישור מחלקת מידע בדבר רישום תצ"ר
	יהיה תיאום עם אגף תושי"ה
	דוח פיקוח על הבניה על הגדרות המסומנים המיועדים להריסה.
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0112.00
מספר סידורי	22

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה סה"כ 8 יח"ד
מספר ועדה	2026/90
כתובת	, אום ליסון .

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן ע"פ ההערות ע"ג ההרמוניקה להלן:

מרפסות זיז

מיקום המרפסות וצורתן תואמים לנספח המאושר יחד עם זאת נדרש כי

בהתאם להוראות התוכנית, קיים שטח ייעודי למרפסות בשטח כולל של 80 מ"ר.

בבדיקת התוכנית נמצא כי במסגרת חישוב השטחים המבוקש (78.34 מ"ר) לא נכללו בחישוב 4 מרפסות מקורות במפלס 0.00 מאחר שמדובר במפרסות מקורות, יש לסמן אותן בצבע כחול ולחשב את שטחן בהתאם להוראות והתקנות החלות.

שעל פי הוראות שטחים אלו נחשבים לשטח עיקרי, יש להוסיף אותם לטבלת השטחים ולעדכן את כלל החישובים בהתאם.

בבדיקה ראשונית נראה כי שטחי המרפסות המוצעים חורגים, מהשטח המרבי המותר למרפסות, ככל ואכן כך המצב אזי יש לחשבם מתוך יתרת השטח העיקרי ולרשום הערה מתאימה מתחת לטבלת השטחים המבוקשים.

צובר גז

יש להציג ע"ג ההרמוניקה בתוכנית הפיתוח פתרון לגז בתוכנית בן אם צובר גז או פתרון אחר.

ניהול מי נגר

יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש,

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כנדרש.

גדרות

יש להציג תוכנית פריסת גדרות הכוללת פירוט מלא של סוגי הגדרות, גבהים וסימון סוג האבן המוצעת.

עפ"י הוראות התוכנית, סעיף 4.1.2 (א) :

- "גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ובמרחקים שיאפשרו נטיעה".

- "גובה הגדרות לכיוון הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה".

יש לתקן הערות 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 413 ל"י, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור 52 ה
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	יהיה רישום תצ"ר.
	יהיה רק לאחר שביעת גובה הכביש הגובל.
	יהיה רק לאחר שביעת גובה הכביש הגובל.
	יהיה רק לאחר שביעת גובה הכביש הגובל.
	יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית.

	יהיה הריסת הגדרות בתחום הדרך/גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה. לפי סעיף 4.1.2(ג)
	יהיה הכנת תכנון פיזי מפורט לדרך הגישה לאישור אגף תושי"ה לרבות תיאום ואישור בנוגע ות התכנון וגבולות ביצוע דרך.
	יהיה הכנת תכנון פיזי מפורט לדרך הגישה לאישור אגף תושי"ה לרבות תיאום ואישור בנוגע ות התכנון וגבולות ביצוע דרך.
	יהיה הכנת תכנון פיזי מפורט לדרך הגישה לאישור אגף תושי"ה לרבות תיאום ואישור בנוגע ות התכנון וגבולות ביצוע דרך.
	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה או מטעמו.
	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס או מטעמו
	תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
	אישור שפ"ע לערבות בנקאית.
	רישום הערת אזהרה לזיקת הנאה למעבר רגלי.
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2024/0561.01
מספר סידורי	23

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תכנית שינויים עם תוספת שטחים-איחוד דירות ע"י ביטול דירה.
מספר ועדה	2026/90
כתובת	ושינגטון 20 , טלביה/המוגרבים

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים.

התקבלו תנאים טרם דיון וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

יש להוסיף את דברי ההסבר לבקשה הנידונה בתוך ההרמוניקה , הוצגה בפני הבוחנת ואושרו כולל בדיקה לעמידה בשטחי הבניה המותרים.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2005/0245.05
מספר סידורי	24

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה בהתאם לתכנית 101-106395
מספר ועדה	2026/90
כתובת	תירוש 555 , גילה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה לוועדה נוספת לאישור בכפוף לתיקונים ובתנאים, לעניין סעיף חיזוק מבנים בהתאם למייל מיום 14/1/2026 ממנהל האגף יואל שבת לא נדרש כיוון שהוצג היתר לאחר שנת 80, היתר המקורי מ- 1981.

בתאריך 25/12/2025 נידונה הבקשה ברשות רישוי, החלטת הוועדה היא "משלוח הודעות לפי תקנה 36", הוצג היתר כנדרש לבינוי הקיים לכן לא נדרש הסכמות וביצוע משלוח הודעות.

הערות נוספות לתיקון לפני העברת הבקשה לגורמים:

הוצגו מערכות ע"ג הגג בהתאם לנספח, אך יש להציג פריצת דרך עתידית (בקוו מקווקו) כגישה לגג במפלס +12.63 עת הדיירים מטה יסיימו את בניית התוספת שלהם בהתאם לבקשה בתיק 2005/245.04 ולרשום הערה זו ליד הסימון כאמור בהרמוניקה.

כמו כן, תנאי לתחילת עבודות, הריסת חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח 1, וזאת בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ו').

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית b .

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0119.00
מספר סידורי	25

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	חפירה והריסת בית קיים
מספר ועדה	2026/90
כתובת	מדבר סיני 36 , רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה להריסת המבנה הקיים על גבי החלקה וכולל יחידת דיור אחת לאחר אישור הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל הוספת נפח ושטח חפירה

יש להוסיף בהרמוניקה תוכניות חזיתות וחתכים של המבנה הקיים והמאושר בת.ב. 1969.219.3 .

עם סימון להריסה - המידע המוצג בהרמוניקה דל ביותר לאחר הצגת כל המידע ניתן לאשר

טרם גורמים יש לקבל אישור איכות סביבה חוזר היות ושינו את הבקשה להריסה וחפירה .

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן

	לי, ת"י 413
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור ה 52

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	1997/0235.01
מספר סידורי	26

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניין חדש
מספר ועדה	2026/90
כתובת	האוזנר גדעון 53, הולילנד

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים ובכפוף להגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל צמצום הבינוי של דירה 4 ודירה 3 בחזית הדרומית על מנת שהתכנון לא יגרום לתוספת קומה שלישית לבינוי המבוקש מהמפלס התחתון או לעמוד בסעיף 9 ה להוראות התוכנית האומר כי תותר חפיפה של חלק מהבניין ב 3 קומות בתנאי שתישאר מרפסת גג פתוחה בעומק 3 מטר לכיוון הנוף

וכן יש להצמיד כל מחסן ליחידת דיור ולראות ששטח המחסן לא עולה על 8% מהשטח המוצמד אליו .

וכן יש לצמצם שטח טכני ל 2% משטח החלקה המוצע חורג ולצמצם שטח מבואות וחדרי מדרגות בהתאם למתאר 62 וכמצורף לתוכנית

וכמובן יש להוסיף הסבר לשטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי אשר יבחן טרם גורמים

יש להגיש תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הבריכה וכן הבריכה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 – 21.1.5.5. וכן להציג גובה בריכה באופן שלא יעלה על 1.5 מטר .

יש לתכנן את מדרגות הפיתוח לפי תקנות החוק באופן שכל מהלך לא יעלה על 1.5 מטר

וכן קירות התמך לא יעלו על 3 מטר במידה והגובה עולה על המותר יש לדרג וזאת בהתאם לתקנות החוק בניה במרווחים וכן יש לצרף פרט וכן יש לתכנן את גובה הכניסה לבניין באופן שלא יעלה על 120 מטר וזאת בהתאם לתקנות החוק חישובי השטחים וכן יש לתכנן את מרפסות השרות בהתאם למתאר 62

שינויים אלו גורמים לצמצום הבינוי ולכן כתנאי לגורמים יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון .

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכ	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0750.06
מספר סידורי	27

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה, תכנית שינויים, תוספת חדר מחוץ, תוספת גשר גישה לדירה, ופיתוח
מספר ועדה	2026/90
כתובת	יאנוש קורצ'אק 6, קרית היובל

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, תוספת חדר מחוץ, ותוספת גשרון עבור גישה לריצוף חצר ע"ג טרסה קיימת במפלס הדירה, יש להשלים את התיקונים כדלהלן:

יש לצרף תשריט בית משותף המוכיח כי החצר המוצעת מוצמדת לדירת המבקש.

יש לצמצם את הגשרון המוצע לגודל מינימלי, ולהציג גישה אחת מהחצר המוצעת לדירה.

יש לעדכן את שטח חדר מחוץ לעיקרי קיים.

תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה ע"ג התוכנית.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4657 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

קומה א', מפלס +2.85, חזית צפונית: - מוצע גשרון עבור גישה לריצוף חצר הבנוי ע"ג טרסה במפלס הדירה, לעניין הריצוף חצר- יש לצרף תשריט בית משותף המוכיח כי החצר אכן מוצמדת לדירת המבקש. לעניין גשרוני הכניסה- עפ"י הוראות התוכנית גשרוני כניסה לא מקורים לא תיכללנה בגבולות קווי הבניין המפורטים בנספח מס' 1 בכפוף להלן- רוחב גשרוני הכניסה משולב עם מעקה אבן וברזל בשני צדדיהם לא יעלה על 1.5 מ' ברוטו, אורך הגשרונים יהיה כמרחק שבין גבול החלקה הקדמי או האחורי לקווי הבניין הקדמיים או האחוריים- יש לצמצם את הגשרון המוצע לגודל מינימלי, ולהציג גישה אחת מהחצר המוצעת לדירה.

שטח בניה:

שטחי הבניה בתוכנית הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבניין.

מוצע תוספת בינוי בשטח של 26.35 מ"ר עיקרי בקומה א' ו-80.31 מ"ר עיקרי בקומת הגג.

שטחי הבניה המוצעים הינם במסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע.

כמו כן מוצע תוספת חדר מחוזק ע"ג הבינוי הקיים בשטח של 11.66 מ"ר, 9 מ"ר + קירות- יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה 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
	אשרים
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	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
	תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה ע"ג התוכנית.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2016/0604.01
מספר סידורי	28

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הסדרת מצב קיים לאחר תב"ע נקודתית להרחבת יחידות קיימות
מספר ועדה	2026/90
כתובת	האוזנר גדעון 25 , בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בית וגן , רח' האוזנר 25

בבניין בן 5 קומות בנייה מדורגת , בן 2 יח"ד.

מוצעת תכנית שינויים להכשרת חריגות מהיתר מקורי לפי תב"ע נקודתית

תב"ע

מבטלת מתאר, בתוקף מ 2020 , אזור מגורים 'ב

נספח בינוי

מפורט מחייב חלקית לעניין קוי בניין ומס' קומות.

הבנייה תואמת לנספח הבינוי במדויק. אין מניעה לאשר.

הקלות : אין

התנגדויות : אין

תנאים לדיון – בקרה מרחבית :

איכות הסביבה - בוטל באופן אוטומטי באופן שגוי. יש לקבל אישור כי הבקשה נוגעת בקרקע.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	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
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בועדה
	הצהרת עורך הבקשה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	1958/0478.13
מספר סידורי	29

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בנייה + ממד ע"פ+מרפסות ע"פ תבע
מספר ועדה	2026/90
כתובת	קרית משה 8 , קרית משה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקריית משה רח' קרית משה 8 מוצעת תוספת לפי תב"ע לדירה 3 כולל ממ"ד בקומת קרקע.

תבע

מבטלת מתאר

בתוקף מ 2020

אזור מגורים 'ב

נספח בינוי :

מפורט מנחה , מחייב לעניין לחלק הנושאים (לא מפורט אילו).

ס.ס.ג

- גובה מרבי לפי נספח 1

- מס' קומות

-קוי בניין

-שלביות ביצוע עפ"י סעיף 7.1

הקלות :

לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות

לפי תב"ע 13880 תוספות בחזיתות בעמודות שלמות בלבד (למעט דירה 1),

תוספות.

נוהל בקרה הנדסית-

הוראות התכנית החלות בחלקה קבעו סעיף חיזוק מבנים לפי תקן 413.

לא התקבל נוהל בקרה הנדסית הנדרש לפי תכנית 13880 ותכנית 565895

לציין כי מטרת תב"ע 565895 ששינוי הוראות ביצוע עבור דירה 4 בלבד שנמצאת בעמודה אחרת

תנאי להמשך קידום הבקשה יהא הגשת נוהל בקרה הנדסית לתכנית, או לחלופין חו"ד מהנדס מוסמך בנושא השפעת התוספת המוצעת על יציבות המבנה וצורך בחיזוק.

שלביות ביצוע

על הגג לדירות 13, 14, 15 בהינף אחד (למעט דירה 16). (סעיף 7.1).

כל השאר בהינף אחד - לא תותר בנייה בשלבים הסעיף מהווה סטייה נכרת.

לפי תב"ע 565895 שמטרתה שינוי הוראות הביצוע המפורטות בתקנון, ושאר הוראות תב"ע 13880 ממשיכות לחול, מגדירה :

התוספות בחזיתות ייבנו בעמודות שלמות בלבד.

דירות 1 ו 4 ללא תלות בחזיתות

על הגג לדירות 13, 14, 15 בהינף אחד (למעט דירה 16 שיבוצעו בהינף אחד ובנפרד מכל הקומה).

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים .

חריגה מהשלביות הביצוע לפי סעיף 7.1 – הוגדרה כסטייה ניכרת

בבקשה מבוקשת הרחבת דירה 3 בלבד, שאמורה להתבצע כחלק מעמודה שלמה.

דירה 3 נמצאת בחלקה שמעליה כבר קיימת בנייה מקורית בעת הקמת הבניין. בפועל היא משלימה מלמטה עמודה בת 3 דירות קיימות.

לכן הבקשה לא נוגדת לשלביות הביצוע .

לא תהיה מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לפטור מביקורת יציבות המבנה. יש להציג חו"ד מהנדס קונסטרוקטור בהתאם.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	1984/0356.02
מספר סידורי	30

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת שטח עיקרי, תוספת קומות ליח"ד חדשה ותוספת חדר מחוזק
מספר ועדה	2026/90
כתובת	ים סוף 21, סנהדריה

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a ולל התאמת מרפסת הגג בקומה העליונה לנספח התב"ע וכן להוסיף תוכנית קומה א' וזאת כי מבקשים מרפסת בחזית צפונית ואין ביסוס למרפסת זו (וזאת כאשר מדובר במרפסת גג)

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0125.00
מספר סידורי	31

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
מספר ועדה	2026/90
כתובת	א שייאח 138 , א-טור

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערת המוצגות על גבי תוכנית המוצגת באות b . וכן יש לחשב את שטח המחסן בשטח עיקרי מותר לפי תב"ע ולא כשטח שרות וזאת כי לפי הוראות התב"ע אין שטח שרות לניצול מתחת לקרקע .

עוד ניתן לראות כי בחזית דרומית יש שטח בשימוש שלא הוצג יש להציג להריסה

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערת המוצגות על גבי תוכנית המוצגת באות b . וכן יש לחשב את שטח המחסן בשטח עיקרי מותר לפי תב"ע ולא כשטח שרות וזאת כי לפי הוראות התב"ע אין שטח שרות לניצול מתחת לקרקע .

עוד ניתן לראות כי בחזית דרומית יש שטח בשימוש שלא הוצג יש להציג להריסה

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

	אישור שירותי הכבאות
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	הריסת המסומן בצהוב וזאת לפי סעיף 4.1.2 ג להוראות התוכנית
	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0092.05
מספר סידורי	32

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הרחבת יחידת דיור - תואם נספח בינוי
מספר ועדה	2026/90
כתובת	צמח שלמה 15 , בית הכרם

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבית הכרם, רח' צמח שלמה 15

בבניין מגורים קיים בן 8 קומות בנייה מדורגת, 10 יח"ד, רשומות 11 ת"ח.

מוצעת תוספת בנייה לדירה 9 לפי תב"ע.

תב"ע

כפופה למתאר

בתוקף מ 19/07/2025

אזור מגורים 'א'.

ס.ס.ג. אין

נספח בינוי : מפורט שותק.

הקלות :

לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות.

המלצת האגף : אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תואמת לנספח הבינוי במלואה.

יש להציג חישוב התאמת סך שטח הדירה למותר.

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
	תשלום אגרת בניה
	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
	החלל שגודלו 11 מ"ר במפלס 0.00 המסומן בנספח הבינוי בצבע כחול, מיועד לאטימה עד ת היתר הבניה.
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ממחלקת הפיקוח לפיו האיטום של החלל המוצע לאטימה על כנו
	תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	1991/0204.11
מספר סידורי	33

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה, בניית מרפסת וחדר מחוזק
מספר ועדה	2026/90
כתובת	האדמור מרוזין 25, הר נוף

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהר נוף, רח' האדמור מרוזין 25

בבניין מגורים קיים בן 6 קומות מעל קומת מחסנים, בן 16 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת דירה 16 במפלס +12,24 כולל בנייה על הגג, ממ"ד, מרפסת גג, יציאה לגג.

הקלות

לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות.

תב"ע

בתוקף מ 2024

כפופה לתכנית מתאר

אזור מגורים ג'

ס.ס.ג. : מספר קומות ויח"ד מרבי.

קיים נספח בינוי מפורט מנחה. לא פורטו נושאים מחייבים.

הסכמות ותימוכין קנייניים :

לדירת המבקש מוצמד שטח הגג בסך 61 מ"ר.

הבקשה לא חתומה ע"י בעלי זכויות בנכס אחרים. לא התקבלו התנגדויות.

-לציין כי התוספת במפלס 15,28+ מוצעת במידות הקטנות מזכויות לפי נספח הבינוי.

- ממ"ד מוצע במקום חדר מחוץ מהווה פתרון מיגון משופר ועדיף.

- ריצוף גג במקום שטח עיקרי במפלס 18,36+ ומדרגות יציאה לגג ניתן לאשר בגבולות הצמדת הגג לדירת המבקש, ובכפוף להערות תיאום תכנוני עיצובי. כל חריגה ממנה תחייב הצגת הרוב הקנייני הנדרש לפי החוק (2/3 בעלי הדירות)

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 ארים
	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	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2023/0477.00
מספר סידורי	34

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניית בנין חדש בן 6 קומות מעל הקרקע בו 13 יח"ד
מספר ועדה	2026/90
כתובת	הרב עוזיאל 119, בית וגן

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה בניין חדש בכולל 13 יח"ד במגרש ריק, בוצע תיקון טעות סופר לתב"ע עבור קווי הבניין בתת הקרקע, תוקנו כלל ההערות והושלמו תנאים טרם דיון, יש לתקן את החדר אשפה המוצע מחוץ לקו בניין בהתאם לתקנות בניה במרווחים.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 30.03.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם חריגות מקו הבניין בתת הקרקע, לחשב מרפסות זיז מקורות כעיקרי מרפסות מוצע, להציג חישוב למחסנים להציג פריסת גדרות ולהציע קירות תמך בדרוג של 3 מ' בהתאם לדרישת התב"ע, כמו כן יש להציג חישוב מי נגר בתוכנית, ולהשלים תנאים טרם דיון. לעניין קווי הבניין - עורך הבקשה פנה לוועדה המחוזית ובוצע תיקון טעות סופר לתב"ע כאשר נקבעו קווי בניין תת קרקעיים עבור החניה המוצעת בהתאם לנספח הבינוי, כעת לא נדרש לצמצם את הבינוי המוצע בתת הקרקע, תוקנו כלל ההערות והושלמו תנאים טרם דיון. יש לתקן את החדר אשפה המוצע מחוץ לקו בניין בהתאם לתקנות בניה במרווחים.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05.10.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 769315 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית מערבית – מוצע חדר אשפה מקורה בקירוי קל בגובה של 1.75 מ' עפ"י דרישת אגף תברואה, ובחריגה מקו בניין קידמי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מיתקני אשפה לבניין ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ', מאחר וכך- יש לתקן את החדר אשפה המוצע בהתאם לתקנות בניה במרווחים.

תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	

	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן לי, ת"י 413
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	תשלום אגרת בניה
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
	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 כאמור ה 52
	הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בתקן ישראל יועץ תנועה - יהושוע ינג
	תנאי להוצאת היתר בניה וקביעת התנאים לטופס 4 הינו קבלת אישור מחלקה סופי (יש לפנות נטית האזור שילת קורז'בסקי)

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	1972/0764.03
מספר סידורי	35

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים תואמת נספח בינוי
מספר ועדה	2026/90
כתובת	רמת הגולן 47, רמת אשכול

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בניין חדש בהתאם לתב"ע נקודתית, השטחים תוקנו כנדרש וכן הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. תנאי להפצה לגורמים יהיה חישוב מי נגר בתוכנית, וסימון עצים לשימור ע"ג מפת המדידה.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון ברשות הרישוי בתאריך 16.11.2025 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון" מאחר ונדרש להשלים אישור איכ"ס ואישור נוהל בקרה הנדסית. כמו כן נדרש לסמן קווי בניין בתוכניות, ולהציג חישוב שטחים כנדרש, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם והושלמו תנאים טרם דיון- אין מניעה לאשר.

תנאי להפצה לגורמים יהיה חישוב מי נגר ע"ג התוכנית בהתאם לדרישת התב"ע. וכן לסמן ע"ג מפת המדידה עצים לשימור.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית סעיף 4.1.2(ב) : השטחים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה ויהרסו כתאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור יחידת הפיקוח על כך שאין עבירות בניה - תנאי לקבלת היתר יהיה המצאת דו"ח פיקוח להריסות המסומנות ע"ג התשריט והנספח בינוי.

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1. (ט) : יש להותיר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, לא הוצג חישוב ע"ג התוכנית - יש להציג חישוב כנדרש, יהווה תנאי להפצה לגורמים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
	השטחים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי ליתר בניה

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	1995/0596.01
מספר סידורי	36

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	פריצת חלון.
מספר ועדה	2026/90
כתובת	אצ"ל 15 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התקבלה הסכמת שכן לפריצת החלון המוצעת- אין מניעה לאשר את הבקשה.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
כן	תשלום אגרת בניה
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים ארים
כן	תצהיר חתום של עורך הבקשה
כן	תצהיר חתום של מתכנן השלד
כן	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2014/0479.05
מספר סידורי	37

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת חדר מחוזק ומבואה
מספר ועדה	2026/90
כתובת	צפרירים 17, רמות

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

לא ניתן לאחר את החדר מחוזק המוצע היות ולא הוצגה תוכנית צל כנדרש ולא יתבצע פרסום

רק לאחר הצגת תוכנית צל ופרסום הקלה לעניין החדר מחוזק, ייבחן לדיון נוסף.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2003/0171.13
מספר סידורי	38

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הרחבה לבניין קיים
מספר ועדה	2026/90
כתובת	קרני יהודה 135, רמות

החלטת הועדה

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי ליח"ד מס' 13 מכח התכנית 8296 + תוספת שטח עיקרי בחלל שנוצר מתחת להרחבה במפלס 1-, ע"פ תקנון התכנית.

המוצע תואם במדויק את נפסח הבינוי ועומד בהוראות התכנית, ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. אך היות ולא התקבל אישור שפ"ע הבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאים לדיון.

בנוסף יש לבצע את השינויים הבאים:

תנאים טרם דיון:

אישור שפ"ע:

לא התקבל אישור. יש להציג אישור זה.

ניהול מי נגר:

יש להציג חישוב מי נגר.

ע"פ תקנון התכנית 12773 " יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים ".

הריסות:

ע"פ בת"ע 12773 סעיף 4.1.א " היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסות בפועל של המבנה המסומן בתשריט להריסה"- יש לסמן את כלל עבירות הבניה של המבקש – הריסתם והווה תנאי

למתן היתר.

ליקויים גרפיים :

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית 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	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2026/0123.00
מספר סידורי	39

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה לדירה אחת
מספר ועדה	2026/90
כתובת	יצחק מירסקי 13, רמות

החלטת הועדה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תוספת הבינוי המוצעת הינה ע"פ תבע אך אינה מחושבת כנדרש בשטחים- יש להציג בהתאם לנספח בינוי.

המרפסת גג תואם נספח אין מניעה לאשרה.

המחסן המוצע הינו בהתאם לתוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' מס' 1997/854

ניתן לראות בשכנים שבנו מחסים כמסכימים לפי סעיף 71 לחוק המקרקעין ולכן יש תימוכין קנייניים לבקשה

בהתאם למידיניות רשות הרישוי מאשרת את הבקשה

-יש לתקן הערות המסומנות על גבי 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 , 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	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	1979/0743.01
מספר סידורי	40

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הריסת בניין קיים ובניית חדרה סה"כ 6 יח"ד
מספר ועדה	2026/90
כתובת	אל משאהד 90 , אום טובא

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

היות וישנה חריגות מקו בניין המהווה סטייה ניכרת.

נספח בינוי :

התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט מחייב חלקית. - מחייב לעניין גובה המבנה, מס' קומות, קווי בניין, הריסות, שימוש המבנה והדירוג המופיע בנספח שאר הנושאים הינם מנחים. -הנספח תואם לתכנית המוצעת, עומד בכלל הסעיפים אך ישנה חריגות מקווי בניין ומהווה סטייה ניכרת יש לצמצם למותר.

קווי בניין :

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5215.00 מתאריך 10/01/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין המרביים בכל קומה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ובנקודה ושני קווים לבניית תת קרקעית, ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי. - ישנה אי התאמה מדויקת לנספח הבינוי וישנה חריגות מקווי הבניין כולל בתת קרקעי יש יש לצמצם למותר ולדייק את מיקום קו הבניין.

מחסנים

חלוקת המחסנים למגורים איננה מקובלת אף באם תואמת נספח היות והנספח מנחה ותכנון המחסנים אינו עולה בקנה אחד עם מדיניות האגף,

מספר המחסנים לא יעלה על מספר הדירות, גודל כל מחסן לא יעלה על 20 מ"ר, מעבר בין המחסנים יהיה מינימלי /הגיוני, לא ניתן להשאיר שטח גדול פתוח כמחסן כפי המוצע בבקשה.

גובה נטו עד 2.20 מ' - מוצע גובה של כ- 2.30 מ' יש לצמצם לגובה המותר.

מרפסות:

עבור כל דירה מוצעות מרפסות, ע"ג ההרמוניקה ישנן מרפסות שחושבו כלא מקורות אך הן הכן מקורות ובנוסף, לא ניתן לאשר מרפסת זיז המשכית למרפסת גג יש לתקן כנדרש.

היות ומדובר בתכנית מחוזית שהופקדה בשנת 2012, יש לחשב שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי והיות ומדובר על כ- 28 מ"ר יכול להיות שזה יהווה בעיה מבחינת עמידה במותר.

יש לחדד, לא ניתן לפרסם הקלה לניוד זכויות היות ומדובר בבניה חדשה שהוגשה אחרי 2025.

צמד מרפסות: קיים צמד מרפסות.

יש לתקן את ככל ההערות שע"ג ההרמוניקה כולל מפלסי המרפסות חישוב, וניקוזן.

עיצוב אדריכלי:

הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא ביתות, אבורה. -לא הוצג ע"ג ההרמוניקה סוג האבן יש לציין כנדרש.

קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים יוצבו קלוטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. - הוצג ע"ג ההרמוניקה כנדרש אולם הוצגו 4 קולטים בלבד, היות ומוצעות 6 יח"ד, יש להוסיף 2 קולטים נוספים כך שכל יח"ד תקבל קולט אחד

שמירה על עצים בוגרים:

עצים להעתקה – "תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפי העתקה..."

עצים לשימור- "חפירה/ שינוי מפלס עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העצים..."

יש להציג ע"ג ההרמוניקה את העצים לשימור והעתקה ע"פ תיק המידע.

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	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	1990/1005.04
מספר סידורי	41

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע ותוספת ממ"ד
מספר ועדה	2026/90
כתובת	מרדכי אלקחי 8, תלפיות מזרח

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית להחריג את הבקשה וזאת לאור כך שתכנית 993907 הופקדה מיום 27.05.2026 עבור 6 מגדלים בני 26-36 קומות בני סה"כ כ- 880 יח"ד, הפרשות מבונות ושטח חום למוסד ציבור ושצ"פים.

כאשר יש לציין שבעת פתיחת ההליך בבקשה הנוכחית בשנת 2024 התכנית היתה בשלב עמידה בתנאי סף.

מעבר לכך לשיקול ע"ב הגדלת הממ"ד, ראה הרחבה מטה.

להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים :

ש.עיקרי :

ע"פ תיק המידע תוספות הבניה לבנין 402 יהיו בהתאם לנספח בינוי מס' 1

מוצעת תוספת בניה לכיוון חזית מזרחית אשר תואמת את נספח הבינוי למעט החלק הצפוני אותו יש להתאים לנספח הבינוי.

ממ"ד :

רשות הרישוי ממליצה למחוזית לאשר את בניית הממד לאר הפקדת התכנית ולאור כך שיש חשיבות במיגון ראוי וחשיבות רבה לכך שייבנה מיידית

ע"פ מדיניות מהנדס עיר יש לתת עדיפות להקמת ממ"ד ע"פ ח. מחוזק.

לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום הקלה.

הממ"ד כאמור מוצע בתחום קווי הבניין ומבוקש בשטח של כ- 12 מ"ר.

בהתאם לתיקון 163 לחוק התכנון והבניה אשר פורסם בתאריך 20/7/2025 :

"תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה שישמש חדר שירותים או חדר רחצה או תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה, ובלבד שהוא נוסף לשטח רצפה שישמש חדר שירותים או חדר רחצה"

לאור האמור לעיל ניתן להגדיל את הממ"ד.

יצוין כי ככל והשינוי יחרוג מהקונטור שהוצע בפתיחת התיק ידרש פרסום חוזר / ידוע הציבור תקנה 36

לשיקול ע"ב הגדלת הממ"ד.

תכנית צל : כנוהל האגף נדרש להציג תכנית צל ליתר הדיירים.

היות והבניין הינו מורכב מאוד ואיננו סימטרי כלל, אין משמעות עיצובית לתכנית צל וכאשר כל עמודה אשר תבקש בעתיד ממ"ד תבחן לגופו של ענין.

הוצגה תכנית צל לעמודת הממ"ד המבוקש.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0190.00
מספר סידורי	42

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הקמת שלושה בניינים חדשים מעל קומת חניה, סה"כ 10 יח"ד חדשות
מספר ועדה	2026/90
כתובת	ד'את אל נטאקין 39, צור באהר

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה בשל חריגה בשטחי השירות מעל הכניסה הקובעת.

החריגה מהווה סטיה ניכרת משטחי הבניה.

יש לצמצם / לפתור את ענין החריגה, וכן יש לבצע את יתר התיקונים הנדרשים ע"פ החלטת וועדה והערות הרמוניקה a

להלן התיקונים הנדרשים:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6267 שהוגש מיום 18/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

ע"פ סעיף סטיה ניכרת קווי הבניין המסומנים הינם מירביים.

ע"פ תיק המידע קו הבנין מסומן באדום 4 וקו הבנין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתית/תת קרקעי.

לא הוטמעו קוי הבנין ע"ג הקומות. בבחינה גסה נראה כי התכנון מוצע כתואם נספח בינוי אחד לאחד.

יש להטמיע את קווי הבניין ע"ג כלל הקומות ע"מ שניתן יהיה לוודא שלא מתקבלת חריגה.

מס' קומות:

ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה:

מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת 4

מספר הקומות מתחת הכניסה הקובעת - 1

מס הקומות המוצע עומד בהוראות התכנית.

יצויין כי יש להעביר קו מידה מדויק בחדר היציאה לגג ולוודא שאינו חורג

גובה בניה :

ע"פ הערה בטבלה מס' 5 לעניין גובה בניין :

גובה רצפת הגג יהיה 12.36 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 650.54. מעל גובה זה יותרו חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.

גובה הבניה עומד במותר.

שטחי בניה :

ש.עיקרי :

ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים :

סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 1028.03 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מוצע : 920.93 מ"ר > 1028.03 מ"ר.

קיימת עמידה בשטחי הבניה העיקריים.

קיימת יתרה של כ- 107.93 מ"ר

יצויין כי עבור עמידה בסעיף שלביות ביצוע נדרש לממש את מלוא השטח המותר מכח התב"ע בפעימה אחת. במקרה זה כפי שהורחב מעלה בסעיף שלביות הבקשה מבוקשת תואמת נספח אחד לאחד ומנצלת את השטח המותר מכח הנספח במלואו.

ש.שירות :

ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות :

סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 201.65 מ"ר.

סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 598.85 מ"ר.

(סה"כ שטח שירות מותר : $201.65 + 598.85 = 800.5$ מ"ר).

שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת : 360.55 מ"ר < 201.65 מ"ר, מתקבלת חריגה של כ- 158.9 מ"ר

שטח שירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 504.92 מ"ר > 598.85 מ"ר, עומד במותר, ומתקבלת יתרה של כ- 93.93 מ"ר.

ניתן לראות כי מתקבלת חריגה בשטחי השירות מעל הכניסה הקובעת.

החריגה מהווה סטיה ניכרת לענין שטחים.

היות ומדובר בבקשה לבניה חדשה שנפתחה בשנת 2025 שלא ניתן לפרסם הקלות, והיות והתכנית משנת 2022 אזי גם לא מגיע להם גמישויות ע"פ ההנחיות של ההקלות תיקון 160+134, וזאת לענין פרסום הקלה לניוד שטח שירות מתחת הקרקע אל מעל הקרקע.

ע"כ יש למצוא פתרון יצירתי לחריגה ע"י צימצום שטח השירות מעל הכניסה הקובעת וזאת ע"י הורדת חדר מדרגות אחד ותכנון פודסט ארוך לאגף הצפוני, וכן שימוש ביתרת שטח עיקרי תוך הוספת הערה כנדרש (מסומן ע"ג ההרמוניקה), וכן יתכן כי יידרש צמצום הדירות עבור הגדלת יתרת השטח העיקרי.

הכל תוך עמידה בהוראות התב"ע.

לשיקול ע"ב מתן פתרון לצמצום החריגה המתקבלת ביתרת שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת.

מרפסות גג :

מוצעות מרפסות גג תואמות נספח.

במפלס 3.12 + מוצעת מרפסת גג לדירה האמצעית. היציאה למרפסת מהווה מרפסת גג מקורה וכלואה בין 3 קירות, וע"כ יש לחשבה במנין השטחים העיקריים.

מרפסת זיז :

מוצעות מרפסות זיז תואמות נספח.

המרפסות מקורות.

ע"פ טבלה 5 קיימים 100 מ"ר עבור מרפסות בנוסף לשטח העיקרי.

ע"ב אינו חישב את המרפסת כנדרש, וכן מבחינה גסה ניראה כי מתקבלת חריגה.

יש לחשב בקוד הרלוונטי ולוודא עמידה בשטחים.

הריסות ופינויים :

ע"פ סעיף 4.1.2 ג

הבניין / חלק המבנה / הגדר / המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.

ההריסות מוטמעות ע"ג ההרמוניקה.

ע"פ סעיף 4.2 ב

הבנינים, חלק המבנים והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי למתן היתר היתר בניה או לאת ביצוע הדרך המאושרת, המוקדם מביניהם.

חלוקה/ רישום :

השטח הצבוע באדום מיועד לדרך ומהווה את חלקה ארעית [6], סה"כ שטחו הוא כ- 237 מ"ר, השטח הסופי יקבע בעת אישור התצ"ר

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות

המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 6519

ניהול מי נגר :

ע"פ סעיף 6.3

יותרו 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.

יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים.

קולטי שמש על הגג :

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

יש להציג את המערכות כחלק אינטגרלי מהמעקה.

עיצוב אדריכלי :

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת...

הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

תנאי לאיכלוס :

נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע

דרך מאושרת :

תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים

לתכנון רחובות במרחב הציבורי.

גיחון / עתיקות

ע"פ תיק המדע לא התקבל מענה לחו"ד מרשות העתיקות והגיחון יש להשלים.

מכון בקרה :

ע"פ ההנחיות היות והתיק נפתח לאחר תאריך 01/01/2025, הבקשה כוללת 6 יח"ד ומעלה , 2 קומות ומעלה וגובה בניין עד 42 מ' הבקשה נדרשת במכון בקרה.

תיקונים ע"פ הרמוניקה a

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2001/0534.01
מספר סידורי	43

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניה קיימת בן קומה אחת מעל קומת מרתף, שנה שימוש קומת מרתף ממחסנים למגורים, ובנית קומה מאושרת לפי היתר, סה"כ 3 יח"ד
מספר ועדה	2026/90
כתובת	אל מראבטין סמטה 51, צור באהר

החלטת הועדה

להעביר לאישור הוועדה המחוזית

הבקש הובאה להכרעת הוועדה לעניין החניה מחלקת הסדרי תנועה ציינו " אין התנגדות לתכנית עבור 2 יח"ד חדשות ויחידה אחת קיימת דרוש 3 מ"ח לא ניתן פתרון בתחום המגרש אין גישה מוטורית".

לאחר התייעצות מול רויטל הממונה על המידע תכנוני (ראה מייל בארכיב מיום 10/08/206) סוכם כי "לא קיימת דרך סטטורית הצמודה לגבול ההיתר שמוצג בתיק רישוי 01/534.1, ראי קומפילציה מתוך תצ"ר גובלת מדרום"

רשות הרישוי החליטה להעביר לאישור הוועדה המחוזית לענין אישור החניה מאחר ומדובר בחלקה כלואה ולקבוע האם יש מקום לכופר חניה

לאחר קבלת ההחלטה הוועדה הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים לאחר תיקון הסעיפים מטה הבקשה תועבר להמשך טיפול הגורמים.

להלן פירוט הסעיפים הנדרשים לתיקון :

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/5344 מיום : 04/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס 2302א ותוכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5.

סומן קו בניין כתום של קונטור הבניין המאושר בהיתר- המוצע בתחום קווי הבניין כנדרש אך

יש לסמן קו בניין כתום ראה מפת מדידה בתיק המידע.

לפי תכנית המדידה וה-gis אין התאמה בחזית מזרחית, ראה תמונות והערה בהרמוניקה a.

מספר קומות

מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית.

קיים בהיתר- 2 קומות מעל הקרקע וקומת שירות תת קרקעית.

מוצע- הפיכת קומה התת קרקעית משירות למגורים והכשרת הקומה השנייה אשר אושרה ביתר קודם אך לא נבנתה- נראה כי עומדים בסעיף זה.

שלביות ביצוע:

סעיף 14ג'(2)- "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח. ברזלי המשך היציקה(קוצים) יכופפו ויכסו בהתאם לפרט המעקה"- ע"ב עומד לעניין סעיף זה מוצעות כל הקומות המותרות עפ"י התכנית החלה.

שטח מירבי לבניין

שטח מירבי לבניין יהיה 50% משטח המגרש נטו חישוב: $532 \times 50\% = 266$ מ"ר - יש להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה שלא על 700 מ"ר.

מוצע +קיים בבקשה: 265.66 מ"ר עומד במותר

את שטחי הקומה השנייה יש להציג כמוצע ולא קיים כיוון שלא נבנה בפועל וההיתר הקודם כבר לא תקף.

אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות כגון: מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב.

שטחי המדרגות בהתאם לתקון תכנון ובניה- מוצע בבקשה גרם מדרגות פנימי משותף.

חניה תת קרקעית מקורה בהתאם לתקן- לא מוצע בבקשה ראה המשך הסבר בסעיף תנאים לדיון.

מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א- מוצע ממ"ד בקומה שניה וקרקע בהמשך לממ"ד קיים בקומה הראשונה בגודל של כ- 9 מ"ר נטו כנדרש.

מחסנים: מוצע בבקשה במפלס +0.00, בקומת מחסנים קיימת מוצעת תוספת יח"ד שלישית.

מרפסות:

לא מוצע בבקשה תוספת מרפסות המרפסות המוצגות הינן קיימות עפ"י היתר קודם יש לתאים מעקה סורג ולא אבן ע"פ היתר מאושר מס 2001/534 ראה בהרמוניקה a

הוראות בניה סעיף 13

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

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

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

התנאים לדיון :

תברואה- התקבל אישור בתאריך 20/11/2025 ע"י מזרחי שני- חוות הדעת שנבדקה על 2 יח"ד יש לקבל את אישורם בשנית ל- 3 יח"ד בנוסף יש להציג ע"ג פיתוח השטח פח בנפח 350 ל'.

הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 07/12/2025 ע"י בת אל זבריקו תשובת המחלקה " אין התנגדות לתכנית עבור 2 יח"ד חדשות ויחידה אחת קיימת דרוש 3 מ"ח לא ניתן פתרון בתחום המגרש אין גישה מוטורית" - מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	1999/0100.03
מספר סידורי	45

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סכ"ה 4 יח"ד
מספר ועדה	2026/90
כתובת	ח"י אל מדארס סמטה 28 , ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. לאחר מס בחינות מקצועיות של הבקשה, נמצא כי בשלב זה לא ניתן לקבוע האם היא עומדת בזכויות הבנייה עפ"י הוראות התוכנית, ומהו היקף הבנייה שניתן לאשר. זאת, מאחר שהבקשה הוגשה באופן לקוי וחסר.

לאחר עמידה בסעיפים מטה הבקשה תובא לדיון נוסף.

להלן הסעיפים לתיקון :

סטייה ניכרת :

התכנית החלה כוללת בהוראות סטייה ניכרת לעניין : קווי הבניין ומס קומות- נראה כי עו"ב עומד במס קומות אך לא ניתן לבחון באם עומד בקווי הבניין כיוון שאינו מציג את קווי הבניין בתוכנית הקומות.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2023/5716 שהוגש מיום 01/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו הבניין סומנו עבור תא שטח 1 המהווה חלקה ארעית 2 תצ"ר.

קו הבניין מסומן באדום- הינו קו הבניין לקומות מעל הקרקע- עו"ב אינו מציג כנדרש את הבניין בתכנית הקומות יש להציג בברור לאחר התיקון הנ"ל הסעיף יבחן שנית.

קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בנין תת קרקעי- לא מוצע בבקשה שטחים בתת קרקע.

המותחם בצהוב מיועד להריסה- עו"ב לא הציג כנדרש את המסומן להריסה ראה במפת המדידה

בתיק המידע.

העצים המסומנים באדום מיועדים לשימור והעצים המסומנים בצהוב מיועדים לעקירה- עו"ב אינו מציג עצים אלו ע"ג תכנית הקרקע בתכנית ראה במפת המדידה בתיק המידע.

נספח בינוי :

בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניין קווי בניין ומס הקומות- המוצע עומד לעניין מס הקומות אך לעניין קווי הבניין יבחן שנית לאחר הצגת קו בניין כנדרש.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 7.2 "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים"- נראה כי לא עומדים בהוראות הסעיף, יבחן שנית לאחר

תיקון הבקשה ובחינה מחודשת בעמידה בסעיף.

מס' יח"ד :

עפ"י טבלה 5, תאי שטח 1 מס יח"ד המותרות 5 יח"ד

מס היח"ד בבקשה אינו ברור בקומת הכניסה קיימת יח"ד 1 אשר מחולקת ל-2 באם זה מחולק יש לחשב כיח"ד נוספת

בנוסף לכל האמור לעיל קיימים 2 גרמי מדרגות ליח"ד 1 אין לאשר 2 כניסות על עו"ב להציג גרם מדרגות 1 משותף לכל יח"ד וכניסה 1 לכל יח"ד באם רוצים 2 קומות ליח"ד 1 יש להציג חלוקה נכונה ומדרגות פנימיות ביח"ד.

סעיף זה יבחן שנית לאחר תיקון הבקשה.

שטחי בניה : עפ"י טבלה 5

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 1103.08 מ"ר :

קיים- 524.41 מ"ר

מוצע - 251.59 מ"ר

חישוב : $524.41 + 251.59 = 776$ מ"ר -עומד במותר.

שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 116.96 מ"ר :

קיים- 109.33 מ"ר

מוצע- 71.82 מ"ר

חישוב : $181.15 = 109.33 + 71.82$ מ"ר- אינו עומד במותר.

ממ"ד :

מוצעים בבקשה ממ"דים אך לא ברור האם קיימים או מוצעים במפלסים קרקע וקומה א' בנוסף נראה כי בהיתר מס 1999/100 אושרו מרחבים מוגנים במפלסים אלו יש לתת הסבר לבוחנת הרישוי מדוע מוצעים בבקשה זו.

לאחר תיק הבקשה סעיף זה יבחן שנית.

מרפסות :

עפ"י טבלה 5 המרפסות המקורות יחושבו מתוך השטחים העיקריים למרפסות 20 מ"ר (10 מ"ר לכל יח"ד).

הבקשה לא ניתנת לבחינה לא ברור מה הם השינויים המוצעים מהבינוי הקיים ואלו שינויים מוצעים בנוסף עו"ב אינו מחשב מרפסות אשר מוצמדות ליח"ד.

עפ"י טבלה 5 ניתן לאשר אך ורק 10 מ"ר לכל יח"ד (גם אם יח"ד בשני מפלסים) ויחושבו כשטח עיקרי למרפסות יש לנצל את השטחים שניתנו לטובת המרפסות (ראה טבלה 5) לאחר ניצול כל השטחים יש לחשב מהשטחים העיקריים לכל יח"ד לאחר תיקון הסעיף עפ"י הנאמר הסעיף יבחן שנית.

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1 ג' "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים"- עו"ב לא הציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה בנוסף יש לציין האם החומרים כדוג' ריצוף החצר הינו חדיר מים.

הריסה :

עפ"י סעיף 4.1.2 ג' "המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר אכלוס- עו"ב אינו מציג את כל הנידרש להריסה ראה מפת מדידה בתיק המידע מצ"ב להרמוניקה a

מצד שני ע"פ סעיף 7.1 תנאי להיתר בניה, הריסת הגדרות המסומנות בצהוב.

היות וככל וישנה סתירה בהוראות אזי ההוראה המגבילה יותר הנה התקפה, לפיכך יש להרוס את המסומן בצהוב כתנאי להיתר.

הוראות בינוי :

עפ"י סעיף 4.1.2 ה' "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת"- עו"ב לעמוד בסעיף זה ולציין אבן טבעי כדוג' הקיים.

הבינוי מוצג בבקשה אינו ברור ואינו ניתן לבחינה לאחר הצגת הבינוי הקיים והמוצע בבקשה

כנדרש תיבחן שנית בעמידה בסעיפים.

יש להציג עמידה בסעיף 4.1.2(א) לעניין גובה גדרות ולהציג פריסה מתאימה.

תנאים טרם דיון :

תברואה : התקבל אישור בתאריך 15/03/2026 ע"י מזרחי שני- 1 בנפח 1000 ליטר

הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 28/01/2026 ע"י זבריקו בת אל עפ"י חוות הדעת התקן הינו 15 מ"ח אך מההרמוניקה שאושרה ע"י המחלקה ניתן לראוץ כי אושרו 14 מ"ח יש לחזור למחקה לברור.

דרכים : התקבל אישור בתאריך 26/02/2026 ע"י חמארשה דאנא.

תנאי לטופס 4-בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים

ביצוע התחברות לכביש קיים ומקומות חניה לפי דרישות צוות בקרת תנועה

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

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0057.00
מספר סידורי	46

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	הכשרה בניין קיים בן 4 קומות סה"כ 4 יחידות דיור ו קומת חניה משותפת
מספר ועדה	2026/90
כתובת	ג'עביץ 10 , ערב א-סואחרה

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

דחיה במתכונת היות וישנה חריגה בזכויות הבניה וכן המוצע לא תואם תכנית המדידה ולקיים בשטח כמו כן יש להשלים כלל התנאים לדיון.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מנחה ואשר מחייב לקווי בנין ומספר קומות, המוצע איננו תואם נספח בינוי אך היו והנספח מנחה לעניין זה אין צורך בהליך פרסומי.

מצד שני מדובר בהכשרת בניין קיים כאשר בהשוואה לתוכנית המדידה אין התאמה, יש לתקן ולהתאים למצב הקיים בשטח וככל ומעוניינים להרוס חלק מהבינוי הקיים יש להציג זאת בכל התוכניות הרלוונטיות לרבות חזיתות/חתיכים/תוכניות כאשר הריסתן יהווה תנאי להפקת היתר.

שטחי בנייה

בהתייחס לטבלת השטחים(טבלה 5) ולהוראות התוכנית, יש להבחין בן שטחי הבנייה הכלליים שנקבעו לכלל החלקה לבן החלוקה הפרטנית המופיעה בנספח הבינוי.

טבלה 5 מציגה את היקפי הבנייה הכוללים עבור כלל החלקה, בשטח של כ-3.261 דונם, שבה קיימים ארבעה מבנים שונים. בהתאם לטבלה סך זכויות הבנייה לכלל החלקה עומד על כ-4860 מ"ר, הכוללים שטחים עיקרים וכן שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.

בנוסף, בנספח הבינוי קיימת טבלה המתייחסת באופן פרטני לכל אחד מרבעת הבניינים בחלקה, ובה מפורטים שטחי הבנייה ביחס לכל בניין ובניין בנפרד.

בהתייחס לבניין מספר 4, בהתאם לטבלת השטחים הפרטנית המופיעה בנספח הבינוי מצוין שטח של 580 מ"ר.

עם זאת, בטבלה זו לא קיימת חלוקה מפורטת המפרידה בן שטחים עיקרים לבן שטחי שירות אלא מופיע נתון כולל ביחס לבניין.

בניגוד לטבלה 5, שבה קיימת חלוקה מפורטת של שטחים עיקריים, שטחי שירות, שטחים מעל הקרקע ומתחת לקרקע עבור כלל החלקה, בנספח הבינוי לא קיימת חלוקה פנימית בצורה הזו של טבלה 5 אלא מופיע נכס 4 נתון כולל וספציפי לכל בניין ובניין.

לפיכך, לצורך בחינת היקפי הבנייה של בניין 4, יש להסתמך על הנתון הפרטני המופיע בנספח הבינוי 580 מ"ר.

ולא על החלוקה הכללית המופיעה בטבלה 5, וזאת מאחר שטבלה 5 מתייחסת למכלול זכויות הבנייה של כלל החלקה ואינה מאפשרת לגזור באופן מדויק את חלקו של כל בניין בנפרד.

גם בהוראות התקנון הקובעות כי שטחי הבנייה המפורטים בטבלה מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכוללים את כלל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

מכאן עולה כי השטח המופיע בנספח הבינוי עבור בניין מס' 4 - 580 מ"ר מהווה את מסגרת השטח הכוללת שהוקצתה לבניין זה. הכוללת בתוכה את כלל רכיבי הבנייה הנדרשים בהתאם לתקנות, לרבות השטחים העיקריים ושטחי השירות הנגזרים ממנו.

בהתאם למסמך הבינוי, סך כלל השטחים המותרים לבניין מס' 4 הינו 580 מ"ר.

מאחר ומדובר במסגרת שטח כוללת ולא בחלוקה לפי טבלה 5, על עורך הבקשה להתאים את כלל השטחים המבוקשים למגבלה זו, הכוללת את כלל השטחים בבניין, לרבות שטחי שירות. בבחינת הבקשה נמצא כי מבוקש סך של 592.54 מ"ר המהווה חריגה מהשטח המותר.

מאחר שקיימת חובה לבצע את החניה בהתאם להיתר הבנייה הראשון.

החניה המוצעת מתייחסת לכלל החלקה :

השטח המותר לחניה הינו 1120 מ"ר.

בעוד שבבקשה מוצע שטח של 972.71 מ"ר אין חריגה.

יובהר כי שטחי המרפסות אינם נכללים במסגרת חישוב השטח הכולל, אולם לכל יח"ד יש מגבלת שטח מרפסת של עד 10 מ"ר בהתאם להוראות התקנון.

מרפסות זיז

המרפסות המוצעות בחזית הצפונית אינן תואמות את הוראות התקנון, בהתאם לסעיף 4.1.2(א),

לפיו שטח המרפסת לכל יחידת דיור לא יעלה על 10 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי שטחי המרפסות המוצעות חורגים מהמותר(החל מכ-11 מ"ר ועד כ-17 מ"ר). לפיכך, נדרש לעדכן את תכנון המרפסות בהתאם להוראות התקנון, תוך יצירת חזית אחידה והרמונית לכלל המבנה. ניתן לשלב מרפסות מקורות או מקורות חלקית, בכפוף לתכנון כולל ואחיד כך שיש לבנות אותן בהינף אחד.

לא תותר הקמת מרפסת זיזית נוספת ליחידה כלשהי, ולא ניתן להמיר את שטחי המרפסות המותרים לשימושים אחרים במבנה. כמו כן, ככל שהמרפסות מיועדות לסגירה, לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים אלו לכל מטרה אחרת. כל סטייה מהוראות אל תיחשב כסטייה ניכרת.

חניה

על פי נספח הבינוי, מיקום הכניסה לחניון נקבע בסמוך לבניין 4. בבקשה המוצעת הוצג מיקום כניסה שונה, המהווה שינוי ביחס לנספח הבינוי.

לא צורף אישור מאגף הדרכים או אישור הסדרי תנועה מתייחס לשינוי המוצע. לפיכך, יש לקבל את אישור הגורמים המוסמכים כי השינוי מאושר ואינו פוגע בהסדרי התנועה.

כמו כן, מאחר שבתחום קיימת זיקת הנאה ודרך סטטוטורית, יש לבחון האם שינוי מיקום הכניסה

משפיע עליהן, ובהתאם לצרף את האישורים הנדרשים.

תוכנית פריסת גדרות

לא הוגשה תוכנית פריסת גדרות. יש להגיש תוכנית פריסת גדרות מלאה על גבי ההרמוניקה, הכוללת את כל הגדרות וקירות התמך המוצעים תוך ציון גובהם בהתאם למפלסים המוצעים.

יובהר כי בהתאם להוראות התוכנית החלה, גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ',

וגובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'. לפיכך על עורך הבקשה להציג תוכנית פריסת גדרות מלאה כנדרש.

התוכנית תכלול, בן היתר:

סימון תוואי הגדר סביב כלל המגרש. ציון סוגי הגדרות והקירות המוצעים. ציון גובה הגדרות וקירות התמך.

סימן שער הכניסה הראשי ושער השירות, ככל שקיים.

כמו כן, יש לצרף תוכנית פיתוח כחלק מתוכנית ההרמוניקה הנדרשת, הכוללת את כלל מרכיבי הפיתוח במגרש.

במסגרת התוכנית יש להציג בן היתר את פתרון הגז, פילר, חדר אשפה, וכל רכיב פיתוח נוסף בהתאם לדרישות.

ניהול מי נגר

על עורך הבקשה יש להציג את שטחי חלחול מי הנגר, ולצרף חישוב והוכחה כי מתקיימת הדרישה לשטח חלחול בשיעור של לפחות 20% משטח המגרש.

צובר גז

יש להציג פתרון לגז בתוכנית בין אם צובר גז או פתרון אחר.

תנאים טרם דיון

חוות דעת מחלקת איכות הסביבה, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025.

חוות דעת אגף שפ"ע, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025.

חוות דעת אגף תברואה – התקבל דחייה ביום 18/11/2025.

חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025.

חוות דעת מחלקת דרכים, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025.

חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0030.00
מספר סידורי	47

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בית עלמין
מספר ועדה	2026/90
כתובת	אל רחמה סמטה 2 1 , בית צפפה

החלטת הועדה

לדחות את הבקשה

מדובר בבקשה לבית עלמין בשטח המיועד ע"פ התכנית התקפה 3801 לאזור מגורים מיוחד (גלעין הכפר).

לא ניתן לאשר שימוש שונה מהמותר ע"פ תכנית.

יש לציין שאף בהליך של שימוש חורג, לא יהיה ניתן לשקול אישור השימוש המוצע היות ומדובר בשימוש שלא ניתן לבטל אותו לאחר סיום תקופת השימוש החורג.

לפיכך, מציעים למבקשים לקדם תכנית נקודתית שתגדיר את השימוש בשטח לבית עלמין ורק לאחר מכן להתקדם להליך רישוי מתאים.

בוצע	תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן
	אישור שירותי הכבאות
	אישור משרד הבריאות
	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
	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	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0355.00
מספר סידורי	48

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	מבנה לשימור- חיזוק מרתף קיים ותוספת חדר מדרגות
מספר ועדה	2026/90
כתובת	האורן 19, עין כרם

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

חסר תנאים מקדימים : לבקשה זו לא הגישו אישור לתנאים המקדימים לעניין אישור איכות סביבה, אישור מחלקת שפי"ע וכן אישור הסדרי תנועה – תנאים אלו מהווים תנאי לדיון .

מבקשים בינוי מחוץ לקונטור המבנה קיים וזאת בלי הגשת תוכנית בינוי – לפי הוראות התב"ע סעיף 7 (א) 1 להוראות התוכנית תותר תוספת בניה רק לאחר אישור תוכנית מפורטת – לא הגישו תוכנית זו ולכן לא ניתן לאשר חדר מדרגות זה ויש לבטלו ולהציג חיבור בין הקומות בתחום קונטור המבנה הקיים

עוד ניתן לראות כי קיבלו אישור שימור אך באישור זה מצוין כי הוא כפוף להוראות התב"ע המאפשרות תוספת בניה מעבר לקונטור המבנה הקיים רק בכפוף לתוכנית בינוי ולכן נדרשים לצמצם את הבינוי לתחום קונטור המבנה הקיים ו לקבל אישור חוזר .

תוספת יחידת דיור – קומת המרתף מוצגת כתוספת יחידת דיור - לא ניתן להוסיף יחידות דיור מעל היחידות המותרות בתב"ע .

עוד ניתן לראות בסעיף 10 (ד) להוראות התוכנית כי תוספת הבניה לא תהווה תוספת יחידת דיור .

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.

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל תכנון בתחום קונטור המבנה הקיים בהתאם להוראות התב"ע וכן לא ניתן לבקש תוספת יחידת דיור אלא תוספת ליחידת דיור קימת ויש לחשב נכון את שטחי הבניה בתאום עם בוחנת הרישוי

על מנת לראות את קונטור המבנה הקיים יש להגיש תשריט בית משותף וזאת כי לא נמצא היתר למבנה .

וכן יש לתכנן את הגישה לקומה הנוספת ע"י גרם מדרגות תיקני ומתוך הדירה

עוד ניתן לראות כי קיים מבנה עץ בחזית צפונית המוצג להריסה כתנאי להיתר יידרש דוח פיקוח להריסה זו .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2025/0171.00
מספר סידורי	49

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	בניה חדשה / בניין חדש
מספר ועדה	2026/90
כתובת	בטן אל הווא 1 , א-טור

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי עבור מרפסות הזיז שהוסיפו בחזית מערבית .

טרם פרסום יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a וחישוב שטח מרפסות מקורות בשטח עיקרי .

וכן יש להוסיף הקלה בטבלת ההקלות לבניה בשונה מנספח בינוי ועדכון עורך הבקשה בהתאם למסמכים שהוגשו טרם דיון וזאת כי עורך הבקשה אשר פתח את התיק לא בין החיים.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך ביצוע הליך הפירסום . 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	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2021/0065.01
מספר סידורי	50

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בנייה לבית קיים בהיתר, תוספת ממ"ד בקומת קרקע, תוספת קומה ראשונה על גג קומת קרקע + שינויים בחזית המבנה
מספר ועדה	2026/90
כתובת	סמ הגבעה 10, עין כרם

החלטת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

חסר תנאים מקדימים : לבקשה זו .

לא הגישו אישור הסדרי תנועה המהווה תנאי לדיון ניתן לראות כי לפי הוראות התב"ע תוספות בניה יאושרו בתנאי למענה למקומות חניה בשל התכנון האורבני של עין כרם .

עוד ניתן לראות כי קיבלו אישור שימור אך באישור זה מצוין כי הוא כפוף להוראות התב"ע המאפשרות תוספות בניה מעבר לקונטור המבנה הקיים רק בכפוף לתוכנית בינוי ולכן נדרשים לצמצם את הבינוי לתחום קונטור המבנה הקיים ו לקבל אישור חוזר .

מבקשים בינוי מחוץ לקונטור המבנה קיים וזאת בלי הגשת תוכנית בינוי – לפי הוראות התב"ע סעיף 7 (א) 1 להוראות התוכנית תותר תוספת בניה רק לאחר אישור תוכנית מפורטת – לא הגישו תוכנית בינוי ולכן לא ניתן לאשר חדר מדרגות חורג מקו בנין וכן לעניין הממ"ד יש מדיניות מאוד מפורטת בשכונת עין כרם בנושא המאפשרת ממ"ד בקומת המרתף או לחזק חדר קיים .

תוספת יחידת דיור –

ניתן לראות שיש גישה נוספת לדירה של משפחת אסייג בחזית מערבית - לא ניתן לאשר כניסה נוספת לדירה המהווה תקדים לפיצול מה גם שהשטח אליו מובילות המדרגות לא מאושר מעיון בבקשות קודמות אשר הוגשו בחלקה וכן בשכונת עין כרם לא ניתן לאשר גרם מדרגות חיצוני במיוחד שאינו עומד בתקנות החוק וזאת כי לא מדובר בכניסה הראשית לדירה

עוד ניתן לראות בסעיף 10 (ד) להוראות התוכנית כי תוספת הבניה לא תהווה תוספת יחידת דיור .

יש לשים לב כי לפי תב"ע חלקה זו מיועדת לדירה אחת בלבד והבקשה כוללת 2 דירות יש להציג עבור כך היתר אחרת יש לתכנן את הבנוי כדירה אחת ולא לחרוג מהשטח המותר ליחידה אחת

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.

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל תכנון בתחום קונטור המבנה הקיים בהתאם להוראות התב"ע ומדיניות מחלקת רישוי בשכונת עין כרם וכן מרפסות ניתן לתכנן בהתאם לסעיף י"ד בהוראות התב"ע .

וכן לא ניתן לבקש תוספת יחידת דיור אלא תוספת ליחידת דיור קימת .

יש לשים לב כי לפי תב"ע חלקה זו מיועדת לדירה אחת בלבד והבקשה כוללת 2 דירות יש להציג עבור כך היתר אחרת יש לתכנן את הבנוי כדירה אחת ולא לחרוג מהשטח המותר ליחידה אחת

על מנת לראות את קונטור המבנה הקיים יש להגיש תשריט בית משותף וזאת כי לא נמצא היתר למבנה .

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2020/0558.04
מספר סידורי	51

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת בניה בהתאם לתב"ע + מרפסת לא מקורה + חדר מחוזק
מספר ועדה	2026/90
כתובת	גואטמלה 10, קרית היוכל

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוזק ומרפסת, נדרש לבצע את התיקונים כדלהלן :

המרפסת המוצעת בחזית הצפונית אינה תואמת לנספח הבינוי ולא ניתן לאשרה היות ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין.

יש לעדכן את שטח החדר מחוזק לעיקרי קיים.

יש לבצע פרסום לעניין שלביות ביצוע.

נספח בינוי :

בתב"ע 3194 : חל נספח בינוי מס' 1, טיפוס j, הנספח שותק (מחייב),

מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית צפונית בהתאם לנספח הבינוי, ומרפסת גג בחזית צפונית בשונה מנספח הבינוי, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קידמי, ממוקמת על גג הבנייה הקיימת שבקומה מתחת, ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת בחזית צפונית מהבקשה.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 10.09.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3194 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית צפונית - מוצעת מרפסת בחריגה מקו בניין קידמי על גג הבינוי הקיים שבקומה מתחת, כאשר הבינוי הקיים אושר בהיתר מס' 1991/699 עפ"י הוראות 3194, סעיף 8 קווי בניין מהווים סטיה ניכרת, ולא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

כמו כן, בהמשך לחו"ד משפטית שהתקבלה בתיק מס' 2020/558.3 בתאריך 29.10.25 שבה הוצע

מרפסת בחזית מערבית, במפלס 3.00+ בדירה הצמודה למבקש, ובחריגה מקו בניין :

"ההיתר שניתן בתיק 91/699.5 לדירה תחת דירתו של המבקש מתייחס לקומה א' של הבניין. ייתכן והחריגה מקו הבניין בבניית המרפסת ניתנה בהתאם לסעיף 9(ה)2 לתוכנית 3194, שם נקבעו הוראות לעניין חריגה מקו בניין בבניית מרפסת בקומה א'. בענייננו, מדובר בקומה ב', והתוכנית קובעת בסעיף 8 כי חריגה מקו הבניין מהווה סטייה ניכרת. לכן, לא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין."

מאחר וכך לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת בחזית צפונית, כאמור יש להסיר את המרפסת מהבקשה.

שטח בניה :

בתוכנית 3194 לא מצוין סך שטחי בניה, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, בבקשה מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח, המוצע עומד בשטחי הבניה המותרים ואינו מהווה חריגה - יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(ד)1: הוצאת היתרי בניה תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי(למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. מקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו יחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית – המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון – יש לבצע פרסום לעניין שלביות ביצוע.

חוות דעת תכנונית :

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

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך ביצוע הליך הפירסום. 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	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	1979/0730.12
מספר סידורי	52

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	שינוי שימוש ממגורים למרכז יום לבעלי מוגבלויות
מספר ועדה	2026/90
כתובת	הרב מימון 14 , קרית משה

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לביצוע פרסום לעניין "שימוש חורג ממגורים למרכז יום לבעלי מוגבלויות" לאחר הפרסום הבקשה תובא להכרעה לעניין מספר השנים המאושרות לשימוש החורג המבוקש.

טרם פרסום יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a באופן כזה שרק בינוי מאושר בהיתר ניתן לבקש עבורו שימוש חורג הבינוי הקיים ללא היתר ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה וזאת בהתאם לסעיף 2.4.1 טו בהוראות התוכנית.

כולל הצגת השימוש חורג המבוקש במסגרת אדומה וזאת בהתאם להיתר שניתן בת.ב.
1979.730.10

וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות והוספת הקלה בדבר "שימוש חורג ממגורים למרכז יום לבעלי מוגבלויות"

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

פרוטוקול החלטה

תאריך ועדה	18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו
מספר בקשה	2012/0393.05
מספר סידורי	53

פרטי התיק

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מהות הבקשה	תוספת מרפסת זיז
מספר ועדה	2026/90
כתובת	הנטקה 50, קרית היובל

החלטת הועדה

לפרסם לפי סעיף 149

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לפרסום.

מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז לא מקורה בחזית מערבית, יש לפרסם הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מ', ובחריגה מקו בניין.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +5.80, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', ובשטח של 10.77 מ"ר, בהתאם לקיים בעמודות הצמודות ובהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 12/393, בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 40% עד 2 מ', מוצעת חריגה של כ-16.25%, המותירה מרווח של 3.33 מ', הוצגה תוכנית צל כנדרש לכל דיירי הבניין, קיים צמד מרפסות למוצע, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין ובגין עומק המרפסת-יש לפרסם הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מ', ובחריגה מקו בניין.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*יפגע במרפסת סוכה קיימת, מבקשים שיצמצמו את היתר בניה של המרפסת שלהם בחצי וישאירו לנו חצי מהמרפסת שלנו למרפסת סוכה.

*המרפסת המוצעת צמודה למרפסת קיימת ותיפגע בפרטיותי, אבקש ובמידה והמרפסת תצומצם שלא תיבנה בצמידות אליי, אלא תורחק מהמרפסת שלי.

תגובת המחלקה :

המרפסת המוצעת תואמת לתוכנית צל שאושרה בהיתר 12/393.

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