

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2011/0874.02</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 4 ממ"דים, מבואות לממ"דים ותוספת 2 מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלון הודיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קורנגוט יהודית
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

גרשון מאיר 49, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30689	49	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
א3603	תחילת תוקף	06/06/1991			
5/53/03	תחילת תוקף	30/04/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה :

- הופק בתאריך 12/05/2013 בת.ב. 2011/874.00 עבור "תוספת ממ"דים". בהיתר זה אושרו

39.53 מ"ר למניין שטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 3 קומות ברחוב גרשון מאיר 49 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30689 חלקה : 49.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +3.91 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 3 מוצע ממ"ד, תוספת מבואה לממ"ד.

עבור יח"ד מס' 5 מוצע ממ"ד, תוספת מבואה לממ"ד.

קומה ב' מפלס +6.80 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 6 מוצע ממ"ד, תוספת מבואה לממ"ד.

עבור יח"ד מס' 8 מוצע ממ"ד, תוספת מבואה לממ"ד.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 6 מוצע מרפסת זיז לא מקורה והפיכת חלון לדלת.

עבור יח"ד מס' 8 מוצע מרפסת זיז לא מקורה והפיכת חלון לדלת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מנספח בינוי בתב"ע מס' 3603 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית הדרומית בשונה מהמאוסר בתב"ע. וכן עבור תוספת ממ"ד ושטח עיקרי מוצע."

"הקלה מקו הבניין המאוסר לכיוון החזית האחורית לשם בניית ממ"ד, תוך שמירת מרווח של עד 1 מ' מגבול המגרש."

"תוספת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כ-16 מ"ר בשונה מתב"ע 3603 3603א, בהתאם למדיניות מהנדס העיר."

"הקלה עבור תוספת מבואה לממ"ד עד 5 מ"ר."

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 27.05.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 49 הליך פרסומי משלוח הודעות בחלקה בוצע בתיק לפי תקנה 36 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
24/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטח בניה : בבדיקת הצוות המקצועי את שטחי הבניה שאושרו בהיתרים קודמים (ללא שטחי הבניה שנתנון מעבר לזכויות) ובהם נמצא כי נותר שטח עיקרי למימוש עבור כל יח"ד בחלק היחסי בסך של 0.52 מ"ר, כך שתוספת שטח העיקרי מהווה סטיה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה לחשב שטח עיקרי זה במניין שטחי שירות למבואה עבור הממ"ד הניתנים מעבר לזכויות. ממ"ד : על עורך הבקשה לחשב את שטח המבואה המוצע כעיקרי למניין שטח שירות מוצע עבור מבואת ממ"ד. מרפסות זיז : על עורך הבקשה : - לצמצם את רוחב המרפסות מתחילת הבינוי הקיים ב-50 ס"מ כך שיעמוד במדיניות מ"ע. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה :

- להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצהוב להריסה. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/03 תחילת תוקף : 30/04/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3603 א תחילת תוקף 06/06/1991, אזור מגורים כללי. * 3144 תחילת תוקף 05/06/1986, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר '62 * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 7 נספחי בינוי כאשר הינם בקני"מ 500:1 ו- 250:1 אשר מחלקים את המגרשים ומראים העמדת בינוי, נספחי הבינוי הינם שותקים דהיינו מחייבים, המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח. שלביות ביצוע :	24/06/2025	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/08/2024, בבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. חזית צפונית- מוצע עמודת 2 ממ"דים עבור יח"ד מס' 3,6 כאשר בחלקו הצפוני חורג מקו הבניין האחורי ב -1.7 מ', לנדון פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר. שטח בניה : מותר לפי תב"ע: עבור מגרש מס' 1208 מכח תכנית 3603 א' סך כולל של 1,935 מ"ר למניין שטח מירבי (שירות ועיקרי), 30 מ"ר על הגג ומחסן 7 מ"ר מעבר לזכויות. מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של 10.18 מ"ר עבור 4 יח"ד בחלוקה יחסית. עורך הבקשה מראה ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים מפורט בו הוא כביכול מוכיח כי נותר למימוש עבור כל יח"ד שטח עיקרי בסך של 1.98 מ"ר. בבדיקת הצוות המקצועי את שטחי הבניה שאושרו בהיתרים קודמים (ללא שטחי הבניה שנתנון מעבר לזכויות) ובהם נמצא כי נותר שטח עיקרי למימוש עבור כל יח"ד בחלק היחסי בסך של 0.52 מ"ר, כך שתוספת שטח העיקרי מהווה סטיה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה לחשב שטח עיקרי זה במניין שטחי שירות למבואה עבור הממ"ד הניתנים מעבר לזכויות. ממ"ד : מותר עפ"י תקנות: שטח ממ"ד בסך של 9 מ"ר + עובי קירות, בנוסף יותר מבואה לממ"ד בשטח ברוטו של 5 מ"ר. מותר עפ"י הנחיות מהנדס עיר : חזית האחורית "לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +3.91 : חזית צפונית :		

עבור יח"ד מס' 3 - מוצע ממ"ד ומבואה לממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות, בנוסף מוצע מבואה ממ"ד בשטח של 0.94 מ"ר + שטח עיקרי למבואה בסך של 1.96 מ"ר, ניתן לאשר את הממ"ד ואת המבואה בכפוף לשינוי שטח העיקרי לשטח שירות מוצע. עבור יח"ד מס' 5 - מוצע ממ"ד ומבואה לממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות, בנוסף מוצע מבואה ממ"ד בשטח של 0.95 מ"ר + שטח עיקרי למבואה בסך של 1.45 מ"ר, ניתן לאשר את הממ"ד ואת המבואה בכפוף לשינוי שטח העיקרי לשטח שירות מוצע. קומה ב' מפלס +6.80 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 6 - מוצע ממ"ד ומבואה לממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות, בנוסף מוצע מבואה ממ"ד בשטח של 0.97 מ"ר + שטח עיקרי למבואה בסך של 1.95 מ"ר, ניתן לאשר את הממ"ד ואת המבואה בכפוף לשינוי שטח העיקרי לשטח שירות מוצע. עבור יח"ד מס' 8 - מוצע ממ"ד ומבואה לממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות, בנוסף מוצע מבואה ממ"ד בשטח של 0.88 מ"ר + שטח עיקרי למבואה בסך של 1.34 מ"ר, ניתן לאשר את הממ"ד ואת המבואה בכפוף לשינוי שטח העיקרי לשטח שירות מוצע. על עורך הבקשה לחשב את שטח המבואה המוצע כעיקרי למניין שטח שירות מוצע עבור מבואה ממ"ד. - לעניין חזית אחורית בסמכות מהנד העיר, עמודת ממדים הינם בעומק של 3 מ"ר מקיר הבניה אך החלון המוצע כן פונה לחלקה הגובלת, מאחר שמוצע ממדים ע"ג ממדים בקומת הקרקע עם חלונות לחלקה הגובלת- אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : קווי הבניין סומנו לפי מתאר. מותר : עומק – "ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.50 מ', מרפסת מעל 1.50 מ' נדרשת בהקלה". עפ"י תכנית מותר לפי תקנות : שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות, במעמד פתיחת התיק כל בקשה תוגש בצירוף תכנית צל מפורטת בכל החתכים והחזיתות, כל בקשה למרפסת תוגש בצירוף טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות. מוצע בבקשה : קומה ב', מפלס +6.80 : עבור יח"ד 6 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ברוחב של 7.87 מ', בעומק של 2 מ' ובשטח של 15.74 מ"ר. עבור יח"ד 8 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ברוחב של 7.84 מ', בעומק של 2 מ' ובשטח של 15.62 מ"ר.	

בבחינה נמצא כי מרפסות הזיז עומדות בשטח המותר ולעניין עומקם פורסמה הקלה ייעודית, בנוסף, מוצע מרפסת בצמדים כאשר לחלק ניכר בבניין יש מרפסות גג לסוכה, מבחינה רישוית אין מניעה לאשר - על עורך הבקשה : - לצמצם את רוחב המרפסות מתחילת הבינוי הקיים ב-50 ס"מ כך שיעמוד במדיניות מ"ע. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע. חוות דעת אדריכלית : עמודות הממדים מוצעות ע"ג 2 ממדים שאושרו בהיתר קודם בחזית האחורית, את החלון לכיוון החלקה הגובלת ניתן לאשר מאחרו בהיתר המקורי אושרו חלונות בכיוון זה ועל מנת למנוע מפגע עיצובי, המרפסות מוצעות בהתאם לחוק ולמדיניות מהנדס העיר בכפוף לתיקונים קלים. עורך הבקשה אינו מראה את הבינוי הקיים ביח"ד שאינם מוצעות וגם בדירת אחד המבקשים בצהוב, דבר המהווה מצג שווא – על עורך הבקשה : - להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצהוב להריסה. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מנספח בינוי בתב"ע מס' 3603 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית דרומית בשונה מהמאושר בתב"ע. וכן עבור תוספת ממ"ד ושטח עיקרי מוצע הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית האחורית לשם בניית ממ"ד, תוך שמירת מרווח של עד 1 מ' מגבול המגרש תוספת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כ-16 מ"ר בשונה מתב"ע 3603 ו-3603 א, בהתאם למדיניות מהנדס העיר הקלה עבור תוספת מבואה לממ"ד עד 5 מ"ר.	06/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטח בניה :

בבדיקת הצוות המקצועי את שטחי הבניה שאושרו בהיתרים קודמים (ללא שטחי הבניה שנתנו מעבר לזכויות) ובהם נמצא כי נותר שטח עיקרי למימוש עבור כל יח"ד בחלק היחסי בסך של 0.52 מ"ר, כך שתוספת שטח העיקרי מהווה סטיה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה לחשב שטח עיקרי זה במניין שטחי שירות למבואה עבור הממ"ד הניתנים מעבר לזכויות.

ממ"ד :

על עורך הבקשה לחשב את שטח המבואה המוצע כעיקרי למניין שטח שירות מוצע עבור מבואת ממ"ד.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את רוחב המרפסות מתחילת הבינוי הקיים ב-50 ס"מ כך שיעמוד במדיניות מ"ע.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

- להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצהוב להריסה.

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2021/0498.01</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מס' 2021/0498.00 בניית מרפסת ושינויים בקירות חזית קיימת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וויספיש (קניג) שושנה מרים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	חסידיים הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד משה דיין 77 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30628	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3340	תחילת תוקף	21/03/1985			
3340	תחילת תוקף	21/03/1985			
א3340	תחילת תוקף	27/11/1990			
ב3340	תחילת תוקף	14/03/1991			
5/53/06	תחילת תוקף	04/05/1996			

תאור הבקשה

רקע לתכנית :

בהיתר מקורי מס' 117085 אושרה בקשה עבור "בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים", כעת מבקש חידוש להיתר זה.

מידע קודם

מתאריך	
הכנת המלצה	24/06/2025

לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 19.05.2028 יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.		תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/06 תחילת תוקף : 04/05/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבקשה למותר : בתאריך 19/05/2022 הופק היתר בניה מס' 117085 לתיק בניין מס' 2021/498.00 תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 19/05/2025 כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות. עתה התקבל מכתב לחידוש היתר הבניה. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, היתר הבניה הופק לפני תקנות החוק החדשות אשר מועד כניסתן לתוקף לאחר 01/09/2016 "באם החלו ברצף של עבודות מיום ההיתר, יש לבחון כי בידי המבקש יש היתר בניה שתוקפו לא פג מעבר ל-3 חודשים ואז תינתן השלמה לעד 6 שנים". עפ"י עדכון של המבקשים כי לא החלו עבודות, תוקף ההיתר המקורי הינו עד לתאריך 19/05/2025 . עפ"י תקנות ניתן לאשר שלוש שנים נוספות דהיינו עד לתאריך 19.05.2028 . סיבות העיכוב : " מדובר בזוג צעיר שלא היה יכולת כלכלית לבנות את המרפסת,	24/06/2025	חוות דעת תכנונית

וכעת הם מעוניינים ובאפשרותם לבנות בקרוב". היות והתקבלה בקשה חידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלמות את 6 השנים, דהיינו: עד לתאריך 19.05.2028.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים:

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 19.05.2028

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>1996/1152.05</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים תוספת ממ"ד והגדלת מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כץ יעקב יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אליה אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

אלעזר המכבי 8 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30076	15	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30076ג	תחילת תוקף	16/07/1959	15	אזור מגורים 3	588

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת, הופקו היתרי בנייה כדלהלן :

ביום 23/01/2020 בת.ב. 1996/1152.04, עבור הקמת ממ"ד.

ביום 28/03/2019 בת.ב. 1996/1152.03, עבור סגירת מרפסת.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב אלעזר המכבי 8, מקור ברוך. גוש : 30076 , חלקה : 15.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 3 קומות, בן כניסה אחת וגג רעפים.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס +0.00 מוצע יסודות עבור עמודת ממ"דים.

במפלס +3.20 מוצע עבור משפחת כץ ממ"ד ומבואה בנוסף להרחבת מרפסת זיז קיימת. כמו כן מוצעת סגירה קלה להריסה.

במפלס +6.40 מוצע עבור משפחת בן שמעון ממ"ד ומבואה בנוסף להרחבת מרפסת זיז קיימת. כמו כן מוצעת סגירות קלות להריסה.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה :

"הקלה לתוספת ממ"ד ושטח ממ"ד בחריגה מקו בניין לצורך מיגון".

"הקלה לתוספת מבואה לממ"ד בשטח של 5 מ"ר המותרים להסדרת הגישה לממ"ד".

"הקלה להגדלת מרפסות בשטח של 12 מ"ר ובעומק של עד 2 מטר".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2025/05/13 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 15. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
24/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a . במפלס +0.00 מוצעת מעטפת עבור יח"ד הצמודה. בהגשה נרשם כיסודות ממ"ד ולא ברור מדוע. על עורך הבקשה להציע מעטפת זו ליח"ד הצמודה לכל דבר ועניין. כמו כן יידרש עורך הבקשה בהמצאת חתימה פוזיטיבית עבור המעטפת.
24/06/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30076ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 30076 ג' תחילת תוקף 16/07/1959. - מדיניות מהנדס עיר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. מוצע ממ"ד בצמיחה מלמטה כלפי מעלה – בהמשך לעמודה קיימת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2024/11/19 ע"י המח' למידע תכנוני.		

להלן ממצאי הבדיקה : המוצע מבוקש בתוך תחום קו בניין למעט עמודת הממ"דים החורגת מקו בניין דרומי בשיעור של 2.8 מטר. פורסמה לנידון הקלה כפי המתבקש. שטחי בניה : עבור יח"ד מספר 6, 9 מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות (כ"א). מבואה מוצעת : עבור יח"ד מספר 6, 9 מבוקשת מבואות בשטח של 2.13 מ"ר (כ"א) למניין שטחי שירות. הדבר מתאפשר מכוח תקנות התגוננות אזרחית - תקנה 4 ג'. בחינת עמודת ממ"דים : מוצעת עמודת ממ"דים הבולטת למרווח הצידי בשיעור של 2.8 מטר. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה גובלת יהא אטום. מרווח קיים של 3.00 מטר * 2/3 = 2 מטר. הקיר המבוקש לחלקה הגובלת, אטום כפי הדרישה. המוצע כאמור חורג מהמותר במרווח, עפ"י מדיניות מהנ"ע. בהתייעצות עם ראש צוות הוחלט כי ניתן לאשר את מיקום עמודת הממ"דים המבוקשים כמעט עד לגבול החלקה, מאחר ומבוקשים ע"ג מיקום מאושר בתכנית צל מתיק היתר קודם 1996/1152.04. בחינת מרפסות זיז : הגדלת זיז קיים במפלס +3.20 : שטח : מותר : בשטח של עד 14 מ"ר, ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע : 3 זיזים קיימים בשטח כולל של 9.25 מ"ר. הגדלת זיז מוצע בשטח של 2.58 מ"ר = סה"כ 11.83 מ"ר. עומק :		

מותר: ניתן לאשר בעומק של עד 1.5 מטר. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מטר בכפוף לפרסום הקלה. מוצע: מרפסת זיז עבור יח"ד מספר 9 בעומק של 1.94 מטר – פורסמה לנידון הקלה כפי המתבקש. מרווח: מוצע בתוך תחום קווי בניין מאושרים. הגדלת זיז קיים במפלס +6.40 : שטח: מותר: בשטח של עד 14 מ"ר, ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע: 3 זיזים קיימים בשטח כולל של 9.25 מ"ר. הגדלת זיז מוצע בשטח של 2.58 מ"ר = סה"כ 11.83 מ"ר. עומק: מותר: ניתן לאשר בעומק של עד 1.5 מטר. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מטר בכפוף לפרסום הקלה. מוצע: מרפסת זיז עבור יח"ד מספר 9 בעומק של 1.94 מטר – פורסמה לנידון הקלה כפי המתבקש. מרווח: מוצע בתוך תחום קווי בניין מאושרים. בחינה עיצובית: מבוקשת עמודת ממ"דים עפ"י תכנית צל מאושרת בתיק היתר מספר 1996/1152.04. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a . במפלס +0.00 מוצעת מעטפת עבור יח"ד הצמודה. בהגשה נרשם כיסודות ממ"ד ולא ברור מדוע. על עורך הבקשה להציע מעטפת ליח"ד הצמודה לכל דבר ועניין. כמו כן יידרש עורך הבקשה בהמצאת חתימה פוזיטיבית עבור המעטפת. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה לתוספת ממ"ד ושטח ממ"ד בחריגה מקו בניין לצורך מיגון. הקלה לתוספת מבואה לממ"ד בשטח של עד 5 מ"ר המותרים להסדרת הגישה לממ"ד. הקלה להגדלת מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר ובעומק של עד 2 מ'	22/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור מחלקת פיקוח בדבר פירוק הסגירות הבנויות בעבירה שבבעלות המבקשים	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a .

במפלס +0.00 מוצעת מעטפת עבור יח"ד הצמודה. בהגשה נרשם כיסודות ממ"ד ולא ברור מדוע. על עורך הבקשה להציע מעטפת זו ליח"ד הצמודה לכל דבר ועניין. כמו כן יידרש עורך הבקשה בהמצאת חתימה פוזיטיבית עבור המעטפת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2003/0184.04</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דיור מכח תב"ע 3201. הוספת ממ"ד ומרפסות. ריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קאופמן פנחס מנחם
עורך הבקשה	גברת הדר יעל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

אלקנה 12, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	199	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1125	תחילת תוקף	12/12/1963			
1138	תחילת תוקף	22/05/1977			
3201	תחילת תוקף	19/12/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת, הופקו לאחרונה היתרים כדלהלן:

ביום 08.01.2025 עבור הרחבות בנייה בתיק רישוי מספר 2012/780.01. בהיתר זה אושרו 152.42 מ"ר למניין שטח עיקרי, 89.10 מ"ר למניין שטחי שירות וכן 11.88 מ"ר למניין שטח מרפסות.

ביום 07.02.2023 עבור הרחבות בנייה בתיק רישוי מספר 2003/184.03. בהיתר זה אושרו 28.44 מ"ר למניין שטח עיקרי וכן 21.83 מ"ר למניין שטחי שירות.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב אלקנה 12 שבשכונת תל ארזה. גוש : 30079 חלקה : 199.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 6 קומות, בעל 2 כניסות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס 2.80- עבור משפחת שטיינברג מוצעות הרחבות בנייה וממ"ד. מעבר לכך מבוקשים שינויים בפיתוח השטח וכן ריצוף גינה.

במפלס 0.00+ עבור משפחת שכטר מבוקשות מעטפות.

במפלס 3.00+ עבור משפחת קאופמן מבוקשות הרחבות בנייה וממ"ד בנוסף למרפסות זיו.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"הקלה עבור בנייה בשונה מנספח הבינוי."

"הקלה בעומק המרפסת של 2 מטר המותרים."

"הקלה מקווי בניין ומסעיף 10 ג' בתב"ע 3201 עבור בניית ממ"ד ומרפסת."

תום מועד הגשת התנגדויות : 2025/03/25 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 199. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
01/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	שלביות ביצוע :
	על עורך הבקשה להציע גמר לתוספות הבנייה (למעט מעל עמודת הממ"ד) כפי דרישת הסעיף – מרפסת תקינה עם מעקה, לרווחת הדירה שמעל.
	בחנית ממ"דים :

מוצעים פתחים לחזית מערבית צידית. את הפתחים לא ניתן לאשר ויש להציעם על גבי הקיר הצפוני. מרפסות : מפלס +3.00 מרפסת זיז לחזית דרומית קדמית : שטח : מוצע : 3 זיזים בשטח כולל של 17.66 מ"ר. המוצע אינו עומד בדרישה. על עורך הבקשה למלא אחר דרישות תנאי מסמך מדיניות מה"ע לבניינים עד גובה 29 מטר. יכול ותכנית הצל תידרש במשלוח הודעות. אישור איכ"ס : הוסף תנאי למערכת. אישור עתיקות : הוסף תנאי למערכת. חוות דעת אדריכלית : תכנית הצל למרפסת הזיז בחזית הדרומית תעשה בתיאום ובאישור ראש צוות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3201 תחילת תוקף : 19/12/1985 ייעוד הקרקע :	26/06/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3201 תחילת תוקף 19/12/1985. כפיפות לתכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. מדניות מהנדס עיר. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת. עפ"י סעיף 8 : "תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה" יהיו סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי מפורטים, מחייבים. (בניין ה') המוצע מבוקש כפי נספח בינוי למעט : במפלס 2.80- מבוקש ממ"ד בשונה מנספח. במפלס 0.00+ מבוקשת מעטפת לממ"ד בשונה מנספח. במפלס 3.00+ ממ"ד ומרפסת זיז לחזית דרומית, בשונה מנספח. פורסמה הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי, כפי המתבקש. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע מבוקש בתוך תחום קו בניין מאושר לתוספות למעט : ממ"דים מוצעים החורגים מקו בניין מערבי בשיעור של 3.25 מטר. מרפסת הזיז המותרת עפ"י נספח חורגת מקו בניין מערבי בשיעור של 1.85 מטר. מרפסת הזיז המוצעת במפלס 3.00+ חורגת מקו בניין דרומי בשיעור של 2.00 מטר.		

פורסמה הקלה בדבר חריגה מקווי בניין, כפי המתבקש. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע. עפ"י סעיף 10 ד': "תותר הוצאת ההיתר בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושנייה בלבד וכו...). יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה". המוצע בבקשה אינו עומד בדרישה מאחר ועורך הבקשה אינו מציע גמר גג התוספת כפי דרישת הסעיף. על עורך הבקשה להציע גמר לתוספות הבנייה (למעט מעל לממ"ד) כפי דרישת הסעיף – מרפסת תקינה עם מעקה, לרווחת הדירה שמעל. שטחי בניה: שטח עיקרי: מותר: עפ"י סעיף 10 א': "היקף שטחי הבניה לתוספות בבניינים קיימים שבתוכנית, הינם פועל יוצא של תוכנית הבינוי (על פי נספחי הבינוי 1-10). מוצע: הרחבות בנייה בשטח של 65.42 מ"ר, התואמות במידותיהן לנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. בחינת ממ"דים: מותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר: 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות כ – 12 מ"ר ברוטו. ממ"ד במרווח הצידי לא יעלה על 2/3 מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. מוצע: ממ"דים בשטח של 9 מ"ר (כ"א) בנוסף לעובי קירות. 8.4 מטר (מרווח קיים) $\frac{2}{3} * 5.6 = 5.6$ מטר. מוצעת בליטה של 3.3 מטר - אין מניעה לאשר. מוצעים פתחים לחזית מערבית צידית. את הפתחים לא ניתן לאשר ויש להציעם על גבי הקיר הצפוני.		

מרפסות : מוצע ריצוף גינה בשטח של 74.22 מ"ר – אין מניעה לאשר מאחר והושגו הסכמות כמתבקש. במפלס +3.00 מרפסות הזיז הפונות לכיוון מערב, תואמות לנספח הבינוי במדויק. מפלס +3.00 מרפסת זיז לחזית דרומית קדמית : שטח : מותר : אינן מקורות – ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות (מדיניות מה"ע לבניינים עד גובה 29 מטר). מוצע : 3 זיזים בשטח כולל של 17.66 מ"ר. המוצע אינו עומד בדרישה. על עורך הבקשה למלא אחר דרישות תנאי מסמך מדיניות מה"ע לבניינים עד גובה 29 מטר. יכול ותכנית הצל תידרש במשלוח הודעות. עומק : מותר : ניתן לאשר בעומק של עד 1.5 מטר. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מטר בכפוף לפרסום הקלה. מוצע : מרפסת זיז עבור בשפחת קאופמן בעומק של 2.00 מטר. פורסמה לנידון הקלה כפי המתבקש. מרווח : מותר : בקו בניין קדמי או אחורי ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח, לפי הקטן מבניהם. מוצע : מרווח קיים עולה על 10 מטר. מבוקשת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מטר – כמותר. בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מתכנן השלד ללא דרישה לחיזוק המבנה. אישור איכ"ס : התקבל אישור בתנאים של מחלקת איכות סביבה מיום 01.04.2025 ע"י אלגרבלו טליה. הוסף תנאי למערכת. אישור שפ"ע :		

התקבל אישור מיום 02.04.2025 ע"י כהנה ענבל. אישור עתיקות : מאחר וישנה נגיעה בקרקע נדרש בהמצאת אישור מחלקת עתיקות כתנאי לקבלת היתר. הוסף תנאי למערכת. תימוכין קניינים : לבקשה המוצעת התקבלו הסכמות בחתימה, כפי הדרישה. חוות דעת אדריכלית : המוצע תואם בכללותו לנספח בינוי במדויק. תכנית הצל למרפסת הזיו בחזית הדרומית תעשה בתיאום ובאישור ראש צוות. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה עבור בניה בשונה מנספח הבינוי. הקלה בעומק המרפסת של 2 מטר המותרים. הקלה מקווי בנין ומסעיף 10 ג בתב"ע 3201, עבור בניית ממ"ד ומרפסת.	04/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3

4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	אישור רשות העתיקות

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שלביות ביצוע:

על עורך הבקשה להציע גמר לתוספות הבנייה (למעט מעל עמודת הממ"ד) כפי דרישת הסעיף – מרפסת תקינה עם מעקה, לרווחת הדירה שמעל.

בחינת ממ"דים:

מוצעים פתחים לחזית מערבית צידית. את הפתחים לא ניתן לאשר ויש להציעם על גבי הקיר הצפוני.

מרפסות:

מפלס +3.00 מרפסת זיז לחזית דרומית קדמית:

שטח:

מוצע: 3 זיזים בשטח כולל של 17.66 מ"ר. המוצע אינו עומד בדרישה. על עורך הבקשה למלא אחר דרישות תנאי מסמך מדיניות מה"ע לבניינים עד גובה 29 מטר. יכול ותכנית הצל תידרש במשלוח הודעות.

אישור איכ"ס:

הוסף תנאי למערכת.

אישור עתיקות:

הוסף תנאי למערכת.

חוות דעת אדריכלית :

תכנית הצל למרפסת הזיז בחזית הדרומית תעשה בתיאום ובאישור ראש צוות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2000/0483.03</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לפי תב"ע ותוספת ממ"ד באמצעות הקלה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת שנפ לידי
עורך הבקשה	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

מנחם משיב 12 , הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30298	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
4413	תחילת תוקף	03/07/1996			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

להלן פירוט היתר רלוונטי שהופק לאחרונה :

ביום 17/03/2024 עבור תוספת בנייה בתיק רישוי מספר שמספרו 2000/483.03 . בהיתר זה אושרו 221.51 מ"ר למניין שטח עיקרי. 66.32 מ"ר למניין שטחי שירות וכן 51.02 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב מנחם משיב 12, שבקריות החסידיות. גוש : 30298 , חלקה : 13.

מדובר במבנה מגורים קיים, בן 5 קומות מעל קומת עמודים עבור חניה ומחסנים. בעל 2 כניסות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס +6.00 עבור יח"ד מספר 114 מוצעת בחזית דרומית אחורית הרחבת בנייה, בנוסף למרפסות זיז. לחזית צפונית, קדמית מוצע ממ"ד בהמשך לעמודה קיימת.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

" הקלה בקו הבניין המאושר לכיוון החזית הצפונית בעומק של 0.9 מטר".

" הקלה מנספח בינוי מס' 4 בתב"ע 4413 בדבר תוספת בנייה בשונה מנספח הבינוי".

"הקלה מהוראות תב"ע מס' 4413 לעניין שלביות ביצוע".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2025/04/22 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
01/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מרפסות : עומק : מבוקשת מרפסת זיז בעומק של 1.80 מטר – אותה יש לצמצם לעומק של 1.5 מטר המותרים. יהא ניתן לאשרה בעומק של 1.8 מטר, בכפוף לפרסום הקלה. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כמסומן ע"ג הרמוניקה a.
29/06/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4413 תחילת תוקף : 03/07/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 4413 תחילת תוקף 03/07/1996. - כפיפות לתכנית 1144 תחילת תוקף 23/01/1975. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי מפורטים חלקית, מחייבים. המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בהתאם למותר עפ"י נספח מספר 4, בתכנית 4413, למעט : שינויים בפתחי הבנייה וכן בחלוקה הפנימית. מרפסת זיז ראשונה – מבוקשת בשטח קטן יותר מהמותר עפ"י נספח בינוי. מרפסת זיז שנייה (ע"ג הקיר הדרומי לתוספת) – מבוקשת במקום שונה מהמותר עפ"י נספח בינוי. ממ"ד בשונה מנספח הבינוי.		

פורסמה הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח כפי המתבקש. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9 ח' לתקנון תכנית 4413: "הבנייה תהיה בעמודות שלמות בלבד לתוספת הבנייה המוצעת בחזיתות הבניינים". מוצעת הרחבת בנייה במפלס +6.00 בלבד. לנידון פורסמה הקלה כמתבקש. אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2024/08/18 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים למעט: ממ"ד החורג מקו בניין צפוני, קדמי בשיעור של 0.9 מטר. מרפסת זיז החורגת מקו בניין דרומי, אחורי בשיעור של 1.8 מטר. פורסמה הקלה בדבר ממ"ד החורג מקו בניין. את חריגת מרפסת הזיז ניתן לאשר מאחר ומותרת עפ"י נספח. שטחי בניה: שטחי הבנייה נבחנו עפ"י תכנית 4413. שטחי הבנייה תואמים במידותיהן לנספח הבינוי(נבדק ידני ע"ג נספח), הגם שמוצע בהמשך לקונטור הקיים. עיקרי מוצע: בסך של 34.83 מ"ר – כמותר. בחינת ממ"דים: מותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר: 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות. ממ"ד במרווח הקדמי לא יעלה על 50% מרוחב המרווח או 3 מטר, לפי הנמוך מבניהם. מוצע: ממ"ד בשטח של 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות.		

7.1 מטר(מרווח קיים) * 50% = 3.55 מטר. מוצעת בליטה של 0.9 מטר. יצוין, פורסמה הקלה כפי המתבקש. מרפסות : במפלס +6.00 מוצעות 2 מרפסות זיז הפונות לכיוון דרום, המותרות בכללותן עפ"י נספח בינוי. שטח : מותר : אינן מקורות – ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות(מדיניות מה"ע לבניינים עד גובה 29 מטר). מוצע : 2 זיזים בשטח כולל של 8.11 מ"ר – כמותר. עומק : מותר : ניתן לאשר בעומק של עד 1.5 מטר. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מטר בכפוף לפרסום הקלה. מוצע : מרפסת זיז בעומק של 1.80 מטר. בנספח הבינוי לא צוין עומקה של מרפסת זו ולכן ניתן להניח כי מדובר במרפסת עפ"י מתאר, היינו בעומק של 1.5 מטר. מבוקשת מרפסת זיז בעומק של 1.80 מטר – אותה יש לצמצם לעומק של 1.5 מטר המותרים. יהא ניתן לאשרה בעומק של 1.8 מטר, בכפוף לפרסום הקלה. מרווח : מותר : בקו בניין קדמי או אחורי ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח, לפי הקטן מבניהם. מוצע : מרווח קיים עולה על 10 מטר. בחינה עיצובית : המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בכללותו בהתאם לנספח, למעט שינויים בפתחי הבנייה וכן בחלוקה הפנימית. הפתחים המוצעים מקובלים ע"י ראש צוות, מאחר ומבוקשים בהמשך לקיים באותה החזית. מרפסת הזיז המבוקשת על הקיר הדרומי, מבוקשת בשונה מנספח מאחר ובתיק קודם 2000/483.01 סומנה בצורה שגויה. פורסמה לנידון הקלה לבנייה בשונה מנספח. לא התקבלו התנגדויות – אין מניעה לאשר.		

הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כמסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בקו הבניין המאושר לכיוון החזית הצפונית בעומק של 0.9 מ"מ הקלה מנספח בינוי מס"מ 4 בתב"ע 4413 בדבר תוספת בניה בשונה מנספח הבינוי הקלה מהוראות תב"ע מס"מ 4413 לעניין שלביות ביצוע.	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסות :

עומק :

מבוקשת מרפסת זיז בעומק של 1.80 מטר – אותה יש לצמצם לעומק של 1.5 מטר המותרים. יהא ניתן לאשרה בעומק של 1.8 מטר, בכפוף לפרסום הקלה.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כמסומן ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2006/0068.02</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תוספת מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר וויס שלמה
עורך הבקשה	שוחט אוריה רוזה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הרקח 4, מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30062	143	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30062ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
540054	תחילת תוקף	21/09/2019			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 15.04.2008 בת.ב 2006/68.00 ובה אושר "תוספת קומה חלקית (יח"ד חדשה)", בהיתר זה אושרה יח"ד אחת חדשה, סה"כ 33.40 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 17.08 מ"ר למניין שטחי שרות.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות המשמש למגורים, ברח' הרקח 4 בשכונת החבשים, גוש : 30062 חלקה : 143.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00, יח"ד מס' 1 :

חזית צפונית מזרחית - מוצע בינוי לחדר מדרגות משותף קיים.

חזית דרומית - מוצע פריצת חלון.

קומה א', מפלס +3.51, יח"ד מס' 2 :

מוצע בחדר מדרגות משותף הריסת מדרגות קיימות ובנית המלכי מדרגות חדשים.

חזית צפונית מזרחית - מוצע בינוי לחדר מדרגות משותף קיים.

חזית דרומית – מוצע פריצת חלון.

קומה ב' מפלס +6.57, יח"ד מס' 3 :

מוצע הפיכת שטחי שרות לעיקרי.

חזית צפונית מזרחית - מוצע מרפסת זיז מקורה לדירה קיימת.

חזית דרומית מערבית - מוצע בינוי על מרפסת גג קיימת, מרחב מוגן ומרפסת זיז מקורה.

קומה ג', מפלס +9.57, יח"ד מס' 4 :

מוצע תוספת יח"ד הכוללת מרחב מוגן.

חזית צפונית מזרחית - מוצע המשך לחדר מדרגות משותף ותוספת מרפסת זיז מקורה.

חזית דרומית מערבית - מוצע מרפסת זיז מקורה.

קומה ד', מפלס +12.57, יח"ד מס' 5 :

מוצע תוספת יח"ד הכוללת מרחב מוגן.

חזית צפונית מזרחית - מוצע המשך לחדר מדרגות משותף ותוספת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית מערבית - מוצע מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות :

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 15.10.2020 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 143, משלוח הודעות עפ"י סעיף 36 לחוק בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
01/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים היות והמרפסות המוצעות תואמות את נספח הבינוי וע"כ אם הוועדה מחליטה לא לזמן את המתנגדים המלצת המחלקת - לאשר את הבקשה להיות בניה בתנאים : התקבלה התנגדות אחת להלן : "מתנגד להוצאת מרפסות לכיוון הבית שלנו כי זה ממש קרוב וזה יוצר היזק ראייה" המרפסות המוצעות בבקשה הינם עפ"י נספח בינוי וע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים
29/06/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 540054 תחילת תוקף : 21/09/2019 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק הנ"ל 02.68/2006 נידון ברשות רישוי מתאריך 2022/02/17 ובה הוחלט " להשלים תנאים טרם דיון , לתקן תכנית ובמידת הצורך להעלות לדיון נוסף."

-בתאריך 27/12/2022 התיק נידון בשנית ובה החולט" לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים " -בתאריך 26/02/2025 הוגשה תוכנית מתקנת אחרונה עם השינויים המבוקשים כאשר השינויים הוצרכו פרסום חוזר וע"כ התיק פורסם בשנית תום מועד התנגדויות בתאריך 08/04/2025 התיק הנ"ל היה בוועדה "לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים" בתאריך 27/12/2022 בתאריך התיק הופנה לפרסום בתאריך 22/01/2025 כאשר הושלמו כלל התנאים לקבלת היתר מלבד תנאי למתן היתר: פרוק תוספות בניה מאורחות ועבירות בניה שלא הוכשרו במסגרת תוכנית זו היות והמבקש מקומה א' אינו מעוניין להרוס את עבירות הבניה בדירתו נדרש היה להסירו מן הבקשה אך היות ויש סעיף שלביות ביצוע וכן נספח הבניה הינו מחייב פורסמו ההקלות להלן: 1. "בניה בשונה מנספח בינוי" 2. "בניה בשלבים בשונה מהוראה מספר 7.1 בתוכנית 540054 " בפרסום החוזר התקבלה התנגדות אחת להלן: "מתנגד להוצאת מרפסות לכיוון הבית שלנו כי זה ממש קרוב וזה יוצר היזק ראייה" המרפסות המוצעות בבקשה הינם עפ"י נספח בינוי וע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים יצוין כי הוסר בעל הדירה מבעלי העניין בבקשה לאחר שהומצא חתימת הדייר על הרמוניקה מתוקנת ללא תוספות לדירה מס' 2 בקומה א'		
1.בניה בשונה מנספח בינוי	18/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

2.בניה בשלבים בשונה מהוראה מספר 7.1 בתוכניות 540054		
הושלמו תנאים טרם דיון והוגשה הרמוניקה מתוקנת בשלמותה.	27/12/2022	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 540054 תחילת תוקף : 21/09/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 540054 תחילת תוקף 21/09/2019, תוספת קומות ויח"ד. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה וקווי בנין. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 540054 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מחייב לעניין גובה בניה מירבי וקווי בנין. המוצע בבקשה אינו תואם במלואו לנספח בינוי, כמפורט : קומת קרקע, מפלס +0.00, יח"ד מס' 1 : מותר עפ"י תב"ע : הפיכת שטח שרות לעיקרי.	24/11/2022	חוות דעת תכנונית

חזית צפונית מזרחית - בינוי לחדר מדרגות משותף. חזית דרומית - פריצת חלון. מוצע בבקשה : חזית צפונית מזרחית - מוצע בינוי לחדר מדרגות משותף קיים. חזית דרומית - מוצע פריצת חלון. קומה א', מפלס 3.51+, יח"ד מס' 2 : מותר עפ"י תב"ע : הפיכת שטח שרות לעיקרי, הריסת מדרגות קיימות ובניית המלכי מדרגות חדשים בחדר מדרגות משותף. חזית צפונית מזרחית - בינוי לחדר מדרגות משותף קיים. חזית דרומית - פריצת חלון. מוצע בבקשה : הריסת מדרגות קיימות ובניית המלכי מדרגות חדשים בחדר מדרגות משותף. חזית צפונית מזרחית - מוצע בינוי לחדר מדרגות משותף קיים. חזית דרומית - מוצע פריצת חלון. קומה ב' מפלס 6.57+, יח"ד מס' 3 : מותר עפ"י תב"ע : הפיכת שטחי שרות לעיקרי. חזית צפונית מזרחית - מרפסת זיז מקורה לדירה קיימת. חזית דרומית מערבית - בינוי על מרפסת גג קיימת, מרחב מוגן ומרפסת זיז מקורה. מוצע בבקשה : הפיכת שטחי שרות לעיקרי. חזית צפונית מזרחית - מרפסת זיז מקורה לדירה קיימת. חזית דרומית מערבית - בינוי על מרפסת גג קיימת, מרחב מוגן ומרפסת זיז מקורה. קומה ג', מפלס 9.57+, יח"ד מס' 4 : מותר עפ"י תב"ע : תוספת יח"ד הכוללת מרחב מוגן. חזית צפונית מזרחית - המשך לחדר מדרגות משותף ותוספת מרפסת זיז מקורה. חזית דרומית מערבית - מרפסת זיז מקורה. מוצע בבקשה : תוספת יח"ד הכוללת מרחב מוגן. חזית צפונית מזרחית - מוצע המשך לחדר מדרגות משותף		

ותוספת מרפסת זיז מקורה. חזית דרומית מערבית - מוצע מרפסת זיז מקורה. קומה ד', מפלס +12.57, יח"ד מס' 5 : מותר עפ"י תב"ע : תוספת יח"ד הכוללת מרחב מוגן. חזית צפונית מזרחית - המשך לחדר מדרגות משותף ותוספת מרפסת זיז לא מקורה. חזית דרומית מערבית - מרפסת זיז לא מקורה. מוצע בבקשה : תוספת יח"ד הכוללת מרחב מוגן. חזית צפונית מזרחית - מוצע המשך לחדר מדרגות משותף ותוספת מרפסת זיז לא מקורה. חזית דרומית מערבית - מוצע מרפסת זיז לא מקורה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13.05.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : תוספת 2 יח"ד בנוסף ל-3 קיימות, סה"כ 5 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 3 יח"ד . מוצע בבקשה : תוספת 2. חישוב : 3 (יח"ד קיימות) + 2 (יח"ד מוצעות) = 5 יח"ד. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : תוספת 2.5 קומות בנוסף ל-2.5 קיימות, סה"כ 5 קומות. מס' קומות קיים : 2.5 קומות. מוצע בבקשה : תוספת 2.5 קומות.		

חישוב : 2.5 (קומות קיימות) + 2.5 (קומות מוצעות) = 5 קומות. גבהים : מותר לפי תב"ע : גובה בסך של 19.10 מ' מעל הכניסה הקובעת. גובה קיים : גובה בסך של 10.46 + מ'. מוצע בבקשה : גובה בסך של 19.10 + מ'. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מח' הסדרי תנועה בתאריך 21/12/2020 ע"י שלומי רוטלוי. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לאשר את הבקשה בתנאים. הושלמו תנאים טרם דיון והוגשה הרמוניקה מתוקנת בשלמותה.	24/11/2022	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
המוצע בבקשה הינו תואם בחלקו את המותר לפי תב"ע, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה חורג מסך שטחי השרות המותרים, כמו"כ נדרש להשלים תנאים טרם דיון. לאחר תיקון התכנית עפ"י הנחיות המחלקה יהא ניתן לבחון בשנית במידת הצורך להעלות לדיון נוסף. שלביות ביצוע :	17/02/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

עפ"י תב"ע 540054 סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע בבקשה אינו מהווה בניה בהינף אחד, עורך הבקשה אינו ממיר את שטחי השרות לעיקרי - על עורך הבקשה לחשב שטח זה כשטח עיקרי או לחילופין לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח. שטח בניה : ש.עיקרי : על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי. ש.שרות : על עורך הבקשה : - לצמצם את מנין שטחי השרות שיעמוד במנין השטחים המותרים. - לחשב את חדרי המדרגות המוצעים כש.שרות מוצע. מרפסת זיז : על עורך הבקשה : - לחשב שטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי. - להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור זה. אישור בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להטמיע את החיזוקים הנדרשים בתכנית ההגשה המוצעת. אישור איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור.		

חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		
לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת : המוצע בבקשה הינו תואם בחלקו את המותר לפי תב"ע, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה חורג מסך שטחי השרות המותרים, כמו"כ נדרש להשלים תנאים טרם דיון. לאחר תיקון התכנית עפ"י הנחיות המחלקה יהא ניתן לבחון בשנית במידת הצורך להעלות לדיון נוסף. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע 540054 סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע בבקשה אינו מהווה בניה בהינף אחד, עורך הבקשה אינו ממיר את שטחי השרות לעיקרי - על עורך הבקשה לחשב שטח זה כשטח עיקרי או לחילופין לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח. שטח בניה : ש.עיקרי : על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי. ש.שרות : על עורך הבקשה : - לצמצם את מנין שטחי השרות שיעמוד במניין השטחים המותרים. - לחשב את חדרי המדרגות המוצעים כש.שרות מוצע. מרפסת זיו : על עורך הבקשה : - לחשב שטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי.	20/01/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

- להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור זה. אישור בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להטמיע את החיזוקים הנדרשים בתכנית ההגשה המוצעת. אישור איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור. חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 540054 תחילת תוקף : 21/09/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ג סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה וקווי בנין. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל.	16/01/2022	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתב"ע 540054 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מחייב לעניינו גובה בניה מירבי וקווי בניין. המוצע בבקשה אינו תואם במלואו לנספח בינוי, כמפורט : קומת קרקע, מפלס +0.00, יח"ד מס' 1 : מותר עפ"י תב"ע : הפיכת שטח שרות לעיקרי. חזית צפונית מזרחית - בינוי לחדר מדרגות משותף. חזית דרומית - פריצת חלון. מוצע בבקשה : חזית צפונית מזרחית - מוצע בינוי לחדר מדרגות משותף קיים. חזית דרומית - מוצע פריצת חלון. קומה א', מפלס +3.51, יח"ד מס' 2 : מותר עפ"י תב"ע : הפיכת שטח שרות לעיקרי, הריסת מדרגות קיימות ובנית המלכי מדרגות חדשים בחדר מדרגות משותף. חזית צפונית מזרחית - בינוי לחדר מדרגות משותף קיים. חזית דרומית - פריצת חלון. מוצע בבקשה : הריסת מדרגות קיימות ובנית המלכי מדרגות חדשים בחדר מדרגות משותף. חזית צפונית מזרחית - מוצע בינוי לחדר מדרגות משותף קיים. חזית דרומית - מוצע פריצת חלון. קומה ב' מפלס +6.57, יח"ד מס' 3 : מותר עפ"י תב"ע : הפיכת שטחי שרות לעיקרי. חזית צפונית מזרחית - מרפסת זיז מקורה לדירה קיימת. חזית דרומית מערבית - בינוי על מרפסת גג קיימת, מרחב מוגן ומרפסת זיז מקורה. מוצע בבקשה : הפיכת שטחי שרות לעיקרי. חזית צפונית מזרחית - מרפסת זיז מקורה לדירה קיימת. חזית דרומית מערבית - בינוי על מרפסת גג קיימת, מרחב מוגן ומרפסת זיז מקורה. קומה ג', מפלס +9.57, יח"ד מס' 4 :		

מותר עפ"י תב"ע : תוספת יח"ד הכוללת מרחב מוגן. חזית צפונית מזרחית - המשך לחדר מדרגות משותף ותוספת מרפסת זיז מקורה. חזית דרומית מערבית - מרפסת זיז מקורה. מוצע בבקשה : תוספת יח"ד הכוללת מרחב מוגן. חזית צפונית מזרחית - מוצע המשך לחדר מדרגות משותף ותוספת מרפסת זיז מקורה. חזית דרומית מערבית - מוצע מרפסת זיז מקורה. קומה ד', מפלס +12.57, יח"ד מס' 5 : מותר עפ"י תב"ע : תוספת יח"ד הכוללת מרחב מוגן. חזית צפונית מזרחית - המשך לחדר מדרגות משותף ותוספת מרפסת זיז לא מקורה. חזית דרומית מערבית - מרפסת זיז לא מקורה. מוצע בבקשה : תוספת יח"ד הכוללת מרחב מוגן. חזית צפונית מזרחית - מוצע המשך לחדר מדרגות משותף ותוספת מרפסת זיז לא מקורה. חזית דרומית מערבית - מוצע מרפסת זיז לא מקורה. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע 540054 סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע בבקשה אינו מהווה בניה בהינף אחד, עורך הבקשה אינו ממיר את שטחי השרות לעיקרי - על עורך הבקשה לחשב שטח זה כשטח עיקרי או לחילופין לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13.05.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : ש.עיקרי :		

ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: בסך של 380.38 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 165.26 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 138.57 מ"ר. חישוב: $165.26 \text{ (קיים)} + 138.57 \text{ (מוצע בבקשה)} = 303.83 \text{ מ"ר} > 380.38 \text{ מ"ר}$ בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב שטח מרפסות מקורות כשטח מרפסות ולא כשטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב שטח זה כשטח מרפסות עיקרי. ש.שרות: ש.שרות מותר עפ"י תב"ע: בסך של 98.73 מ"ר. ש.שרות קיים: בסך של 93.38 מ"ר ש.שרות שהופך לעיקרי: 21.71 מ"ר. חישוב: $98.38 \text{ מ"ר (קיים)} - 21.71 \text{ מ"ר (הומר לעיקרי)} = 76.67 \text{ מ"ר (שטח שרות קיים)}$ ש.שרות מוצע: בסך של 42.88 מ"ר. חישוב: $76.67 \text{ (קיים)} + 42.88 \text{ (מוצע)} = 119.55 \text{ מ"ר} < 98.73 \text{ מ"ר (מותר עפ"י תב"ע)} - \text{לא ניתן לאשר}$ מבדיקת התוכנית נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח חדרי המדרגות בקומת קרקע ובקומה א' כשרות קיים על עורך הבקשה: - לצמצם את מנין שטחי השרות שיעמוד במנין השטחים המותרים. - לחשב את חדרי המדרגות המוצעים כש.שרות מוצע. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: תוספת 2 יח"ד בנוסף ל-3 קיימות, סה"כ 5 יח"ד. מס' יח"ד קיים: 3 יח"ד . מוצע בבקשה: תוספת 2.		

חישוב : 3 (יח"ד קיימות) + 2 (יח"ד מוצעות) = 5 יח"ד. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : תוספת 2.5 קומות בנוסף ל-2.5 קיימות, סה"כ 5 קומות. מס' קומות קיים : 2.5 קומות. מוצע בבקשה : תוספת 2.5 קומות. חישוב : 2.5 (קומות קיימות) + 2.5 (קומות מוצעות) = 5 קומות. גבהים : מותר לפי תב"ע : גובה בסך של 19.10 מ' מעל הכניסה הקובעת. גובה קיים : גובה בסך של 10.46 + מ'. מוצע בבקשה : גובה בסך של 19.10 + מ'. מרפסת זיז : קומה ב' מפלס +6.57 : חזית צפונית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2.00 מ', ברוחב של 2.36 מ' ובשטח של 4.70 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח בינוי, המרפסת המוצעת מקרה מרפסת זיז קיימת בקומה א', עורך הבקשה מחשב את שטח המרפסת הקיימת ומוצעת כשטח מרפסות ולא כשטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסות אלו כשטח עיקרי מרפסות. חזית דרומית מערבית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2.00 מ', ברוחב של 5.02 מ' ובשטח של 9.47 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח בינוי - על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת זו כשטח עיקרי מרפסות מוצע. קומה ג' מפלס +9.57 : חזית צפונית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.34 מ', ברוחב של 2.36 מ' ובשטח של 3.16 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח בינוי - על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת זו כשטח עיקרי מרפסות מוצע.		

חזית דרומית מערבית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק 2.00 מ', ברוחב של 5.02 מ' ובשטח של 9.91 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח בינוי - על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת זו כשטח עקרי מרפסות מוצע. קומה ד' מפלס +12.57 : חזית צפונית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ', ברוחב של 2.36 מ' ובשטח של 4.70 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח בינוי. חזית דרומית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ', ברוחב של 5.02 מ' ובשטח של 9.91 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח בינוי. -על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מח' הסדרי תנועה בתאריך 21/12/2020 ע"י שלומי רוטלוי. אישור שימור : התקבלה דחייה אוטומטית בתאריך 17/01/2021 ע"י המערכת - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. אישור בקרה הנדסית : התקבל אישור מח' בקרה הנדסית בתאריך 06/01/2022 ע"י אינג' דייגו פרסובסקי הכוללת תכנית חיזוקים לבניין - על עורך הבקשה להטמיע את החיזוקים הנדרשים בתכנית ההגשה המוצעת. אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה במערכת בתאריך 28/01/2021 ע"י שירה אדלר, על ההגשה לעמוד בדרישות ובתנאי המחלקה - על עורך הבקשה להמציא אישור. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה הינו תואם בחלקו את המותר לפי תב"ע, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה חורג מסד שטחי השרות המותרים, כמ"כ נדרש להשלים תנאים טרם דיון.		

לאחר תיקון התכנית עפ"י הנחיות המחלקה יהא ניתן לבחון בשנית במידת הצורך להעלות לדיון נוסף- על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	8
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	9
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	10
כן	אישור שירותי הכבאות	11
כן	הצהרת מהנדס סגירת תיק	12
	"מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי".	13

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים היות והמרפסות המוצעות תואמות את נספח הבינוי וע"כ אם הוועדה מחליטה לא לזמן את המתנגדים

המלצת המחלקת - לאשר את הבקשה להיות בניה בתנאים :

התקבלה התנגדות אחת להלן :

"מתנגד להוצאת מרפסות לכיוון הבית שלנו כי זה ממש קרוב וזה יוצר היזק ראייה"

המרפסות המוצעות בבקשה הינם עפ"י נספח בינוי

וע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2024/0383.00</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרלמוטר דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

שד משה דיין 72 , פסגת זאב

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3381	תחילת תוקף	16/11/1995			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת :

הופק היתר בנייה ביום 16.11.2017 בתיק רישוי מספר 2016/1091.00 עבור מרפסת.

הופק היתר בנייה ביום 26.01.2015 בתיק רישוי מספר 2010/1079.01 עבור מרפסת.

הופק היתר בנייה ביום 26.01.2015 בתיק רישוי מספר 2014/137.00 עבור מרפסות.

הופק היתר בנייה ביום 10.08.2014 בתיק רישוי מספר 2012/003.00 עבור מרפסות.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב שדרות משה דיין 72, שבשכונת פסגת זאב. גוש : 31305 , חלקה : 29. מדובר במבנה קיים, בן 6 קומות מעל קומת מסחר, חניה ומגורים. בעל כניסה אחת וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס +2.80 עבור משפחת פרלמוטר מיח"ד 2, מוצעת בחזית צפונית קדמית מרפסת זיז.

במפלס +5.60 עבור משפחת גולדיש מיח"ד 8, מוצעת בחזית דרומית קדמית מרפסת זיז.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה :

"בניית מרפסת בעומק 2.00 מטר במקום 1.5 מטר המותר".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2025/02/04 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 29. פרסום לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת תיק הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
01/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	על הוועדה הנכבדה להכריע באם להכיר בפרסום שבוצע. ככל והוועדה תכיר בפרסום שבוצע, נדרשת הכרעה נוספת : האם לזמן את המתנגד. קווי בניין : לא פורסמה הקלה בדבר חריגה מקו בניין, כפי המתבקש. פורסמה הקלה בנוסח : "בניית מרפסת בעומק 2.00 מטר במקום 1.5 מטר המותר". מובא להכרעת וועדה האם להכיר בפרסום שבוצע גם לעניין החריגה מקו הבניין. מרפסות :

שטח : על עורך הבקשה להציג חלוקה לחישוב שטח המרפסות – שטח מקורה ושטח שאינו מקורה. על עורך הבקשה להציג תחשיב להוכחת ממוצע שטח מרפסות כפי הדרישה. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן עיקרה : נטען לפגיעה ביכולת לבנות סוכה כשירה. נטען לחסימת אור ושמש. התייחסות האגף : מבוקשת מרפסת זיז בעומק של 1.56 מטר מעל גינה בעומק של כ- 3.9 מטר, כך שנותר מקום להקמת סוכה כשרה. מדובר על מרפסת זיז המבוקשת ע"ג החזית הצפונית. מובא להכרעת וועדה האם לזמן מתנגד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3381 תחילת תוקף : 16/11/1995 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות	30/06/2025	חוות דעת תכנונית

הבאות : - תכנית 3381 א' תחילת תוקף 1995/11/16. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים (- חתכים 1: 250) – הבינוי יהא בהתאם למפורט בנספחים מספר 1-4. נספחים 1-3 הינם מנחים וכל יתר הפרטים הבאים לידי ביטוי בנספחים הינם מחייבים חלקית. המוצע בבקשה הנידונה מבוקש שלא עפ"י נספח, אולם ללא פגיעה בנושאים מחייבים. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2024/07/23 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : במפלס +2.80 נמצאה חריגה מקו בניין צפוני, קדמי בשיעור של 0.7 מטר. לא פורסמה הקלה בדבר חריגה מקו בניין, כפי המתבקש. פורסמה הקלה בנוסח: "בניית מרפסת בעומק 2.00 מטר במקום 1.5 מטר המותר". מובא להכרעת וועדה האם להכיר בפרסום שבוצע גם לעניין החריגה מקו הבניין.		

מרפסות : שטח : מותר : מקורות – עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע : עבור יח"ד מספר 2 מוצעת מרפסת זיז בשטח של 14.94 מ"ר. עבור יח"ד מספר 8 מוצעת מרפסת זיז בשטח של 16.11 מ"ר. על עורך הבקשה להציג חלוקה לחישוב שטח המרפסות – שטח מקורה ושטח שאינו מקורה. על עורך הבקשה להציג תחשיב להוכחת ממוצע שטח מרפסות כפי הדרישה. עומק : מותר : ניתן לאשר בעומק של עד 1.5 מטר. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מטר בכפוף לפרסום הקלה. מוצע : עבור יח"ד מספר 2 מוצע זיז בעומק של 1.56 מטר. עבור יח"ד מספר 8 מוצע זיז בעומק של 2.00 מטר. פורסמה לנידון הקלה כפי המתבקש . מרווח : מותר : בקו בניין קדמי או אחורי ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח, לפי הקטן מבניהם. מוצע : עבור יח"ד מספר 2 מוצעת בליטה של 0.7 מטר מקו בניין צפוני. להלן הבדיקה : 3 מטר (מרווח קיים) * 40% = 1.2 מטר. 0.7 מטר > 1.2 מטר המותר. בחינה עיצובית :		

עבור המוצע התקבל אישור ראש צוות טרם בחינת הבקשה. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן עיקרה : נטען לפגיעה ביכולת לבנות סוכה כשירה. נטען לחסימת אור ושמש. התייחסות האגף : מבוקשת מרפסת זיז בעומק של 1.56 מטר מעל גינה בעומק של כ- 3.9 מטר, כך שנותר מקום להקמת סוכה כשרה. מדובר על מרפסת זיז המבוקשת ע"ג החזית הצפונית. מובא להכרעת וועדה האם לזמן מתנגד.		
בניית מרפסת בעומק 2.00 מטר במקום 1.5 מטר המותר.	14/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

על הוועדה הנכבדה להכריע באם להכיר בפרסום שבוצע.

ככל והוועדה תכיר בפרסום שבוצע, נדרשת הכרעה נוספת: האם לזמן את המתנגד.

קווי בניין:

לא פורסמה הקלה בדבר חריגה מקו בניין, כפי המתבקש.

פורסמה הקלה בנוסח: "בניית מרפסת בעומק 2.00 מטר במקום 1.5 מטר המותר".

מובא להכרעת וועדה האם להכיר בפרסום שבוצע גם לעניין החריגה מקו הבניין.

מרפסות:

שטח:

על עורך הבקשה להציג חלוקה לחישוב שטח המרפסות – שטח מקורה ושטח שאינו מקורה.

על עורך הבקשה להציג תחשיב להוכחת ממוצע שטח מרפסות כפי הדרישה.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן עיקרה:

נטען לפגיעה ביכולת לבנות סוכה כשירה.

נטען לחסימת אור ושמשי.

התייחסות האגף:

מבוקשת מרפסת זיז בעומק של 1.56 מטר מעל גינה בעומק של כ- 3.9 מטר, כך שנותר מקום להקמת סוכה כשרה.

מדובר על מרפסת זיז המבוקשת ע"ג החזית הצפונית.

מובא להכרעת וועדה האם לזמן מתנגד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2008/0773.02</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 ללא תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	אתר ארכיאולוגי / שטח עתיקות, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת שטחים וקומות לבניין הקיים תואם תב"ע בהתאם לתמ"א 38 לסעיף 13.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת עמותת מוסדות מדרש מדרש דוד
עורך הבקשה	כהן פנחסי יהב ברכה
מתכנן השלד	מהנדס דב בער קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שטראוס 27, גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
30065	53	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
771824	תחילת תוקף	28/10/2020			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת בחלקה הנ"ל נמצאו ההיתרים הבאים :

- הופק בתאריך 05/04/2012 בתיק 2008/773.00 עבור "תוספת בניה בקומת מרתף למסחר בניית ממ"דים ומרפסות". בהיתר זה אושרו 190.25 מ"ר לשטח עיקרי (מסחר).

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים לשימור שנבנה בשנת 1936, בן 2 קומות מעל קומת כניסה וקומת מרתף, כאשר קומת

כניסה משמשת למסחר קומה שניה לבית מדרש וקומת המרתף למגורים ומסחר. ברח' שטראוס 27 בשכונת גאולה, גוש : 30065 חלקה : 53.

מצב מוצע :

קומה 2- מוצעת, מפלס -6.30 :

מוצעת קומת מרתף עבור אחסנה, ללא חלוקה למחסנים. בנוסף מוצע ירידת קירות ממ"ק מקומה עליונה, מעלית ואזור מעבר ככל הנראה לחדר המדרגות המשותף.

קומת 1- קיימת, מפלס -3.30 :

צד צפוני מערבי - עבור קומת מרתף קיימת (מאושרת בהיתר 2008/773.00) מוצעת הרחבה ע"י תוספת שטחים למסחר.

מרכז הקומה – מוצע ירידת קירות ממ"ק מקומה עליונה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

קומת קרקע קיימת, מפלס +0.00 :

מוצע שימור חזיתות קיימות, הריסת קירות פנימיים ובמקומם שטחים עבור מסחר, כ-4 חנויות ומשרדים.

חזית מזרחית – מוצעת כניסה לבניין וחדר מדרגות משותף.

חזית מערבית – מוצעת כניסה אחורית לבניין, חדר מדרגות ומעלית משותפים.

קומה 1 קיימת, מפלס +3.57 :

הקומה משמשת כיום לבית מדרש, בבקשה מוצעים כ-6 חדרי מגורים עבור ישיבה, שטח מבואה וכן ממ"ק במרכז הקומה.

מוצע שינוי חלוקת קירות פנימיים ושימור חזיתות קיימות.

חזית מזרחית – מוצע חדר מדרגות משותף.

חזית מערבית – מוצע חדר מדרגות ומעלית משותפים.

חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיו מקורה חלקית עבור אחד מחדרי המגורים.

קומה 2 קיימת, מפלס +7.00 :

מוצע כ-8 חדרי מגורים עבור ישיבה, שטח מבואה וכן ממ"ק במרכז הקומה.

מוצע שינוי חלוקת קירות פנימיים שימור חזית מזרחית דרומית.

חזית מזרחית – מוצע חדר מדרגות משותף.

חזית מערבית – מוצע חדר מדרגות ומעלית משותפים.

קומה 3 מוצעת, מפלס +10.40 :

מוצע כ-7 חדרי מגורים עבור ישיבה, שטח מבואה וכן ממ"ק במרכז הקומה.

חזית מערבית – מוצע חדר מדרגות ומעלית משותפים ו-2 מרפסות זיז לא מקורות.

חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מזרחית – מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות.

קומה 4 מוצעת, מפלס +13.80 :

מוצעת קומה עבור אולם בית מדרש של הישיבה.

חזית מערבית- מוצע חדר מדרגות ומעלית משותפים וכן שירותים עבור בית המדרש.

קומה 5 מוצעת, מפלס +16.30 :

מוצעת קומת גלריה עבור עזרת נשים הכוללת שירותים.

חזית מערבית- מוצע המשך חדר מדרגות משותף.

קומת גג, מפלס +18.80 :

מוצע חדר יציאה לגג שטוח בהמשך לחדר מדרגות קיים.

הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

הבקשה לא פורסמה גם לא בהליך משלוח הודעות מאחר ומדובר בבעלים יחיד בחלקה בבקשה תואמת תב"ע.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 53, מדובר בבעלים יחיד בחלקה כך שיש 100% הסכמות ולכן לא בוצע הליך פרסומי.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
07/07/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 771824 תחילת תוקף : 28/10/2020 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק נידון בוועדת משנה מיום 04.09.2024 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים", נמסרה תכנית מתוקנת למחלקה. - התיק הופנה לגורמים ביום 2024.10.06. כעת המבקש פנה אל אגף הרישוי לשינוי מסלול וזאת בכדי לקבל קיזוז/הפחתה מהיטל השבחה בגין חיזוק המבנה בהתאם לתמ"א 38 לסעיף 13. 1. שינוי מסלול במערכת - בוצע. 2. שינוי מהות הבקשה במערכת ל- "עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38" ולמחוק תא התקן 413 – בוצע. 3. הכנת המלצה חדשה לוועדת משנה שוטף – בוצע. 4. קוד המלצה יהא לאישור הבקשה בתנאים – בוצע. על מנת שהמבקש יוכל לקבל שומא מופחתת מהיטל השבחה, פנה המבקש בבקשה לשינוי מסלול עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.		
במייל שהתקבל יום לפני הדיון מעורך הבקשה, בו התבקש הצוות המקצועי להוריד את התיק מסדר היום ולא לדיון בו מאחר וכבר הוסדר השבחה.	28/05/2025	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.	21/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 771824 תחילת תוקף : 28/10/2020 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק נידון בוועדת משנה מיום 04.09.2024 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים", נמסרה תכנית מתוקנת למחלקה. - התיק הופנה לגורמים ביום 2024.10.06. כעת המבקש פנה אל אגף הרישוי לשינוי מסלול וזאת בכדי לקבל קיזוז/הפחתה מהיטל השבחה בגין חיזוק המבנה בהתאם לתמ"א 38 לסעיף 13. 1. שינוי מסלול במערכת - בוצע. 2. שינוי מהות הבקשה במערכת ל- "עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38" ולמחוק תא התקן 413 – בוצע. 3. הכנת המלצה חדשה לוועדת משנה שוטף – בוצע. 4. קוד המלצה יהא לאישור הבקשה בתנאים – בוצע.	21/05/2025	חוות דעת תכנונית

על מנת שהמבקש יוכל לקבל שומא מופחתת מהיטל השבחה, פנה המבקש בבקשה לשינוי מסלול עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.		
הסדרי תנועה : הוועדה פוטרת ממקום 1 הנדרשת עפ"י תקן חניה בהתאם לתכנית 5166 ב' מאחר ומדובר במבנה לשימור. שטחי בניה : שטח עיקרי : חישוב (מעל הכניסה) : 1,281.35 (עיקרי מעל) > 1,335 מ"ר המותרים, על פניו נראה כי המוצע ועמד במותר אך בחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מס' פונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי מוצע ולכן לא ניתן לוודא כי עומד במותר – על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר. חישוב (מתחת כניסה) : 211.21 (ע. קיים) + 126.83 (ע. מוצע) = 338.04 מ"ר < 380 מ"ר המותרים, מכאן כי ישנה חרגיה של 8.04 מ"ר מהמותר שאינם ניתנים לניוד עפ"י הוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת בסך של 8.04 מ"ר לכדי במותר בהוראות התכנית. - על עורך הבקשה לחשב את קומת המגורים (קומה 1 במפלס +3.57) כשטח למגורים (ולא כפי שחושב לציבור) בהתאם למותר בתב"ע. שטח שירות : חישוב מעל הכניסה : 180.65 (ש. מוצע) > 285 מ"ר המותרים, על פניו נראה כי המוצע ועמד במותר אך בחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מס' פונקציות הנדרשות במניין שטח שירות מוצע ולכן לא ניתן לוודא כי עומד במותר – על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטח שירות ולוודא עמידה במותר. גובה בניין : על עורך הבקשה להראות חדר יציאה לגג המוצע כנדרש בתכנית חזיתות וחתכים כדי לוודא עמידה במותר מבחינת גובה. מס' יח"ד : על עורך הבקשה למספר את כל יח"ד הקיימות ומוצעות בבניין	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בצורה ברורה וכן להציג עבורן תכנית מלאה כפי המאושר בנספח הבינוי, וכן לבצע תיקונים גרפיים ע"פ הרמוניקה a. מרפסות זיז : קומה 1 קיימת, מפלס 3.57+ חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית עבור חדר מגורים ובחריגה מקו הבניין- המרפסת תואמת למאושר בנספח הבינוי במיקומה ובגודלה. על עורך הבקשה לחשב את שטחה המקורה כעיקרי מרפסות. חזית מזרחית – מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות- תואמות את נספח הבינוי למעט מרפסת אחת שמוצעת גדולה יותר מהמאושר – על עורך הבקשה לצמצמה לרוחב המאושר בנספח הבינוי. על עורך הבקשה לחשב שטח כל המרפסות המוצעות בבקשה וכן מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי למרפסות כנדרש. על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה. גלריה : על עורך הבקשה להציג תכנית מלאה עבור הגלריה וכן מעקה כולל מפלס. חישוב מי נגר : על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה חישוב מי נגר. אישור בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להשלים מסמך חו"ד נלווה שהתקבל כחלק מהאישור. חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
מובא להכרעת הוועדה : מובא להכרעת הוועדה באם לפטור את הדרישה למקום חניה 1 עפ"י תקן מכוח תכנית 5166ב' מאחר ומדובר בבניין לשימור. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 14/01/2024 ע"י שלומי רוטלוי בה נכתב כי "נדרש מק"ח 1 עבור מסחר. בניין לשימור - ע"פ תקן רשאית הועדה מקומית לפטור", מכאן כי יש	21/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

להביא את התיק להכרעת הוועדה בנדון לצורך ביטול מקום חניה הנדרש לפי תקן – מובא להכרעת הוועדה באם לפטור את הדרישה למקום חניה 1 עפ"י תקן מכוח תכנית 5166'ב' מאחר ומדובר בבניין לשימור. באם תחליט הוועדה לפטור את הדרישה למקום חניה המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף. שטח בניה : שטח עיקרי : חישוב (מעל הכניסה) : 1,281.35 (עיקרי מעל) $> 1,335$ מ"ר המותרים, על פניו נראה כי המוצע ועמד במותר אך בחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מס' פונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי מוצע ולכן לא ניתן לוודא כי עומד במותר – על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר. חישוב (מתחת כניסה) : 211.21 (ע. קיים) $+ 126.83$ (ע. מוצע) $= 338.04$ מ"ר < 380 מ"ר המותרים, מכאן כי ישנה חרגיה של 8.04 מ"ר מהמותר שאינם ניתנים לניוד עפ"י הוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת בסך של 8.04 מ"ר לכדי במותר בהוראות התכנית. - על עורך הבקשה לחשב את קומת המגורים (קומה 1 במפלס 3.57+) כשטח למגורים (ולא כפי שחושב לציבור) בהתאם למותר בתב"ע. שטח שירות : חישוב מעל הכניסה : 180.65 (ש. מוצע) > 285 מ"ר המותרים, על פניו נראה כי המוצע ועמד במותר אך בחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מס' פונקציות הנדרשות במניין שטח שירות מוצע ולכן לא ניתן לוודא כי עומד במותר – על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטח שירות ולוודא עמידה במותר. גובה בניין : על עורך הבקשה להראות חדר יציאה לגג המוצע כנדרש בתכנית חזיתות וחתכים כדי לוודא עמידה במותר מבחינת גובה.		

מס' יח"ד : על עורך הבקשה למספר את כל יח"ד הקיימות ומוצעות בבניין בצורה ברורה וכן להציג עבורן תכנית מלאה כפי המאושר בנספח הבינוי, וכן לבצע תיקונים גרפיים ע"פ הרמוניקה a. מרפסות זיז : קומה 1 קיימת, מפלס 3.57 + חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית עבור חדר מגורים ובחריגה מקו הבניין- המרפסת תואמת למאושר בנספח הבינוי במיקומה ובגודלה. על עורך הבקשה לחשב את שטחה המקורה כעיקרי מרפסות. חזית מזרחית – מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות- תואמות את נספח הבינוי למעט מרפסת אחת שמוצעת גדולה יותר מהמאושר – על עורך הבקשה לצמצמה לרוחב המאושר בנספח הבינוי. על עורך הבקשה לחשב שטח כל המרפסות המוצעות בבקשה וכן מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי למרפסות כנדרש. על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה. גלריה : על עורך הבקשה להציג תכנית מלאה עבור הגלריה וכן מעקה כולל מפלס. חישוב מי נגר : על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה חישוב מי נגר. אישור בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להשלים מסמך חו"ד נלווה שהתקבל כחלק מהאישור. חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
	21/08/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 771824 תחילת תוקף : 28/10/2020 ייעוד הקרקע : מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 771824 תחילת תוקף 28/10/2020 מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. * 178129 תחילת תוקף 01/09/2018 מגורים ותחבורה (רכבת קלה הקו הכחול). *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : "קווי הבניין, צמצום השטח בין גבול המגרש לקו הבניין, גובה בינוי מירבי, הוראות שימור ושלביות ביצוע (ראה פירוט סעיפים אלה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 16/02/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצא כי הבינוי המבוקש הינו במסגרת קווי הבניין המאושרים למעט מרפסות זיז במפלס +10.40 המבוקשות מעבר לקו הבניין (ראה סעיף מרפסות זיז). נספח בינוי (7718129) : בתב"ע חל נספח בינוי מחייב חלקית. מותר ע"פ נספח ומוצע בבקשה :		

קומה 2- מוצעת, מפלס 6.30- : מוצעת קומת מרתף עבור אחסנה, ללא חלוקה למחסנים. בנוסף מוצע ירידת קירות ממ"ק מקומה עליונה, מעלית ואזור מעבר ככל הנראה לחדר המדרגות המשותף – המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי למעט מיקום מדרגות ומעלית משותפים וירידת קירות ממ"ק, אך במסגרת קונטור וקו הבינוי המאושר. קומת 1- קיימת, מפלס 3.30- : צד צפוני מערבי - עבור קומת מרתף קיימת (מאושרת בהיתר 2008/773.00) מוצעת הרחבה ע"י תוספת שטחים למסחר. מרכז הקומה – מוצע ירידת קירות ממ"ק מקומה עליונה, מעלית וחדר מדרגות משותפים. המוצע בבקשה בקומה זו תואם את המאושר בנספח הבינוי למעט מיקום מדרגות ומעלית משותפים וירידת קירות ממ"ק שהינם במסגרת קונטור וקו הבינוי המאושר. קומת קרקע קיימת, מפלס 0.00+ : מוצע שימור חזיתות קיימות, הריסת קירות פנימיים ובמקומם שטחים עבור מסחר, כ-4 חנויות ומשרדים. חזית מזרחית – מוצעת כניסה לבניין וחדר מדרגות משותף. חזית מערבית – מוצעת כניסה אחורית לבניין, חדר מדרגות ומעלית משותפים. המוצע בבקשה בקומה זו תואם את המאושר בנספח הבינוי למעט שינויים פנימיים, מיקום מדרגות ומעלית משותפים וירידת קירות ממ"ק שהינם במסגרת קונטור וקו הבינוי המאושר. קומה 1 קיימת, מפלס 3.57+ : הקומה משמשת כיום לבית מדרש, בבקשה מוצעים כ-6 חדרי מגורים עבור ישיבה, שטח מבואה וכן ממ"ק במרכז הקומה. מוצע שינוי חלוקת קירות פנימיים ושימור חזיתות קיימות. חזית מזרחית – מוצע חדר מדרגות משותף. חזית מערבית – מוצע חדר מדרגות ומעלית משותפים. חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית עבור אחד מחדרי המגורים. המוצע בבקשה בקומה זו תואם את המאושר בנספח הבינוי למעט שינויים פנימיים, מעלית מוצעת שאינה מופיעה בנספח וממ"ק שמוצע בתכנון וגודל שונה, במסגרת קונטור וקו הבינוי המאושר.		

קומה 2 קיימת, מפלס +7.00 : מוצע כ-8 חדרי מגורים עבור ישיבה, שטח מבואה וכן ממ"ק במרכז הקומה. מוצע שינוי חלוקת קירות פנימיים שימור חזית מזרחית דרומית. חזית מזרחית – מוצע חדר מדרגות משותף. חזית מערבית – מוצע חדר מדרגות ומעלית משותפים. המוצע בבקשה בקומה זו תואם את המאוסר בנספח הבינוי למעט שינויים פנימיים, מעלית מוצעת שאינה מופיעה בנספח וממ"ק שמוצע בתכנון וגודל שונה, במסגרת קונטור וקו הבניין המאושר. קומה 3 מוצעת, מפלס +10.40 : מוצע כ-7 חדרי מגורים עבור ישיבה, שטח מבואה וכן ממ"ק במרכז הקומה. חזית מערבית – מוצע חדר מדרגות ומעלית משותפים ו-2 מרפסות זיז לא מקורות. חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית מזרחית – מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות. המוצע בבקשה בקומה זו תואם את המאוסר בנספח הבינוי למעט שינויים פנימיים, מעלית מוצעת שאינה מופיעה בנספח, ממ"ק שמוצע בתכנון וגודל שונה, במסגרת קונטור וקו הבניין המאושר. לעניין מרפסות – ראה סעיף מרפסות זיז. קומה 4 מוצעת, מפלס +13.80 : מוצעת קומה עבור אולם בית מדרש של הישיבה. חזית מערבית- מוצע חדר מדרגות ומעלית משותפים וכן שירותים עבור בית המדרש. המוצע בבקשה בקומה זו תואם את המאוסר בנספח הבינוי למעט שינוי בתכנון פנימי, מעלית מוצעת שאינה מופיעה בנספח במסגרת קונטור וקו הבניין המאושר. קומה 5 קומת גלריה מוצעת, מפלס +16.30 : מוצעת קומת גלריה עבור עזרת נשים הכוללת שירותים. חזית מערבית- מוצע המשך חדר מדרגות משותף.		

המוצע בבקשה בקומה זו תואם את המאושר בנספח הבינוי למעט תכנון פנימי ושירותים מוצעים. קומת גג, מפלס +18.80 : מוצע חדר יציאה לגג שטוח בהמשך לחדר מדרגות קיים- המוצע בבקשה בקומה זו תואם את המאושר בנספח הבינוי. המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח, מיקום ושטחי הבניה המוצעים. קיימים שינויים פנימיים בתכנון הקומות ללא חריגה מקו הבניין או מקונטור מאושר בנספח. לעניין מרפסת מוצעת בחריגה – ראה סעיף מרפסות זיז. שטח בניה : שטח עיקרי : עיקרי כללי מותר : שטח עיקרי כללי בסך של 1,715 מ"ר כאשר 1,335 מעל הכניסה הקובעת ו-380 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. אופן חלוקת השטחים הינה ל-3 פונקציות : מעל הכניסה : 729 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור. 369 מ"ר מגורים. 237 מ"ר מסחר ותעסוקה. מתחת כניסה : 380 מ"ר מסחר ותעסוקה. עיקרי קיים : בסך של 211.21 מ"ר מתחת לכניסה (מסחר ותעסוקה). מוצע בבקשה : עיקרי כללי בסך של 1,408.18 מ"ר כאשר 1,281.35 מ"ר מעל הכניסה ו-126.83 מתחת לכניסה. חישוב (מעל הכניסה) : 1,281.35 (עיקרי מעל) > 1,335 מ"ר המותרים, על פניו נראה כי המוצע ועמד במותר אך בחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מס' פונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי מוצע ולכן לא ניתן לוודא כי עומד במותר – על עורך הבקשה לחשב		

את הפונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר. חישוב (מתחת כניסה) : 211.21 (ע. קיים) + 126.83 (ע. מוצע) = 338.04 מ"ר < 380 מ"ר המותרים, מכאן כי ישנה חרגיה של 8.04 מ"ר מהמותר שאינם ניתנים לניוד עפ"י הוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת בסך של 8.04 מ"ר לכדי במותר בהוראות התכנית. - על עורך הבקשה לחשב את קומת המגורים (קומה 1 במפלס +3.57) כשטח למגורים (ולא כפי שחושב לציבור) בהתאם למותר בתב"ע. שטח שירות : שירות כללי מותר : בסך של 645 מ"ר כאשר 285 מ"ר מעל הכניסה ו-360 מ"ר מתחת לכניסה. אופן חלוקת השטחים הינה ל-3 פונקציות : מעל הכניסה : 185 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור. 45 מ"ר מגורים. 55 מ"ר מסחר ותעסוקה. מתחת כניסה : 360 מ"ר מגורים. ש. שירות מוצע : בסך של 532.86 מ"ר כאשר 180.65 מ"ר מעל הכניסה ו-352.21 מ"ר מתחת כניסה. חישוב מעל הכניסה : 180.65 (ש. מוצע) > 285 מ"ר המותרים, על פניו נראה כי המוצע ועמד במותר אך בחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מס' פונקציות הנדרשות במניין שטח שירות מוצע ולכן לא ניתן לוודא כי עומד במותר – על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטח שירות ולוודא עמידה במותר. חישוב מתחת הכניסה : 352.21 מ"ר (ש. מוצע) < 360 מ"ר המותרים. מס' קומות :		

מותר ע"פ תב"ע (תקנון) : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת לכניסה, סה"כ 6 קומות. -לפי סעיף 5.ב': "לא תותר חלוקה של קומה גבוהה לשתי קומות, למעט קומת הגלריה בשטח של כ-170 מ"ר במפלס חלל התפילה של הישיבה". -לפי סעיף 4.1.2.א' 1: "מספר הקומות המותר, כמפורט בנספח הבינוי". קיים בבקשה : קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת ו- 2 קומות מעל. סה"כ 3 קומות. מוצע בבקשה : קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה ו-3 קומות חדשות כאשר באחרונה קומת גלריה בשטח 130 מ"ר שאינה נספרת במניין הקומות. סה"כ 4 קומות. חישוב : 3 (קיים) + 4 (מוצע) = סה"כ 7 קומות – בהתאמה למאושר בנספח הבינוי. גובה בניין : מותר ע"פ תב"ע : גובה של 19 מ' -גובה מפלס הגג. מעל לגובה זה יותר מעקה לצורך הסתרת ציוד טכני, מבנה יציאה לגג וחלל טכני. מותר ע"פ נספח : גובה של 20.20 + (יחסי) ו-820.16+ (אבסולוטי). מוצע בבקשה : גובה מפלס הגג- 18.80 + מ', גובה סופי כולל מעקה גג – 20.20 + מ' – תואם את נספח הבינוי. מוצע חדר יציאה לגג שעורך הבקשה אינו מציג בחתכים וחזיתות. בתכנית לא מצויין גובהו – על עורך הבקשה להראות חדר יציאה לגג המוצע כנדרש בתכנית חזיתות וחתכים כדי לוודא עמידה במותר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : סך של 9 יח"ד. קיים בבקשה : ע"פ היתר קודם סך של 8 יח"ד. מוצע בבקשה : הריסת הקיים ושינויים פנימיים כך שבקומה 1, מפלס 3.57 + מוצעות כ-6 יח"ד . בשאר הקומות מוצעים חדרי ישיבה ולא יח"ד. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי מבחינת תכנון פנימי של יח' הדיור, על עורך הבקשה למספר את כל יח"ד הקיימות ומוצעות בבניין בצורה ברורה וכן להציג עבורן תכנית מלאה כפי המאושר		

בנספח הבינוי וכן לבצע תיקונים גרפיים ע"פ הרמוניקה a. מרפסות זיז : מוצע בבקשה ומותר עפ"י נספח : סעיף 1.2.4.א 3: "תותר הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו הבניין המזרחי וקו הבניין המערבי". קומה 1 קיימת, מפלס 3.57 + חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית עבור חדר מגורים ובחריגה מקו הבניין- המרפסת תואמת למאושר בנספח הבינוי במיקומה ובגודלה. על עורך הבקשה לחשב את שטחה המקורה כעיקרי מרפסות. קומה 3 מוצעת, מפלס 10.40 + : חזית מערבית – מוצע 2 מרפסות זיז לא מקורות – מרפסות תואמות את נספח הבינוי במיקומן אך עם שינוי בעומקן ומוצעות מעבר לקו הבניין. חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה – תואמת במדויק את נספח הבינוי. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה – תואמת את נספח הבינוי. חזית מזרחית – מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות- תואמות את נספח הבינוי למעט מרפסת אחת שמוצעת גדולה יותר מהמאושר – על עורך הבקשה לצמצמה לרוחב המאושר בנספח הבינוי. עורך הבקשה אינו מחשב שטח מרפסות מוצעות בבקשה ומציגן כקיימות – על עורך הבקשה לחשב שטח המרפסות המוצעות בבקשה וכן מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי למרפסות כנדרש. על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה. גלריה : מותר ע"פ תב"ע: גלריה בשטח 170 מ"ר בחלל התפילה של הישיבה, קומה רביעית. מוצע בבקשה : קומת גלריה במפלס 16.30 + קומה רביעית, בחלל התפילה של הישיבה כאשר שטחה המוצע 130.24 מ"ר, גובהה : 2.22 מ'. הגלריה המוצעת תואמת את נספח הבינוי. על עורך הבקשה להציג תכנית מלאה עבור הגלריה וכן מעקה כולל מפלס.		

הריסות : בבדיקה מול צילומים בשטח נראה כי בבניין קיים בינוי שלגביו לא קיים היתר, עורך הבקשה מסמנו "סגירה להריסה" בצהוב כנדרש. לפי סעיף 6.1.5: "פירוק תוספות בניה מאוחרות שלא זכו להכשרה בתכנית זו הינם תנאי למתן היתר בניה". חישוב מי נגר : סעיף 6.6: "ויותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל על מנת לאפשר חלחול מי נגר". עורך הבקשה אינו מציג חישוב – על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה חישוב מי נגר. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד" – הבניה המוצעת בבקשה כולה בהינף אחד כנדרש. הפקעה /זיקת הנאה : בתשריט התב"ע מסומן שטח עם זיקת הנאה. שטח זה מסומן במפת המדידה בהרמוניקה. אישור בקרה הנדסית : בתכנית חל סעיף 6.5 דרישת חיזוק מבנים. התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י מהנדס דייגו מיום 18/09/2022. הרמוניקה תואמת את התכנית המוצעת. על עורך הבקשה להשלים מסמך חו"ד נלווה שהתקבל כחלק מהאישור. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 14/01/2024 ע"י שלומי רוטלוי בה נכתב כי "נדרש מק"ח 1 עבור מסחר. בניין לשימור - ע"פ תקן רשאית הועדה מקומית לפטור", מכאן כי יש		

להביא את התיק להכרעת הוועדה בנדון לצורך ביטול מקום חניה הנדרש לפי תקן – מובא להכרעת הוועדה באם לפטור את הדרישה למקום חניה 1 עפ"י תקן מכוח תכנית 5166ב' מאחר ומדובר בבניין לשימור. אישור שימור : בתכנית חל סעיף סטיה ניכרת לעניין הוראות שימור מפורטות. עורך הבקשה מסמן קירות חיצוניים, חזיתות ואלמנטים מיועדים לשימור כנדרש. הרמוניקה שהוגשה תואמת להרמוניקה המאושרת ע"י חלקת השימור מיום 06/12/2023. התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 06/12/2023 ע"י יהונתן צחור, תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי, עורך הבקשה נדרש בתיקון חישובי השטחים על מנת לוודא עמידה במותר ובתיקונים גרפיים. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	26/10/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

	2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3	אישור פיקוד העורף הג"א
	4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	6	תשלום אגרת בניה
	7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	10	אישור משרד הבריאות
	11	תכנית אב לתחבורה
	12	אישור שירותי הכבאות

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2022/0026.01</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת, ממ"ד, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת יח"ד חדשות, תוספת מרפסות, תוספת ממ"ד, חיזוקים חיצוניים, שינויים בפתחים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דרומי מרים שרה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

רש"י 67, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30072	90	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
222877	תחילת תוקף	20/08/2016			
30072ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא נמצאו היתרים רלוונטיים ואחרונים במערכת.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 2 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים ברחוב רש"י 67, בשכונת מקור ברוך גוש : 30069, חלקה : 90

מצב מוצע :

מוצעת מעלית מקומת קרקע לקומת עליית הגג הכולל גישה לחדר המדרגות

קומה 2 , מפלס +7.20 :

מוצעת תוספת קומה המהווה תוספת יח"ד הכוללת מרחב מוגן

חזית צפונית :

מוצעות 2 מרפסות זיז

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת זיז

קומה 3 , מפלס +10.90 :

מוצעת תוספת קומה המהווה תוספת יח"ד הכוללת מרחב מוגן כמו"כ מוצעות מדרגות פנימיות לקומת עליה לגג

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת זיז

עליית הגג , מפלס + 13.90 :

מוצע תוספת קומה בתוך עליית גג הרעפים המשמש ליח"ד מקומה למטה .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמה הקלה אחת להלן :

1. " הקלה לתוספת בניה ע"פ סעיף 13 לתמא 38 ותוספת יח"ד "

בוצע משלוח הודעות בבקשה עפ"י סעיף 149 לחוק במסגרת פתיחת התיק .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 90.

בוצע משלוח הודעות עפ"י סעיף 149 לחוק בבקשה במסגרת פתיחת התיק

תום מועד להגשת התנגדויות הינו בתאריך 11/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

	מתאריך	

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה לחשב חדר מדרגות עליה לגג ואת הממ"דים המוצעים במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר. ש. שירות : על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות המוצעים ע"מ לעמוד בסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע מרפסות זיז : קומה 2 , מפלס +7.20 , חזית צפונית : מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות בשטח של 2.62 מ"ר בתוך קווי בניין . על עורך הבקשה להמציא הבהרה ממחלקת התכנון לעניין סעיף זה באם מדובר בתוספת שטח עיקרי למרפסות מקורות בנוסף לשטחים, ככל ולא יצליח עורך הבקשה להמציא הבהרה זו יש לחשב את שטח מרפסות זיז המקורות במניין שטח עיקרי המותר בטבלה 5 ולא להסירם (סטייה ניכרת שלביות ביצוע). גג הרעפים : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2(ו) : 9. גגות המבנה יהיו משופעים ומחופי רעפים 10. המתקנים הטכניים ימוקמו בחלל גג הרעפים על עורך הבקשה להציע גג רעפים בהתאם לנספח בינוי ולמקם את המערכות בחלל גג הרעפים. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא את התוכנית המאושרת של מחלקת שימור ולוודא התאמה להרמוניקה האחרונה במערכת.	07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30072 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 222877 תחילת תוקף 20/08/2016 מגורים ג תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : 1. גובה הבניה המירבי המצוין בטבלה מס' 5 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים 3. סגירת המרפסות תחשב כסטייה נכרת 4. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 5. שטחי הבניה המצוינים בטבלה 5 הינם מחייבים המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה נכרת נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית הנספח מחייב לעניין קווי בניין מירביים , מס יח"ד מירבי , מס' קומות מירבי וגובה הבניה המירבי	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

מוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי : מוצעת מעלית מקומת קרקע לקומת עליית הגג הכוללת גישה לחדר המדרגות קומה 2 , מפלס +7.20 : מוצעת תוספת קומה המהווה תוספת יח"ד הכוללת מרחב מוגן חזית צפונית : מוצעות 2 מרפסות זיז חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז קומה 3 , מפלס +10.90 : מוצעת תוספת קומה המהווה תוספת יח"ד הכוללת מרחב מוגן כמו"כ מוצעות מדרגות פנימיות לקומת עליה לגג חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז עליית הגג , מפלס + 13.90 : מוצע תוספת קומה בתוך עליית גג הרעפים המשמש ליח"ד מקומה למטה . המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : "תוספת הבניה ובניה על הגג -הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים " המוצע בבקשה הינו בהינף אחד . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין מס' קומות :		

מעל הכניסה הקובעת : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת יצוין שעפ"י ההוראות האדריכליות בסעיף 4.1.2 (ו) וכן עפ"י נספח הבינוי ניתן להשתמש בחלל גג למגורים קיים : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת מוצע בבקשה : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ושימוש בחלל גג הרעפים חישוב : 3(קומות קיימות) + 2(קומות מוצעות) = 4 קומות המותרות עפ"י התב"ע מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 7 יח"ד קיים : 5 יח"ד מוצע בבקשה : 2 יח"ד כמותר גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה בסך 15.5 + מטר - מעל ה-0.00 עד המדלפות הגובה מציין את תחתית גובה מדלפות הגג ונמדד מפלס הרחוב וגובהו האבסולוטי 819.95 + מעל גובה זה תותר בניית גג הרעפים עם רום גג שלא עולה על גובה מ-17.75 + 822.95 = מוצע בבקשה : גובה מבנה בסך 17.75 + 822.95 = מטר וגובה תחתי גג הרעפים הינו 14.75 + מטר דהיינו 819.92 מטר כמותר שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל הכניסה הקובעת :		

מותר בתב"ע: 513 מ"ר (כולל מרחבים מוגנים) קיים עפ"י ההרמוניקה: בסך של 210.49 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 259.03 מ"ר + 29.28 מ"ר (שטחי מרחבים מוגנים) = 288.31 מ"ר חישוב: 210.49 מ"ר (קיים) + 288.31 מ"ר (מוצע) = 498.80 מ"ר > 513 מ"ר המותרים. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה עומד בשטחים המותרים עפ"י ההוראות אך נדרש בחישוב חדר המדרגות לגג במניין שטח עיקרי המוצע - על עורך הבקשה לחשב חדר מדרגות עליה לגג ואת הממ"דים המוצעים במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר. ש. שירות: מעל הכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: בסך של 59 מ"ר קיים עפ"י ההרמוניקה: בסך של 23.98 מ"ר ש. שירות מוצע: בסך של 37.26 מ"ר חישוב: 23.98 מ"ר + 37.26 מ"ר = 61.24 מ"ר > 59 מ"ר המותרים – על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות המוצעים ע"מ לעמוד בסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע מרפסות זיז: קומה 2, מפלס +7.20: חזית צפונית: מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות בשטח של 2.62 מ"ר בתוך קווי בניין. כל אחת ברוחב של 3.15 מטר ובעומק של 0.83 מטר. בהוראות התכנית טבלה 5 סעיף 2 נרשם כי "השטחים אינם כוללים מרפסות זיזיות", לא ניתן להבין באם מדובר במרפסות זיזיות מקורות והאם ניתנים מעבר לזכויות - על עורך הבקשה להמציא הבהרה ממחלקת התכנון לעניין סעיף זה באם מדובר בתוספת שטח עיקרי למרפסות מקורות בנוסף לשטחים, ככל ולא יצליח עורך הבקשה להמציא הבהרה זו יש לחשב את שטח מרפסות זיז המקורות במניין שטח עיקרי המותר בטבלה 5 ולא להסירם (סטייה ניכרת שלביות ביצוע).		

חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז בשטח של 6.80 מ"ר בעומק של 1.60 מטר וברוחב של 4.26 מטר. קומה 3 , מפלס +10.90 : חזית דרומית : מוצעות 2 מרפסות זיז בשטח של 2.62 מ"ר בתוך קווי בניין כל אחת ברוחב של 3.15 מטר ובעומק של 0.83 מטר גג הרעפים : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2(ו) : 1. תותר תוספת של שתי קומות וגג רעפים לבניין מגורים קיים בן 2 קומות . סה"כ 4 קומות ועליית גג – המוצע בבקשה הינו 2 קומות חדשות ועליית גג מעל 2 קומות קיימות וכן תואם את נספח הבינוי 9. גגות המבנה יהיו משופעים ומחופי רעפים 10. המתקנים הטכניים ימוקמו בחלל גג הרעפים יצוין כי מוצע גג רעפים בעל 2 שיפועים אך ישנה קטימה ברום גג הרעפים בשטנה מהוראות הנספח הגם שעפ"י הוראות התב"ע נדרש לשים את המערכות בחלל גג הרעפים – על עורך הבקשה להציע גג רעפים בהתאם לנספח בינוי ולמקם את המערכות בחלל גג הרעפים. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע , סעיף 4.1 (י"א) : ייוותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי המוצע בבקשה הינו תוספת קומות ללא תוספות בקומת הקרקע תכסית : מותר עפ"י התב"ע : 70% מתא שטח, דהיינו $228 * 70\% = 159.60$ מ"ר (בהתאם למבנה הקיים לשימור) מוצע בבקשה : בבדיקה ידנית נראה כי המוצע בבקשה עומד במותר הגם שאין שינוי בקומת הקרקע		

נוהל בקרה הנדסית : התקבל אישור בתאריך 16/01/2025 ע"י משרד שמעוני שחם המאשר את האישור של נוהל בקרה הנדסית שהתקבל על תיק קודם מס' 2022/26.00 בחוות דעת שהתקבלה ב-06.01.2022 וכן את השינויים שבתוכנית זו – ניתן לראות את האישורים בארכיב אופטי. אישור שימור : התקבל אישור ממחלקת שימור בתאריך 24/03/2025 ע"י יהונתן צחור – היות והמערכת לא נתנה לפתוח את התוכנית המאושרת עפ"י מחלקת שימור – על עורך הבקשה להמציא את התוכנית המאושרת של מחלקת שימור ולוודא התאמה להרמוניקה האחרונה במערכת . אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 26/02/2025 ע"י גילי שעיו. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור בתאריך 02/02/2025 ע"י שירה אדלר . חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי מלבד צורת גג הרעפים וכן ישנה חריגה בשטחי השירות וכן יש לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי ולוודא עמידה במותר - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות כלל		
	21/01/2025	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	הקלה לתוספת בניה ע"פ סעיף 13 לתמא 38 ותוספת יח"ד

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	בשלב קבלת ההיתר יש לשלם השתתפות בעגלה 1000 ליטר	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה לחשב חדר מדרגות עליה לגג ואת הממ"דים המוצעים במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר.

ש. שירות :

על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות המוצעים ע"מ לעמוד בסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע

מרפסות זיז :

קומה 2, מפלס +7.20, חזית צפונית : מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות בשטח של 2.62 מ"ר בתוך קווי בניין.

על עורך הבקשה להמציא הבהרה ממחלקת התכנון לעניין סעיף זה באם מדובר בתוספת שטח עיקרי למרפסות מקורות בנוסף לשטחים, ככל ולא יצליח עורך הבקשה להמציא הבהרה זו יש לחשב את שטח מרפסות זיז המקורות במניין שטח עיקרי המותר בטבלה 5 ולא להסירם (סטייה

ניכרת שלביות ביצוע).

גג הרעפים :

עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2(ו) :

9. גגות המבנה יהיו משופעים ומחופי רעפים

10. המתקנים הטכניים ימוקמו בחלל גג הרעפים

על עורך הבקשה להציע גג רעפים בהתאם לנספח בינוי ולמקם את המערכות בחלל גג הרעפים.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא את התוכנית המאושרת של מחלקת שימור ולוודא התאמה להרמוניקה האחרונה במערכת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2020/0763.00</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בנייה ויח"ד על גבי מבנים קיימים בחלקות 63 ו-64.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סבג יחיאל
עורך הבקשה	אדריכל פדן אורי
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אילת 27-29 , נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30045	63	כן
30045	64	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4650	תחילת תוקף	10/01/1997			
4650	תחילת תוקף	10/01/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה אחרון ורלוונטי שהופקו בחלקה הנידונה, הופק :

- בתאריך 27/01/2013 הנו להיתר בניה בת.ב. 2008/733.00 עבור "תוספת בניה + פרגולה", בהיתר זה אושרו 70.38 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 11.67 מ"ר למניין שטחי שרות.

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן קומה אחת המשמש למגורים מעל כניסה קובעת ברחוב : אילת 27-29 בשכונת נחלאות גוש : 30045 חלקות : 63 ו-64.

מצב מוצע :

חלקה מס' 63 -

קומת מרתף, מפלס 1.68- : מוצעים 2 מחסנים עבור יח"ד מס' 1 ו-2 ומקלט משותף.

קומת קרקע, מפלס 0.87+ : מוצע הריסת בינוי חלקי קיים, חיזוק קירות קיימים בגבול החלקה וחלוקת קומת הקרקע ל-4 יח"ד.

קומת א', מפלס 3.92+ : מוצעת תוספת קומה הכוללת תוספת יח"ד חדשה (מס' 5), מרפסת זיז מקורה ליח"ד מס' 5 והרחבה ל-2 יח"ד (מס' 4 ו-3).

קומה ב', מפלס 6.97+ : מוצעת תוספת קומה הכוללת תוספת 3 יח"ד חדשה (מס' 6, 8 ו-9), מרפסת זיז מקורה ליח"ד מס' 6 והרחבה ל- יח"ד (מס' 7).

קומה ג', מפלס 10.02+ : מוצעים הגבהת המדלפות עבור תוספת קומה בעלת גג רעפים הכוללת תוספת יח"ד חדשה (מס' 7) ומרפסת זיז לא מקורה ליח"ד מס' 6 והרחבה ל-3 יח"ד (מס' 6, 8 ו-9).

חלקה מס' 64 -

קומת מרתף, מפלס 2.55- : – מוצע קומה מלאה למחסנים, קירות יורדים של המ"מדים מעל וחצר אנגלית.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ : מוצע הריסת בינוי קיים, חיזוק קירות קיימים ושינויים פנימיים עבור יח"ד מס' 1, תוספת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומת א', מפלס 3.05+ : מוצעת תוספת קומה הכוללת 2 יח"ד חדשות (מס' 2 ו-3) וממ"ד ליח"ד מס' 2.

יח"ד מס' 3, חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז מקורה ומרפסת זיז לא מקורה.

יח"ד מס' 2, חזית מערבית – מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ב', מפלס 6.97+ : מוצעים הגבהת המדלפות עבור תוספת קומה בעלת גג רעפים הכוללת הרחבה ליח"ד (מס' 12-3) וחדר מחוזק ליח"ד מס' 3.

חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה :

" לצורך בניית ממ"דים "

" הגבהת מדלפות ל- 1.8 מ' בשונה מנספח בינוי והוראות התוכנית "

" הקמת מרפסת ע"ג דרך בשונה מהוראות התוכנית "

תום מועד הגשת התנגדויות עבור פרסום חוזר בתאריך 15/04/2025 לפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 63 ו - 64.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור שימור סופי על התוכנית המעודכנת טרם הפניה לגורמים
07/07/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4650 תחילת תוקף : 10/01/1997 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : בתאריך 09/02/2022 התיק היה בוועדת משנה ובה הוחלט ל"לדחות במתכונת המוצעת היות והינה חורגת במספר פרמטרים מהותיים מהמותר כשאר חלקם המהווים סטייה נכרת מהוראות התכנית ומתקנות, על כן מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, לאחר תיקון התכנית הבקשה תבחן בשנית ותובא לדיון נוסף"

בתאריך 15/04/2025 היה תום מועד להגשת התנגדויות היות והוגשה תוכנית מתוקנת נספח בינוי : חזיתות המבנים אינם תואמים את נספח הבינוי וכן הגגות המוצעים בבקשה, לנדון לא פורסמה הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי – עורך הבקשה פרסם הקלה על הגבהת מדלפות ל- 1.8 מ' בשונה מנספח בינוי והוראות התוכנית קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/02/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים : חלקה 64, חזית מערבית - מוצע ממ"ד בקומת הקרקע וקומה א' המהווים חריגה מקווי הבניין - (ראה סעיף ממ"דים). חלקה 63 – חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר – ראה סעיף מרפסת זיז חלקה 64 – חזית מערבית תת-קרקעית – מוצע מחסן מתחת לקירות יורדים של ממדים מוצעים מעל, שטח זה יוצר הקטנת מרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר -ראה סעיף מרפסת זיז חזית מערבית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין, חריגה זו מהווה צמצום המרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר – עורך הבקשה הסיר את המרפסת בחזית זו מהבקשה כנדרש חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. שטחי בניה : חלקה מס' 63 - אומנם עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך בבחינה מעמיקה נראה כי עורך מחשב מדרגות פנימיות בקומת קרקע כשטח שירות במקום שטח עיקרי, ועבור קומה ג' של חלל הגג רעפים כשטח שירות כשאר נדרש החישוב המדרגות בקומה ב' – על עורך הבקשה לחשב את המדרגות כנדרש בכל הקומות כשטח עיקרי מוצע/קיים (קרקע) כנדרש עפ"י הנחיות בכדי לוודא	

עמידה בסך שטחי בניה המותרים דהיינו: 176 מ"ר – בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה חשבת את המדרגות וכן השטחים עומדים בסך השטחים המותרים מדרגות חיצוניות : המדרגות המוצעות בקומת המרתף הינם סגורות – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים – עורך הבקשה חשב את כלל השטחים ע"ג התוכנית המדרגות המוצעות בקומת הקרקע האומנם פתוחות וחיצוניות, אך המדרגות מתחתם סגורות ועל פי סעיף התב"ע יש לחשבם כעיקרי – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים – בבחינת הבקשה חלקה מס' 64 – - על עורך הבקשה להראות שטח מדרגות עיקרי בקומת הקרקע וכן את פודסט המדרגות – עורך הבקשה חישב את כלל השטחים הנדרשים ע"ג התוכנית מדלפות : חלקה 63 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי- עורך הבקשה פרסם הקלה ייעודית על הגבהת מדלפות ל- 1.8 מ' בשונה מנספח בינוי והוראות התוכנית חלקה 64 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי - עורך הבקשה פרסם הקלה ייעודית על הגבהת מדלפות ל- 1.8 מ' בשונה מנספח בינוי והוראות התוכנית מס' יח"ד : – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה מפורטת עבור כל יח"ד מוצעת ואת שטחה בכדי לוודא עמידה במותר – בבחינת התוכנית אומנם לא נבדקו הגדלים במדויק אך נראה כי המוצע בבקשה עומד בסך השטחים המותרים וכן עורך הבקשה הציג טבלה של מס' יח"ד וגודלם כנדרש ממ"דים : חלקה מס' 64 - -על עורך הבקשה : לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ' המותרים.	

להראות חיפוי אבן לעמודת ממדים המוצעים. עורך הבקשה צמצם את הממ"ד לעומק של 3.00 מטר וכן הציג חיפוי אבן כנדרש מקלט : – על עורך הבקשה להמציא אישור של יועץ מיגון כי השטח עבור המקלט עומד בתקנות לעניין שטחי הבניה עבורו – עורך הבקשה הסיר את המקלט מהבקשה חדר מחוזק : חלקה מס' 64 , קומה ב' , מפלס +6.97 : על עורך הבקשה להראות מיקום אחר של חדר מחוזק המוצע ושיעמוד בתקן הג"א – עורך הבקשה הציע את החדרים המחוזקים בקומה ב' כנדרש מחסנים : מותר לפי תכנית 4650 : מחסנים מעבר לזכויות בחלקה, שגובהם לא יעלה על 2.20 מ' ושתקרתם אינה עולה על 1 מ' מפני רחוב (דהיינו קבורים) ושטח אינו עולה על 12% מכלל שטח הבניין. חישוב מותר : חלקה 63 : $176 * 12\% = 21.12$ מ"ר המותרים. חלקה 64 : $134 * 12\% = 16.08$ מ"ר המותרים. מוצע בבקשה : חלקה 63 , קומת מרתף , מפלס -1.68 : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 21.12 מ"ר ולהסיר את כל הסניטרי/אינסטלציה מקומת המחסנים – עורך הבקשה הסיר את הסניטרי והאינסטלציה וכן צמצם את שטחי המחסנים לכדי המותר בסך של 16.20 מ"ר חלקה 64 , קומת מרתף , מפלס -2.55 : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 16.08 מ"ר – עורך הבקשה הסיר את שטחי האחסנה מנסך השטחים המותרים מרפסות זיז : מוצע בבקשה :		

חלקה מס' 63, חזית מזרחית- עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר – עורך הבקשה פרסם הקלה על הקמת מרפסת ע"ג דרך בשונה מהוראות התוכנית עפ"י סיכום פגישה עם ראש הצוות מני חלקה מס' 64 – חזית מערבית – עורך הבקשה מציע את המרפסות מעבר לקו הבניין ובכך יוצר צמצום השטח שבין גבול החלקה לקו הבניין דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר – עורך הבקשה הסיר את המרפסת מהבקשה חזית מזרחית - עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר - עורך הבקשה פרסם הקלה על הקמת מרפסת ע"ג דרך בשונה מהוראות התוכנית עפ"י סיכום פגישה עם ראש הצוות מני מרפסות גג : חלקה מס' 64 - קומה ב' , מפלס +6.97, חזית מערבית : האומנם את הממד ניתן לאשר במרווח מעבר לקו הבניין, אך את מרפסת המוצעת לא ניתן לאשר היות ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לעניין צמצום השטח – לא ניתן לאשר – עורך הבקשה הסיר את מרפסת הגג המוצעת מהבקשה אישור שימור : התכנית שנבחנה נמצאה ללא התאמה לתכנית שאושרה במחלקת השימור, לאחר תיקון התכנית עפ"י ההערות התכנוניות ובמידה ותהיינה שינויים מהמאשר בשימור עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שימור עדכני – לא התקבל אישור שימור סופי לאחר כל התיקונים – על עורך הבקשה להמציא אישור שימור סופי על התוכנית המעודכנת טרם הפניה לגורמים אישור איכות הסביבה :		

התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 15/07/2021 ע"י גב' שירה אדלר - על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה - התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 05/12/2024		
לצורך בניית ממ"דים הגבהת המדלפות ל 1.8 מ' בשונה מנספח הבינוי והוראות התוכנית הקמת מרפסות ע"ג דרך בשונה מהוראות התכנית	25/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והינה חורגת במספר פרמטרים מהותיים מהמותר כשאר חלקם המהווים סטייה נכרת מהוראות התכנית ומתקנות, על כן מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, לאחר תיקון התכנית הבקשה תבחן בשנית ותובא לדיון נוסף. סטייה ניכרת : לעניין מרפסות זיז – (ראה סעיף מרפסות). לעניין ממ"ד – (ראה סעיף ממדים). נספח בינוי : חזיתות המבנים אינם תואמים את נספח הבינוי וכן הגגות המוצעים בבקשה, לנדון לא פורסמה הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/02/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים : חלקה 64, חזית מערבית - מוצע ממ"ד בקומת הקרקע וקומה א' המהווים חריגה מקווי הבניין - (ראה סעיף ממ"דים).	09/02/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

חלקה 63 – חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חלקה 64 – חזית מערבית תת-קרקעית – מוצע מחסן מתחת לקירות יורדים של ממדים מוצעים מעל, שטח זה יוצר הקטנת מרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מערבית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין, חריגה זו מהווה צמצום המרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. שטחי בניה : חלקה מס' 63 - אומנם עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך בבחינה מעמיקה נראה כי עורך מחשב מדרגות פנימיות בקומת קרקע כשטח שירות במקום שטח עיקרי, ועבור קומה ג' של חלל הגג רעפים כשטח שירות כשאר נדרש החישוב המדרגות בקומה ב' – על עורך הבקשה לחשב את המדרגות כנדרש בכל הקומות כשטח עיקרי מוצע/קיים קרקע) כנדרש עפ"י הנחיות בכדי לוודא עמידה בסך שטחי בניה המותרים דהיינו : 176 מ"ר. מדרגות חיצוניות : המדרגות המוצעות בקומת המרתף הינם סגורות – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים. המדרגות המוצעות בקומת הקרקע האומנם פתוחות וחיצוניות, אך המדרגות מתחתם סגורות ועל פי סעיף התב"ע יש לחשבם כעיקרי – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים. חלקה מס' 64 – - על עורך הבקשה להראות שטח מדרגות עיקרי בקומת הקרקע וכן את פודסט המדרגות.		

מדלפות : חלקה 63 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי. חלקה 64 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי. מס' יח"ד : – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה מפורטת עבור כל יח"ד מוצעת ואת שטחה בכדי לוודא עמידה במותר. ממ"דים : חלקה מס' 64 - – על עורך הבקשה : לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ' המותרים. להראות חיפוי אבן לעמודת ממדים המוצעים. מקלט : – על עורך הבקשה להמציא אישור של יועץ מיגון כי השטח עבור המקלט עומד בתקנות לעניין שטחי הבניה עבורו. חדר מחוזק : חלקה מס' 64 , קומה ב' , מפלס +6.97 : על עורך הבקשה להראות מיקום אחר של חדר מחוזק המוצע ושיעמוד בתקן הג"א. מחסנים : מותר לפי תכנית 4650 : מחסנים מעבר לזכויות בחלקה, שגובהם לא יעלה על 2.20 מ' ושתקרתם אינה עולה על 1 מ' מפני רחוב (דהיינו קבורים) ושטח אינו עולה על 12% מכלל שטח הבניין. חישוב מותר : חלקה 63 : $176 * 12\% = 21.12$ מ"ר המותרים.		

חלקה 64 : 134 * 12% = 16.08 מ"ר המותרים. מוצע בבקשה : חלקה 63 , קומת מרתף , מפלס 1.68- : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 21.12 מ"ר ולהסיר את כל הסיטרי/אינסטלציה מקומת המחסנים. חלקה 64 , קומת מרתף , מפלס 2.55- : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 16.08 מ"ר. מרפסות זיו : מוצע בבקשה : חלקה מס' 63, חזית מזרחית- עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. חלקה מס' 64 – חזית מערבית – עורך הבקשה מציע את המרפסות מעבר לקו הבניין ובכך יוצר צמצום השטח שבין גבול החלקה לקו הבניין דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית - עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. מרפסות גג : חלקה מס' 64 - קומה ב' , מפלס 6.97+, חזית מערבית : האומנם את הממד ניתן לאשר במרווח מעבר לקו הבניין, אך את מרפסת המוצעת לא ניתן לאשר היות ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לעניין צמצום השטח – לא ניתן לאשר. אישור שימור : התכנית שנבחנה נמצאה ללא התאמה לתכנית שאושרה		

במחלקת השימור, לאחר תיקון התכנית עפ"י ההערות התכנוניות ובמידה ותהיינה שינויים מהמאושר בשימור עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שימור עדכני. אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 15/07/2021 ע"י גב' שירה אדלר -על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה. תוקף ההחלטה הינו לת 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והינה חורגת במספר פרמטרים מהותיים מהמותר כשאר חלקם המהווים סטייה נכרת מהוראות התכנית ומתקנות, על כן מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, לאחר תיקון התכנית הבקשה תבחן בשנית ותובא לדיון נוסף. סטייה ניכרת : לעניין מרפסות זיז – (ראה סעיף מרפסות). לעניין ממ"ד – (ראה סעיף ממדים). נספח בינוי : חזיתות המבנים אינם תואמים את נספח הבינוי וכן הגגות המוצעים בבקשה, לנדון לא פורסמה הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/02/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים : חלקה 64, חזית מערבית - מוצע ממ"ד בקומת הקרקע וקומה א' המהווים חריגה מקווי הבניין - (ראה סעיף ממ"דים). חלקה 63 – חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול	20/01/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חלקה 64 – חזית מערבית תת-קרקעית – מוצע מחסן מתחת לקירות יורדים של ממדים מוצעים מעל, שטח זה יוצר הקטנת מרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מערבית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין, חריגה זו מהווה צמצום המרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. שטחי בניה : חלקה מס' 63 - אומנם עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך בבחינה מעמיקה נראה כי עורך מחשב מדרגות פנימיות בקומת קרקע כשטח שירות במקום שטח עיקרי, ועבור קומה ג' של חלל הגג רעפים כשטח שירות כשאר נדרש החישוב המדרגות בקומה ב' – על עורך הבקשה לחשב את המדרגות כנדרש בכל הקומות כשטח עיקרי מוצע/קיים קרקע) כנדרש עפ"י הנחיות בכדי לוודא עמידה בסך שטחי בניה המותרים דהיינו : 176 מ"ר. מדרגות חיצוניות : המדרגות המוצעות בקומת המרתף הינם סגורות – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים. המדרגות המוצעות בקומת הקרקע האומנם פתוחות וחיצוניות, אך המדרגות מתחתם סגורות ועל פי סעיף התבע יש לחשבם כעיקרי – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים. חלקה מס' 64 – - על עורך הבקשה להראות שטח מדרגות עיקרי בקומת הקרקע וכן את פודסט המדרגות. מדלפות : חלקה 63 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי.	

חלקה 64 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי. מס' יח"ד : – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה מפורטת עבור כל יח"ד מוצעת ואת שטחה בכדי לוודא עמידה במותר. ממ"דים : חלקה מס' 64 - -על עורך הבקשה : לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ' המותרים. להראות חיפוי אבן לעמודת ממדים המוצעים. מקלט : – על עורך הבקשה להמציא אישור של יועץ מיגון כי השטח עבור המקלט עומד בתקנות לעניין שטחי הבניה עבורו. חדר מחוזה : חלקה מס' 64 , קומה ב' , מפלס +6.97 : על עורך הבקשה להראות מיקום אחר של חדר מחוזה המוצע ושיעמוד בתקן הג"א. מחסנים : מותר לפי תכנית 4650 : מחסנים מעבר לזכויות בחלקה, שגובהם לא יעלה על 2.20 מ' ושתקרתם אינה עולה על 1 מ' מפני רחוב (דהיינו קבורים) ושטח אינו עולה על 12% מכלל שטח הבניין. חישוב מותר : חלקה 63 : $176 * 12\% = 21.12$ מ"ר המותרים. חלקה 64 : $134 * 12\% = 16.08$ מ"ר המותרים. מוצע בבקשה :		

חלקה 63 , קומת מרתף , מפלס 1.68- : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 21.12 מ"ר ולהסיר את כל הסניטרי/אינסטלציה מקומת המחסנים. חלקה 64 , קומת מרתף , מפלס 2.55- : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 16.08 מ"ר. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : חלקה מס' 63, חזית מזרחית- עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. חלקה מס' 64 – חזית מערבית – עורך הבקשה מציע את המרפסות מעבר לקו הבניין ובכך יוצר צמצום השטח שבין גבול החלקה לקו הבניין דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית - עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. מרפסות גג : חלקה מס' 64 - קומה ב' , מפלס 6.97+, חזית מערבית : האומנם את הממד ניתן לאשר במרווח מעבר לקו הבניין, אך את מרפסת המוצעת לא ניתן לאשר היות ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לעניין צמצום השטח – לא ניתן לאשר. אישור שימור : התכנית שנבחנה נמצאה ללא התאמה לתכנית שאושרה במחלקת השימור, לאחר תיקון התכנית עפ"י ההערות התכנוניות ובמידה ותהיינה שינויים מהמאשר בשימור עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שימור עדכני.		

אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 15/07/2021 ע"י גב' שירה אדלר -על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4650 תחילת תוקף : 10/01/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 ו-2 תכניות כפופות : תוכנית מתאר 62 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : תוספת קומות, תוספת גובה בניין והקטנת מרווחים, המוצע בבקשה חורג מסעיף הקטנת מרווחים : לעניין מרפסות זיז – (ראה סעיף מרפסות). לעניין ממ"ד – (ראה סעיף ממדים). נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ - 250 : 1, , וכן נספח מס' 2 עקרונות עיצוב שותק דהיינו מחייב. מותר עפ"י נספח - נספח מס' 1 :	20/01/2022	חוות דעת תכנונית

הנספח מציג תוכנית גגות וחזיתות אשר מראות את מספר הקומות. חלקה מס' 63 - 3 קומות וגג רעפים, 2 קומות וגג ישר. חלקה מס' 64 - 2 קומות וגג רעפים. מוצע בקשה : חלקה מס' 63 - 3 קומות מעל כניסה קובעת וגג רעפים המשמש למגורים וכן קומת מרתף. חלקה מס' 64 - 2 קומות מעל כניסה קובעת וגג רעפים המשמש למגורים וכן קומת מרתף. אומנם המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי, אך עורך הבקשה מציע שימוש בחלל הגג רעפים למגורים כאשר מוצע הגבהת המדלפות בשונה מנספח מס' 2 - (ראה סעיף מדלפות). חזיתות המבנים אינם תואמים את נספח הבינוי וכן הגגות המוצעים בבקשה, לנדון לא פורסמה הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. שלביות ביצוע : בתוכנית הנ"ל חל סעיף שלביות ביצוע, כתנאי למתן היתר בניה יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר הבניה, מיקום ריכוז חומרי הבניה והכלים וגידור השטח. יש לקבוע בהיתר ההבניה הוראות לפינוי וניקוי השטח עם גמר ביצוע – תנאי זה יהא כתנאי להיתר בניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/02/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים : חלקה 64, חזית מערבית - מוצע ממ"ד בקומת הקרקע וקומה א' המהווים חריגה מקווי הבניין - (ראה סעיף ממ"דים). חלקה 63 – חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חלקה 64 – חזית מערבית תת-קרקעית – מוצע מחסן מתחת לקירות יורדים של ממדים מוצעים מעל, שטח זה יוצר הקטנת מרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר.		

חזית מערבית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין, חריגה זו מהווה צמצום המרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. שטחי בניה : ש. עיקרי מירבי מותר : (עפ"י סעיף 10(א)(1) : חלקה מס' 63 - 160% משטח החלקה * 110 מ"ר (שטח חלקה) = 176 מ"ר שטח עיקרי מירבי מותר. חלקה מס' 64 - 140% משטח החלקה * 96 מ"ר (שטח חלקה) = 134.4 מ"ר שטח עיקרי מירבי מותר. מוצע בבקשה : חלקה מס' 63 - ש. עיקרי קיים – בקומת קרקע , מפלס +0.78 : בסך של 53.18 מ"ר . ש. עיקרי מוצע : בשטח כולל של 122.50 מ"ר כאשר החלוקה היא - קומת א' , מפלס +3.92 : בסך של 66.27 מ"ר. קומה ב' , מפלס +6.97 : בסך של 56.28 מ"ר. חישוב : 53.18 מ"ר (ש. עיקרי קיים) + 122.5 מ"ר (ש. עיקרי מוצע) = 175.68 מ"ר > 176 מ"ר המותרים, אומנם עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך בבחינה מעמיקה נראה כי עורך מחשב מדרגות פנימיות בקומת קרקע כשטח שירות במקום שטח עיקרי, ועבור קומה ג' של חלל הגג רעפים כשטח שירות כשאר נדרש החישוב המדרגות בקומה ב' – על עורך הבקשה לחשב את המדרגות כנדרש בכל הקומות כשטח עיקרי מוצע/קיים (קרקע) כנדרש עפ"י הנחיות בכדי לוודא עמידה בסך שטחי בניה המותרים דהיינו : 176 מ"ר. יובהר : כי שטח קומת הגג ניתן מעבר לזכויות הבניה. מדרגות חיצוניות : עפ"י סעיף 10(1) שטחי מדרגות חיצוניות שהחלל שמתחתיהן אינו סגור אינן נכללות בשטח הבניה המרביים, דהיינו : כאשר שמדרגות מקורות ויצורות למדרגות שמתחת שיהיו סגורות אזי יש להכלילם במניין השטחים המותרים.		

המדרגות המוצעות בקומת המרתף הינם סגורות – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים. המדרגות המוצעות בקומת הקרקע האומנם פתוחות וחיצוניות, אך המדרגות מתחתם סגורות ועל פי סעיף התב"ע יש לחשבם כעיקרי – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים. חלקה מס' 64 – ש. עיקרי קיים בקומת קרקע, מפלס +0.00 : בסך של 53.78 מ"ר ש. עיקרי מוצע בקומת א', מפלס +3.05 : בסך של 54.10 מ"ר. חישוב : 53.78 מ"ר (ש. עיקרי קיים) + 54.10 מ"ר (ש. עיקרי מוצע) = 107.88 מ"ר > 134.4 מ"ר המותרים - על עורך הבקשה להראות שטח מדרגות עיקרי בקומת הקרקע וכן את פודסט המדרגות. יובהר : כי שטח קומת הגג ניתן מעבר לזכויות הבניה. מספר קומות : מותר עפ"י תב"ע : עפ"י סעיף 10(2)(א) : "בשטחים התחומים בקו נקודה בטוש אדום (חלקה 64) מס' הקומות המירבי הוא 2 קומות. עפ"י סעיף 10(2)(ב) : " בשטחים התחומים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום (חלקה 63) מס' הקומות הוא 3 ומעליהן גג רעפים. מס' קומות קיים : קומת קרקע ל-2 החלקות. מוצע בבקשה : חלקה מס' 63 - 3 קומות מעל כניסה קובעת וגג רעפים המשמש למגורים ע"ג קומת מרתף. חלקה מס' 64 - 2 קומות מעל כניסה קובעת וגג רעפים המשמש למגורים ע"ג קומת מרתף. מדלפות : מותר לפי נספח (מס' 2) : גובה מדלפות של 0.5 מ'. מוצע בבקשה : חלקה 63 - הגבהת המדלפות לגובה של 2.91 מ' בשונה מהמותר		

לפי נספח הבינוי, האומנם בהוראות התכנית אין סעיף ייעודי לגובה המדלפות ולכן ניתן להגביהם בהקלה עד לגובה של 1.20 מ' עפ"י הנחיות מרחביות – על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי. חלקה 64 – הגבהת המדלפות לגובה של 2.53 מ' בשונה מהמותר לפי נספח הבינוי, האומנם בהוראות התכנית אין סעיף ייעודי לגובה המדלפות ולכן ניתן להגביהם בהקלה עד לגובה של 1.20 מ' עפ"י הנחיות מרחביות – על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי. גובה קומות : מותר עפ"י תב"ע : עפ"י סעיף 10(3)(א) : "גובה קומה חדשה לא יעלה על 2.70 מ' מפני הרצפה ועד פני התקרה". עפ"י סעיף 10(3)(ב) : "גובה רום הגג לא יעלה על 4.00 מ' ממישור פני התקרה העליונה". מוצע בבקשה : חלקה מס' 63 – קומת א', מפלס +3.92 : מוצעת תוספת קומה בגובה של 2.70 מ' קומה ב', מפלס +6.97 : מוצעת תוספת קומה בגובה של 2.70 מ' קומה ג', מפלס +10.02 : מוצעים הגבהת המדלפות עבור תוספת קומה בעלת גג רעפים כאשר גובה רום הגג הוא 4.00 מ' אך ישנה הגבהת מדלפות מעבר למותר עפ"י נספח - (ראה סעיף מדלפות לעיל). חלקה מס' 64 - קומת א', מפלס +3.05 : מוצעת תוספת קומה בגובה של 2.70 מ'. קומה ב', מפלס +6.97 : מוצעים הגבהת המדלפות עבור תוספת קומה בעלת גג רעפים ומרפסת זיז מקורה ומרפסת גג אומנם גובה רום הגג אינו עולה על 4.00 מ' כמותר עפ"י תב"ע אך בחלקה זו התבע לא נותנת שימוש נוסף מעבר לקומות המותרות לחלל הגג רעפים - (ראה סעיף מדלפות לעיל). תכסית : מותר עפ"י תבע : (עפ"י סעיף 10(2)(ה) :	

חלקה מס' 63 - 80% משטח החלקה * 110 מ"ר (שטח חלקה) = 88 מ"ר. חלקה מס' 64 - 80% משטח החלקה * 96 מ"ר (שטח חלקה) = 76.80 מ"ר. מוצע בבקשה : חלקה מס' 63 – מוצע תכסית בשטח של 80 מ"ר > 88 מ"ר המותרים. חלקה מס' 64 - מוצע תכסית בשטח של 76.3 מ"ר > 76.80 מ"ר המותרים. מס' יח"ד : מותר עפ"י תבע : האומנם בתכנית הנ"ל אין הגבלה למס' יח"ד המוצעות פרט לסעיף 16(ט)(4) עבור יח"ד מתחת ל-35 מ"ר צריכה לעמוד בתנאים הבאים : גודל מטבח יהא 3.50 מ"ר. שירותים – 2.50 מ"ר. עורך הבקשה נדרש בהוכחה ע"ג ההרמוניקה עבור כל גודל של יח"ד בכדי לוודא עמידה בגודל המותר עפ"י סעיף 16(ט)(4), לאחר המצאת טבלה זו יהא ניתן לבדוק גודל מינימלי של יח"ד המוצעות – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה מפורטת עבור כל יח"ד מוצעת ואת שטחה בכדי לוודא עמידה במותר. ממ"דים : מותר לפי תקנות : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. מוצע בבקשה : חלקה מס' 64 - קומת קרקע , מפלס +0.00 : ממ"ד בשטח של 9.04 מ"ר + עובי קירות החורג מקווי בניין. קומת א' , מפלס +3.05 : ממ"ד בשטח של 9.06 מ"ר + עובי קירות ע"ג ממ"ד מטה, החורג מקווי בניין. האומנם בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניין צמצום המרווח שבין קו הבניין לגבול החלקה, אך עבור ממ"ד אין מניעה לאשר את החריגה מעבר לקו בניין גם כשחל סעיף סטייה ניכרת , אך הממ"ד צריך לעמוד בהנחיות מהנדס העיר לעניין חזית אחורית. * לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין : המוצע בבקשה בעומק של		

3.25 מ' בשונה מהנחיות מהנדס העיר – על עורך הבקשה לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ' המותרים. * ישמר מרחק של 1 מ' מגבול החלקה : המוצה בבקשה שומר מרחק של 1 מ' – כנדרש. * הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום : הקיר המוצע בבקשה של הממ"ד הפונה לחלקה הגובלת הינו אטום – כנדרש. על עורך הבקשה להראות חיפוי אבן לעמודות ממדים המוצעים. מקלט : חלקה מס' 63 , קומת מרתף , מפלס 1.68- : מוצע מקלט תת קרקעי בשטח של 31.91 מ"ר, האומנם מקלט ניתן מעבר לזכויות – על עורך הבקשה להמציא אישור של יועץ מיגון כי השטח עבור המקלט עומד בתקנות לעניין שטחי הבניה עבורו. חדר מחוזה : חלקה מס' 64 , קומה ב' , מפלס 6.97+ : מוצע חדר מחוזה. עורך הבקשה מחשב את החדר המחוזק כשטח שרות מוצע, עורך הבקשה נדרש בהנמכת המדלפות לגובה של 1.20 מ' המותרים בכפוף לפרסום הקלה, נגזרת מכך גובה גג ח. מחוזק המוצע בבקשה לא יהיה תקני – על עורך הבקשה להראות מיקום אחר של חדר מחוזק המוצע ושיעמוד בתקן הג"א. מחסנים : מותר לפי תכנית 4650 : מחסנים מעבר לזכויות בחלקה, שגובהם לא יעלה על 2.20 מ' ושתקרתם אינה עולה על 1 מ' מפני רחוב (דהיינו קבורים) ושטח אינו עולה על 12% מכלל שטח הבניין. חישוב מותר : חלקה 63 : $176 * 12\% = 21.12$ מ"ר המותרים. חלקה 64 : $134 * 12\% = 16.08$ מ"ר המותרים. מוצע בבקשה : חלקה 63 , קומת מרתף , מפלס 1.68- : שטחי מחסנים בסך של 34.82 מ"ר < 21.12 מ"ר המותרים, המוצע בבקשה חורג מ-12% המותרים ומהווה סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 21.12 מ"ר ולהסיר את כל הסניטרי/אינסטלציה מקומת המחסנים. חלקה 64 , קומת מרתף , מפלס 2.55- : שטחי מחסנים בסך של	

65.29 מ"ר < 16.08 מ"ר המותרים, המוצע בבקשה חורג מ-12% המותרים ומהווה סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 16.08 מ"ר. מרפסות זיז : מותר לפ"י תבע: סעיף 12(טז) "תותר בניית מרפסות זיז בעומק של עד 1.20 מ' באופי הבניין הקיים אך לא בהמשך לגג שטוח ולא לשטח ציבורי". מוצע בבקשה : חלקה מס' 63, חזית מזרחית- קומת א', מפלס +3.92 : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 1.29 מ"ר בעומק של כ-58 ס"מ. קומה ב', מפלס +6.97 : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 1.31 מ"ר בעומק של כ-58 ס"מ. קומה ג', מפלס +10.02 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 1.30 מ"ר בעומק של כ-58 ס"מ. עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. חלקה מס' 64 – חזית מערבית – קומת קרקע, מפלס +0.00 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 4.07 מ"ר בעומק של כ-90 ס"מ. קומת א', מפלס +3.05 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 4.23 מ"ר בעומק של כ-92 ס"מ. קומה ב', מפלס +6.97 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 4.09 מ"ר בעומק של כ-90 ס"מ. עורך הבקשה מציע את המרפסות מעבר לקו הבניין ובכך יוצר צמצום השטח שבין גבול החלקה לקו הבניין דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית - קומת א', מפלס +3.05 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 0.95 מ"ר בעומק של כ-59 ס"מ ומרפסת זיז לא מקורה בשטח של 1.28 מ"ר בעומק של כ-59 ס"מ. קומה ב', מפלס +6.97 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 0.99 מ"ר בעומק של כ-61 ס"מ.		

עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. מרפסות גג : חלקה מס' 64 - קומה ב' , מפלס +6.97, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג בשטח של 11.72 מ"ר ע"ג ממד המוצע מעבר לקו הבניין, האומנם את הממד ניתן לאשר במרווח מעבר לקו הבניין, אך את מרפסת המוצעת לא ניתן לאשר היות ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לעניין צמצום השטח – לא ניתן לאשר. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 07/07/2021 ע"י גב' נילי גוייכמן , תנאי שנדרש הוטמע במערכת. אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור בתאריך 17/06/2021 ע"י גב' אירנה גלר , תנאי שנדרש הוטמע במערכת. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 28/12/2021 ע"י גב' נחמה הלוי , תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. התכנית שנבחנה נמצאה ללא התאמה לתכנית שאושרה במחלקת השימור, לאחר תיקון התכנית עפ"י ההערות התכנוניות ובמידה ותהיינה שינויים מהמאושר בשימור עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שימור עדכני. אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 15/07/2021 ע"י גב' שירה אדלר -על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה. בקרה הנדסית : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל.		

חוות דעת אדריכלית : הבקשה המוצעת חורגת במספר פרמטרים מהותיים מהמותר המהווים סטייה נכרת מהוראות התכנית ומתקנות, על כן מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, לאחר תיקון התכנית הבקשה תבחן בשנית ותובא לדיון נוסף - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		
לצורך בניית ממ"דים.	30/12/2020	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר הבניה, מיקום ריכוז חומרי הבניה והכלים וגידור השטח	12
	תנאי מחלקת דרכים-אישור צוות בקרת תכנון תנועה. יש לשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה לקדמותו.	13
	תנאי מחלקת תנועה- יש לשלם כופר חניה ל10 מקומות חניה בחניון השוק לפי תב"ע 4650 החלה במקום	14
	במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור שי	15
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. ובכללם: פתחים, פרטי אבן, וסורגים מהבניה המקורית, שילוב אלמנטים מקוריים בפתחים של ק"ק הגובלים	16

	עם החצר הפנימית, השלמת פרטים מהבניה החדשה של סורגים, מעקות, מרפסות, פרט הפרדה, פרט קצה גג, קוקיות, מעלית, משרביה וכו'.	
17	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל	
18	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור	
19	יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.	
20	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא אישור שימור סופי על התוכנית המעודכנת טרם הפניה לגורמים

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2005/0932.11</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניה מחסן/מחסנים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה להרחבת דירה קיימת + ממ"ד + מחסנים וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מימון יצחק
עורך הבקשה	ראם מרים
מתכנן השלד	מהנדס סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

שד נוה יעקב 19, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	19	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7962	תחילת תוקף	04/01/2006			
א7962	תחילת תוקף	17/04/2008			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה יש התרים קודמים רלוונטיים עבור תוספות על הגג.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין מגורים בן 3-4 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומת מרתף, מפלס +3.10 :

מוצעים 2 מחסנים עבור דירות זילבר ומימרן , מחסן לכל דירה וריצוף חצר לדירה מס' 1.

תוכנית קומת קרקע, מפלס +5.600 :

בחזית מזרחית מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 1

בחזית מערבית מוצע ממ"ד לדירה מס' 1 וריצוף חצר.

ברחוב שד נווה יעקב 19, נווה יעקב , גוש 30646 חלקה 19.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

תוספת קומה תת קרקעית ושטחי שרות למחסנים ומעברים

חריגה מקו בניין אחורי לשם בניית ממ"ד

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 17.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בנייה מוצעת ע"ג חלקה 19 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות המתוכנת המוצעת : בינוי מוצע עפ"י נספח וממ"ד – אין מניעה לאשר. חצר-לא ניתן להציע חצר במפלס של המחסנים ויציאה מהמחסן, כמו כן המדרגות לא עומדות לעניין תקנות בניה במרווחים – יש לבטל את החצר במפלס זה ומדרגות הפיתוח. מחסן- לא ניתן לאשר מחסנים עילים וכניסה חיצונית, יש להציג תוכנית חדשה למחסנים העומדים בחוק התכנון והבניה. לאחר מכן התוכנית תיבחן שוב. עבירות בניה – קיימות מספר עבירות בניה במקום- יש להציג להריסה כנדרש ע"ג התוכנית.

גידור : מוצע גידור חצר 2.49 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים : ניתן להציע עד 1.5 מ', יש לצמצם כנדרש. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א7962 תחילת תוקף : 17/04/2008 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *א7962 תחילת תוקף 17.04.2008 אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' יח"ד המירבי בתכנית	08/07/2025	חוות דעת תכנונית

קווי הבניין המפורטים בתשריט. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : תוספת קומה תת קרקעית ושטחי שרות למחסנים ומעברים חריגה מקו בניין אחורי לשם בניית ממ"ד תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 17.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/3257 שהוגש מיום 6.7.2023 ע"י המח' למידע תכנוני הממ"ד המוצע חורג מקו בניין - מפורט בסעיף רלוונטי. נספח בינוי : קיים נספח בינוי שותק מחייב, הנספח מציע תוספת שטח עיקרי 27 מ"ר לדירה - השטח המוצע לדירה תואם לנספח הבינוי , אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע ממ"ד ומחסנים שאינם עפ"י נספח- מפורט בסעיפים הרלוונטים. ממ"ד : בחזית מערבית מוצע ממ"ד לדירה מס' 1 הממ"ד חורג מקו בניין כתום ב 4.00 מ' בחזית אחורית פורסמה הקלה : חריגה מקו בניין אחורי לשם בניית ממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס עיר : הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' מקי הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול . הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. המרווח הקיים הינו 13.11 מ' , הממ"ד בולט ב3.47 מ' , עומד במותר, אין מניעה לאשר.		

תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל לעמודה. תוספת קומה+מחסנים : מוצעת תוספת קומה למחסנים פורסמה הקלה : תוספת קומה קרקעית ושטחי שרות למחסנים ומעברים. המחסנים המוצעים הינם מחסנים עיליים ומתוכננים בצורה לא מנוצלת עם חלל, וכניסה חיצונית למחסן עפ"י תוכנית המתאר : מיקום המחסן צריך להיות לכל הפחות 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע הקרובים. המחסנים המוצעים אינם עומדים במותר , בנוסף לא ניתן לאשר כניסה חיצונית אלא מתוך חדר המדרגות יש להציג גישה למחסנים מתוך חלל חדר המדרגות המשותף. לא ניתן להציג בתוכנית הצל מחסן עתידי מתחת הממ"ד המוצע מעבר לקווי הבניין. בנוסף לא ניתן להציע יציאה ממחסן חצר מרוצפת ריצוף חצר : בקומת הקרקע מוצע ריצוף חצר עם מדרגות לריצוף חצר נוסף בקומת המרתף המדרגות המוצעות בהפרש של גובה 2.39 מ' עפ"י תקנות בניה במרווחים : ניתן לאשר מדרגות עד גובה 1.5 מ' עבור ירידה לחצרות או למרתפים ע"כ לא עומד במותר ויש להציע כנדרש עפ"י התקנות. יש לבטל את החצר התחתונה , והיציאה מהמחסן +המדרגות המובילות אליה. מוצע גידור חצר 2.49 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים : ניתן להציע עד 1.5 מ', יש לצמצם כנדרש. שטחי בניה : בינוי עפ"י נספח-זכויות הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, אין		

מניעה לאשר. ממ"ד- 9 מ"ר נטו , עומד במותר מחסנים- לא רלוונטי, לא ניתן לאשר. מרפסות זיז השלמת גג 5%, מחסן, שלביות ביצוע, החדרת מי נגר, יח"ד, ניווד זכויות : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים התוכנית לא כוללת בהוראותיה חיזוק מבנים. תימוכין קניינים : ממ"ד-נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה- התקבלו 18 חתימות מתוך 54 בעלי זכויות בבניין, ו8 חתימות של כל העמודה של הממ"ד, עומד במותר. בניה על חצר משותפת-נדרשת הסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה , לגבי שאר הדיירים משלוח הודעות כמקובל. התקבלה 8 חתימות מתוך 8 בעלי עניין בכניסה המוצעת. חוות דעת תכנונית : בינוי מוצע עפ"י נספח וממ"ד – אין מניעה לאשר. חצר-לא ניתן להציע חצר במפלס של המחסנים ויציאה מהמחסן, כמו כן המדרגות לא עומדות לעניין תקנות בניה במרווחים – יש לבטל את החצר במפלס זה ומדרגות הפיתוח. מחסן- לא ניתן לאשר מחסנים עילים וכניסה חיצונית, יש להציג תוכנית חדשה למחסנים העומדים בחוק התכנון והבניה. לאחר מכן התוכנית תיבחן שוב. עבירות בניה – קיימות מספר עבירות בניה במקום- יש להציג להריסה כנדרש ע"ג התוכנית. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

אישורים טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה – התקבל אישור 15.1.2025 אישור מחלקת שפייע - התקבל אישור 17.11.2024 אישור מחלקת תנועה- התקבל אישור 20.1.2025		
תוספת קומה תת קרקעית ושטחי שירות למחסנים ומעברים חריגה מקו בניין אחורי לשם בניית ממ"ד.	26/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תוספת קומה תת קרקעית ושטחי שירות למחסנים ומעברים. חריגה מקו בנין אחורי לשם בניית ממ"ד.	13/11/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות המתוכנת המוצעת :

בינוי מוצע עפ"י נספח וממ"ד – אין מניעה לאשר.

חצר-לא ניתן להציע חצר במפלס של המחסנים ויציאה מהמחסן, כמו כן המדרגות לא עומדות לעניין תקנות בניה במרווחים – יש לבטל את החצר במפלס זה ומדרגות הפיתוח.

מחסן- לא ניתן לאשר מחסנים עילים וכניסה חיצונית, יש להציג תוכנית חדשה למחסנים

העומדים בחוק התכנון והבניה. לאחר מכן התוכנית תיבחן שוב.

עבירות בניה – קיימות מספר עבירות בניה במקום- יש להציג להריסה כנדרש ע"ג התוכנית.

גידור :

מוצע גידור חצר 2.49 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים : ניתן להציע עד 1.5 מ', יש לצמצם כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2012/0346.02</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, בניית מרפסת, ממ"ד, סגירת מרפסת, פרגולה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת שטחי הבנייה הקיימים בהיתר 01.346/2012 ללא תוספת יחידות דיור.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר באמצעות חוסאם סיאם עיסה אסעד
עורך הבקשה	אדריכל עיד פהים
מתכנן השלד	מהנדס אבו ליל נאסר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מונזר , בית חניה .

גוש	חלקה	בשלמות
30615	55	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			
8301	תחילת תוקף	23/01/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2012/346.1 בניין חדש.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת חניה.

מצב מוצע :

במגרש קיים בניין בין 3 קומות

המוצע המבוקש משנה את המפלסים הקיימים והגדלת הבינוי הקיים.

בבניין קיימת עפ"י היתר 3 יח"ד וכעת מבוקשת דירה אחת בעלת 3 קומות

+חדר כושר בקומת המרתף.

ברחוב אל מונזר, בית חנינה גוש 30615 חלקה 5055.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 7.7.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 55, בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
25/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים בעלויות נושא הבעלויות נבדק בשנית ע"י אני פירו עפ"י ההנחיות החדשות תנאי למתן היתר בניה: שרשור בעלויות מלא מאושר ע"י וועדת בעלויות
24/06/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8301 תחילת תוקף:

23/01/2004 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3456א תחילת תוקף 2.8.99 אזור מגורים 1 מיוחד. *8301 תחילת תוקף 12.02.2022 אזור מגורים 1 מיוחד. *762708 תחילת תוקף 12.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. דיון חוזר: בתאריך 2.5.2024 התיק נידון ברשות רישוי ונדחה במתכונת המוצעת היות ולא עמד בהוראות התוכנית, ע"כ תוקנה התוכנית ועברה פרסום חוזר לעניין ניד שטחים, גובה וישנוי מפלסים ואין מתנגדים לבקשה, וכעת התיק עולה לדיון לאישור. רקע לבקשה: בחלקה זו הופק היתר בניה 2012/346.1 עבור בנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 3 יח"ד כעת במסגרת בקשה זו מוצעים שינויים, הפיכת 3 יח"ד לדירה אחת וכן שינויים נוספים, בנוסף מוצע חדר כושר לדירה. פורסמו הקלות בהתאם לעניין השטחים והגובה וישנוי מפלסים, כעת עולה לדיון לאישור. סטייה ניכרת: בתכנית 762708 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה. קווי הבניין ומרחק בין בניינים באותו מגרש.		

הריסת עברות בניה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה, סטייה מהוראות סעיף 6.13 (מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת הכולל: א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. ב. לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. הבקשה המוצת אינה מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני המוצע אינו חורג מקווי הבניין. נספח בינוי: אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה: מותר עפ"י תב"ע: אחוזי בניה כוללים - 160% השטחים כוללים את כל שטחי הבניה (עיקרי ושרות) למעט שטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 1.9 שטח המגרש הינו 980 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 1568 מ"ר. שטח מוצע בבקשה: 1154.70 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) > 1568 מ"ר, עומד במותר. שטח שרות תת קרקעי: עפ"י התב"ע: מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליחיד, חדר טרנספורמציה עפ"י החוק, מעלית ומדרגות, חניה עפ"י התקן ושטחי שרות אחרים בתת הקרקע עפ"י התקנות. שטח מוצע בבקשה: 267.85 מ"ר. בנוסף מוצע שטח עיקרי, פורסמה הקלה: ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.		

השטח המוצע : 183.77 מ"ר , סה"כ 1338.46 , עומד במותר, אין מניעה לאשר. מרפסות : עפ"י תב"ע : 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניוד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה : שטח המרפסות המוצעות מחושבות כשטח עיקרי , אין מניעה לאשר. מרפסת גג : בקומה ד' מפלס +12.96 מוצעת מרפסת גג לא מקורה, אין מניעה לאשר חניה : עפ"י סעיף 6.3 : 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 3. במגרשים בנויים מקומות החניה יהיו בתת הקרקע ככל הניתן . במקרים בהם לא ניתן להציע חניה בתת הקרקע , יוצע פתרון חניה בתחום המגרש. 4. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. מוצע בבקשה : התקבל אישור מחלקת חניה תואם לתוכנית שהוגשה-אין מניעה לאשר. ממ"ד : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו1 קומות מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. מוצע בבקשה : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לג גובה בניה :		

עפ"י תב"ע - אין הגבלה לגבי גובה בניה סופי. מוצע בבקשה - גובה כולל של המבנה הינו 12.96 + מ'. ומעליו מוצע ח.יציאה לגג. וגג רעפים מפלס 16.76 מ'. גובה קומות : עפ"י תקנות : גובה בניה 2.7 מ' מוצע בבקשה : גובה קומה 4.68 מ' נטו. פורסמה הקלה : הקלה בגובה קומת המגורים אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 980 מ"ר, סה"כ מותר 14 יח"ד. מוצע בבקשה : 1 יח"ד, עומד במותר. תכסית : מותר עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 980 מ"ר, שטח התכסית הינו 441 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 980 מ"ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו 784 מ"ר. מוצע בבקשה : מעל הכניסה הקובעת- תכסית בשטח של 297.06 מ"ר > 441 מ"ר עומד במותר. מתחת הכניסה הקובעת- תכסית בשטח של 455.61 מ"ר > 784 מ"ר עומד במותר.		

ניהול מי נגר : עפ"י תוכנית 762708 : יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש - הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה כנדרש. פריסת גדרות : בניין קיים, גדרות קיימים במגרש. מרווח קדמי : עפ"י הוראות התכנית המרווח הקדמי ייועד ככל הניתן לגינון, לא יותרו במרווח זה חפירה או מילוי המשנים באופן מהותי את מפלס הקרקע. ניתן לעשות שימוש במרווח זה לצורך חניה או שטחי תימרון לחניה רק אם אין פתרון אחר במגרש-הוצג מרווח קידמי רובו גינון, אין מניעה לאשר. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 6.5 : "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים ... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה : היתר לבניין חדש 2012/346.1 בשנת 2012 , לא נדרש. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קנייניים : מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות נכס, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית : התוכנית המוצעת מקובלת תיכנונית ועומדת בהוראות התוכנית -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 6.9.23		

אישור מח' שפי"ע -התקבל אישור 11.7.23 אישור מח' תנועה- התקבל אישור 7.7.2024 אישור מח' דרכים -התקבל אישור 18.8.23		
ניוד שטחים עיקרים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת הקלה בגובה קומות המגורים שינוי במפלסים מאושרים בהיתר 2012/346.1	19/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לדחות במתכונת המוצעת : בחלקה זו הופק היתר בניה 2012/346.1 עבור בנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 3 יח"ד כעת במסגרת בקשה זו מוצעים שינויים, הפיכת 3 יח"ד לדירה אחת וכן שינויים נוספים, הבקשה אינה מוצגת כנדרש : מוצעים שינויים במפלסים אשר לא סומנו להריסה, אין הפרדה ברורה בין קיים למוצע . מבחינה טכנית ומבחינת חישובי השטחים. בנוסף מוצע חדר כושר וכן 2 ממדים ליח"ד אחת. וכן מוצעת חריגה בשטחי הבניה ואי התאמות נוספות להוראות התוכנית.יש להציג תוכנית מתוקנת כנדרש בהתאם ולאח"כ הבקשה תיבחן מחדש. חדר כושר-ניתן לאשר רק במידה ויובהר כי שימוש זה מותר ע"ג התוכנית. שטח שרות תת קרקעי :	02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

שטח המחסן חורג מ10 מ"ר, לא עומד בהוראות יש לצמצם למותר. כמו כן מוצע בקומת המרתף שטח עיקרי, יש לבטלו- לא ניתן לבקש שטח עיקרי מתחת המפלס הקומה הקובעת. מרפסות : המרפסות המוצעות חורגות מהמותר, יש לצמצם או לחשב כשטח עיקרי. חניה : קיימות 3 מקומות חניה בשונה מהיתר קודם 4 מקומות חניה- לא התקבל אישור חניה, יש להציג כנדרש. גובה קומות : מוצע בבקשה : גובה קומה 4.68 מ' נטו. יש לפרסם הקלה על גובה או להוריד למותר. גובה חניה לצמצם 2.20. מ' תכסית : מתחת הכניסה הקובעת- השטח המוצע הינו גם שטח עיקרי וע"כ לא ניתן לבחון, יש להציג תוכנית מתוקנת. ניהול מי נגר : יש להציג חישוב המוכיח כי יש במגרש לפחות 20% שטחים חדירי מים. מרווח קדמי : יש להציג חישוב המוכיח כי המרווח הקדמי ברובו גינון. חיזוק מבנים :		

הוצג תצהיר מהנדס שגוי- יש להציג כנדרש. אישורים טרם דיון : אישור מח' תנועה- לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : בחלקה זו הופק היתר בניה 2012/346.1 עבור בנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 3 יח"ד כעת במסגרת בקשה זו מוצעים שינויים, הפיכת 3 יח"ד לדירה אחת וכן שינויים נוספים, הבקשה אינה מוצגת כנדרש : מוצעים שינויים במפלסים אשר לא סומנו להריסה, אין הפרדה ברורה בין קיים למוצע . מבחינה טכנית ומבחינת חישובי השטחים. בנוסף מוצע חדר כושר וכן 2 ממדים ליח"ד אחת. וכן מוצעת חריגה בשטחי הבניה ואי התאמות נוספות להוראות התוכנית.יש להציג תוכנית מתוקנת כנדרש בהתאם ולאח"כ הבקשה תיבחן מחדש.	09/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חדר כושר-ניתן לאשר רק במידה ויובהר כי שימוש זה מותר ע"ג התוכנית. שטח שרות תת קרקעי : שטח המחסן חורג 10 מ"ר, לא עומד בהוראות יש לצמצם למותר. כמו כן מוצע בקומת המרתף שטח עיקרי, יש לבטלו- לא ניתן לבקש שטח עיקרי מתחת המפלס הקומה הקובעת. מרפסות : המרפסות המוצעות חורגות מהמותר, יש לצמצם או לחשב כשטח עיקרי. חניה : קיימות 3 מקומות חניה בשונה מהיתר קודם 4 מקומות חניה- לא התקבל אישור חניה, יש להציג כנדרש. גובה קומות : מוצע בבקשה : גובה קומה 4.68 מ' נטו. יש לפרסם הקלה על גובה או להוריד למותר. גובה חניה לצמצם 2.20 מ' תכסית : מתחת הכניסה הקובעת- השטח המוצע הינו גם שטח עיקרי וע"כ לא ניתן לבחון, יש להציג תוכנית מתוקנת. ניהול מי נגר : יש להציג חישוב המוכיח כי יש במגרש לפחות 20% שטחים חדירי מים. מרווח קדמי : יש להציג חישוב המוכיח כי המרווח הקדמי ברובו גינון.		

חיזוק מבנים : הוצג תצהיר מהנדס שגוי- יש להציג כנדרש. אישורים טרם דיון : אישור מח' תנועה- לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8301 תחילת תוקף : 23/01/2004	09/04/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוץ*3456א תחילת תוקף 2.8.99 אזור מגורים 1 מיוחד. *8301 תחילת תוקף 12.02.2022 אזור מגורים 1 מיוחד. *762708 תחילת תוקף 12.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. רקע לבקשה: בחלקה זו הופק היתר בניה 2012/346.1 עבור בנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 3 יח"ד כעת במסגרת בקשה זו מוצעים שינויים, הפיכת 3 יח"ד לדירה אחת וכן שינויים נוספים, הבקשה אינה מוצגת כנדרש : מוצעים שינויים במפלסים אשר לא סומנו להריסה, אין הפרדה ברורה בין קיים למוצע . מבחינה טכנית ומבחינת חישובי השטחים. בנוסף מוצע חדר כושר וכן 2 ממדים ליח"ד אחת. וכן מוצעת חריגה בשטחי הבניה ואי התאמות נוספות להוראות התוכנית. יש להציג תוכנית מתוקנת כנדרש בהתאם ולאח"כ הבקשה תיבחן מחדש. חדר כושר-ניתן לאשר רק במידה ויובהר כי שימוש זה מותר ע"ג התוכנית. סטייה ניכרת : בתכנית 762708 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה. קווי הבניין ומרחק בין בניינים באותו מגרש. הריסת עברות בניה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה, סטייה מהוראות סעיף 6.13(מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת הכולל : א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. ב.לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה.ה.שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. הבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין שטח המרפסות, יש לתקן כנדרש.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני המוצע אינו חורג מקווי הבניין. נספח בינוי : אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע : אחוזי בניה כוללים - 160% השטחים כוללים את כל שטחי הבניה (עיקרי ושרות) למעט שטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 1.9 שטח המגרש הינו 980 מ"ר , סה"כ שטח לבניה 1568 מ"ר. שטח מוצע בבקשה : 1093.56 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 1568 מ"ר, עומד במותר. שטח שרות תת קרקעי : עפ"י התב"ע : מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד, חדר טרנספורמציה עפ"י החוק , מעלית ומדרגות , חניה עפ"י התקן ושטחי שרות אחרים בתת הקרקע עפ"י התקנות. שטח מוצע בבקשה : 214.01 מ"ר. שטח המחסן חורג מ10 מ"ר, לא עומד בהוראות יש לצמצם למותר. כמו כן מוצע בקומת המרתף שטח עיקרי, יש לבטלו- לא ניתן לבקש שטח עיקרי מתחת המפלס הקומה הקובעת. מרפסות : מותר עפ"י תב"ע : 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניוד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה : המרפסות המוצעות חורגות מהמותר, יש לצמצם או לחשב כשטח עיקרי.		

מרפסת גג : בקומה ד' מפלס +12.96 מוצעת מרפסת גג לא מקורה, אין מניעה לאשר חניה : עפ"י סעיף 6.3 : 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 3. במגרשים בנויים מקומות החניה יהיו בתת הקרקע ככל הניתן. במקרים בהם לא ניתן להציע חניה בתת הקרקע, יוצע פתרון חניה בתחום המגרש. 4. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. מוצע בבקשה : קיימות 3 מקומות חניה בשונה מהיתר קודם 4 מקומות חניה-לא התקבל אישור חניה, יש להציג כנדרש. ממ"ד : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 21 קומות מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. מוצע בבקשה : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לג גובה בניה : עפ"י תב"ע - אין הגבלה לגבי גובה בניה סופי. מוצע בבקשה - גובה כולל של המבנה הינו +12.96 מ'. ומעליו מוצע ח. יציאה לגג. וגג רעפים מפלס 16.76 מ'. גובה קומות : עפ"י תקנות : גובה בניה 2.7 מ'		

מוצע בבקשה : גובה קומה 4.68 מ' נטו. יש לפרסם הקלה על גובה או להוריד למותר. גובה חניה לצמצם 2.20 מ' מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 980 מ"ר, סה"כ מותר 14 יח"ד. מוצע בבקשה : 1 יח"ד, עומד במותר. תכסית : מותר עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 980 מ"ר, שטח התכסית הינו 441 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 980 מ"ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו 784 מ"ר. מוצע בבקשה : מעל הכניסה הקובעת- תכסית בשטח של 297.06 מ"ר > 784 מ"ר עומד במותר. מתחת הכניסה הקובעת- השטח המוצע הינו גם שטח עקרי וע"כ לא ניתן לבחון, יש להציג תוכנית מתוקנת. ניהול מי נגר : עפ"י תוכנית 762708 : יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש - יש להציג חישוב המוכיח כי יש במגרש לפחות 20% שטחים חדירי מים. פריסת גדרות : בניין קיים, גדרות קיימים במגרש. מרווח קדמי : עפ"י הוראות התכנית המרווח הקדמי ייועד ככל הניתן לגינון, לא יותרו במרווח זה חפירה או מילוי המשנים באופן מהותי		

את מפלס הקרקע. ניתן לעשות שימוש במרווח זה לצורך חניה או שטחי תימרון לחניה רק אם אין פתרון אחר במגרש. - יש להציג חישוב המוכיח כי המרווח הקדמי ברובו גינון. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 6.5 : "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה : היתר לבניין חדש 2012/346.1 בשנת 2012 , לא נדרש. הוצג תצהיר מהנדס שגוי- יש להציג כנדרש. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קנייניים : מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות נכס, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית : התוכנית המוצעת אינה מקובלת תכנונית ואינה עומדת בהוראות התוכנית -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 6.9.23 אישור מח' שפ"ע -התקבל אישור 11.7.23 אישור מח' תנועה- לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש. אישור מח' דרכים -התקבל אישור 18.8.23 אזור מגורים 1 מיוחד		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9
	שרשור בעלויות מלא מאושר ע"י וועדת בעלויות	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

בעלויות

נושא הבעלויות נבדק בשנית ע"י אני פירו עפ"י ההנחיות החדשות

תנאי למתן היתר בניה: שרשור בעלויות מלא מאושר ע"י וועדת בעלויות

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2014/0779.05</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, בניית ממ"ד, מרפסות ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר ראובני יאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע מאור
מתכנן השלד	הנדסאי שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

הרב פנחס א. וסרמן 10, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			
9344	תחילת תוקף	10/01/2008			
9344	תחילת תוקף	10/01/2008			
9344	תחילת תוקף	10/01/2008			
9831	תחילת תוקף	13/05/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה יש התרים רלוונטים כדלהלן :

01/104.2 מחסן

01/104.3 מחסן

01/107.4 הרחבת בניה לבניין קיים.

14/779.3 מעטפת בניה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין מגורים בן 4 קומות וקומת מרתף.

מצב מוצע :

תוכנית קומת מרתף, מפלס +1.52 :

מוצע מחסן לדירה מס' 49.

תוכנית קומת קרקע, מפלס +4.02 :

לדירה מס' 26 בחזית מזרחית מוצע ממ"ד על מעטפת בקומה מתחת.

לדירה מס' 33 בחזית מזרחית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

לדירה מס' 49 בחזית מזרחית מוצע שימוש במעטפת קיימת – שטח עיקרי + מרפסת זיז מקורה.

ברחוב א. וסרמן , נווה יעקב, גוש 30642 חלקה 14.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

בניית מרפסת בחריגה מקו בנין מזרחי בעומק של 2 מ' במקום 1.5 המותרים

בניה בשונה מנספח הבינוי

בניית מפתחים בשונה מנספח הבינוי

בניית ממ"ד בחריגה מקו בניין

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 31.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 14 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : בינוי ומרפסות זיז -אין מניעה לאשר ממ"ד- אין מניעה לאשר. מרפסת לדירה 33- יש להציג תוכנית צל+חתימת שכנים לדירה מעל. תימוכין קניינים : ממ"ד - התקבלו 21 חתימות שכנים מתוך 55 בעלי דירות עומד לעניין 2/3 מבעלי העמוד היות ולאור ההנחיות החדשות נדרש להוכיח 1/3 חתימות מבעלי הכניסה ו1/3 נוסף מהכניסות הסמוכות ,יש להציג בצורה מסודרת את הוכחת בעליות כנדרש. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	25/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9831 תחילת תוקף : 13/05/2010 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	24/06/2025	חוות דעת תכנונית

*9344 תחילת תוקף 10.1.2008 אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. תכנית המתאר סטייה ניכרת : בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' קומות מירבי , גובה מבנה , מספר יח"ד הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות : בניית מרפסת בחריגה מקו בנין מזרחי בעומק של 2 מ' במקום 1.5 המותרים בניה בשונה מנספח הבינוי בניית מפתחים בשונה מנספח הבינוי בניית ממ"ד בחריגה מקו בניין תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 31.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/7022 שהוגש מיום 16.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ממ"ד ומרפסת חורגים מקו בניין, מפורט בסעיפים הרלוונטים. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה הנספח מציע בקומת מרתף : 4 מחסנים בחלל שנוצר מבניית העמודה. מוצע בבקשה : מחסן בשונה מנספח הבינוי, מחסן אחד בתוך		

החלל ותוכנית צל לשאר דיירי העמודה פורסמה הקלה : בניה בשונה מנספח הבינוי 8% משטח הדירה- 92.97 מ"ר = 8% = 7.43 מ"ר , מוצע מחסן בשטח של 7.30 מ"ר, עומד במותר- אין מניעה לאשר. בקומת קרקע : תוספת 2 חדרים – שטח עיקרי. מוצע בבקשה : לדירה מס' 49 שימוש במעטפת קיימת עפ"י תיק 2014/779.3 תורם לנספח הבינוי אחד לאחד- עומד במותר. בנוסף בקומה זו מוצעות מרפסת זיז וממ"ד שאינם עפ"י נספח , מפורט בסעיפים הרלוונטים. ממ"ד : תוכנית קומת קרקע, מפלס +4.02 : לדירה מס' 26 בחזית מזרחית מוצע ממ"ד על מעטפת בקומה מתחת. הממ"ד חורג מקו בנין בחזית קידמית פורסמה הקלה : בניית ממ"ד בחריגה מקו בניין עפ"י מדיניות מהנדס עיר: הבליטה למרווח הקידמי ל תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם המרווח הקיים 22.9 מ', הממ"ד המוצע עומד במותר. תוכנית צל- כעת הוצגה תוכנית צל לעמודה הצמודה בלבד, עפ"י הנחיית ר"צ ניתן לאשר זאת. מרפסות זיז : בקומת הקרקע מוצעת 2 מרפסות זיז 1מרפסת זיז מקורה אחת מוצעת לדירה מס' 49 עפ"י תוכנית צל מתיק 2014/779.3 בשטח של 11.81 מ"ר . המרפסת חורגת מקו בניין ב 2.00 מ' בחזית קידמית, עפ"י תקנות סטיה ניכרת : גוזזטרא הבולטת מעבר לקו האמור יותר מ' 2 או 40% מהמרווח הקידמי של המגרש , הכל לפי הבליטה הקטנה – המרווח הקיים 11.94 מ' , 40% = 4.77 מ' , המרפסת חורגת ב' 2 מ' , עומדת במותר- אין מניעה לאשר.		

צמד מרפסות ותוכנית צל- קיימות עפ"י היתר מס' תיק 14/779.3 - 3 מרפסות בעמודה זו, עומד במותר. 2 מרפסת זיו לא מקורה מוצעת לדירה מס' 33. בשטח של 12.03 מ"ר המרפסת חורגת מקו בניין ב 2.00 מ' בחזית קידמית, עפ"י תקנות סטיה ניכרת : גזוזטרא הבולטת מעבר לקו האמור יותר מ' 2 או 40% מהמרווח הקידמי של המגרש , הכל לפי הבליטה הקטנה – המרווח הקיים 12.94 מ' , 40% = 5.17 מ' , המרפסת חורגת ב' 2 מ' , עומדת במותר- אין מניעה לאשר. צמד מרפסות ותוכנית צל- קיימות עפ"י היתר מס' תיק 01/104.7 - 2 מרפסות בעמודה זו, עומד במותר. יש להציג תוכנית צל+חתימת שכנים לדירה מעל. השלמות 5% קומת גג : לא מוצע, לא רלוונטי. שטחי בניה : השטחים המבוקשים בבקשה : תב"ע 9344 : השטחים המוצעים ע"ג מעטפת קיימת התואמת לנספח הבינוי במדויק ע"כ זכויות הבניה תואמות במלאם לנספח הבינוי, עומד במותר. ממ"ד : 9 מ"ר נטו. שלביות ביצוע : עפ"י הוראות התב"ע : הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד. מוצע בבקשה שימוש במעטפת קיימת אשר אושרה בתיק מס' : 14/779.3 ועמד לעניין שלביות ביצוע , ע"כ עומד במותר. שינוי בפתחים : בחזית מזרחית מוצע שינוי בפתחים קיימים והפיכת חלון לדלת פורסמה הקלה : בניית מפתחים בשונה מנספח הבינוי הבינוי מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר.		

חיזוק מבנים : התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. מי נגר, יח"ד, ניווד זכויות : לא מבוקש, לא רלוונטי. תימוכין קניינים : מחסן בשטח משותף-בניה על שטח גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה או בכניסה נשוא הבקשה (בבנין מרובה כניסות) – התקבלו 21 חתימות, יש להציג 2/3 מתוך הכניסה המוצעת. ממ"ד - התקבלו 21 חתימות שכנים מתוך 55 בעלי דירות התקבלו 2/3 חתימות מהעמודה- עומד במותר היות ולאור ההנחיות החדשות נדרש להוכיח 1/3 חתימות מבעלי הכניסה ו1/3 נוסף מהכניסות הסמוכות, יש להציג בצורה מסודרת את הוכחת בעליות כנדרש. חוות דעת תכנונית : בינוי ומרפסות זיז -אין מניעה לאשר ממ"ד – אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת איכות סביבה – התקבל אישור 12.1.2025 אישור מחלקת שפ"ע - התקבל אישור 18.12.2024		

בניית מרפסת בחריגה מקו בנין מזרחי בעומק של 2 מ"מ מ"מ 1.5 במקום מ"מ המותרים בניה בשונה מנספח בינוי בניית מפתחים בשונה מנספח בינוי בנית ממ"ד בחריגה מקו בנין	10/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בינוי ומרפסות זיז -אין מניעה לאשר

ממ"ד- אין מניעה לאשר.

מרפסת לדירה 33- יש להציג תוכנית צל+חתימת שכנים לדירה מעל.

תימוכין קניינים:

ממ"ד - התקבלו 21 חתימות שכנים מתוך 55 בעלי דירות

עומד לעניין 2/3 מבעלי העמוה

היות ולאור ההנחיות החדשות נדרש להוכיח $1/3$ חתימות מבעלי הכניסה ו- $1/3$ נוסף מהכניסות הסמוכות, יש להציג בצורה מסודרת את הוכחת בעליות כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2020/0070.01</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, בניה על הגג, בניית חדר מחוזק, בניית מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זאידין יעקב
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	מהנדס גילבורד לאוניד
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

נוף רמות 72, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30728	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2167ב	תחילת תוקף	01/08/1985			
8596	תחילת תוקף	25/06/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה יש התרים רלוונטים כדלהלן :

20/70 תוספת בניה על הגג

82/321.3 תוספת בניה על הגג

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין מגורים בן 5-6 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומה ד מפלס +11.20 :

עבור משפ' זאידין (תת חלקה 37) בחזית דרומית מוצע תוספת חדר מחוזק לדירה.

ומדרגות עליה לתוספת קומה בגג לדירה זו.

תוכנית קומה ה, מפלס +14.00 :

עבור משפ' זאידין (תת חלקה 37) מוצעת תוספת קומה -שטח עיקרי

עם מדרות מקשרות מהקומה הקיימת.

ברחוב נוף רמות 72, רמות, גוש 30728 חלקה 4.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

הקלה בדבר חדר מחוזק מעבר לקו בניין

הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי

הקלה בדבר ניווד שטחים מבניה על הצד לבניה על הגג

הקלה בדבר תוספת מכוח 5% השלמת קומת גג

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 17.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות.

התנגדויות :

התקבלו 4 התנגדויות מבעלי הדירות לבניין

עיקרי ההתנגדות :

שלא יהווה מרפסת ע"ג מרפסת ולא יהי ממ"ד על עמודים

שטח על גג משותף

ושלא יהיה בניה על חדר מדרגות משותף או יח"ד.

הבבקשה המוצעת אינה תואמת תב"ע ע"כ מובא לזימון מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 4 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך		
לדחות במתכונת המוצעת : חדר מחוזק , אין מניעה לאשר הבינוי המוצע על הגג – אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת דירת גג תימוכין קיינניים עבור בניה על הגג- התקבלו 9 חתימות מכמה בינניים במגרש(מגרש בעל 5 בינניים) ע"כ לא עומד במותר ונדחה לצורך השלמת תימוכין קיינניים כנדרש והוכחת 2/3 מבעלי הדירות בבנין. לאחר מכן ייבחן נושא ההתנגדויות חדר מדרגות משותף חדר מדרגות משותף עליה לקומה נוספת לגג עפ"י דרישות הג"א- עפ"י התרים קודמים לא נדרש, בנוסף אין לכך שטחים עודפים, יש לבטל את החדר מדרגות ולהציג סולם עליה לגג כפי שיצא בהיתרים הקודמים. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	08/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8596	08/07/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 25/06/2004 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *8596 תחילת תוקף 25.06.2024 15/09/2009 אזור מגורים 1 מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות : הקלה בדבר חדר מחוזק מעבר לקו בניין הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי הקלה בדבר ניווד שטחים מבניה על הצד לבניה על הגג הקלה בדבר תוספת מכוח 5% השלמת קומת גג תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 17.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות. התנגדויות : התקבלו 4 התנגדויות מבעלי הדירות לבניין עיקרי ההתנגדות : שלא יהווה מרפסת ע"ג מרפסת ולא יהי ממ"ד על עמודים שטח על גג משותף		

ושלא יהיה בניה על חדר מדרגות משותף או יח"ד. הבקשה המוצעת מובאת לדחיה במתכונת, ע"כ נושא ההתנגדויות ייבחן לאחר מכן. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/6968 שהוגש מיום 19.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני החדר מחוזק חורג מקו בניין- מפורט בסעיף חדר מחוזק נספח בינוי : בתב 8596 קיים נספח בינוי שותק- מחייב הנספח מציע תוספת בניה על הגג עם מדרגות מקשרות לדירה בקומה הקיימת מוצע בבקשה תוספת בניה על הגג בשונה מנספח + תוספת מכוח 5% השלמת דירת גג ע"כ התוספת המבוקשת גדולה יותר ושונה מנספח. פורסמה הקלה : הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי – השינוי מקובל תיכנונית, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע חדר מדרגות משותף עליה לקומה נוספת לגג עפ"י דרישות הג"א- עפ"י התרים קודמים לא נדרש, בנוסף אין לכך שטחים עודפים, יש לבטל את החדר מדרגות ולהציג סולם עליה לגג כפי שיצא בהיתרים הקודמים. בנוסף מוצע שטח עפ"י 5% השלמת דירת גג- מפורט בסעיף הרלוונטי. השלמת 5% קומת גג : בבקשה מוצעת 5% השלמת דירת גג , סה"כ 14.08 מ"ר תוספת שטח עיקרי עפ"י מדיניות מהנדס עיר : 1.5% השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים-הבינוי המוצע הינו על בניין מגורים משותף. 2.פרסום הקלה – פורסמה הקלה 5% השלמת גג 3.תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה לאה הוכלו כלל בעלי		

הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל- הוצגה תוכנית צל לכלל הדירות בגג כנדרש. 5. על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר . 6. אין סעיף של סטייה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף זה בתב"ע. 7. הבקשה מהווה שיפור אדריכלי ובלבד שקיים בינוי על הגג- קיים בינוי על הגג ואינו פוגע חזותית בבנין, התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע בכפוף לאישור התוכנית חדר מחוץ : ע"פ חוק ההסדרים סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה : תוספת שטחי שרות לשם בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הבטחון ..או תוספת שטחי שירות לשם בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור בהתאם להוראות הרשות המוסמכת , אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה - לא ייחשבו כסטייה ניכרת. מוצע בבקשה : חדר מחוץ בקומה ד חורג מקו בנין, בחזית קידמית פורסמה הקלה : בדבר חדר מחוץ מעבר לקו בנין עפ"י מדיניות מהנדס עיר : הבליטה למרווח הקידמי לא תעלה על 50% או 3 מ' הנמוך מביניהם המרווח הקיים מעל 60 מ' , והחדר מחוץ המוצע, עומד במותר. בנוסף אושר בקומה זו 2 חדרים מחוץ לקיים לדירות נוספות בתיק מס' 82/321.2 והוצגה תוכנית צל לדירות הנותרות, ע"כ אין מניעה לאשר שטחי בניה : השטחים המבוקשים בבקשה : תב"ע 8596 : 67 מ"ר חדר מחוץ : 9 מ"ר נטו. 5% השלמת דירת גג : שטח המגרש 15949 מ"ר		

5%- 797.45 מ"ר , סה"כ לכל דייר(30) : 26.58 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במותר. מרפסת זיז : לא מוצע, לא רלוונטי. שלביות ביצוע : עפ"י הוראות התב"ע : תותר תוספת קומה חלקית בבנין מס' 72 במפלס +14.00 לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח מס' 2. הבניה המוצעת לדירה אחת בלבד, עומד במותר. הריסות : בקומת ג במיקום החדר המחוזק המוצע, קיימת סגירה להריסה , תנאי לתחילת עבודות הינם הריסת הבניה המסומנת בצהוב. חיזוק מבנים : התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. מי נגר, יח"ד, ניווד זכויות : לא מבוקש, לא רלוונטי. תימוכין קניינים : גג משותף-בניה על שטח גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה או בכניסה נשוא הבקשה (בבנין מרובה כניסות) – התקבלו 9 חתימות מכמה בינינים במגרש) מגרש בעל 5 בינינים) ע"כ לא עומד במותר ונדחה לצורך השלמת תימוכין קניינים כנדרש. חוות דעת תכנונית :		

חדר מחוזה , אין מניעה לאשר הבינוי המוצע על הגג – אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לעניין 55 השלמת דירת גג - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת איכות סביבה - לא נדרש , אין בניה על הקרקע אישור מחלקת שפ"ע - התקבל אישור 17.11.2024		

הקלה בדבר בניית חדר מחוזק מעבר לקו בניין הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. הקלה בדבר ניווד שטחים מבניה על הצד לבניה על הגג הקלה בדבר תוספת בניה מכח 5% השלמת קומת גג.	26/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

חדר מחוזק, אין מניעה לאשר

הבינוי המוצע על הגג – אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת דירת גג

תימוכין קנייניים עבור בניה על הגג-

התקבלו 9 חתימות מכמה בינינים במגרש(מגרש בעל 5 בינינים) ע"כ לא עומד במותר ונדחה לצורך השלמת תימוכין קנייניים כנדרש והוכחת 2/3 מבעלי הדירות בבנין.

לאחר מכן ייבחן נושא ההתנגדויות

חדר מדרגות משותף

חדר מדרגות משותף עליה לקומה נוספת לגג עפ"י דרישות הג"א- עפ"י התרים קודמים לא נדרש, בנוסף אין לכך שטחים עודפים, יש לבטל את החדר מדרגות ולהציג סולם עליה לגג כפי שיצא בהיתרים הקודמים.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2023/0345.05</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות ל3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קדוש דוד אליהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 51 , נוה יעקב

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
587311	תחילת תוקף	18/12/2021			
642462	תחילת תוקף	02/10/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

1973/593 בניין מגורים חדש

2023/345.1 בתהליך היתר בניה

2023/345.4 בתהליך היתר בניה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 9 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומה 4 , מפלס +2.80 :

בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז בעומק 2 מ' לדירה מס' 16

תוכנית קומה 6 , מפלס +8.40 :

בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז בעומק 2 מ' לדירה מס' 24

תוכנית קומה 7 , מפלס +11.20 :

בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז בעומק 2 מ' לדירה מס' 28

ברחוב מעגלות הרב פרדס 51 , נווה יעקב גוש 30644 חלקה 32.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 25.3.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 32 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : המרפסות המוצעות ע"ג עמודים אינן מקובלות תכנונית ויש להגיש תוכנית מתוקנת. חיזוק מבנים : עפ"י נוהל בקרה הנדסית שהוגש הינו מתייחס לבקשה אחרת בבנין, יש להגיש נוהל בקרה הנדסית כנדרש תואם לבקשה שהוגשה.

חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 642462 תחילת תוקף : 02/10/2021 ייעוד הקרקע : *5/22/02 תחילת תוקף 20.3.1985 אזור מגורים רב קומות *642462 תחילת תוקף 20.102.2021 מגורים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/5419 שהוגש מיום 16.3.2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת : בתוכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספחים 1-69.	08/07/2025	חוות דעת תכנונית

מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה מעבר תחשב כסטיה ניכרת. המוצע בבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות : הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 25.3.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי : קיים נספח בינוי מחייב לעניינים הבאים : מס' יח"ד, גובה בנין, מס' קומות, שטחי בניה, וקווי בנין. הנספח מציע תוספת עמודת בניה + מרפסות זיז + ובניה על הגג לכל אגף בבנין. מוצע בבקשה : מרפסות זיז בלבד עבור 4 יח"ד , המרפסות מוצעות ע"ג עמודים, לא ניתן להציע מרפסות זיז על עמודים- יש לתקן כנדרש. שטחי בניה : גודל המרפסות תואם במדויק לנספח הבינוי ועומד בשטחי המרפסות המותרים. גובה בניה : לא מוצע, לא רלוונטי. מס' קומות : לא מוצע, לא רלוונטי. מרפסת זיז :		

מפורט בסעיף נספח בינוי היות ומוצע רק מרפסות זיז בלבש ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירות אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מחסנים : לא מוצע לא רלוונטי תכנית, יח"ד : לא מוצע, לא רלוונטי. חניה, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי לא מוצע, לא רלוונטי. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.2. : תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. מוצע בבקשה : תוספת קומה ל3 יח"ד במקום 4 יח"ד פורסמה הקלה : הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד. עומד במותר ואין מניעה לאשר. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף ט.1. : היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. עפ"י נוהל בקרה הנדסית שהוגש הינו מתייחס לבקשה אחרת		

בבנין, יש להגיש נוהל בקרה הנדסית כנדרש תואם לבקשה שהוגשה. הריסות : לא רלוונטי. תימוכין קניינים : תוכנית תואמת נספח- לא נדרש. חוות דעת תכנונית המרפסות המוצעות ע"ג עמודים אינן מקובלות תכנונית ויש להגיש תוכנית מתוקנת. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה- לא נדרש אישור מח' שפ"ע - לא נדרש התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6

	7 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

המרפסות המוצעות ע"ג עמודים אינן מקובלות תיכנונית ויש להגיש תוכנית מתוקנת.

חיזוק מבנים :

עפ"י נוהל בקרה הנדסית שהוגש הינו מתייחס לבקשה אחרת בבנין, יש להגיש נוהל בקרה הנדסית כנדרש תואם לבקשה שהוגשה.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2024/0547.00</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת לואיס רינה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בן משה הודיה
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

מעלה אורנים 10, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30725	39	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2644	תחילת תוקף	04/12/1980			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 04.11.1982 בת.ב 1981/277.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב מעלה אורנים 10, בית פרטי מבוקש תוספת ממ"ד.

גוש : 30725 חלקה : 39

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס -2.80 :

מוצע יסודות ממ"ד.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

דירה מס' 1- מוצע ממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" חריגה מקו בניין צידי עבור ממ"ד "

תום מועד התנגדויות בתאריך 29.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 39.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך		
המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד במדיניות מהנדס העיר ממ"ד ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	25/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2644 תחילת תוקף : 04/12/1980 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 2644 - תחילת תוקף 04/12/1980, אזור מגורים 5 מיוחד. תוכניות כפופות : * תכנית מתאר 62	25/06/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית 2644 סעיף 7- "נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 לחוק וע"פ סעיף 63(7) לחוק) כי זכויות הבניה שע"פ התכנית ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטייה בלי ניכרת, וכל תוספת קומות או גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה ושטחי בניה , או הגדלת מסר יחידות הדיור שלא הבתאם לתכנית תראה סטיה ניכרת " המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי : לתב"ע הנ"ל קיימים נספחים כללים ולא מפורטים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6826.00 שהוגש מיום 03.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הממ"ד המוצע בתחום קווי בניין מאושרים - (ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות : מוצע בבקשה זו תוספת לקומות קיימות . מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה זו הם ממ"ד ראה סעיף בהתאם. מחסנים :		

בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שלביות ביצוע: בבקשה הנ"ל לא צוין סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד המוצע בבקשה בתחום קו בניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. הממ"ד ממוקם בחזית קדמית מאחר ואין כל אפשרות אחרת למקמה בחזיתות אחרות. קומת מרתף במפלס -2.80 : מוצע יסודות ממ"ד – מילוי אדמה. קומת קרקע מפלס +0.00 : דירה מס' 1- מוצע ממ"ד בשטח 8.99 מ"ר. הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : בחלקה הינם קיימים שני תתי חלקות ע"כ אין צורך בחתימות נוספות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 07.04.2025 - "לאשר את הבקשה".		

אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 01.04.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 2644 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד במדיניות מהנדס העיר ממ"ד ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה בקו בניין צידי עבור ממ"ד	08/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד במדיניות מהנדס העיר ממ"ד ע"כ אין מניעה לאשר

בכפוף לאישור פיקוד העורף.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2017/0580.04</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירות 7, 13, 19, 25
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר חארר אהרן
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קפלן איליה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	30

כתובת האתר

אבא אחימאיר 7, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	19	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
591610	תחילת תוקף	14/12/2019			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

בחלקה קיים התרים רבים של תוספות לבניין:

2001/101.4 תוספת בניה

2011/892 תוספת בניה

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בן 5-8 קומות.

מצב מוצע :

קומה ראשונה, מפלס +1.50 :

מוצעים 3 מחסנים עבור 3 יח"ד

קומה שניה, מפלס +3.00 :

לדירה מס' 7 מוצע שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסות בחזיתות: צפון ודרום ובנישה הקיימת בחזית מזרח.

המוצע הינו עפ"י נספח הבינוי.

קומה שלישית, מפלס +6.00 :

לדירה מס' 10 מוצע שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסות בחזיתות: צפון ודרום ובנישה הקיימת בחזית מזרח.

המוצע הינו עפ"י נספח הבינוי.

קומה רביעית, מפלס +9.00 :

לדירה מס' 13 מוצע שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסות בחזיתות: צפון ודרום ובנישה הקיימת בחזית מזרח.

המוצע הינו עפ"י נספח הבינוי.

קומה חמשית, מפלס +16.00 :

לדירה מס' 16 מוצע שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסות בחזיתות: צפון ודרום ובנישה הקיימת בחזית מזרח.

המוצע הינו עפ"י נספח הבינוי.

ברחוב אבא אחימאיר 7, נווה יעקב גוש 30642 חלקה 19.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 02.05.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת

התנגדויות :

לבקשה התקבלה התנגדות על מחסנים מוצעים בחלוקה לא הוגנת, עפ"י התב"ע.

התיק המוצע תואם תב"ע ע"כ התיק עולה להכרעה אם יזמנו מתנגדים לבקשה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 19, בוצע משלוח הודעת לפי תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות

במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך		
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים : התוכנית המוצעת תואמת נספח בינוי אחד לאחד- אין מניעה לאשר. התקבלו התנגדויות : לבקשה התקבלה התנגדות על מחסנים מוצעים בחלוקה לא הוגנת, עפ"י התב"ע. בנוסף התקבלה עוד התנגדות חדשה על פגיעה בערך הנכס/ פגיעה בצביון הכללי של הרחוב שימנע השרכת הדירה / פגיעה בנכס בעתיד היות ועכשיו הבניה עומדת על 2%. הבקשה המוצעת תואמת לנספח הבינוי אחד לאחד , בנוסף התקבל נוהל בקרה הנדסית גם בתיק 2017/580.2 המראה כי ניתנת האפשרות לבנות ואינה פוגעת בזכויות הבניה , ע"כ מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	25/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 591610 תחילת תוקף : 14/12/2019 ייעוד הקרקע :	25/06/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *5/22/01 תחילת תוקף 20.04.1978 איזור מגורים רב קומות *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 איזור מגורים כללי. *591610 תחילת תוקף 14.12.2019 מגורים ד. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר : בתאריך 12.11.2024 התיק נידון ברשות רישוי וההחלטה היתה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק כעת לאחר הפרסום התיק חוזר לדיון בועדה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/6345 שהוגש מיום 18.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני , התוכנית המבוקשת אינה מהווה חריגה מהקווי הבניין. סטייה ניכרת : בתוכנית לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מחייב לעניין הנושאים הבאים : מספר יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה, וקווי בנין. הנספח מציע לדירות : בחזית צפונית תוספת ממ"ד + שטח עיקרי ומרפסת בחזית דרומית תוספת שטח עיקרי + מרפסת ובחזית מזרחית בנישה הקיימת בבניין תוספת שטח עיקרי. בנוסף בקומה ראשונה מוצעים 3 מחסנים תואמים נספח בינוי,		

כל התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי במדויק , אין מניעה לאשר. ממ"ד : מוצע ממ"ד לכל יח"ד עפ"י נספח, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף שטחי בניה : השטחים המוצעים תואמים נספח בינוי במדויק ועומדים בשטחים המותרים עפ"י התב"ע. מחסן : בקומה ראשונה מוצעים 3 מחסנים עבור 3 יח"ד תואם נספח בינוי, אין מניעה לאשר. תוכנית צל- עפ"י נספח ינשם מחסנים נוספים לדירות האחרות עומד במותר. מס' יח"ד, תכנית, גדר , חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות, מרווח קידמי, גובה בניה : לא מוצע, לא רלוונטי. מס' קומות : לא מוצע, לא רלוונטי חיזוק מבנים : התוכנית כוללת בסעיפיה סעיף חיזוק מבנים. התקבל אישור נוהל בקרה הנדסי כנדרש. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1: תוספת הבניה בחזיתות...בעמודות שלימות		

בלבד, היתר בניה יאושר לאחר תוכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה....". מוצע בתוכנית : המוצע בתוכנית עד קומה חמישית, ולא כולל את כל העמודה (קומה שישית) פורסמה הקלה : לעניין שלביות ביצוע, אין מניעה לאשר. תימוכין קנייניים : תוספת עפ"י נספח תואם תב"ע- אין צורך בהגשת תימוכין קנייניים. הריסות ופינויים : חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל תכנונית ותואם נספח בינוי-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה – התקבל אישור 13.6.2024. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 31.7.2024 התנגדויות : לבקשה התקבלה התנגדות על מחסנים מוצעים בחלוקה לא הוגנת, עפ"י התב"ע. בנוסף התקבלה עוד התנגדות חדשה על פגיעה בערך הנכס/ פגיעה בצביון הכללי של הרחוב שימנע השרכת הדירה / פגיעה בנכס בעתיד היות ועכשיו הבניה עומדת על 2%. הבקשה המוצעת תואמת לנספח הבינוי אחד לאחד , בנוסף התקבל נוהל בקרה הנדסית גם בתיק 2017/580.2 המראה כי ניתנת האפשרות לבנות ואינה פוגעת בזכויות הבניה , ע"כ מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים.		

הקלה לבניה שלא בהינף אחד.	29/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסום לפי סעיף 149 : התוכנית המוצעת תואמת נספח בינוי אך אינה עומדת לעניין שלביות ביצוע, יש לפרסם הקלה על בניה שאינה בהינף אחד. בנוסף הוגשה התנגדות לבקשה : לאחר ביצוע ההליך הפרסומי הנדרש בגין שלביות ביצוע , ההתנגדות תובא בפני הוועדה. חיזוק מבנים : המהנדס החתום על חו"ד אינו המהנדס שחתום על הבקשה- יש לסכרן כנדרש. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	12/11/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 591610 תחילת תוקף : 14/12/2019 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *5/22/01 תחילת תוקף 20.04.1978 איזור מגורים רב קומות *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 איזור מגורים כללי. *591610 תחילת תוקף 14.12.2019 מגורים ד. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/6345 שהוגש מיום 18.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני , התוכנית המבוקשת אינה מהווה חריגה מהקווי הבניין. סטייה ניכרת : בתוכנית לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מחייב לעניין הנושאים הבאים : מספר יח"ד,	30/09/2024	חוות דעת תכנונית

גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה, וקווי בנין. הנספח מציע לדירות : בחזית צפונית תוספת ממ"ד + שטח עיקרי ומרפסת בחזית דרומית תוספת שטח עיקרי + מרפסת ובחזית מזרחית בנישה הקיימת בבניין תוספת שטח עיקרי. בנוסף בקומה ראשונה מוצעים 3 מחסנים תואמים נספח בינוי, כל התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי במדויק , אין מניעה לאשר. ממ"ד : מוצע ממ"ד לכל יח"ד עפ"י נספח, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף שטחי בניה : השטחים המוצעים תואמים נספח בינוי במדויק ועומדים בשטחים המותרים עפ"י התב"ע. מחסן : בקומה ראשונה מוצעים 3 מחסנים עבור 3 יח"ד תואם נספח בינוי, אין מניעה לאשר. תוכנית צל- עפ"י נספח ישנם מחסנים נוספים לדירות האחרות ,עומד במותר. מס' יח"ד, תכסית, גדר , חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות, מרווח קידמי, גובה בניה : לא מוצע, לא רלוונטי. מס' קומות : לא מוצע, לא רלוונטי		

חיזוק מבנים : התוכנית כוללת בסעיפיה סעיף חיזוק מבנים. התקבל אישור נוהל בקרה הנדסי כנדרש. המהנדס החתום על חו"ד אינו המהנדס שחתום על הבקשה- יש לסכרן כנדרש. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1: תוספת הבניה בחזיתות...בעמודות שלימות בלבד, היתר בניה יאושר לאחר תוכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה..." מוצע בתוכנית : המוצע בתוכנית עד קומה חמישית, ולא כולל את כל העמודה(קומה שישית) ע"כ אינו עומד לעניין שלביות ביצוע, יש לפרסם הקלה על בניה שאינה בהינף אחד. תימוכין קנייניים : תוספת עפ"י נספח תואם תב"ע- אין צורך בהגשת תימוכין קנייניים. הריסות ופינויים : חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל תכנונית ותואם נספח בינוי-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה – התקבל אישור 13.6.2024. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 31.7.2024		

התנגדויות : לבקשה התקבלה התנגדות על מחסנים מוצעים בחלוקה לא הוגנת, עפ"י התב"ע. לאחר ביצוע ההליך הפרסומי הנדרש בגין שלביות ביצוע , ההתנגדות תובא בפני הוועדה.		
לפרסום לפי סעיף 149 : התוכנית המוצעת תואמת נספח בינוי אך אינה עומדת לעניין שלביות ביצוע, יש לפרסם הקלה על בניה שאינה בהינף אחד. בנוסף הוגשה התנגדות לבקשה : לאחר ביצוע ההליך הפרסומי הנדרש בגין שלביות ביצוע , ההתנגדות תובא בפני הוועדה. חיזוק מבנים : המהנדס החתום על חו"ד אינו המהנדס שחתום על הבקשה- יש לסכך כנדרש. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	30/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.	10

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים :

התוכנית המוצעת תואמת נספח בינוי אחד לאחד- אין מניעה לאשר.

התקבלו התנגדויות :

לבקשה התקבלה התנגדות על מחסנים מוצעים בחלוקה לא הוגנת, עפ"י התב"ע.

בנוסף התקבלה עוד התנגדות חדשה על פגיעה בערך הנכס/ פגיעה בצביון הכללי של הרחוב שימנע השרכת הדירה / פגיעה בנכס בעתיד היות ועכשיו הבניה עומדת על 2%.

הבקשה המוצעת תואמת לנספח הבינוי אחד לאחד, בנוסף התקבל נוהל בקרה הנדסית גם בתיק 2017/580.2 המראה כי ניתנת האפשרות לבנות ואינה פוגעת בזכויות הבניה, ע"כ מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2010/0310.04</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים. תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ג'י"בלי איתמר אברהם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	מהנדס אריאל אליה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

ראובן מס 136, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
132738	תחילת תוקף	21/12/2015			
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

בחלקה קיים התרים:

2010/310.2 תוספת בניה לבניין קיים.

2011/106.1 ממ"ד

2016/648 תוספת בניה לבניין קיים.

2010/310 תוספת בניה לבניין קיים.

2010/106 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 4 קומות.

מצב מוצע :

קומה א , מפלס +7.11 :

מוצעת מעטפת בינוי עבור משפ' אברגל.

קומה ב , מפלס +10.11 :

מוצעת תוספת בינוי עבור משפ' גבלי ,

בנוסף מוצעת מרפסת זיז בעומק 2.00 מ'.

ברחוב ראובן מס 136 רמות גוש 30714 חלקה 12.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

הקלה לתוספת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ' ובשטח של עד 12 מ"ר בשונה מנספח הבינוי ללא חריגה מקו בניין.

תום מועד להגשת התנגדויות 22.4.2025 ועפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת.

התנגדות :

לבקשה המוצעת התקבלה התנגדות מהמתנגד מתחת לדירת המבקש.

ההתנגדות הינה על מרפסת הזיז בלבד , שהינה תסתיר את המרפסת היחידה ובנוסף שיש לדירה זו מרפסת סוכה גדולה נוספת בצידו השני של הבניין.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 12 , בוצע פרסום לפי 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
25/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה :

הבינוי המוצע ע"פ נספח מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר מרפסת הזיז המוצעת מובאת להכרעת הוועדה לעניין הקלה 2 מ' מרפסת זיז : הוגשה התנגדות מהדייר בקומה מתחת, על מרפסת זו שהינה מוצעת על מרפסת גג עתידית עפ"י תב"ע וחוסמת לו את מרפסת הסוכה היחידה, ע"כ נושא ההקלה של 2 מ' לעניין עומק המרפסת, מובא להכרעת הוועדה. הריסות ופינויים : חלקי המבנים המסומנים בתשריט ובנספחים 1-2 במצב צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישה בקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם- תנאי לתחילת עבודות מוטמע במערכת חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/02 תחילת תוקף : 05/11/1987 ייעוד הקרקע :	24/06/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *132738 תחילת תוקף 21.12.2015 מגורים. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/7051 שהוגש מיום 27.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני , הבקשה המוצעת אינה מהווה חריגה מהקווי הבניין. סטייה ניכרת : בתוכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות במירבי בתוכנית זו הינם מחייבים. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה : הקלה לתוספת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ' ובשטח של עד 12 מ"ר בשונה מנספח הבינוי ללא חריגה מקו בניין. תום מועד להגשת התנגדויות 22.4.2025 ועפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת. התנגדות : לבקשה המוצעת התקבלה התנגדות מהמתנגד מתחת לדירת המבקש. ההתנגדות הינה על מרפסת הזיז בלבד, שהינה תסתיר את המרפסת היחידה ובנוסף שיש לדירה זו מרפסת סוכה גדולה נוספת בצידו השני של הבניין.		

נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט המציע תוספות מגורים ומרפסות. הנספח הינו מנחה ומחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, שטחי בניה וקווי הבנין. עפ"י נספח : קומה א , מפלס +7.11 : תוספת בינוי שטח עיקרי + מרפסת גג - מוצע בבקשה מקבילה בתיק 11/106.4 תוספת לדירה מתחת, אין מניעה לאשר. קומה ב , מפלס +10.11 : תוספת בינוי שטח עיקרי- מוצע בבקשה תוספת עבור משפ' גבלי תואמת נספח, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת מרפסת זיז בעומק 2.00 מ' -מפורט בסעיף מרפסות. מרפסת זיז : בקומה ב , מפלס +7.11 מוצעת מרפסת זיז בעומק 2.00 מ' בתוך קווי הבנין פורסמה הקלה : לתוספת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ' ובשטח של עד 12 מ"ר בשונה מנספח הבינוי ללא חריגה מקו בנין. צמד מרפסות-לא מוצע צמד מרפסות, היות ומדובר בחזית אחורית יש להציג מרפסת דמה. תוכנית צל- הוצג תוכנית צל , בנוסף עפ"י תב"ע יש מרפסות רבות בחזית זו בעתיד, עומד במותר. הוגשה התנגדות מהדייר בקומה מתחת, על מרפסת זו שהינה מוצעת על מרפסת גג עתידית עפ"י תב"ע וחוסמת לו את מרפסת הסוכה היחידה, ע"כ נוסח ההקלה של 2.0 מ' לעומק המרפסת תובא להכרעת הועדה. הריסות ופינויים : חלקי המבנים המסומנים בתשריט ובנספחים 1-2 במצב צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישה בקשה להיתר בחלק		

המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם- תנאי לתחילת עבודות מוטמע במערכת שטחי בניה : זכויות הבניה הינן פועל יוצא של נספח הבינוי מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא מוצע פתרון מיגוני , אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מחסן , מס' קומות, מס' יח"ד, תכנית, גדר , חדרים מחוזקים, השלמות דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התוכנית כוללת בסעיפיה סעיף חיזוק מבנים. לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסי כנדרש. התקבל תיק מקורי לבניין מס' 79/46 בשנת 1908 ע"כ לא נדרש. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1: תוספות הבני המוצעות בחזיתות בכל בנין תיבנה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה, במקרה של בניה חלקית יהיה הגג של התוספת החלקית מרפסת תקינה הכולל מעקה לרווחת הדייר שמעליה.. מוצע בתוכנית : הבניה מוצעת מלמטה למעלה, עומד במותר. תימוכין קיניינים : תוספת עפ"י נספח ומרפסת זיז - לא נדרש.		

חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע ע"פ נספח מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר מרפסת הזיז המוצעת מובאת להכרעת הוועדה לעניין הקלה 2 מ' -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש, פחות מ200 מ"ר. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 24.3.2025.		
הקלה לתוספת מרפסת זיזית בעומק של עד 2 מ' ובשטח של עד 12 מ"ר, בשונה מנספח בינוי, ללא חריגה מקווי הבניין.	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה :

הבינוי המוצע ע"פ נספח מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר
מרפסת הזיז המוצעת מובאת להכרעת הוועדה לעניין הקלה 2 מ'

מרפסת זיז :

הוגשה התנגדות מהדייר בקומה מתחת, על מרפסת זו שהינה מוצעת על מרפסת גג עתידית עפ"י
תב"ע וחוסמת לו את מרפסת הסוכה היחידה, ע"כ נושא ההקלה של 2 מ' לעניין עומק המרפסת,
מובא להכרעת הוועדה.

הריסות ופינויים :

חלקי המבנים המסומנים בתשריט ובנספחים 1-2 במצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י
מגישיה בקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם- תנאי לתחילת עבודות מוטמע
במערכת

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>1996/1037.06</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תבע, תוספת ממ"ד ומחסן בקומת מרתף, ריצוף חצר ע"ג התוספת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן יוסף
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	טרשתי רם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
3932א	תחילת תוקף	26/02/1995			
3932ג	תחילת תוקף	27/03/2001			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

1995/517.1 חידוש היתר

1996/1037 תוספת בניה לדירות

1995/517.2 תוספת בניה לדירות

1996/1037.4 תוספת

1995/517 תוספת בניה

1996/1037.2 בניית מחסנים

19888/93 תוספת בניה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בית דו משפחתי ומדורג -מורגנטאו.

מצב מוצע :

תוכנית קומת מרתף , -3.00 :

מוצע גרם מדרגות מהקומה העליונה עבור מחסן וממ"ד מוצעים.

תוכנית קומת קרקע , +0.00 :

בחזית דרומית מוצעת תוספת שטח עיקרי + ריצוף חצר.

ברחוב הנרי מורגנטאו 12, רמות, גוש 30720 חלקה 13.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון

הקלה בדבר בניית מחסן

הקלה בדבר בניית מרפסת

הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד

הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 15.4.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
26/06/2025	הכנת המלצה

תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	לדחות במתוכנת המוצעת : בינוי ע"פ נספח- אין מניעה לאשר ממ"ד- יש לתכנן את הממ"ד קרוב ככל הניתן למדרגות היורדות מהדירה הקיימת. מבואה לממ"ד- גדולה מ5 מ"ר המותרים , יש לתכנן ולצמצם כנדרש למינימום המותר. מחסן – יש להוכיח כי אכן לא קיים מחסן לדירה, במידה וקיים יש להסירו המבקשה מרפסת- ע"ג המחסן לא נתן להציע היות ולא ניתן לאשר את המחסן. מחסן : ע"פ נספח הבינוי קיימים מחסנים בקומה זו ובקומות נוספות- נראה כי יש כבר מחסן לדירה וע"כ לא ניתן לבקש מחסן נוסף- יש להוכיח כי אכן לא קיים מחסן לדירה, במידה וקיים יש להסירו המבקשה כמו כן נראה שהמחסן המוצע מחסן עילי ולא ניתן לבקש מחסן עילי. יש להציג תשריט בית משתף עם שייכות לדירות היות ועפ"י הנספח חצר : – כל עוד לא יוכח שניתן לבקש מחסן, יש לבטל את המרפסת המוצעת מהבקשה. הריסות : תנאי לתחילת עבודות – הריסת המסומן בצהוב ע"ג ההרמוניקה. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : *3932א,ב,ג תחילת תוקף 27.03.2001 אזור מגורים 4 מיוחד. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6736 שהוגש מיום 5.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת : בתוכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : קומות, גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו. המוצע בבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת.	26/06/2025	חוות דעת תכנונית

פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות : הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון הקלה בדבר בניית מחסן הקלה בדבר בניית מרפסת הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 15.4.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי : קיים נספח בינוי שותק = מחייב הנספח מציע לדירה בחזית דרומית תוספת שטח עיקרי - 11.5 מ"ר מוצע בבקשה שטח תואם לנספח הבינוי אחד לאחד , אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעים ממ"ד ומחסן שאינם עפ"י נספח – מפורט בסעיפים הרלוונטים. מחסן : בקומת המרתף מוצע מחסן לדירה עם מדרגות ירידה מהקומה הקיימת. פורסמה הקלה : הקלה בדבר בניית מחסן ע"פ נספח הבינוי קיימים מחסנים בקומה זו ובקומות נוספות- נראה כי יש כבר מחסן לדירה וע"כ לא ניתן לבקש מחסן נוסף- יש להוכיח כי אין מחסן לדירה, במידה ואכן קיים יש להסירו מהבקשה. כמו כן נראה שהמחסן המוצע מחסן עילי ולא ניתן לבקש מחסן עילי. יש להציג תשריט בית משתף עם שייכות לדירות היות ועפ"י הנספח חצר : מבוקשת מרפסת גג /חצר ע"ג המחסן המבוקש פורסמה הקלה :		

הקלה בדבר בניית מרפסת – כל עוד לא יוכח שניתן לבקש מחסן, יש לבטל את המרפסת המוצעת מהבקשה. ממ"ד : בקומת המרתף מוצע ממ"ד לדירה עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת. פורסמה הקלה : הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון, הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי תוכנית צל- לא הוצגה תוכנית צל היות וזהו בניין מדורג הממ"ד המוצע הינו בתוך קווי הבניין של התוספת ע"פ התב"ע אין מניעה לאשרו בכפוף להצגת תוכנית מתוקנת ומעודכנת- יש לתכנן את הממ"ד קרוב ככל הניתן למדרגות היורדות מהדירה הקיימת. שטחי בניה : ע"פ תב"ע: 11.5 מ"ר מוצע בבקשה: 11.52 מ"ר, עומד במותר. ממ"ד : 8.97 מ"ר, נדרש להביא אישור הגא לכך. מחסן : לא רלוונטי היות ולא ניתן להציע מחסן נוסף. מדרגות- מחושבות כשטח שרות, עומד במותר היות והם יורדות לקומת שרות בלבד. מבואה לממ"ד- גדולה 5 מ"ר המותרים , יש לתכנן ולצמצם כנדרש למינימום המותר. גובה בניה : לא מוצע, לא רלוונטי. מס' קומות : לא מוצע, לא רלוונטי. מרפסת זיז :		

לא מוצע, לא רלוונטי. תכסית, יח"ד : לא מוצע, לא רלוונטי. חניה, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי לא מוצע, לא רלוונטי. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע : בכל בנין הבניה המוצעת תיעשה בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים מוצע בבקשה : תוספת לקומת הקרקע בלבד פורסמה הקלה : הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד עומד במותר ואין מניעה לאשר. חיזוק מבנים : התכנית לא כוללת סעיף זה. הריסות : מוצע הריסה ע"ג ההרמוניקה תנאי לתחילת עבודות – הריסת המסומן בצהוב ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים : ממ"ד-- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה בניה בחצר משותפת-- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או		

הכניסה נשוא הבקשה, ע"ג ההרמוניקה. -התקבלו 6 חתימות מתוך 8 בעלי דירות, עומד במותר. חוות דעת תכנונית : בינוי ע"פ נספח- אין מניעה לאשר ממ"ד- יש לתכנן את הממ"ד קרוב ככל הניתן למדרגות היורדות מהדירה הקיימת. מבואה לממ"ד- גדולה מ"מ 5 מ"ר המותרים, יש לתכנן ולצמצם כנדרש למינימום המותר. מחסן – יש להוכיח כי אכן לא קיים מחסן לדירה, במידה וקיים יש להסירו המבקשה מרפסת- ע"ג המחסן לא נתן להציע היות ולא ניתן לאשר את המחסן. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה- לא נדרש אישור מח' שפ"ע - לא נדרש התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון הקלה בדבר בניית מחסן	25/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה בדבר בניית מרפסת		
הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד		
הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

בינוי ע"פ נספח- אין מניעה לאשר

ממ"ד- יש לתכנן את הממ"ד קרוב ככל הניתן למדרגות היורדות מהדירה הקיימת.

מבואה לממ"ד- גדולה 5 מ"ר המותרים, יש לתכנן ולצמצם כנדרש למינימום המותר.

מחסן – יש להוכיח כי אכן לא קיים מחסן לדירה, במידה וקיים יש להסירו המבקשה

מרפסת- ע"ג המחסן לא נתן להציע היות ולא ניתן לאשר את המחסן.

מחסן :

ע"פ נספח הבינוי קיימים מחסנים בקומה זו ובקומות נוספות- נראה כי יש כבר מחסן לדירה וע"כ לא ניתן לבקש מחסן נוסף- יש להוכיח כי אכן לא קיים מחסן לדירה, במידה וקיים יש להסירו המבקשה

כמו כן נראה שהמחסן המוצע מחסן עילי ולא ניתן לבקש מחסן עילי.

יש להציג תשריט בית משתף עם שייכות לדירות היות ועפ"י הנספח

חצר :

– כל עוד לא יוכח שניתן לבקש מחסן, יש לבטל את המרפסת המוצעת מהבקשה.

הריסות :

תנאי לתחילת עבודות – הריסת המסומן בצהוב ע"ג ההרמוניקה.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2012/0375.09</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניית ממ"דים, מרפסת זיז וריצוף מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שלומאי יצחק יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חניסקי מיכל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

אשר גולאק 1-3 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
7662א	תחילת תוקף	24/01/2012			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה יש התרים קודמים כדלהלן :

2012/375 תוספות בניה

2012/375.3 תוספות בניה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין מגורים בן 4-5 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומת קרקע, מפלס 1.37- :

לדירה מס' 1 מוצע ממ"ד בחזית צפונית + מבואה לממ"ד ויציאה לחצר עם מדרגות מהדירה.

תוכנית קומה א , מפלס 1.37+ :

לדירה מס' 3 מוצע ממ"ד בהמשך לקומת קרקע + מבואה

בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז בעומק 2.00 מ'

לדירה מס' 4 מוצע שימוש בגג בקיים עפ"י היתר 2012/375 עבור מרפסת גג.

תוכנית קומה ב , מפלס 4.12+ :

לדירה מב' 5 מוצעת מרפסת דמה בעומק 2.00 מ'.

ברחוב אשר גואלק 1-3 נווה יעקב, גוש 30645 חלקה 22.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים

חריגה בקו בניין עבור מרפסת זיז וממ"ד
תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 27.5.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 22 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
26/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתוכנת המוצעת : יש להציג תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות ולתיקונים המופיעים ע"ג ההרמוניקה. ממ"ד מוצע- אין מניעה לאשר.

חצר-יש להציג תימוכין קניינים כנדרש. מרפסת זיז- יש לתכנן את מיקום המרפסת בסמיכות לקו בנין כתום כנדרש. מרפסת גג- אין מניעה לאשר מובא להכרעת הוועדה : לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי נושא זה מבוא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לענין חריגה בקו בנין עבור מרפסת זיז וממ"ד בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א7662 תחילת תוקף : 24/01/2012 ייעוד הקרקע :	26/06/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *7662א תחילת תוקף 121.4.2012 מגורים ב. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 מס' יח"ד המירבי קוי הבניין יחשב כסטייה ניכרת שלבי הביצוע המציינים בסעיף מס' 7.1. הינם מחייבים. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות : מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים חריגה בקו בניין עבור מרפסת זיז וממ"ד תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 27.5.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6849.00 שהוגש מיום 7.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הממ"ד והמרפסת זיז חורגים מקו בניין כתום – מפורט בסעיף הרלוונטים. לא סומן קו בניין כתום, יש לסמן כנדרש. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מחייב לעניינים הבאים : מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות שטחי בניה וקוי הבנין. הנספח מציע תוספות בחזית מזרחית, כעת מבוקש ממ"ד ומרפסות שאינם עפ"י נספח		

לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי נושא זה מבוא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לענין חריגה בקו בנין עבור מרפסת זיז וממ"ד בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. ממ"ד : בחזית צפונית מוצעת עמודת ממדים של 2 ממדים הכוללת מבואה לממ"ד. הממ"ד חורג מקו בניין צידי עפ"י מדיניות מהנדס עיר : לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח , והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהי האטום. המרווח הקיים הינו 14.30 מ', הממ"ד חורג ב 3.5 מ' , ע"כ עומד במותר. תוכנית צמל- הוצגה תוכנית צל כנדרש לעמודות הנוספות בבנין, עומד במותר. שטחי בניה : השטחים המבוקשים בבקשה : ממ"ד : 9 מ"ר נטו. מבואה לממ"ד : 5 מ"ר מרפסת זיז : בחזית מערבית מוצעות מרפסות זיז בקומה א – מוצע מרפסת זיז בעומק 2 מ' בשטח של 11 מ"ר המרפסת חורגת מקו בניין כתום - בחזית אחורית עפ"י תקנות סטייה ניכרת : גזוזטרא החורגת ב 2 מ' או 40% לפי הנמוך מבין בשניים, מהמרווח האחורי של הבניין . המרווח הקיים : 6.81 מ', 40% : 2.7 מ', המרפסת חורגת ב 2 מ' , עומד במותר. -חלק מהמרפסת המוצעת באיזור ללא קו בנין , יש לתכנן את מיקום המרפסת בסמיכות לקו בנין כתום כנדרש. צמד מרפסות- בקומה ב' מוצעת מרפסת זיז מרפסת דמה. עומד במותר.		

תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל, יש להיצג תוכנית צל עם חלוקה שויונית לסוכות עתידיות בהתאם לקוי הבנין. מרפסת גג : במפלס +1.37 מוצע שימוש בגג קיים עפ"י היתר 2012/753 , גג עפ"י נספח בינוי. עפ"י נספח הבינוי מותרת בגג תוספת לדירה, כעת מבוקשת רק מרפסת גג הנספח הינו מנחה לעניין זה וע"כ אין מניעה לאשר. חצר : במפלס -1.37 מוצע ריצוף חצר עבור דירה מס' 1 בשטח של 28 מ"ר , עם גידור , לא מצוין גובה גדר, יש להציג כנדרש עד גובה 1.5 מ'. מוצעות מדרגות פיתוח לירידה לחצר. עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות פיתוח שאינן עולות על 1.5 מ' הפרש גובה המדרגות המוצע 1.15 מ', ע"כ עומד במותר. -התקבלו הסכמות שכנים 8 חתימות מתוך 17 בעלי דירות, ולא עומד במותר. לא ניתן לאשר את הריצוף המוצע עד לקבלת תימוכין קייננים כנדרש-2/3 מבעלי החלקה. שלביות ביצוע : לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התקבל נוהל בקרה הנדסית כנדרש, עומד במותר. השלמת 5% קומת גג : לא מוצע, לא רלוונטי		

מחזוריות המותרים		לוחק
חריגה בקו בניין עבור מרפסת זיו וממ"ד		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	8

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכנת המוצעת:

יש להציג תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות ולתיקונים המופיעים ע"ג ההרמוניקה.

ממ"ד מוצע- אין מניעה לאשר.

חצר-יש להציג תימוכין קניינים כנדרש.

מרפסת זיז- יש לתכנן את מיקום המרפסת בסמיכות לקו בנין כתום כנדרש.

מרפסת גג- אין מניעה לאשר

מובא להכרעת הוועדה:

לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי נושא זה מבוא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לענין חריגה בקו בנין עבור מרפסת זיז וממ"ד בגין בניה בשונה מנספח הבינוי.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים -

בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2015/0843.05</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה מכח תב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, תוספת ממ"ד ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שכטר מנחם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	הנדסאי טייבר פינחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

כף החיים 10, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10120	תחילת תוקף	13/07/2007			
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 30.09.2023 בת.ב 2015/0843.02 ובו אושר "הרחבה על הצד עפ"י תב"ע ובניית 25 מ"ר על הגג +בניית מרפסת בחזית מזרחית".

- בתאריך 09.09.2015 בת.ב 2014/0385.01 ובו אושר "תוספת 25 מ"ר על הגג עפ"י תב"ע 3907".

- בתאריך 28.01.2020 בת.ב. 2014/0385.02 ובו אושר "תוספת בנייה ע"פ תב"ע, 5% השלמת דירת גג, בניית ח.מחוזק ומרפסות".

- בתאריך 07.11.2017 בת.ב. 2016/0763.00 ובו אושר "תוספת בניה ע"פ תב"ע ותוספת ממ"ד בקומת קרקע".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב מעגלות הרב פרדס, 76 בניין מדורג בן 4 .

גוש : 30645 חלקה : 2.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +9.62 :

דירה מס' 8 מש' שכטר-מוצעת תוספת מדרגות על שטח הדירה הקיימת, ממ"ד ומרפסת זיז .

דירה מס' 7 מש' פלס- מוצעת מרפסת דמה.

קומה ד' במפלס +12.37 :

דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

1. " בנייה בשונה מנספח הבינוי. "

2. "תוספת ממ"ד ".

3. "תוספת מרפסת בעומר ב מ' בחזית מזרחית ".

4. "תוספת קומה וגובה".

5. "תוספת 5% השלמת קומת גג ".

6. "תוספת מרפסת גג ".

7. "בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' ".

תום מועד התנגדויות בתאריך 13.05.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלה התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 2.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
01/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים התיק נידון בתאריך 2024/05/22 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה בינוי מכוח תכנית מאושרת + בינוי מכח 5% השלמת דירת גג . המוצע בבקשה עומד בהוראות התכנית החלה ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לשמירה על נסיגה של 1.2 מ' מקונטור הבניין בהתאם להוראות התוכנית ביחס לחזית הראשית שפונה לרחוב ולהתאים את תכנית צל של הדירה הצמודה בהתאמה ולהחתים עליו את בעלי הדירה. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101 1207158. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי בעלי הדירה מעוניינים להסיר מהבקשה את השטחים מכוח השלמת דירת הגג עקב אי קידום תבע 101-1207158, השטחים הוסרו מהבקשה. התיק נידון בתאריך 2025/03/12 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי בעלי הדירה מעוניינים להסיר מהבקשה את השטחים מכוח השלמת דירת הגג עקב אי קידום תבע 101-1207158, השטחים הוסרו מהבקשה. כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. שטחי בנייה : השטחים הנבחנים הם ע"פ הוראות התבע.

ע"פ תכנית 3907 שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו (סעיף 10ה'). מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +12.37 : דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים בשטח- 24.99 מ"ר. ומרפסת גג בשטח- 9.40 מ"ר. המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מעבר לכך לא השתנתה ההרמוניקה. התקבלה פנייה מעורכת הבקשה בתאריך- 11/05/2025 שוב כי בעלי הדירה מעוניינים להחזיר לבקשה את השטחים מכוח השלמת דירת הגג עקב קידום תבע 101-1454198, השטחים הוחזרו לבקשה. כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. שטחי בנייה : השטחים הנבחנים הם ע"פ הוראות התבע +5% השלמת דירת גג. ע"פ תכנית 3907 שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו (סעיף 10ה'). מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +12.37 : דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים בשטח- 43.77 מ"ר. ומרפסת גג בשטח- 9.40 מ"ר. המוצע עומד בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02	01/07/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2024/05/22 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה בינוי מכוח תכנית מאושרת + בינוי מכח 5% השלמת דירת גג . המוצע בבקשה עומד בהוראות התכנית החלה ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לשמירה על נסיגה של 1.2 מ' מקונטור הבניין בהתאם להוראות התוכנית ביחס לחזית הראשית שפונה לרחוב ולהתאים את תכנית צל של הדירה הצמודה בהתאמה ולהחתים עליו את בעלי הדירה. מבוקשת תוספת מכוח התב"ע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101-1207158. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי בעלי הדירה מעוניינים להסיר מהבקשה את השטחים מכוח השלמת דירת הגג עקב אי קידום תב"ע 101-1207158, השטחים הוסרו מהבקשה. התיק נידון בתאריך 2025/03/12 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי בעלי הדירה מעוניינים להסיר מהבקשה את השטחים מכוח השלמת דירת הגג עקב אי קידום תב"ע 101-1207158, השטחים הוסרו מהבקשה. כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. שטחי בנייה : השטחים הנבחרים הם ע"פ הוראות התב"ע. ע"פ תכנית 3907 שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו (סעיף 10ה'). מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +12.37 :		

דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים בשטח- 24.99 מ"ר. ומרפסת גג בשטח- 9.40 מ"ר. המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מעבר לכך לא השתנתה ההרמוניקה. התקבלה פנייה מעורכת הבקשה בתאריך- 11/05/2025 שוב כי בעלי הדירה מעוניינים להחזיר לבקשה את השטחים מכוח השלמת דירת הגג עקב קידום תבע 101-1454198, השטחים הוחזרו לבקשה. כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. שטחי בנייה : השטחים הנבחנים הם ע"פ הוראות התבע +5% השלמת דירת גג. ע"פ תכנית 3907 שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו (סעיף 10ה'). מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +12.37 : דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים בשטח- 43.77 מ"ר. ומרפסת גג בשטח- 9.40 מ"ר. המוצע עומד בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר.		
התיק נידון בתאריך 2024/05/22 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה בינוי מכוח תכנית מאושרת + בינוי מכח 5%	12/03/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

השלמת דירת גג . המוצע בבקשה עומד בהוראות התכנית החלה ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לשמירה על נסיגה של 1.2 מ' מקונטור הבניין בהתאם להוראות התוכנית ביחס לחזית הראשית שפונה לרחוב ולהתאים את תכנית צל של הדירה הצמודה בהתאמה ולהחתים עליו את בעלי הדירה. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101-1207158. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התקבלה פנייה מעוכרת הבקשה כי בעלי הדירה מעוניינים להסיר מהבקשה את השטחים מכוח השלמת דירת הגג עקב אי קידום תבע 101-1207158, השטחים הוסרו מהבקשה. כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. שטחי בנייה : השטחים הנבחרים הם ע"פ הוראות התבע. ע"פ תכנית 3907 שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו (סעיף 10ה'). מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +12.37 : דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים בשטח- 24.99 מ"ר. ומרפסת גג בשטח- 9.40 מ"ר. המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מעבר לכך לא השתנתה ההרמוניקה.		
התיק נידון בתאריך 2024/05/22 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה בינוי מכוח תכנית מאושרת + בינוי מכח 5% השלמת דירת גג . המוצע בבקשה עומד בהוראות התכנית החלה ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לשמירה על נסיגה	02/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

של 1.2 מ' מקונטור הבניין בהתאם להוראות התוכנית ביחס לחזית הראשית שפונה לרחוב ולהתאים את תכנית צל של הדירה הצמודה בהתאמה ולהחתים עליו את בעלי הדירה. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101-1207158. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התקבלה פנייה מעוכרת הבקשה כי בעלי הדירה מעוניינים להסיר מהבקשה את השטחים מכוח השלמת דירת הגג עקב אי קידום תבע 101-1207158, השטחים הוסרו מהבקשה. כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. שטחי בנייה : השטחים הנבחנים הם ע"פ הוראות התבע. ע"פ תכנית 3907 שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו (סעיף 10ה'). מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +12.37 : דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים בשטח- 24.99 מ"ר. ומרפסת גג בשטח- 9.40 מ"ר. המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מעבר לכך לא השתנתה ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע :	25/02/2025	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בתאריך 2024/05/22 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה בינוי מכוח תכנית מאושרת + בינוי מכח 5% השלמת דירת גג . המוצע בבקשה עומד בהוראות התכנית החלה ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לשמירה על נסיגה של 1.2 מ' מקונטור הבניין בהתאם להוראות התוכנית ביחס לחזית הראשית שפונה לרחוב ולהתאים את תכנית צל של הדירה הצמודה בהתאמה ולהחתים עליו את בעלי הדירה. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101-1207158. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התקבלה פנייה מעוכרת הבקשה כי בעלי הדירה מעוניינים להסיר מהבקשה את השטחים מכוח השלמת דירת הגג עקב אי קידום תבע 101-1207158, השטחים הוסרו מהבקשה. כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. שטחי בנייה : השטחים הנבחנים הם ע"פ הוראות התבע. ע"פ תכנית 3907 שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו (סעיף 10ה'). מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +12.37 : דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים בשטח- 24.99 מ"ר. ומרפסת גג בשטח- 9.40 מ"ר. המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מעבר לכך לא השתנתה ההרמוניקה.		

מוצע בבקשה בינוי מכוח תכנית מאושרת + בינוי מכח 5% השלמת דירת גג . המוצע בבקשה עומד בהוראות התכנית החלה ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לשמירה על נסיגה של 1.2 מ' מקונטור הבניין בהתאם להוראות התוכנית ביחס לחזית הראשית שפונה לרחוב ולהתאים את תכנית צל של הדירה הצמודה בהתאמה ולהחתים עליו את בעלי הדירה. מבוקשת תוספת מכוח התב"ע + 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101-1207158. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	22/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 10120 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע ובלבד שיש לשמור על נסיגה של 1.2 מ' מקונטור הבניין בהתאם להוראות התוכנית ביחס לחזית הראשית שפונה לרחוב ולהתאים את תכנית צל בהתאם ולהחתים עליו את השכן. מבוקשת תוספת מכוח התב"ע + 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101-1207158. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	05/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע :	05/03/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 10120 -תחילת תוקף 13/07/2007,איזור מגורים מיוחד. כפיפות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991,קביעת הגבלות על הרחבות דיוור נווה יעקב. *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 10120 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 10120 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . פורסמה הקלה- "שינוי מנספח הבינוי"- כנדרש. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +9.62 : דירה מס' 8 מש' שכטר-מוצעת תוספת מדרגות על שטח הדירה הקיימת, ממ"ד ומרפסת זיז, דירה מס' 7 מש' פלס- מוצעת מרפסת דמה- בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיף ממ"ד ומרפסות (. קומה ד' במפלס +12.37 : דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיף שטחי בנייה).		

עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע ובלבד שיש לשמור על נסיגה של 1.2 מ' מקונטור הבניין בהתאם להוראות התוכנית ביחס לחזית הראשית שפונה לרחוב ולהתאים את תוכנית צל בהתאם ולהחתים עליו את השכן. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101-1207158. שלביות ביצוע : תבע 10120 -סעיף 5.3 –" בניית התוספות תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דלוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי קומה ראשונה בלבד יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"- התוספת המוצעת על הגג ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד : הממ"ד המבוקש בבקשה זו ע"ג עמודת ממ"דים שאושרה בתיק רישוי מס' 2015/843.03. קומה ג' במפלס +9.62 : דירה מס' 8 משי שכטר-מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר מעבר לקו בניין מאושרים. - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות זיז : מוצע בבקשה :		

קומה ג' במפלס +9.62 : דירה מס' 8 מש' שכטר-מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין מאושרים. בשטח- 4.56 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- ניתן לאשר מרפסות שעומק של מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. - פורסמו הקלות- "תוספת מרפסת בעומק 2 מ' "- עומד במותר. במרווח- קו בניין אחורי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. דירה מס' 7 מש' פלס- מוצעת מרפסת דמה- התקבלה חתימה במעמד פתיחת התיק של בעלי הדירה כנדרש. מוצעות צמד מרפסות אופקי ע"כ המרפסות זיז עומדות בהנחיות המחלקה . קומה ד' במפלס +12.37 : דירה מס' 8- מוצעת מרפסת גג בשטח- 9.31 מ"ר – אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין נשוא הבקשה, ההרמוניקה תכלול תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. התקבלו במעמד פתיחת התיק חתימות בעלי זכויות של העמודה ע"ג הרמוניקה . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התוספת המוצע תוספת בשטח קטן מ-80 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 14.02.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית :		

תבע 10120- אינה כוללת סעיף נוהל בקרה הנדסית . חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 10120 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע ובלבד שיש לשמור על נסיגה של 1.2 מ' מקונטור הבניין בהתאם להוראות התוכנית ביחס לחזית הראשית שפונה לרחוב ולהתאים את תכנית צל בהתאם ולהחתים עליו את השכן. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת ממ"ד תוספת מרפסת בעומק 2 מ" בחזית מזרחית. תוספת קומה וגובה תוספת 5% השלמת קומת גג תוספת מרפסת גג בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ'	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7

8	אישור פיקוד העורף הג"א
9	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
10	מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.
11	הפקת היתר בניה בתיק רישוי 2015/843.3

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בתאריך 2024/05/22 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה בינוי מכוח תכנית מאושרת + בינוי מכח 5% השלמת דירת גג .

המוצע בבקשה עומד בהוראות התכנית החלה ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לשמירה על נסיגה של 1.2 מ' מקונטור הבניין בהתאם להוראות התוכנית ביחס לחזית הראשית שפונה לרחוב ולהתאים את תכנית צל של הדירה הצמודה בהתאמה ולהחתים עליו את בעלי הדירה.

מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

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

התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי בעלי הדירה מעוניינים להסיר מהבקשה את השטחים מכוח השלמת דירת הגג עקב אי קידום תבע 101-1207158, השטחים הוסרו מהבקשה.

התיק נידון בתאריך 2025/03/12 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי בעלי הדירה מעוניינים להסיר מהבקשה את השטחים מכוח השלמת דירת הגג עקב אי קידום תבע 101-1207158, השטחים הוסרו מהבקשה.

כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.

שטחי בנייה :

השטחים הנבחרים הם ע"פ הוראות התבע.

ע"פ תכנית 3907 שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו (סעיף 10ה').

מוצע בבקשה :

קומה ד' במפלס +12.37 :

דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים בשטח- 24.99 מ"ר.

ומרפסת גג בשטח- 9.40 מ"ר.

המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.

מעבר לכך לא השתנתה ההרמוניקה.

התקבלה פנייה מעורכת הבקשה בתאריך- 11/05/2025 שוב כי בעלי הדירה מעוניינים להחזיר לבקשה את השטחים מכוח השלמת דירת הגג עקב קידום תבע 101-1454198, השטחים הוחזרו לבקשה.

כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.

שטחי בנייה :

השטחים הנבחרים הם ע"פ הוראות התבע +5% השלמת דירת גג.

ע"פ תכנית 3907 שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו (סעיף 10ה').

מוצע בבקשה :

קומה ד' במפלס +12.37 :

דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים בשטח- 43.77 מ"ר.

ומרפסת גג בשטח- 9.40 מ"ר.

המוצע עומד בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2024/0046.00</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הוספת ממ"ד, תוספת מחסן והרחבת המבנה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ניסנוב אילנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	לוי-שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

הרב פנחס א. וסרמן 4, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה יש התרים קודמים רלוונטיים :

17/584 תוספת שטח עיקרי וממ"ד.

13/193.1 תוספות בניה

13/193 תוספות בניה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין מגורים בן 5 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית מקלט, מפלס 2.7- :

מוצע מחסן לדירה מס' 4

תוכנית קומת קרקע, מפלס 0.00 :

לדירה מס' 4 מוצע שימוש במעטפת קיימת לתוספת וממ"ד

+ ריצוף חצר מוצע.

ברחוב וסרמן 4, נווה יעקב, גוש 30642 חלקה 2.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

חריגה מקו בניין צידי

תוספת ממ"ד ומחסן מעבר לקווי בנין.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 15.4.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בנייה מוצעת ע"ג חלקה 2, בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר ריצוף חצר - הריצוף הינו מקורה וע"כ יש לחשבו שטח עיקרי, במידה ולא ימצאו שטחים יש להסירו מהבקשה.

חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/03 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : חריגה מקו בניין צידי תוספת ממ"ד ומחסן מעבר לקווי בנין. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 15.4.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין :	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/5894 שהוגש מיום 27.7.2022 ע"י המח' למידע תכנוני הבקשה המוצעת חורגת מקו בניין -מפורט בסעיפים הרלוונטים. נספח בינוי : בתבוע 3907 קיים נספח בינוי המציע בחזית צפונית חדר+ מרפסת לדירה לכל העמודה. בתיק קודם מס' 17/584 הוצא היתר בניה לכל העמודה חדר+ ממ"ד בשונה מנספח. ולדירה זו הוצע מעטפת בלבד. כעת מוצע שימוש במעטפת הקיימת לתוספת החדר+ ממ"ד. תוספת החדר מוצע שונה מנספח הבינוי וחורגת מקו בנין, פורסמה הקלה : חריגה מקו בנין צידי עפ"י תקנות סטיה ניכרת : בנית קיר שאין בו פתחים , המשאירה מרחק של 2.7 מ' לפחות מהגבול הצדדי של המגרש. המרחק הנותר 3.07 מ', עומד במותר- אין מניעה לאשר. ממ"ד : הממ"ד המוצע בתוך מעטפת קיימת בתיק 17/584 , הממ"ד חורג מקו בנין קידמי פורסמה הקלה : תוספת ממ"ד ומחסן מעבר לקווי בנין עפ"י מדיניות מהנדס עיר : הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50 % מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם המרווח הנותר מעל 3.00 מ', אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. ריצוף : בקומת הקרקע מוצע פתח יציאה לריצוף בשטח של 5.45 מ"ר. הריצוף המוצע הינו תחום בין 3 קירות ומקורה – ע"כ יש לחשבו כשטח עיקרי , לא ניתן לאשר, ויש להסירו מהבקשה. מחסן :		

בקומת המרתף מוצע מחסן לדירה מס' 4 עפ"י תוכנית צל מתיק 17/584. המחסן המוצע בתוך יסוד ממ"ד וחורג מקו בנין צידי עפ"י תקנות סטייה ניכרת: בנית קיר שאין בו פתחים, המשאירה מרחק של 2.7 מ' לפחות מהגבול הצדדי של המגרש. המרחק הנותר מעל 3.00 מ', עומד במותר. המחסן המוצע בשטח של : 5.45 מ"ר. שטח הדירה: 76.59 מ"ר 8% - 6.12 מ"ר, המחסן המוצע עומד בשטחים, אין מניעה לאשר. מרפסת זיז, קומות, חדר מחוזק: לא מוצע, לא רלוונטי. שלביות ביצוע: עפ"י הוראות התוכנית: היתר בניה ינתן לעמודה שלימה בלבד התוספת המוצעת בתוך מעטפת קיימת בתיק 2017/584 שאושר וע"כ עומד במותר. שטחי בניה: עפ"י תב"ע 3907: 16.2 מ"ר, מוצע בבקשה: 16.81 מ"ר, עומד במותר. ממ"ד: 9 מ"ר נטו. השלמת 5% דירת גג: לא מוצע, לא רלוונטי מי נגר, יח"ד, ניווד זכויות: לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים		

התוכנית לא כוללת בהוראותיה חיזוק מבנים. תימוכין קניינים : בניה על חצר משותפת- הסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין התקבלו 11 חתימות מתוך 16 בעלי דירות , עומד במותר. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר ריצוף חצר – הריצוף הינו מקורה וע"כ יש לחשבו שטח עיקרי, במידה ולא ימצאו שטחים יש להסירו מהבקשה-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת שפייע - התקבל אישור 2.4.2025 אישור מחלקת איכות הסביבה – התקבל אישור 7.5.2025		
חריגה מקו בניין צידי תוספת ממ"ד ומחסן מעבר לקווי בניין	25/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	6

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	אישור פיקוד העורף הג"א	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר

ריצוף חצר - הריצוף הינו מקורה וע"כ יש לחשבו שטח עיקרי, במידה ולא ימצאו שטחים יש להסירו מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2018/0092.01</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, תוספת ממ"ד, מרפסת, הגבהת וריצוף חצר וגדר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חיים יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

מבוא אדמונד פלג 3, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	20	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13794	תחילת תוקף	11/10/2011	1	מגורים ג	1829

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב ברחב אדמונד פלג, הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 5 קומות

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת של שטח עיקרי, ממ"ד, מרפסת וחצר לדירה מס' 25

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 0.00 + קומת קרקע : מוצעת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 9.06 מ"ר, בחלק הדרומי של הדירה, בסמיכות מוצעת תוספת של ממ"ד, ומרפסת זיז

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה:

מעיון במערכת ייעודי קרקע ישנם היתרים רבים בבינין, אך אף אחד מהם אינו בעמודה הרלוונטית.

סוג בקשה : תוספת בניה ומרפסות

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות :

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק, להלן נוסח ההקלות :

בניה בשונה מנספח הבינוי

תוספת ממ"ד

חריגה מקו בניין לתוספת מרפסת בעומק 2 מ -

הגבהת, ריצוף וגידור חצר בגדר בגובה 1.5 מ -

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 , תום מועד להגשת התנגדויות : 25/03/2025, לא התקבלו התנגדויות..

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת. אין מניעה לאשר את הבקשה בהתאם לנכתב בחוות הדעת יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a
07/07/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13794 תחילת תוקף :

11/10/2011 ייעוד הקרקע: מגורים ג מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זאת מבטלת את תכנית המתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה המחייב לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, וקווי בניין מירביים. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס 0.00 + קומת קרקע : מוצעת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 9.06 מ"ר, שטח זה תואם את נספח הבינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בחלק הדרומי של הדירה, בסמיכות לתוספת מוצעת תוספת של ממ"ד, הממ"ד אינו תואם את נספח הבינוי ומוצע במסגרת של הקלה בחינת עמידת הממ"ד במדיניות מהנדס עיר : פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע הממ"ד מוצע במרווח צידי לכיוון שצ"פ, עומק המרווח הינו 6 מטר, החריגה הינה 4.10 מ', ע"פ מסמך המדיניות הבליטה למרווח צידי לא תעלה על שני שליש מהמרווח והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. הבליטה מהווה 2/3 מהמרווח, והקיר אטום- עומד במותר ואין מניעה לאשר.		

הוצגה תכנית צל ליתר הממ"דים בבניין. התקבלו חתימות של 66% מדיירי הבניין. בנוסף מוצעת תוספת של מרפסת זיז, המרפסת מוצעת מחוץ לרו הבניין ובשונה מנפח, פורסמה קלה בגינה. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : המרפסת מוצעת בעומק ל 2.00 מ', פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. מרווח : המרפסת מוצעת במרווח אחורי בחריגה של 2 מטר, ע"פ התקנות ניתן לאפשר חריגה של 2 מטר או 40% מהמרווח לפי הקטן מביניהם. המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטח : המרפסת מוצעת בשטח של 2.36 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר תכנית צל : הוצגה תכנית צל ליתר הדירות בבניין, בכניסה זו, כמו כן ישנם כמה היתרים למרפסות שאושרו/ בתהליך. צמד מרפסות : מדובר בחזית שאין לה נצפות כלל, אך ישנם שני מרפסות בחזית זו, שונות בהיקפן אך יכולות להוות צמד. בנוסף מוצעת הנמכת חצר וגידורה, התקבלו הסכמות שכנים כנדרש, גובה החצר והמדרגות גישה המוצעות אליה אינן עולות על 1.5 מ' ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5020.00 שנמסר בתאריך : 04/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין לתוספות סומנו ע"פ תכנית 13794 זו.		

תוספת השטח העיקרי עומד בקווי הבניין המאושרים, המממ"ד והמרפסת חורגים כפי שנכתב לעיל. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות מעל הכניסה ואחת מתחת. אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין תוספת גובה בבקשה, המוצע עומד במותר מספר יחידות דיור מס' יח"ד מותר ע"פ תכנית הינו 38 יח"ד במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים:		

השטח העיקרי המוצע בהיקף של 9.06 מ"ר תואם במדויק לנספח הבינוי ובוצעה התאמה מלאה של המידות , אין חריגה ועומד במותר שטחי שרות : מוצע תוספת חדר ממ"ד בהיקף של 9 מ" נטו, תנאי לאישור יהיה קבלת אישור פקע"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לי"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לי"ר מרפסות זיז נבחן לעיל במפלס הקומה הרלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו הסכמות כנדרש בעת פתיחת התיק		

תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 18/03/2025 חוות דעת איכה"ס- התקבל אישור בתאריך 06/03/2025 התנגדויות לא תקבלו תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים : "היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413 התקבל אישור חיזוק מבנים אשר מאשר את ביצוע תוספות הבניה ע"י תפר תיקני בין החלק הקיים לחדש ובכך המבנה לא נדרש בחיזוק חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית		
בניה בשונה מנספח הבינוי	04/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		תוספת ממ"ד חריגה מקו בניין לתוספת מרפסת בעומק 2 מ"מ הגבהת, ריצוף וגידור חצר בגדר בגובה 1.5 מ"מ

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת.

אין מניעה לאשר את הבקשה בהתאם לנכתב בחוות הדעת

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2018/0016.02</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, חדר מחוזק, 5% השלמת קומת גג ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נובוגרוצקי שלמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

שד נוה יעקב 66 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
א3907	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
5924	תחילת תוקף	15/10/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה יש התרים קודמים כדלהלן :

89/838.3 תוספת ע"פ תב"ע

2016/821.3 תוספת בניה על הגג

2016/821.4 תוספת בניה על הגג

2016/821.9 תוספת בניה על הגג

2016/821.5 תוספת בניה על הגג

2016/821.7 תוספת בניה על הגג

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין מגורים בן 5-6 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומה ג, מפלס +6.87 :

לדירה מס' 23 מוצעת תוספת שטח עיקרי ומרפסת זי מוצעת בעומק 2 מ' בחזית דרומית

תוכנית קומה ד, מפלס +9.63 :

מוצעת תוספת קומה שטח עיקרי + חדר מחוץ ומרפסת גג עבור דירה מס' 23 עם מדרגות מקשרות לקומה מתחת.

ברחוב שדרות נוה יעקב 66, נווה יעקב, גוש 30645 חלקה 4.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

בניה בשונה מנספח הבינוי

בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' כהוראת התב"ע

תוספת חדר מחוץ

תוספת מרפסת גג

תוספת 5% השלמת קומת גג

חריגה מקו בנין לתוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ'
תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 01.10.2024 15.4.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 4 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
לדחות במתכונת המוצעת : בינוי עפ"י תב"ע ומרפסת זיז -אין מניעה לאשר בנוי על הגג+5% השלמת דירת גג אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי נדחה לצורך השלמת תימוכין קניינים כנדרש עבור בניה על שטח גג משותף. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	08/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5924 תחילת תוקף : 15/10/2001 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 איזור מגורים כללי *5924 תחילת תוקף 15.10.2001 איזור מגורים מיוחד *תקנות התכנון והבניה.	08/07/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכניות לא חל סעיף סטיה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות: בניה בשונה מנספח הבינוי בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' כהוראת התב"ע תוספת חדר מחוץ תוספת מרפסת גג תוספת 5% השלמת קומת גג חריגה מקו בנין לתוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 01.10.202415.4.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6401 שהוגש מיום 12.9.2024 ע"י המח' למידע תכנוני מרפסת זיז מוצעת חורגת מקו בנין – מפורט בסעיף מרפסות זיז. נספח בינוי: בתב"ע 5924 : קיים נספח בינוי מחייב – שותק. הנספח מציע תוספת בינוי בעמודה מוצע בבקשה תוספת עבור דירה 23 מעל גבי תוספת מאושרת בהיתר בתיק מס' 89/838.3 התוספת תואמת לנספח בינוי אחד לאחד- אין מניעה לאשר. בתב"ע 3907: אין נספח בינוי לגבי בניה על הגג, וע"פ הוראותה תוכנית (סעיף 10ה) שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו... שטח התוספת תיבנה בנסיגה של 1.2 מ' מקו הבניין הקיים.		

המבוקש אינו עומד בהוראות הנסיגה, פורסמה הקלה : בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' כהוראת התב"ע , בניה בשונה מנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע חדר מחוזק, מרפסת זיז ו 5% השלמת דירת גג שאינם עפ"י נספח , מפורט בסעיפים הרלוונטים. חדר מחוזק : ע"פ חוק ההסדרים סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה : תוספת שטחי שרות לשם בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הבטחון ..או תוספת שטחי שירות לשם בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור בהתאם להוראות הרשות המוסמכת , אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה - לא ייחשבו כסטייה ניכרת. מוצע בבקשה : חדר מחוזק ע"ג הגג בהמשך לתוספת המבוקשת ותוכנית צל לדירות האחרות בגג פורסמה הקלה : תוספת חדר מחוזק- עומד במותר ,אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : תוכנית קומה ג, מפלס +6.87 : לדירה מס' 23 מוצעת תוספת מרפסת זיז מוצעת בעומק 2 מ' בחזית דרומית. פורסמה הקלה : חריגה מקו בנין לתוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' המרפסת המוצעת חורגת מקו בנין קדמי עפ"י תקנות סטייה ניכרת : גוזזטרא החורגת 2 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השנים מהמרווח הצידו הקדמי של המגרש. המרווח הקיים הינו : 5.89 מ' , 40% = 2.3 מ' , המרפסת חורגת 2 מ' , עומד במותר. צמד מרפסות- קיימות מספר מרפסות בחזית זו, עומד במותר תוכנית צל- הוצגה תוכניות צל למרפסות בעמודה, עומד במותר. שטחי בניה : השטחים המבוקשים בבקשה :		

עפ"י תב"ע 5924 : זכויות הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי מוצע בבקשה בניה בהתאמה מלאה לנספח הבינוי- ע"כ עומד במותר ואין מניעה לאשר. חדר מחוזהק : 9 מ"ר נטו. עפ"י תב"ע 3907 : 25 מ"ר 5% השלמת דירת גג- בחלקה קיים מבנה אחד הכולל 8 דירות גג וע"כ השטח יחולק בהתאם שטח החלקה 2626 מ"ר - 5% סה"כ 131.3 מ"ר. 8 דירות, סה"כ לכל דירה 16.41 מ"ר. מרפסת גג : בחזית צפון מערבית מוצעת מרפסת גג בשטח של 6.5 מ"ר , המרפסת יוצאת מההרחבה המוצעת, בתוך קוי הבנין , אין מניעה לאשר . שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע 5924 : הבניה תבוצע בהינף אחד מהקרקע כפלי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא. מוצע בבקשה בניה ע"ג בניה הקיימת בהיתר מס' 89/838.3 , הבניה משלימה את העמודה ע"כ עומד במותר. חיזוק מבנים : התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. מבנה להריסה : המבנים המסומנים התשריט בקו צהוב הנם מיועדים להריסה כתנאי להוצאת היתר בניה. תנאי הוטמע במערכת.		

השלמת 5% קומת גג : בבקשה מוצעת 5% השלמת דירת גג , סה"כ 16.41 מ"ר תוספת שטח עיקרי עפ"י מדיניות מהנדס עיר : 1.5% . השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים-הבינוי המוצע הינו על בניין מגורים משותף. 2. פרסום הקלה – פורסמה הקלה 5% השלמת גג 3. תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה לאה הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל- הוצגה תוכנית צל לכלל הדירות בגג כנדרש. 5. על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר . 6. אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף זה בתב"ע. 7. הבקשה מהווה שיפור אדריכלי ובלבד שקיים בינוי על הגג- קיים בינוי על הגג ואינו פוגע חזותית בבנין, התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע בכפוף לאישור התוכנית מי נגר, יח"ד, ניווד זכויות : לא מבוקש, לא רלוונטי. תימוכין קניינים : גג משותף-בניה על שטח גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה- התקבלו 16 חתימות מתוך 32 בעלי דירות, לא עומד במותר, יש להגיש 21 חתימות ע"מ לעמוד כנדרש. חוות דעת תכנונית : בינוי עפ"י תב"ע ומרפסת זיז -אין מניעה לאשר בנוי על הגג+ 5% השלמת דירת גג אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

אישורים טרם דיון : אישור מחלקת שפי"ע – התקבל אישור 20.3.2025 אישור מחלקת איכות הסביבה – לא נדרש, אין נגיעה בקרקע , פחות מ200 מ"ר.		
בניה בשונה מנספח הבינוי בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ"מ כהוראת התב"ע תוספת חדר מחוזק תוספת מרפסת גג תוספת 5% השלמת קומת גג חריגה מקו בנין לתוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ"מ	25/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	המבנים המסומנים התשריט בקו צהוב הנם מיועדים להריסה כתנאי להוצאת היתר בניה.	10

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

בינוי עפ"י תב"ע ומרפסת זיז -אין מניעה לאשר

בנוי על הגג+5% השלמת דירת גג אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי

נדחה לצורך השלמת תימוכין קניינים כנדרש עבור בניה על שטח גג משותף.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2016/0107.04</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	כהן אברהם ישעיהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שמוחה איזק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 1, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
6761	תחילת תוקף	05/07/2002			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה יש התרים קודמים רלוונטיים עבור תוספות על הגג.

2016/0107.1 תוספת בניה על בניין קיים.

2024/542 תיק בתהליך הוצאת היתר, תוספת לבניה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין מגורים בן 4-5 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומה ד, מפלס +9.62 :

מוצע תוספת שטח עיקרי עבור בניה על הגג שמבוקשת בתיק 2024/542

ברחוב מעגלות הרב פרדס 1, נווה יעקב , גוש 30645 חלקה 5.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

תוספת שטח מכוח 5% השלמת קומת גג

בניה בשונה מנספח הבינוי

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 22.4.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בנייה מוצעת ע"ג חלקה 5 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבניה המוצעת על הגג מקובלת תיכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת 2/3 חתימות מתוך האגף המוצע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6761 תחילת תוקף : 05/07/2002 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *403386 תחילת תוקף 17.11.2018, דרך מוצעת *6761 תחילת תוקף 05.07.2002 אזור מגורים מיוחד *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. התוכנית נבחנת עפ"י תבע 6761 + 3907 (תבע 403386 הינה דרך מוצעת רכבת קלה) סטייה ניכרת : בתכניות לא חל סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : תוספת שטח מכוח 5% השלמת קומת גג בניה בשונה מנספח הבינוי תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 22.4.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין :	30/06/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6855 שהוגש מיום 7.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הבקשה המוצעת אינה חורגת מקוי הבנין. נספח בינוי : לא רלוונטי. שטחי בניה : השטח המוצע בבקשה הינו עפ"י 55 השלמת דירת גג שטח החלקה : 4283 מ"ר 5%- 214.15 מ"ר, סה"כ לכל דייר (10) 21.41 מ"ר. שטח מוצע : 21.12 מ"ר, עומד במותר. חדר מחוץ : לא רלוונטי. שלביות ביצוע : לא רלוונטי. קומות : לא רלוונטי. מרפסות זיז לא מוצע, לא רלוונטי. השלמת 5% דירת גג : בבקשה מוצעת 5% השלמת דירת גג, סה"כ 14.08 מ"ר תוספת		

שטח עיקרי עפ"י מדיניות מהנדס עיר : 1.5% . השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים-הבינוי המוצע הינו על בניין מגורים משותף. 2. פרסום הקלה – פורסמה הקלה 5% השלמת גג 3. תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה לאה הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל- הוצגה תוכנית צל לכלל הדירות בגג כנדרש. 5. על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר . 6. אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף זה בתב"ע. 7. הבקשה מהווה שיפור אדריכלי ובלבד שקיים בינוי על הגג- קיים בינוי על הגג ואינו פוגע חזותית בבנין, התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע בכפוף לאישור התוכנית מחסן, החדרת מי נגר, ממ"ד, יח"ד, ניווד זכויות : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים התוכנית לא כוללת בהוראותיה חיזוק מבנים. תימוכין קניינים : בניה על גג משותף- נדרשת הסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין התקבלו 24 חתימות, יש להוכיח כי אכן 2/3 מאותו אגף אשר מוצעת לו בניה על הגג. חוות דעת תכנונית : הבניה המוצעת על הגג מקובלת תיכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי- אין מניעה לאשר -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

אישורים טרם דיון : אישור מחלקת שפי"ע - התקבל אישור 24.3.2025 אישור מחלקת איכות הסביבה – לא נדרש, בניה על גג.		
תוספת שטח מכח 5% השלמת קומת גג בניה בשונה מנספח הבינוי	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבניה המוצעת על הגג מקובלת תיכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי

אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת 2/3 חתימות מתוך האגף המוצע.

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

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2024/0542.00</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת קומה, ממ"ד, ומרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן אברהם ישעיהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שמוחה איזק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 1, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
6761	תחילת תוקף	05/07/2002			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה יש התרים קודמים רלוונטיים עבור תוספות על הגג.

2016/0107.1 תוספת בניה על בניין קיים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין מגורים בן 4-5 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומה ג, מפלס +6.87 :

עבור דירה מס' 36 (כהן)

בחזית מזרחית מוצעת מרפסת גג .

תוכנית קומה ד, מפלס +9.62 :

מוצע תוספת קומת גג עבור דירה מס' 36 (כהן)

25 מ"ר שטח עיקרי + חדר מחוץ ומרססת גג בחזית מערבית

ברחוב מעגלות הרב פרדס 1, נווה יעקב , גוש 30645 חלקה 5.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה לתוספת חדר מחוץ על הגג לצרכי מיגון

בניה בשונה מנספח הבינוי

בנית התוספת על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' ע"מ לנצל זכויות אפשריות בגג

הקלה בשלכיות ביצוע לבניה שלא בעמודה שלימה

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 24.4.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בנייה מוצעת ע"ג חלקה 5 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבניה המוצעת על הגג מקובלת תיכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת 2/3 חתימות מתוך האגף המוצע.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6761 תחילת תוקף : 05/07/2002 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *403386 תחילת תוקף 17.11.2018, דרך מוצעת *6761 תחילת תוקף 05.07.2002 אזור מגורים מיוחד *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. התוכנית נבחנת עפ"י תב 6761 + 3907 (תב 403386 הינה דרך מוצעת רכבת קלה) סטייה ניכרת : בתכניות לא חל סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :	30/06/2025	חוות דעת תכנונית

הקלה לתוספת חדר מחוזק על הגג לצרכי מיגון בניה בשונה מנספח הבינוי בנית התוספת על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' ע"מ לנצל זכויות אפשריות בגג הקלה בשלביות ביצוע לבניה שלא בעמודה שלימה תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 24.4.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6855 שהוגש מיום 7.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הבקשה המוצעת אינה חורגת מקוי הבנין. נספח בינוי : בתבע 6761 : קיים נספח בינוי המציע בחזית מזרחית תוספת בניה לעמודה שלימה תוספת זו קיימת בהיתר מס' 2016/0107.1 עד לקומה ב- כולל. כעת מוצעת שימוש במרפסת גג בקומה ג, פורסמה הקלה : בניה בשונה מנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. בתבע 3907 : אין נספח בינוי לגבי בניה על הגג, וע"פ הוראותיה תוכנית (סעיף 10ה) שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו... שטח התוספת תיבנה בנסיגה של 1.2 מ' מקו הבניין הקיים. הבניה המוצעת אינה בנסיגה עפ"י ההוראות. פורסמה הקלה : בנית התוספת על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' ע"מ לנצל זכויות אפשריות בגג. -אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע חדר מחוזק -מפורט בסעיף הרלוונטי. שטחי בניה : השטח המוצע בבקשה הינו עפ"י		

תב"ע 3907 : 25 מ"ר לגג. חדר מחוזק : שטח החדר המוצע הינו 9 מ"ר נטו, אין מניעה לאשר . חדר מחוזק : בקומה ד, בנוסף לשטח המבוקש מכוח 5% השלמת קומת גג, מבוקש חדר מחוזק לדירה. עפ"י חוק התכנון והבניה, סעיף 151(ג) תוספת שטחי שרות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע.. לשם בניית חדר עם שיפורי מיגון ..אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה – לא יחשוב כסטיה ניכרת. החדר המחוזק המוצע הינו על הגג , בתוך קווי הבניין הקיימים ואינו חורג מהם, ולדירה הקיימת לא ניתן לבחון חדר מחוזק במיקום אחר , ע"כ ניתן לאשר. שטח : 9 מ"ר נטו, עומד במותר. פורסמה הקלה : תוספת חדר מחוזק על הגג לצרכי מיגון(ובניה בשונה מנספח) אין מניעה לאשר את החדר המחוזק בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : בתב"ע 6761 : הבניה המוצעת תהיה בעמודות שלמות בלבד. מוצע בבקשה : שימוש בגג בלבד, ללא תוספת פורסמה הקלה : הקלה בשלביות ביצוע לבניה שלא בעמודה שלימה- אין מניעה לאשר. קומות : בבקשה מבוקשת תוספת קומה כתוספת לדירה, ללא תוספת יח"ד חדשה, עפ"י התב"ע 3907 מותר, אין מניעה לאשר. מרפסות זיז לא מוצע, לא רלוונטי. השלמת 5% דירת גג, מחסן, החדרת מי נגר, ממ"ד, יח"ד, ניווד זכויות :		

לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים התוכנית לא כוללת בהוראותיה חיזוק מבנים. תימוכין קניינים : בניה על גג משותף- נדרשת הסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין התקבלו 24 חתימות , יש להוכיח כי אכן 2/3 מאותו אגף אשר מוצעת לו בניה על הגג. חוות דעת תכנונית : הבניה המוצעת על הגג מקובלת תיכנונית- אין מניעה לאשר -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת שפ"ע - התקבל אישור 24.3.2025 אישור מחלקת איכות הסביבה – לא נדרש, בניה על גג.		
הקלה לתוספת חדר מחוזק על הגג לצרכי מיגון. בניה בשונה מנספח הבינוי בנית התוספת על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ"מ ע"מ לנצל זכויות אפשריות בגג. הקלה בשלביות ביצוע לבניה שלא בעמודה שלמה.	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבניה המוצעת על הגג מקובלת תיכנונית

אין מניעה לאשר בכפוף להוכחת 2/3 חתימות מתוך האגף המוצע.

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

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	
מספר ועדה	
מספר בקשה	2002/0560.06
מספר סידורי	

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, פרגולה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, הפיכת שטח אחסנה לעיקרי, תוספת קירוי גג רעפים והכשרת ריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אלמקיאס דוד
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

הדף היומי 604 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	17	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2845	תחילת תוקף	22/04/1982			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה לבניין 604 הנידונה הינו :

- בתאריך 02.09.1979 בת.ב 1977/0141.00 ובו אושר " בניין חדש " .

- בתאריך 25.03.1980 בת.ב 1977/0141.01 ובו אושר " בניין חדש " .

- בתאריך 22.02.2024 בת.ב 2002/0560.05 ובו אושר " תוספת בניה לדירה מס" 7 " .

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב הדף היומי 604 בניין בן 3 קומות .

גוש : 30718 חלקה : 17.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

דירה מס' 13-

חזית צפון מערבית- מוצעת תוספת בינוי למגורים וחצר אנגלית.

חזית דרומית-ריצוף חצר, פרגולה, שינוי בפתחים ותוספת בינוי למגורים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1."תוספת בניה בחישוב 6% בחלק היחסי".

2. "ריצוף חצר".

"הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי וחריגה מקו בניין צידי".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2024/06/04 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלה התנגדות 1 .

x200f#x200f: #x200f# בנכס#x200f: #x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 17.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
התוספות המוצעות בתחום קווי בניין ע"כ אין מניעה לאשרם. החצר המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענותם : התקבלה התנגדות - מאת ציפורה דינה לינדה, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה 21 . "הבקשה עניינה בניה פרטית על גבי רכוש משותף, למבקש אין רוב ואף לא מחצית מהזכויות במקרקעין".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2845 תחילת תוקף : 22/04/1982 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/02/26 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת : ע"פ תיק מידע זה תבע 2845-לא קבעה קווי בניין. לא התקבל סימון קו בניין לא ניתן לבחון את כל הבינוי חדשה המוצע ע"כ להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה להותיר רק את הריצוף החצר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התקיימה פגישה עם עורכת הבקשה ור"צ , קווי בניין נבחנו בשנית וניתן לאשר רק את השטחים בתחום קווי בניין מאושרים. הרמוניקה תוקנה כנדרש בהתאם להחלטת הוועדה, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף :	06/07/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 2845 -תחילת תוקף 22/04/1982, אזור מגורים 5. כפיפות : תכנית מתאר 62. * 2264 -תחילת תוקף 07/07/1977. חוק תכנון ובנייה. סטייה ניכרת : בתוכנית 2845- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. נספח בינוי : בתוכנית 2845- לא קיים נספח בינוי. מס' קומות : מוצע השלמת קומה קיימת- לא רלוונטי לבקשה זו. גבהים : לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : מוצע בבקשה זו ששטחים מכוח וויתורי זכויות של שכן ושטחים מכוח קלות כמותית 6% . חישוב 6% הקלה : שטח המגרש-4810 מ"ר.		

4810 * 6% = 60.288 מ"ר -חלקי 18 תתי חלקות (603 ו-604) אשר קיימת ע"פ נסח טאבו=03.16 מ"ר. לבניין מס' 601- יש תבע חדשה 1027531- לא מקבל הקלה זו. חישוב יתר זכויות : ע"פ תבע 2845- מגרש 1 סה"כ רצפה למגורים – 2592 מ"ר. תבע 1027531- חלקה על בניין מס' 601 ע"כ הדיירים בבניין זה לא נחשבים בחישוב. ע"כ השטחים מתחלקים בין בניינים מס' 603 ו-604 סה"כ 18 דיירים. ההיתרים מקוריים מכוח תבע (רצפה למגורים) : תיק מס' 1977/138 - (601) - 628.20 מ"ר. תיק מס' 1977/140 - (603) - 624.89 מ"ר. תיק מס' 1977/141 - (604) - 1257.84 מ"ר. סה"כ אושרו שטחים במגרש- 2510.93 מ"ר- פחות 2592 מ"ר ע"פ התבע- 81.07 מ"ר. סה"כ שטחים שנותרו לניצול- 81.07 מ"ר. לחלק ל-18 תתי חלקות=4.50 מ"ר- לכל דייר. סה"כ לכל יח"ד-4.50 מ"ר (יתרת זכויות) +16.03 מ"ר (הקלה 6%) = 20.53 מ"ר. התקבל וויתור זכויות מדירה מס' 8 בבניין מס' 604 בשטח-20 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : דירה מס' 13- חזית צפון מערבית- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 27.61 מ"ר. חזית דרומית-מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 5.06 מ"ר. השטחים המוצע בבקשה עומדים בשטחים המותרים . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6837/2023 שהוגש מיום 2023.10.29 ע"י המח' למידע תכנוני.		

המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאשורים. חצר : קומת קרקע מפלס +0.00 : דירה מס' 13- חזית דרומית-ריצוף חצר בשטח - 102.99 מ"ר- אין מניעה לאשר. פרגולה – יש להסיר מהבקשה לבקשה ע"פ תקנות הפטור. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : עבור בנייה על חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. הוגשו חתימות במעמד פתיחת התיק כנדרש. שלביות ביצוע : תכנית 2845 לא חל סעיף שלביות ביצוע. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 31.12.24 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפי"ע : ניתן אישור בתאריך 08.08.24 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית :		

תבע 2845 אינה כוללת נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : התוספות המוצעות בתחום קווי בניין ע"כ אין מניעה לאשרם. החצר המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענתם : התקבלה התנגדות - מאת ציפורה דינה לינדה, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש , דירה 21 . "הבקשה עניינה בניה פרטית על גבי רכוש משותף, למבקש אין רוב ואף לא מחצית מהזכויות במקרקעין". המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.		
ע"פ תיק מידע זה תבע 2845-לא קבעה קווי בניין. לא התקבל סימון קו בניין לא ניתן לבחון את כל הבינוי חדשה המוצע ע"כ להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה להותיר רק את הריצוף החצר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	26/02/2025	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענותם : התקבלה התנגדות - מאת ציפורה דינה לינדה, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה 21 . "הבקשה עניינה בניה פרטית על גבי רכוש משותף, למבקש אין רוב ואף לא מחצית מהזכויות במקרקעין". לאחר תיקון ההרמוניקה, המלצת האגף לזמן מתנגדים. 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.		
ע"פ תיק מידע זה תבע 2845- לא קבעה קווי בניין. לא התקבל סימון קו בניין לא ניתן לבחון את כל הבינוי חדשה המוצע ע"כ להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה להותיר רק את הריצוף החצר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענותם : התקבלה התנגדות - מאת ציפורה דינה לינדה, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה 21 . "הבקשה עניינה בניה פרטית על גבי רכוש משותף, למבקש אין רוב ואף לא מחצית מהזכויות במקרקעין".	17/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לאחר תיקון ההרמוניקה, המלצת האגף לזמן מתנגדים. 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2845 תחילת תוקף : 22/04/1982 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 2845 -תחילת תוקף 22/04/1982, אזור מגורים 5. כפיפות : תכנית מתאר 62. * 2264 -תחילת תוקף 07/07/1977. חוק תכנון ובנייה. סטייה ניכרת : בתוכנית 2845- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית.	05/02/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתוכנית 2845- לא קיים נספח בינוי. מס' קומות : מוצע השלמת קומה קיימת- לא רלוונטי לבקשה זו. גבהים : לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : מוצע בבקשה זו ששטחים מכוח וויתורי זכויות של שכן ושטחים מכוח קלות כמותית 6% . חישוב 6% הקלה : שטח המגרש-4810 מ"ר. $4810 * 6\% = 60.288$ מ"ר -חלקי 18 תתי חלקות (603 ו-604) אשר קיימת ע"פ נסח טאבו=03.16 מ"ר. לבניין מס' 601- יש תבע חדשה 1027531- לא מקבל הקלה זו. חישוב יתר זכויות : ע"פ תבע 2845- מגרש 1 סה"כ רצפה למגורים – 2592 מ"ר. תבע 1027531- חלקה על בניין מס' 601 ע"כ הדיירים בבניין זה לא נחשבים בחישוב. ע"כ השטחים מתחלקים בין בניינים מס' 603 ו-604 סה"כ 18 דיירים. ההיתרים מקוריים מכוח תבע (רצפה למגורים) : תיק מס' 1977/138 - (601)- 628.20 מ"ר. תיק מס' 1977/140 - (603)- 624.89 מ"ר.		

תיק מס' 1977/141-(604)- 1257.84 מ"ר. סה"כ אושרו שטחים במגרש- 2510.93 מ"ר- פחות 2592 מ"ר ע"פ התבע- 81.07 מ"ר. סה"כ שטחים שנותרו לניצול-81.07 מ"ר. לחלק ל-18 תתי חלקות=4.50 מ"ר- לכל דייר. סה"כ לכל יח"ד-4.50 מ"ר (יתרת זכויות) +16.03 מ"ר (הקלה 6%) = 20.53 מ"ר. התקבל וויתור זכויות מדירה מס' 8 בבנין מס' 604 בשטח-20 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : דירה מס' 13- חזית צפון מערבית- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 27.61 מ"ר. חזית דרומית-מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 12.81 מ"ר. השטחים המוצע בבקשה עומדים בשטחים המותרים . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6837/2023 שהוגש מיום 2023.10.29 ע"י המח' למידע תכנוני. ע"פ תיק מידע זה תבע 2845-לא קבעה קווי בניין. לא התקבל סימון קו בניין לא ניתן לבחון את כל הבינוי חדשה המוצע ע"כ להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה להותיר רק את הריצוף החצר. חצר : קומת קרקע מפלס +0.00 : דירה מס' 13- חזית דרומית-ריצוף חצר בשטח - 94.59 מ"ר-אין מניעה לאשר. פרגולה – יש להסיר מהבקשה לבקשה ע"פ תקנות הפטור.		

ממ"ד : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : עבור בנייה על חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. הוגשו חתימות במעמד פתיחת התיק כנדרש. שלביות ביצוע : תכנית 2845 לא חל סעיף שלביות ביצוע. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 31.12.24 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 08.08.24 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 2845 אינה כוללת נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : ע"פ תיק מידע זה תבע 2845-לא קבעה קווי בניין. לא התקבל סימון קו בניין לא ניתן לבחון את כל הבינוי חדשה המוצע ע"כ להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה להותיר רק את הריצוף החצר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענותם : התקבלה התנגדות - מאת ציפורה דינה לינדה, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה 21 . "הבקשה עניינה בניה פרטית על גבי רכוש משותף, למבקש אין רוב ואף לא מחצית מהזכויות במקרקעין". לאחר תיקון ההרמוניקה, המלצת האגף לזמן מתנגדים.		
תוספת בניה בחישוב 6% בחלק היחסי ריצוף חצר הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי וחריגה מקו בנין צידי .	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

התוספות המוצעות בתחום קווי בניין ע"כ אין מניעה לאשרם.
החצר המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.
-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענתם :
התקבלה התנגדות - מאת ציפורה דינה לינדה, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש , דירה 21 .
"הבקשה עניינה בניה פרטית על גבי רכוש משותף, למבקש אין רוב ואף לא מחצית מהזכויות במקרקעין".

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>1993/0887.05</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לדירה קיימת, סגירת מרפסת, בנית מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלבויים מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

הרב יהושוע ברים 5, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	99	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 29.05.1994 בת.ב 1993/0887.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

- בתאריך 15.05.1995 בת.ב 1993/0887.01 ובו אושר "תוספת מהלך מדרגות".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה ברחוב הרב ברים 5 בניין מדורג בן 3 קומות.

גוש : 30563 חלקה : 99.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +9.00 :

מש' אלבויס דירה מס' 15-

חזית צפון – מוצע ניוד שטח של דירה מס' 10 לדירה המבוקשת למגורים.

חזית דרום – מוצעת תוספת בינוי למגורים .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

בנייה בשונה מנספח הבינוי בחזית דרום מזרחית".

תום מועד התנגדויות בתאריך 25.02.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 2.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 99 .

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	הניוד המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ואינו פוגע בתוספות העתידיות ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להערת אזהרה בגין וויתורי זכויות.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 : התקבלה התנגדות מאת הדייר סאלס מנחם אברהם כתובת המתנגד בבניין המבוקש, 2 קומות מתחת באותו צד. הדירה היא בבעלות המתנגד . "הגשת התנגדות לבניית מרפסות זיז, המרפסת שהשכן מבקש תמנע ממני אפשרות לבנייה סוכה. יש לציין כי למבקש יש חצר ומרפסת נוספת". התקבלה התנגדות מאת הדייר אליעזרוב יעקב כתובת המתנגד בבניין המבוקש, קומה ראשונה שהיא מתחת לבנייה המבוקשת הדירה היא בבעלות המתנגד . "המרפסות זיז המבוקשות מעל מרפסות סוכה שלנו ומכסה חצי מהשטח השוכה שלנו, יש לציין כי למבקש שני מרפסות סוכה גדולות. המרפסת מחשיכה ומונעת אור ושמש לדירה שלו ומוריד את ערך הדירה. הוסרה המרפסת מהבקשה ע"כ מובא להכרעת הוועדה ע"כ אם לזמן מתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1132786 תחילת תוקף : 02/04/2024 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/04/29 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : הבקשה ירד מסדר היום לשבת עם ע"ב מול ר"צ. התקימה פגישה עם עורכת הבקשה וראש צוות .	01/07/2025	חוות דעת תכנונית

כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1132786- תחילת תוקף 18/03/2024. * 14000 ב' -תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. *1973 ב' -תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : את תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תוכנית 14000ב' חל סעיף סטיה ניכרת : "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." קווי הבניין הינם מחייבים וכל צמצום שטח שבין גבול המגרש למרחק הקטן מ- 3 מ' יחשב כסטייה ניכרת . " "מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות..." "שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מכם תחשב כסטייה ניכרת..." " אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטייה ניכרת..." תוכנית 1132786 עפ"י סעיף 4.1.2(6) א. הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד , ללא תלות ביחידת דיור אחרת. ב. בחזיתות מדורגות בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת. ג. בחזיתות שאינן מדורגות תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קמה כל שלשהי.		

ד. תותר הקמה של מרפסת לכל יחידת דיור, בנפרד וללא תלות ביחידת דיור אחרת או בהרחבות של אותה יחידת דיור. המוצע בבקשה עומד בהוראות תכנית 1132786 ואינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : תבע 1132786- תוספות שטחי הבנייה לצורך מימוש התוספות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התוכנית המאושרת החלקה בשטח. ע"פ תבע 14000 ב' קיים נספח בינוי מס' 2- היינו מנחה אך היינו מחייבים לנושאים הבאים : קווי בניין מרביים, מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, הריסה ונסיגה בכל הקומות. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +9.00 : מש' אלבויים דירה מס' 15- חזית צפון – מוצע ניוד שטח של דירה מס' 10 לדירה המבוקשת למגורים- בשונה מנספח הבינוי- התקבל וויתור זכויות של דירה מס' 10 לדירה מס' 15 -ניוד הזכויות אינו פוגע במימוש הבינוי ע"פ תבע של הדירה מעל עכב דירוג המבנה ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להערת אזהרה בגין וויתורי זכויות. חזית דרום – מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6684.00 שהוגש מיום 27/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ התבע. שטח בניה : המוצע הינו בהתאמה לנספח הבינוי לשטחיו כמפורט. קומה ג' במפלס +9.00 : מש' אלבויים דירה מס' 15-		

חזית צפון – מוצע ניוד שטח של דירה מס' 10 לדירה המבוקשת למגורים בשטח- 3.65 מ"ר. חזית דרום – מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 28.84 מ"ר- אין מניעה לאשר. השטחים המוצעים מאושרים. מס' קומות : מוצע השלמה לקומה קיימת- לא רלוונטי. גבהים : אין תוספת גובה לבקשה הנ"ל- לא רלוונטי. מס' יח"ד : אין תוספת יח"ד -לא רלוונטי לבקשה זו. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 1132786 סעיף 7.1- כמפורט בסעיף 4.1.2 א.6- "הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביחידת דיור אחרת"- לא רלוונטי לבקשה זו. "בחזיתות מדורגות – בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת- עומד במותר. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת. - יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה. מרפסות :		

לא מוצע בבקשה זו מרפסות . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית- לא נדרש איכות הסביבה התוספת פחות מ-200 מ' ואין נגיעה ברקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 28.01.25 - "לאשר את הבקשה" ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : התוספת הבינוי תואמת נספח ע"כ אין צורך בתימוכין קניינים. נוהל בקרה הנדסית : ע"פ תבע 1132786- סעיף 4.1-10 - " היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. " היתר בניין מקורי הופק בשנת 1994 ע"כ אין צורך בנוהל בקרה הנדסית . חוות דעת תכנונית : הניוד המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ואינו פוגע בתוספות העתידיות ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להערת אזהרה בגין וויתורי זכויות. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 : התקבלה התנגדות מאת הדייר סאלם מנחם אברהם כתובת המתנגד בבניין המבוקש, 2 קומות מתחת באותו צד. הדירה היא בבעלות המתנגד . "הגשת התנגדות לבניית מרפסות זיז, המרפסת שהשכן מבקש תמנע ממני אפשרות לבנייה סוכה. יש לציין כי למבקש יש חצר ומרפסת נוספת". התקבלה התנגדות מאת הדייר אליעזרוב יעקב כתובת המתנגד בבניין המבוקש, קומה ראשונה שהיא מתחת לבנייה המבוקשת הדירה היא בבעלות המתנגד . "המרפסות זיז המבוקשות מעל מרפסות סוכה שלנו ומכסה חצי מהשטח השוכה שלנו, יש לציין כי למבקש שני מרפסות סוכה גדולות. המרפסת מחשיכה ומונעת אור ושמשי לדירה שלו ומוריד את ערך הדירה. הוסרה המרפסת מהבקשה ע"כ מובא להכרעת הוועדה ע"כ אם לזמן מתנגדים.		
הבקשה ירדה מסדר היום לשבת עם ע"ב מול ר"צ	29/04/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1132786 תחילת תוקף : 02/04/2024 ייעוד הקרקע:	22/04/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1132786- תחילת תוקף 18/03/2024. * 14000 ב' -תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. *1973 ב' -תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : את תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תוכנית 14000ב' חל סעיף סטייה ניכרת : "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." קווי הבניין הינם מחייבים וכל צמצום שטח שבין גבול המגרש למרחק הקטן מ- 3 מ' יחשב כסטייה ניכרת . " "מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות..." "שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מכם תחשב כסטייה ניכרת..." " אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטייה ניכרת..." תוכנית 1132786 עפ"י סעיף 4.1.2(6) א. הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד , ללא תלות ביחידת דיור אחרת. ב. בחזיתות מדורגות בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת. ג. בחזיתות שאינן מדורגות תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קמה כל שלשהי. ד. תותר הקמה של מרפסת לכל יחידת דיור , בנפרד וללא תלות ביחידת דיור אחרת או בהרחבות של אותה יחידת דיור.		

המוצע בבקשה עומד בהוראות תכנית 1132786 ואינה מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי : תבע 1132786- תוספות שטחי הבנייה לצורך מימוש התוספות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התוכנית המאושרת החלקה בשטח. ע"פ תבע 14000 ב' קיים נספח בינוי מס' 2 -היינו מנחה אך היינו מחייבים לנושאים הבאים : קווי בניין מרביים, מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, הריסה ונסיגה בכל הקומות. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +9.00 : מש' אלבויים דירה מס' 15- חזית צפון – מוצע ניוד שטח של דירה מס' 10 לדירה המבוקשת למגורים- בשונה מנספח הבינוי- התקבל וויתור זכויות של דירה מס' 10 לדירה מס' 15 אך הניוד שטח המוצע יפגע במימוש התוספות של הדירות בקומות מעל ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע- יש להסירו מהבקשה. חזית דרום – מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. ומרפסות זיז-בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6684.00 שהוגש מיום 27/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ התבע. המרפסת זיז המוצעת בחזית המזרחית חורגת מקווי בניין – (ראה סעיף מרפסות). שטח בניה : המוצע הינו בהתאמה לנספח הבינוי לשטחיו כמפורט. קומה ג' במפלס +9.00 :		

מש' אלבויס דירה מס' 15- חזית צפון – מוצע ניוד שטח של דירה מס' 10 לדירה המבוקשת למגורים בשטח- 3.65 מ"ר- הניוד המוצע אינו מאושר יש להסיר שטחים אלה מהבקשה . חזית דרום – מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 28.84 מ"ר- אין מניעה לאשר. מס' קומות : מוצע השלמה לקומה קיימת- לא רלוונטי. גבהים : אין תוספת גובה לבקשה הנ"ל- לא רלוונטי. מס' יח"ד : אין תוספת יח"ד -לא רלוונטי לבקשה זו. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 1132786 סעיף 7.1- כמפורט בסעיף 4.1.2 א. 6- "הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביחידית דיור אחרת"- לא רלוונטי לבקשה זו. "בחזיתות מדורגות – בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת- עומד במותר. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת. - יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה. מרפסות :		

תבע 1132786 סעיף 4.1.2 א. 4- תותר הקמת מרפסות זיז מקורות או שאינן מקורות, באופן שלכל יחידת דיור תותר מרפסת ששטחה לא יעלה על 14 מ"ר ואשר לא יבאו במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כלל המרפסות בבניין לא יעלה 12 מ"ר כפול מספר יחידות הבניין. סעיף 4.1.2 א. 3- תותר הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו הבניין המאושר בתוכנית התקפה, ובלבד שישמרו מרווחי בניה של לפחות 2.70 מ' מגבול המגרש הצדדי והאחורי, ומרווח בניה של לפחות 2 מטר מגבול המגרש הקידמי. ההוראות התוכניות התקפות בדבר איסור הקמת מרפסות זיז מעבר לקווי הבניין המאושרים בהן מבוטלות בזאת. חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין מאושרים. בשטח- 9.76 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 1.33 מ'- בקשות שמבטלות את תוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק גדול יותר מ- 1.5 מ' ללא צורך בפרסום בכפוף לעמידה במרווחים. במרווח- חזית צידית-ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- עומד במותר. מוצעת מרפסת בודדת בחזית זו ולא הוצגה תוכנית צל לשאר דיירי העמודה . -יש להציג תוכנית צל כנדרש הכוללת פתרון סוכה לכל הדירות ולבצע הליך משלוח הודעות או לחלופין להציג חתימות כנדרש. בנוסף התקבלו למרפסת 2 התנגדויות . חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין מאושרים. בשטח- 4.25 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שמבטלות את תוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק גדול יותר מ- 1.5 מ' ללא צורך בפרסום בכפוף לעמידה במרווחים. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. ע"כ אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת בחזית הדרומית. תנאים טרם דיון :		

אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית- לא נדרש איכות הסביבה התוספת פחות מ-200 מ' ואין נגיעה ברקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 28.01.25 - "לאשר את הבקשה" ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : התוספת הבינוי תואמת נספח ע"כ אין צורך בתימוכין קניינים. נוהל בקרה הנדסית : ע"פ תבע 1132786- סעיף 4.1-10 - " היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. " היתר בניין מקורי הופק בשנת 1994 ע"כ אין צורך בנוהל בקרה הנדסית . חוות דעת תכנונית : הניוד המוצע בבקשה פוגע בתכנון עתידי של העמודה זו לתוספות ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע יש להסירו מהבקשה. התוספות בינוי המוצעות התואמות נספח בינוי אין מניעה לאשרם. המרפסות הזיז המוצעת בחזית מערבית בשונה מנספח הבינוי אשר הינה בודדת בחזית ולא הוצגה תוכנית צל עבור שאר דיירי העמודה ובנוסף לכך התקבלו 2 התנגדויות ע"כ בטרם חוזר יש להציג תוכנית צל הכוללת פתרון סוכה ולבצע הליך של משלוח הודעות . יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 : התקבלה התנגדות מאת הדייר סאלס מנחם אברהם כתובת המתנגד בבניין המבוקש, 2 קומות מתחת באותו צד. הדירה היא בבעלות המתנגד . "הגשת התנגדות לבניית מרפסות זיז, המרפסת שהשכן מבקש תמנע ממני אפשרות לבנייה סוכה. יש לציין כי למבקש יש חצר ומרפסת נוספת". התקבלה התנגדות מאת הדייר אליעזרוב יעקב כתובת המתנגד בבניין המבוקש, קומה ראשונה שהיא מתחת לבנייה המבוקשת הדירה היא בבעלות המתנגד . "המרפסות זיז המבוקשות מעל מרפסות סוכה שלנו ומכסה חצי מהשטח השוכה שלנו, יש לציין כי למבקש שני מרפסות סוכה גדולות. המרפסת מחשיכה ומונעת אור ושמם לדירה שלו ומוריד את ערך הדירה. התנגדות הינה למרפסות שאינן תואמות נספח ע"כ המלצה המחלקה לזמן מתנגדים.		
הניוד המוצע בבקשה פוגע בתכנון עתידי של העמודה זו לתוספות ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע יש להסירו מהבקשה. התוספות בינוי המוצעות התואמות נספח בינוי אין מניעה לאשרם. המרפסות הזיז המוצעת בחזית מערבית בשונה מנספח הבינוי אשר הינה בודדת בחזית ולא הוצגה תוכנית צל עבור שאר דיירי העמודה ובנוסף לכך התקבלו 2 התנגדויות ע"כ בטרם חוזר יש	22/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

להציג תוכנית צל הכוללת פתרון סוכה ולבצע הליך של משלוח הודעות . יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי : מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +9.00 : מש' אלבויים דירה מס' 15- חזית צפון – מוצע ניוד שטח של דירה מס' 10 לדירה המבוקשת למגורים- בשונה מנספח הבינוי- התקבל וויתור זכויות של דירה מס' 10 לדירה מס' 15 אך הניוד שטח המוצע יפגע במימוש התוספות של הדירות בקומות מעל ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע- יש להסירו מהבקשה. שטח בניה : המוצע הינו בהתאמה לנספח הבינוי לשטחיו כמפורט. קומה ג' במפלס +9.00 : מש' אלבויים דירה מס' 15- חזית צפון – מוצע ניוד שטח של דירה מס' 10 לדירה המבוקשת למגורים בשטח- 3.65 מ"ר- הניוד המוצע אינו מאושר יש להסיר שטחים אלה מהבקשה . מרפסות : חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין מאושרים. בשטח- 9.76 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 1.33 מ'- בקשות שמבטלות את תוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק גדול יותר מ- 1.5 מ' ללא צורך בפרסום בכפוף לעמידה במרווחים. במרווח- חזית צידית-ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- עומד במותר. מוצעת מרפסת בודדת בחזית זו ולא הוצגה תוכנית צל לשאר דיירי העמודה . -יש להציג תוכנית צל כנדרש הכוללת פתרון סוכה לכל הדירות		

ולבצע הליך משלוח הודעות או לחלופין להציג חתימות כנדרש. בנוסף התקבלו למרפסת 2 התנגדויות . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 : התקבלה התנגדות מאת הדייר סאלס מנחם אברהם כתובת המתנגד בבניין המבוקש, 2 קומות מתחת באותו צד. הדירה היא בבעלות המתנגד . "הגשת התנגדות לבניית מרפסות זיז, המרפסת שהשכן מבקש תמנע ממני אפשרות לבנייה סוכה. יש לציין כי למבקש יש חצר ומרפסת נוספת". התקבלה התנגדות מאת הדייר אליעזרוב יעקב כתובת המתנגד בבניין המבוקש, קומה ראשונה שהיא מתחת לבנייה המבוקשת הדירה היא בבעלות המתנגד . "המרפסות זיז המבוקשות מעל מרפסות סוכה שלנו ומכסה חצי מהשטח השוכה שלנו, יש לציין כי למבקש שני מרפסות סוכה גדולות. המרפסת מחשיכה ומונעת אור ושמם לדירה שלו ומוריד את ערך הדירה. "		
בניה בשונה מנספח הבינוי בחזית דרום מזרחית	04/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
6	תשלום אגרת בניה	
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הנייד המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ואינו פוגע בתוספות העתידיות ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להערת אזהרה בגין וויתורי זכויות.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 :

התקבלה התנגדות מאת הדייר סאלס מנחם אברהם כתובת המתנגד בבניין המבוקש, 2 קומות מתחת באותו צד.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"הגשת התנגדות לבניית מרפסות זיז, המרפסת שהשכן מבקש תמנע ממני אפשרות לבנייה סוכה.

יש לציין כי למבקש יש חצר ומרפסת נוספת".

התקבלה התנגדות מאת הדייר אליעזרוב יעקב כתובת המתנגד בבניין המבוקש, קומה ראשונה שהיא מתחת לבנייה המבוקשת

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"המרפסות זיז המבוקשות מעל מרפסות סוכה שלנו ומכסה חצי מהשטח השוכה שלנו, יש לציין כי למבקש שני מרפסות סוכה גדולות. המרפסת מחשיכה ומונעת אור ושמם לדירה שלו ומוריד את ערך הדירה.

הוסרה המרפסת מהבקשה ע"כ מובא להכרעת הוועדה ע"כ אם לזמן מתנגדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2021/0551.03</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה על הגג מכח תב"ע ומכח 6% הקלה כמותית ו 2.5% הקלה לתוספת קומה, תוספת ממ"ד וחדר מחזק ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ישר אריאל
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

שד נוה יעקב 46, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30643	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 09.08.2022 בת.ב 2021/0551.00 ובו אושר "תוספת בניה לדירה קיימת ע"י תוספת קומה".

- בתאריך 10.04.2024 בת.ב 2021/0551.02 ובו אושר "תוספת ממ"דים, מרפסות, חצרות, גדרות ותוספת בגג".

- בתאריך 30.08.1986 בת.ב 1985/0269.00 ובו אושר "הבלטת מרפסות בהתאם לתוכנית א' המצורפת בזה".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' נווה יעקב 46 בניין בן 9.

גוש : 30643 חלקה : 5.

מצב מוצע:

קומה ח' במפלס +22.40 :

מש' ישר- מוצע מדרגות על שטח הדירה הקיימת, ומרפסות זיו.

מש' במברג- מוצע מדרגות על שטח הדירה הקיימת, ממ"ד ומרפסת זיו.

קומת גג במפלס +25.20 :

משי' ישר- מוצע חדר מחוזק, תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

מש' במברג- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

" תוספת ממ"ד"

" חריגה מקו בנין לתוספת מרפסות זיז בעומק עד 2 מ' בחזית צפונית, מזרחית ודרומית".

” בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' כהוראת תב”ע 3907”

” תוספת 6% הקלה כמותית”

” תוספת הקלה 2.5% לתוספת קומה”

” תוספת מרפסות גג”

” בניה בשונה מנספח הבינוי”

” תוספת חדר מחוץ”

תום מועד התנגדויות בתאריך 20.05.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך		
07/07/2025 הבינוי המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 3907, 3907'א' וחוק תכנון ובנייה . המרפסות גג המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסות זיז המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית. הממ"ד וחדר מחוזה עומד במדיניות מהנדס העיר. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : חזית דרומית- מרפסת זיז- בשטח- 2.31 מ"ר בעומק- 2.00 מ'-ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 בפוף לעמידה במרווחים- לא עומד במותר. במרווח-חזית צידית-ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- ניתן חריגה של עד 1.10 מ'- לא עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסת המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- המרפסת המוצעת הינה בתוך נישא בזחית קדמית יש להציג מרפסת הצמודה כמרפסת דמה לצורך עמידה בצמד מרפסות.	07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 3907 א' תוקן סעיף 10א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים : * תוספת קומה- בבקשה זו מוצעת תוספת לקומה ע"פ תבע. * תוספת גובה- יש תוספת גובה לבניין הקיים מכוח תוכנית. * הקטנת מרווחים- התוספת המוצעת חורגות מקו בניין כתום- (ראה סעיף מרפסות וממ"ד). * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . בסעיף 10ד'- מצוין כי חלוקת הפנים היא מנחה. נספח בינוי : בתב"ע 3907 ו- 3907 א' קיימים נספחי בינוי מפורטים, למעט בנינים שסומנו בנקודה שחורה שהם להקפאת בניה - ולכן לא תוכננו נספחי בינוי, הסעיף בוטל בתוכנית 3907 א'- בניין זה ממקום בנקודה שחורה, היות ואין נספח הבקשה נבחנת עפ"י תקנון התוכנית ולפי תקנות תכנון ובניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5081/2023 שהוגש מיום 2023.01.12 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע בתחום		

קווי הבניין המאושרים. מרפסות הזיז והממ"ד (ראה סעיף מרפסות וממ"ד). מס' קומות : מוצע בבקשה זו השלמת דירת גג ע"פ תבע-(ראה סעיף בהתאם). מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : ע"פ תבע 3907 סעיף 10.ח'- "בניינים בני 5 קומות ומעלה, הצבועים בתשריטים מס' 1 ו-2 בצבע אדום ומסומנים בעיגול שחור לא תותר כל תוספת בנייה מכוח תוכנית זו". ע"פ תבע 3907א' סעיף 6א' "ביטול הוראות תוכנית מס' 3907 בדבר איסור כל תוספת בניה או מרפסת בבניינים המסומנים בתשריט תוכנית מס' 3907 בעיגול שחור"- ע"כ ניתן לבקש 25 מ"ר ע"פ תבע . בנוסף מוצעים שטחים מכוח הקלות- 6% + 2.5% תוספת קומה. חישוב : שטח המגרש – 1182 מ"ר. $1182 * 6\% = 92.70$ מ"ר -חלקי 32 תתי חלקות אשר קיימת ע"פ נסח טאבו=21.2 מ"ר. $1182 * 2.5\% = 55.29$ מ"ר לחלק ל-4 דיירות הגג = 38.7 מ"ר לכל דייר. מוצע בבקשה : קומת גג במפלס +25.20 : מש' ישר- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 28.13 מ"ר. מש' במברג- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 30.90 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר- ע"כ אין מניעה לאשר.		

שלביות ביצוע: תכנית 3907 א' סעיף (8 ב') – "תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא". - לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : קומה ח' במפלס +22.40 : מש' ישר- מוצעות מרפסות זיז חורגות מקווי בניין. שהן ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2021.551.02. חזית מזרחית-מרפסת זיז- בשטח- 1.83 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 0.80 מ'- עומד במותר. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2.00 מ' או 40% מהמרווח -לפי הקטן- עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסת המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- קיימות מרפסות זיז מאושרות בחזית זו ע"פ בקשה- 2021/551.02 ע"כ המוצע עומד בצמד מרפסות -אין מניעה לאשר. חזית דרומית- מרפסת זיז- בשטח- 2.31 מ"ר בעומק- 2.00 מ'-ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 בפוף לעמידה במרווחים- לא עומד במותר. במרווח-חזית צידית-ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- ניתן חריגה של עד 1.10 מ'- לא עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסת המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- המרפסת המוצעת הינה בתוך נישה חזית קדמית יש להציג מרפסת הצמודה כמרפסת דמה לצורך עמידה בצמד מרפסות. מש' במברג- מוצעת מרפסת זיז ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2021/551.01.		

בשטח- 5.58 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' קומת גג במפלס +25.20 : מש' ישר- מוצעת מרפסת גג בשטח- 12.08 מ"ר- אין מניעה לאשר. מש' במברג- מוצעת מרפסת גג בשטח- 20.28 מ"ר- אין מניעה לאשר. ממ"ד : לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות הבאות ובכפוף להליך פרסום-פרסומה הקלה כנדרש. מוצע ממ"ד ע"ג עומדת ממ"דים מאושרת בתיק רישוי מס' 2015/551.02. מוצע בבקשה : קומה ח' במפלס +22.40 : מש' במברג- מוצע ממ"ד בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חדר מחוזק : מוצע בבקשה : קומת גג במפלס +25.20 : מש' ישר- מוצע חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . תימוכין קניינים : עבור בנייה על שטח גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה.		

במעמד פתיחת התיק הוצגו חתימות שכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית – לא נדרש הבינוי המוצע פחות מ- 200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.04.24 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 3907 - אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 3907, 3907א' וחוק תכנון ובנייה . המרפסות גג המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסות זיז המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית. הממ"ד וחדר מחוזק עומד במדיניות מהנדס העיר. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תוספת ממ"ד חריגה מקו בנין לתוספת מרפסות זיז בעומק עד 2 מ' בחזית צפונית, מזרחית ודרומית בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' כהוראת תב"ע 3907 תוספת 6% הקלה כמותית תוספת הקלה 2.5% לתוספת קומה תוספת מרפסות גג בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת חדר מחוזק	29/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תוספת ממ"ד חריגה מקו בניין לתוספת מרפסות זיז בעומק עד 2 מ' בחזית צפונית, מזרחית ודרומית בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' כהוראת תב"ע 3907 תוספת 6% הקלה כמותית תוספת הקלה 2.5% לתוספת קומה תוספת מרפסות גג בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת חדר מחוזק	02/03/2025	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 3907, 3907 א' וחוק תכנון ובנייה .

המרפסות גג המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסות זיז המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית.

הממ"ד וחדר מחוץ עומד במדיניות מהנדס העיר.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

מרפסות זיז :

מוצע בבקשה :

חזית דרומית- מרפסת זיז-

בשטח- 2.31 מ"ר

בעומק- 2.00 מ'-ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 בפרק לעמידה במרווחים- לא עומד במותר.

במרווח-חזית צידית-ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- ניתן חריגה של עד 1.10 מ'- לא עומד במותר.

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסת המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- המרפסת המוצעת הינה בתוך נישא בזחית קדמית יש להציג מרפסת הצמודה כמרפסת דמה לצורך עמידה בצמד מרפסות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2003/0171.12</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, ממ"דים, ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר לביא חגי
עורך הבקשה	הנדסאי שטיין מנחם
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

קרני יהודה 135, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2625	תחילת תוקף	27/12/1979			
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
8296	תחילת תוקף	19/12/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו:

- בתאריך 23.06.2008 בת.ב 2003/0171.02 ובו אושר " תוספת להרחבת יח"ד בקומת הקרקע, ומרתף חלקי"

- בתאריך 15.05.2012 בת.ב 2003/0171.04 ובו אושר "הרחבת הדירה ע"י תוספת בניה על הגג."

- בתאריך 07.06.2012 בת.ב 2003/0171.05 ובו אושר "חידוש היתר בניה מס' 60516 בתיק רישוי מס' 03/171.3."

- בתאריך 03.09.2013 בת.ב 2003/0171.06 ובו אושר " בקשה לחידוש היתר מס' 104408 שניתן בבקשה

03/171.5".

- בתאריך 22.02.2017 בת.ב 2003/0171.08 ובו אושר " תוספת בניה וחדר מחוזק לבניין קיים".

- בתאריך 21.07.2024 בת.ב 2003/0171.09 ובו אושר " תוספת בניה ע"פ תב"ע".

- בתאריך 13.10.2013 בת.ב 2011/0957.00 ובו אושר " תוספת בנייה עפ"י תב"ע".

- בתאריך 30.11.2016 בת.ב 2016/0537.00 ובו אושר " תוספת בניה ע"פ תב"ע".

- בתאריך 14.04.2021 בת.ב 2016/1357.00 ובו אושר " תוספת יח"ד ע"פ המופיע בנספח תב"ע 12773 ותוספת בניה".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב קרני יהודה 135 בניין מדורג בן 3 קומות וקומה תת קרקעית.

גוש : 30714 חלקה : 12.

מצב מוצע :

קומת מרתף :

מוצע יסודות ממ"דים ויסודות של תוספות.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 2 – מוצע ממ"ד ושינוי בפתחים.

דירה מס' 6- מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד ומרפסת זיז.

קומה א' במפלס +3.00 :

דירה מס' 7- מוצע ממ"ד, סגירת מרפסת להריסה, שינוי במחיצות ופתחים, תוספת בינוי למגורים.

קומה ב' במפלס +6.00 :

דירה מס' 9- מוצע ממ"ד, מובא לצורך גישה לממ"ד מרפסת גג ומרפסת דמה מאושרת מוצעת כעת מרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

"תוספת ממ"דים למיגון, בחריגה מקו הבניין ובהתאם לקו הבניין הקידמי של תוספת הבניה על פי התבע".

"תוספת מרפסות זיז בחזית פנימית בעומק של עד 2 מטר - מרפסת זו אושרה כמרפסת דמה בתיק רישוי קודם".

"אי סגירת חלל מתחת לתוספת בניה של תת חלקה 137, על מנת לשמור על מעבר חופשי לשאר הדיירים"

"תוספת מרפסת זיו בחזית דרומית קדמית בשיעור של עד 40% מהמרווח".

תום מועד התנגדויות בתאריך 27.05.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכסx200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך 07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי. התוספות שמוצעות תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. הממ"דים המוצעים עומדים שמדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת המוצעת עומדת בהנחיות המחלקה בכפוף להצגת צמד מרפסות+ חתימה של בעל הדירה . נספח בינוי : בתו כנית - 8296 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב) . במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות : "תוספת ממ"דים למיגון , בחריגה מקו הבניין ובהתאם לקו הבניין הקידמי של תוספת הבניה על פי התב"ע" . "תוספת מרפסות זיז בחזית פנימית בעומק של עד 2 מטר - מרפסת זו אושרה כמרפסת דמה בתיק רישוי קודם" . "אי סגירת חלל מתחת לתוספת בניה של תת חלקה 137 , על מנת לשמור על מעבר חופשי לשאר הדיירים" "תוספת מרפסת זיז בחזית דרומית קדמית בשיעור של עד 40% מהמרווח" . מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח.	

ממ"ד : קומה ב' במפלס +6.00 : דירה מס' 9- מוצע ממ"ד בשטח- 8.98 מ"ר+ עובי קירות. ומובא לצורך גישה לממ"ד בשטח-5.00 מ"ר- יש לתכנן את המעבר גישה לממ"ד ברוחב תיקני, בהתאם למעבר שמוצע בתוך הדירה המבוקשת . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 6-מוצעת מרפסת זיז חורגת מקו בניין. בשטח- 2.68 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.50 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ'- עומד במותר. במרווח- חזית קדמית- ניתנת חריגה של עד 2.00 מ' או 40% מהמרווח , הקטן מבניהם-עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- יש להציג מרפסת דמה בכדי לעמוד בצמד מרפסות +חתימה של בעל הדירה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8296 תחילת תוקף : 19/12/2003 ייעוד הקרקע :	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 8296 - תחילת תוקף 19/12/2003, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. *2625א- תחילת תוקף 09/07/1981, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 8296 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית - 8296 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב) . במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות : "תוספת ממ"דים למיגון , בחריגה מקו הבניין ובהתאם לקו הבניין הקידמי של תוספת הבניה על פי התבע" . "תוספת מרפסות זיו בחזית פנימית בעומק של עד 2 מטר - מרפסת זו אושרה כמרפסת דמה בתיק רישוי קודם" . "אי סגירת חלל מתחת לתוספת בניה של תת חלקה 137 , על מנת לשמור על מעבר חופשי לשאר הדיירים" "תוספת מרפסת זיו בחזית דרומית קדמית בשיעור של עד 40% מהמרווח" . מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח. מוצע בבקשה : קומת מרתף : מוצע יסודות ממ"דים ויסודות של תוספות- בשונה מנספח בינוי- סעיף סעיף 9.ד'- "חללים שיווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבנייה יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת ולא יישארו כשטחים מוקפים בעמודים"- ע"כ אין מניעה לאשר את הקירות המוצעים. קומת קרקע במפלס +0.00 :		

דירה מס' 2 – מוצע ממ"ד ושינוי בפתחים- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף ממ"ד). דירה מס' 6-מוצע תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. בנוסף ממ"ד ומרפסת זיז- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיפים ממ"ד ומרפסות). קומה א' במפלס +3.00 : דירה מס' 7- מוצע ממ"ד , סגירת מרפסת להריסה, שינוי במחיצות ופתחים- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף ממ"ד). תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי – אין מניעה לאשר. קומה ב' במפלס +6.00 : דירה מס' 9- מוצע ממ"ד ומובא לצורך גישה לממ"ד - בשונה מנספח בינוי- במיקום של מרפסת הגג מוצע מבוא גישה לממ"ד- (ראה סעיף שטחי ממ"ד). מרפסת גג- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מרפסות). ומרפסת דמה מאושרת מוצעת כעת מרפסת זיז- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6979.00 שהוגש מיום 14.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים. הממ"דים המוצעים חורגים מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות : מוצעת תוספת בינוי לקומה- קיימת לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : מוצעת תוספת ליח"ד קיימת -לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה :		

מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 6-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 23.19 מ"ר. קומה א' במפלס +3.00 : דירה מס' 7- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 23.19 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. בליטה חזית קדמית- לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מבניהם- עומד במותר. מוצע בבקשה : קומת מרתף : מוצע יסודות ממ"דים . קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2 – מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. דירה מס' 6-מוצע ממ"ד בשטח- 8.98 מ"ר+ עובי קירות. קומה א' במפלס +3.00 : דירה מס' 7- מוצע ממ"ד בשטח- 8.98 מ"ר+ עובי קירות. קומה ב' במפלס +6.00 : דירה מס' 9- מוצע ממ"ד בשטח- 8.98 מ"ר+ עובי קירות. ומובא לצורך גישה לממ"ד בשטח-5.00 מ"ר- יש לתכנן את המעבר גישה לממ"ד ברוחב תיקני, בהתאם למעבר שמוצע בתוך הדירה המבוקשת . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות :		

קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 6-מוצעת מרפסת זיז חורגת מקו בניין. בשטח- 2.68 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.50 מ' - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' - עומד במותר. במרווח- חזית קדמית- ניתנת חריגה של עד 2.00 מ' או 40% מהמרווח, הקטן מבניהם-עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- יש להציג מרפסת דמה בכדי לעמוד בצמד מרפסות +חתימה של בעל הדירה. קומה ב' במפלס +6.00 : דירה מס' 9- מוצעת מרפסת גג בשטח- 17.64 מ"ר- אין מניעה לאשר. ומרפסת דמה מאושרת מוצעת כעת מרפסת זיז – המרפסת דמה אושרה בתיק רישוי מס' 2003/171.9- בשטח- 8.74 מ"ר. בעומק- 2.00 מ'. אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת . תימוכין קניינים : עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 19.05.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 29.04.25 - "לאשר את הבקשה".		

נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 8296 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי. התוספות שמוצעות תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. הממ"דים המוצעים עומדים שמדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת המוצעת עומדת בהנחיות המחלקה בכפוף להצגת צמד מרפסות+ חתימה של בעל הדירה . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת ממדי"ם למיגון , בחריגה מקו הבניין ובהתאם לקו הבניין הקידמי של תוספת הבניה על פי התב"ע תוספת מרפסות זיז בחזית פנימית בעומק של עד 2 מטר - מרפסת זו אושרה כמרפסת דמה בתיק רישוי קודם אי סגירת חלל מתחת לתוספת בניה של תת חלקה 137 , על מנת לשמור על מעבר חופשי לשאר הדיירים תוספת מרפסת זיז בחזית דרומית קידמית בשיעור של עד 40% מהמירווח	23/04/2025	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי.

התוספות שמוצעות תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.

הממ"דים המוצעים עומדים שמדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסת המוצעת עומדת בהנחיות המחלקה בכפוף להצגת צמד מרפסות + חתימה של בעל הדירה

נספח בינוי :

בתוכנית - 8296 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב) .

במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות :

"תוספת ממ"דים למיגון, בחריגה מקו הבניין ובהתאם לקו הבניין הקידמי של תוספת הבניה על פי התב"ע".

"תוספת מרפסות זיז בחזית פנימית בעומק של עד 2 מטר - מרפסת זו אושרה כמרפסת דמה בתיק רישוי קודם".

"אי סגירת חלל מתחת לתוספת בניה של תת חלקה 137, על מנת לשמור על מעבר חופשי לשאר הדיירים"

"תוספת מרפסת זיז בחזית דרומית קדמית בשיעור של עד 40% מהמרווח".

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח.

ממ"ד :

קומה ב' במפלס +6.00 :

דירה מס' 9- מוצע ממ"ד בשטח- 8.98 מ"ר+ עובי קירות.

ומובא לצורך גישה לממ"ד בשטח-5.00 מ"ר- יש לתכנן את המעבר גישה לממ"ד ברוחב תיקני, בהתאם למעבר שמוצע בתוך הדירה המבוקשת .

אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.

מרפסות :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 6-מוצעת מרפסת זיז חורגת מקו בניין.

בשטח- 2.68 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 1.50 מ' - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' - עומד במותר.

במרווח- חזית קדמית- ניתנת חריגה של עד 2.00 מ' או 40% מהמרווח , הקטן מבניהם-עומד במותר.

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- יש להציג מרפסת דמה בכדי לעמוד בצמד מרפסות +חתימה של בעל הדירה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2017/0473.08</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית פנימית, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימוש במעטפת מאושרת בהיתר, ממ"ד, בניית מרפסות, והתקנת מעלית פנימית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הכט מרים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לוי טלי
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

דב בר יקר 5, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11160	תחילת תוקף	08/11/2007			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 19.03.2020 בת.ב 2017/0473.00 ובו אושר "תוספת עפ"י תבע +ממ"ד וריצוף חצר".

- בתאריך 30.03.2023 בת.ב 2017/0473.01 ובו אושר "הרחבת דירה ותוספת מממ"ד + יציאה לחצר".

- בתאריך 04.06.2020 בת.ב 2017/0473.02 ובו אושר " הרחבת דירה".

- בתאריך 27.09.2023 בת.ב 2017/0473.03 ובו אושר " הוספת מרפסות מקורות עפ"י תב"ע, תוספת בנייה על הגג עפ"י תב"ע + הוספת 5% השלמת גג"

- בתאריך 10.03.2023 בת.ב 2017/0473.04 ובו אושר " בקשה למרפסת סוכה וסגירת מרפסת קיימת

והפיכתה למרפסת שירות".

- בתאריך 30.05.2023 בת.ב 2017/0473.05 ובו אושר " תוספת בקרקע עפ"י תב"ע 3907, 11106 ותוספת 25 מטר על הגג".

- בתאריך 09.06.2023 בת.ב 2017/0473.06 ובו אושר " תוספות עפ"י תב"ע + בניית מרפסות + 5% השלמת גג".

- בתאריך 04.03.2025 בת.ב 2017/0473.07 ובו אושר " תוספת בגג ובקומה קיימת עפ"י תב"ע 3907, והעברת זכויות לגג עפ"י תב"ע 11160".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב דב בר יקר 5 בניין מדורג בן 5 קומות, מרובה כניסות.

גוש : 30644 חלקה : 18.

מצב מוצע :

קומת מקלט מפלס -2.75 :

מוצע הריסה של נישה קיימת במיקום זה מוצע מעלית .

קומת כניסה מפלס -0.00 :

מוצע מעלית.

קומה א' מפלס +2.75 :

מוצע מעלית.

מש' גלס- מוצע הרחבה של מרפסת לעומק עד 2.00 מ', שינוי בפתחים ומוצע ניוד שטח עיקרי מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי.

קומה ב' מפלס +5.50 :

מוצע מעלית.

מש' הכס- מוצע שימוש במעטפת לממ"ד ותוספת בינוי למגורים, מרפסות זיז ושינוי בפתחים .

קומה ג' מפלס +8.25 :

מוצע מעלית.

מש' פקטר- מוצע ניוד שטח עיקרי מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי ומרפסת זיז.

קומה ד' מפלס +11.00 :

מוצע מעלית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. " בניית מרפסת חורגת מקו בניין בחזית מערבית, 40% מגבול מגרש".

2. " ניווד משטח עיקרי (לטובת מעלית) והוספתו לטובת מרפסת בשטח עיקרי."

תום מועד הגשת התנגדויות : 18/05/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות

במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לא ניתן לאשר את ניווד השטחים המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ יש להסיר את השטחים מעבר למרפסת זיז המקורה. הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר אין מניעה לאשר. המרפסות זיז המוצעות התקבלו לכך התנגדויות אך אינן מקובלות כולן ראה פירוט בסעיף בהתאם. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. מרפסות : ע"פ תבע 3907 סעיף 11- אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל חזית הבניין ויצוינו בהיתר הבנייה". מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +5.50 : מש' הכט- מוצעת מרפסות זיז : בנוסף מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין בחזית

צפון מערבית- בשטח- 6.37 מ"ר- עומד במותר. בעומק-2.40 מ'- ניתן לאשר מרפסת מעל 1.5 בכפוף להקלה- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ' . במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. ומרפסת זיז נוספת מקורה חורגת מקו בניין בחזית מערבית- שטח מרפסת מוצע- 2.98 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'-בקשות שכפופות למתאר ניתן לאשר עומד מעל 1.5 בכפוף להקלה-עומד במותר. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. המרפסת המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית ע"כ לא ניתן לאשרה. קומה ג' מפלס +8.25 : מש' פקטר- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין בחזית מערבית- שטח מרפסת מוצע- 2.98 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'-בקשות שכפופות למתאר ניתן לאשר עומד מעל 1.5 בכפוף להקלה-עומד במותר. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. המרפסת המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית ע"כ לא ניתן לאשרה. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +2.75 : מש' גלס- מוצע ניוד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי - הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע. קומה ב' מפלס +5.50 : מש' הכט- מוצע שימוש במעטפת בינוי למגורים בשטח- 28.45		

מ"ר- אין מניעה לאשר. ומוצע ניוד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי - הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע. קומה ג' מפלס +8.25 : מש' פקטר- מוצע ניוד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי - הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע. -יש להסיר את השטחים מעבר למרפסת זיז המקורה- לא ניתן לאשרם. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות 2, לטענותם : התקבלה התנגדות מאת הדיירת חשייב צביה, כתובת המתנגד בניין 5 , דירה בקומה הראשונה. הדירה היא בבעלות המתנגדת. להלן טענות המתנגדת : " לא התקבל הפרסום , מרפסת מעלי לא תהיה יותר ממטר כמו שהותר מאחר ויהיה לי חושך זה סוגר שמש ולא ניתן לבנות יוותר ממטר על עומדים, מעלית לא תהיה ליד בסמוך לדלת הדירה שלי , הם התחילו לבנות לקבוע עובדה בשטח, לא שילמו על יסודות כנדרש " התקבלה התנגדות מאת הדייר דוד מישאל, כתובת המתנגד בניין 5 . הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : " הוצאת מרפסת ממש ממול חלון של סלון במרחק ממש קטן מפריע מאוד לפרטיות וגורם להיזק ראייה". לאחר תיקון ההרמוניקה ייבדק נושא התנגדויות. 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11160 תחילת תוקף : 08/11/2007 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 11160 -תחילת תוקף 08/11/2007, אזור מגורים מיוחד. כפיפות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * 1978 - תחילת תוקף 05/10/1975. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתב"ע 11160- לא חל סעיף סטייה ניכרת.	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתוכנית- 11160 קיים נספח בינוי מספר 1 מנחה, אך היינו מחייב לנושאים הבאים : גובה בניין מירבי, מס' קומות מירבי וקווי בניין מרביים. מצב מוצע : קומת מקלט מפלס -2.75 : מוצע הריסה של נישה קיימת במיקום זה מוצע מעלית – בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). קומת כניסה מפלס -0.00 : מוצע מעלית– בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). קומה א' מפלס +2.75 : מוצע מעלית– בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). מש' גלס- מוצע הרחבה של מרפסת לעומק עד 2.00 מ', שינוי בפתחים ומוצע ניוד שטח עיקרי מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים מרפסות ושטחי בנייה). קומה ב' מפלס +5.50 : מוצע מעלית– בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). מש' הכט- מוצע שימוש במעטפת לממ"ד ותוספת בינוי למגורים, מרפסות זיז ושינוי בפתחים - בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים מרפסות, ממ"ד ושטחי בנייה). ותוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ג' מפלס +8.25 : מוצע מעלית– בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). מש' פקטר- מוצע ניוד שטח עיקרי מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי ומרפסת זיז - בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים מרפסות ושטחי בנייה). קומה ד' מפלס +11.00 : מוצע מעלית– בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6707.00 שהוגש מיום 07.10.2024 ע"י המח' למידע תכנוני המוצע בבקשה		

בתחום קווי הבניין המאושרים. מוצע בינוי בחזית מערבית אשר חורגת מקן בניין כתום- (ראה סעיף שטחי בנייה). מוצעות המרפסות זיז המוצעות חורגות מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות/ גבהים : לא בבקשה זו תוספת קומה ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +2.75 : מש' גלס- מוצע ניוד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי-הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע. קומה ב' מפלס +5.50 : מש' הכט- מוצע שימוש במעטפת בינוי למגורים בשטח- 28.45 מ"ר- אין מניעה לאשר. ומוצע ניוד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי-הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע. קומה ג' מפלס +8.25 : מש' פקטר- מוצע ניוד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי-הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע. -יש להסיר את השטחים מעבר למרפסת זיז המקורה- לא ניתן לאשרם.		

מרפסות : ע"פ תבע 3907 סעיף 11- אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל חזית הבניין ויצוינו בהיתר הבנייה". מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +2.75 : מש' גלס- מוצע הרחבה של מרפסת לעומק עד 2.00 מ' - לדירה המבוקשת אושר בתיק רישוי מס' 2017/473.06 מרפסת זיז בעומק עד 1.5 מ', שטח מרפסת מאושרת- 6.23 מ"ר. שטח מרפסת מוצע- 3.38 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'-בקשות שכפופות למתאר ניתן לאשר עומד מעל 1.5 בכפוף להקלה-עומד במותר. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל קיימת מרפסות זיז . קומה ב' מפלס +5.50 : מש' הכט- מוצעת מרפסות זיז : שתי מרפסות זיז אשר תואמות נספח מקורות ע"פ הוראות התבע- חזית צפונית בשטח- 4.38 מ"ר. חזית דרומית בשטח- 6.11 מ"ר. אין מניעה לאשרם. בנוסף מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין בחזית צפון מערבית- בשטח- 6.37 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.40 מ'- ניתן לאשר מרפסת מעל 1.5 בכפוף להקלה -יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ' . במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. ומרפסת זיז נוספת מקורה חורגת מקו בניין בחזית מערבית- שטח מרפסת מוצע- 2.98 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'-בקשות שכפופות למתאר ניתן לאשר עומד מעל		

1.5 בכפוף להקלה-עומד במותר. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. המרפסת המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית ע"כ לא ניתן לאשרה. קומה ג' מפלס +8.25 : מש' פקטר- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין בחזית מערבית- שטח מרפסת מוצע- 2.98 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'-בקשות שכפופות למתאר ניתן לאשר עומד מעל 1.5 בכפוף להקלה-עומד במותר. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. המרפסת המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית ע"כ לא ניתן לאשרה. ממ"ד : קומה ב' מפלס +5.50 : מש' הכט- מוצע שימוש במעטפת מאושרת בתיק רישוי מס' 2017/473.06 . ממ"ד בשטח- 8.96 מ"ר+ עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מעלית : מוצע בקשה : מוצעת מעלית בתחום קווי הבניין -עומדת בתקנון תכנית 5022 ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תכנית 11160 סעיף (5.3) - " בניית התוספות תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. מקרה של ביצוע חלקי , יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"- המוצע בבקשה זו שימוש במעטפת מאושרת ע"כ לא רלוונטי.		

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית – לא נדרש הבינוי המוצע פחות מ- 200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 07.05.25 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 111620 -לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. תימוכין קניינים : עבור בנייה על מעלית משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. חוות דעת תכנונית : לא ניתן לאשר את ניווד השטחים המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ יש להסיר את השטחים מעבר למרפסת זיז המקורה. הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר אין מניעה לאשר. המרפסות זיז המוצעות התקבלו לכך התנגדויות אך אינן מקובלות כולן ראה פירוט בסעיף בהתאם. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות 2, לטענותם : התקבלה התנגדות מאת הדיירת חשייב צביה, כתובת המתנגד בניין 5 , דירה בקומה הראשונה.		

הדירה היא בבעלות המתנגדת. להלן טענות המתנגדת: " לא התקבל הפרסום , מרפסת מעלי לא תהיה יותר ממטר כמו שהותר מאחר ויהיה לי חושך זה סוגר שמש ולא ניתן לבנות יוותר ממטר על עומדים, מעלית לא תהיה ליד בסמוך לדלת הדירה שלי , הם התחילו לבנות לקבוע עובדה בשטח, לא שילמו על יסודות כנדרש " התקבלה התנגדות מאת הדייר דוד מישאל, כתובת המתנגד בניין 5 . הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד: " הוצאת מרפסת ממש ממול חלון של סלון במרחק ממש קטן מפריע מאוד לפרטיות וגורם להיזק ראייה". לאחר תיקון הבקשה ייבדק נושא התנגדויות .		
בניית מרפסת חורגת מקו בניין בחזית מערבית, 40% מגבול מגרש ניוד משטח עיקרי (לטובת מעלית) והוספתו לטובת מרפסת בשטח עיקרי.	08/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

10	אישור שירותי הכבאות

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לא ניתן לאשר את ניוד השטחים המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ יש להסיר את השטחים מעבר למרפסת זיז המקורה.

הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר אין מניעה לאשר.

המרפסות זיז המוצעות התקבלו לכך התנגדויות אך אינן מקובלות כולן ראה פירוט בסעיף בהתאם.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

מרפסות :

ע"פ תבע 3907 סעיף 11- אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל חזית הבניין ויצוינו בהיתר הבנייה".

מוצע בבקשה :

קומה ב' מפלס +5.50 :

מש' הכס- מוצעת מרפסות זיז :

בנוסף מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין בחזית צפון מערבית-

בשטח- 6.37 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 2.40 מ'- ניתן לאשר מרפסת מעל 1.5 בכפוף להקלה- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ' .

במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר.

ומרפסת זיז נוספת מקורה חורגת מקו בניין בחזית מערבית-

שטח מרפסת מוצע- 2.98 מ"ר- עומד במותר.

עומק- 2.00 מ'-בקשות שכפופות למתאר ניתן לאשר עומד מעל 1.5 בכפוף להקלה-עומד במותר.

במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר.

המרפסת המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית ע"כ לא ניתן לאשרה.

קומה ג' מפלס +8.25 :

מש' פקטר- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין בחזית מערבית-

שטח מרפסת מוצע- 2.98 מ"ר- עומד במותר.

עומק- 2.00 מ'-בקשות שכפופות למתאר ניתן לאשר עומד מעל 1.5 בכפוף להקלה-עומד במותר.

במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר.

המרפסת המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית ע"כ לא ניתן לאשרה.

שטח בניה :

מוצע בבקשה :

קומה א' מפלס +2.75 :

משי' גלס- מוצע ניוד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי - הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע.

קומה ב' מפלס +5.50 :

משי' הכט- מוצע שימוש במעטפת בינוי למגורים בשטח- 28.45 מ"ר- אין מניעה לאשר.

ומוצע ניוד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי - הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע.

קומה ג' מפלס +8.25 :

משי' פקטר- מוצע ניוד שטח עיקרי בשטח-2.55 מ"ר- מהמטבח שבמקומו מוצע מעלית למיקום אחר לשטח עיקרי - הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע.

-יש להסיר את השטחים מעבר למרפסת זיז המקורה- לא ניתן לאשרם.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות 2, לטענותם :

התקבלה התנגדות מאת הדיירת חשייב צביה, כתובת המתנגד בניין 5, דירה בקומה הראשונה.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

להלן טענות המתנגדת :

" לא התקבל הפרסום , מרפסת מעלי לא תהיה יותר ממטר כמו שהותר מאחר ויהיה לי חושך זה סוגר שמש ולא ניתן לבנות יוותר ממטר על עומדים, מעלית לא תהיה ליד בסמוך לדלת הדירה שלי , הם התחילו לבנות לקבוע עובדה בשטח, לא שילמו על יסודות כנדרש ."

התקבלה התנגדות מאת הדייר דוד מישאל, כתובת המתנגד בניין 5 .

הדירה היא בבעלות המתנגד.

להלן טענות המתנגד :

" הוצאת מרפסת ממש ממול חלון של סלון במרחק ממש קטן מפריע מאוד לפרטיות וגורם להיזק ראייה".

לאחר תיקון ההרמוניקה ייבדק נושא התנגדויות.

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	
מספר ועדה	
מספר בקשה	2017/0534.03
מספר סידורי	

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסת זיז ומעלון חיצוני, שינויים במיקום תוספות מאושרות בהיתר 2017/534.02
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ראם אברהם
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

שד נוה יעקב 85, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14048	תחילת תוקף	17/12/2016			
14048	תחילת תוקף	17/12/2016			
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנדונה הינו:

- בתאריך 26.07.2018 בת.ב 2014/0417.01 ובו אושר "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים".

- בתאריך 24.10.2018 בת.ב 2017/0272.01 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות".

- בתאריך 30.09.2021 בת.ב 2017/0272.02 ובו אושר "תוספת קומה לדירה קיימת ותוספת מרפסות".
- בתאריך 03.08.2021 בת.ב 2017/0420.00 ובו אושר "תוספת קומה להרחבת יח"ד קיימת ותוספת מרפסות"
- בתאריך 03.12.2018 בת.ב 2017/0531.00 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד קיימת, ריצוף חצר ובנית גדר"
- בתאריך 11.07.2022 בת.ב 2017/0534.00 ובו אושר "תוספת בניה, חצרות ומרפסות לדירות קיימות"
- בתאריך 26.02.2020 בת.ב 2017/0534.01 ובו אושר "פיצול בקשה 2017/534 לתוספת בניה, וריצוף חצר וגדר."
- בתאריך 16.12.2021 בת.ב 2018/0347.00 ובו אושר "תוספת בניה לפי תב"ע"
- בתאריך 02.08.2021 בת.ב 2020/0634.00 ובו אושר "תוספת בניה, ממ"ד, חצר וגדר"
- בתאריך 09.12.2021 בת.ב 2021/0185.00 ובו אושר "ריצוף חצר, בניית גדר ושינוי בפיתוח שטח"
- בתאריך 07.02.2024 בת.ב 2021/0500.00 ובו אושר "תוספת בניה, ממ"ד, ריצוף חצרות וגדרות".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' נווה יעקב 85 בניין מדורג, בן 4 קומות וקומת מקלט.

גוש : 30646 חלקה : 8.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +9.80 :

דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז ומעלון חיצוני לנגישות על מרפסת גג.

קומה ד' במפלס +12.60 :

דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי במחיצות, מעלון חיצוני נגישות שינוי מדרגות מאושרות והרחבה של מדרגות.

קומת גג במפלס +15.40 :

דירה מס' 23- מוצעת מרפסת גג עבור נגישות, מעלון ועליה של חדר מדרגות משותף.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

" שינוי מנספח בינוי".

" חריגה מקו בניין".

"הקלה במספר קומות בבניין".

"שינוי מהוראות תכנית 14048 - הרחבת דירה מעל 140 מ"ר".

"תוספת שטחי שירות מכח 5% נגישות"

"שינוי מהוראות תכנית 3907 בדבר נסיגה של 1.2 מ' מקו בניין קיים".

"מחסן עילי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 27.05.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8 .

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	התוספת שטחי הבנייה המוצעים חורגים מהשטחים המותרים לדירה מס' 23 ע"כ לא ניתן לאשרם.
	תוספת שטחי הניגשות מומשו בהיתר קודם ואין מקור לזכויות אלה ע"כ לא ניתן לאשרם.
	המרפסת גג המוצעת עבור נגישות לא מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית- יש להציג פתרון נגישות שאינו מהווה מפגע חזותי.
	-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
	נספח בינוי :
	ב תבע- 14048 קיים נספח בינוי מס' 1- הנספח הינו מנחה בלבד למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מרבי , גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי הבניה המרביים וקווי בניין מרביים.
	במעמד פתיחת התיק פורסמה- "בניה בשונה מנספח הבינוי".
	מוצע בבקשה :

קומה ג' במפלס +9.80 : דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה). מרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי- ע"פ נספח מיקום זה הינו עבור מרפסת גג אך מכיוון שעמודת הבינוי לא תמומש כי התקבלו וויתורי זכויות בתיק קודם ע"כ אין מניעה לאשר –(ראה סעיף מרפסות). ומעלון חיצוני לנגישות על מרפסת גג-בשונה מנספח בינוי- מכיוון שמרפסת הגג בקומה מעל לא ניתן לאשרה יש להסיר את המעלון המבוקש במיקום זה ולהציג פתרון נגישות אחר. קומה ד' במפלס +12.60 : דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי במחיצות- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף שטחי בניה) ומעלון חיצוני לנגישות על מרפסת גג-בשונה מנספח בינוי- מכיוון שמרפסת הגג בקומה מעל לא ניתן לאשרה יש להסיר את המעלון המבוקש במיקום זה ולהציג פתרון נגישות אחר. קומת גג במפלס +15.40 : דירה מס' 23- מוצעת מרפסת גג עבור נגישות ועליה של חדר מדרגות משותף- בשונה מנספח בינוי- אשר מהווה מפגע חזותי ואדריכלי לא ניתן לאשר את המוצע יש להסיר את מרפסת גג מהבקשה. ומעלון חיצוני לנגישות על מרפסת גג-בשונה מנספח בינוי- מכיוון שמרפסת הגג בקומה מעל לא ניתן לאשרה יש להסיר את המעלון המבוקש במיקום זה ולהציג פתרון נגישות אחר. שטח בניה : השטחים הנבחנו הם ע"פ נספח הבינוי מס' 1 ובנוסף מוצע שינוי מיקום שטחים שאושרו בתיק 2017/534.2 לנייד אותו למיקום אחר . מצב מוצע : קומה ג' במפלס +9.80 : דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 14.85 מ"ר- תוספת בינוי בשטח 8.16 מ"ר – תואם נספח בינוי ואין מניעה לאשר. תוספת בינוי בשטח- 6.69 מ"ר- בבקשה קודמת לדירה זו התקבל וויתור זכויות בשטח של 12 מ"ר ולא מומש עדין וכעת מוצע למימוש בבקשה זו אין מניעה לאשר, יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי שטח זה מכוח וויתור זכויות .		

קומה ד' במפלס +12.60 : דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 31.67 מ"ר. ניתן לאשר תוספת רק בשטח של כ-6 מ"ר מכוח וויתור זכויות שהתקבל עבר כנכתב לעיל שאר השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים לדירה מאחר ואין מקור לזכויות אלה יש להסירם למבקשה. בנוסף יש להציג את השטחים הקיימים ע"פ השטחים שאושרו בתיק קודם . נגישות : מוצע בבקשה : קומת גג במפלס +15.40 : דירה מס' 23- מוצע בבקשה עלייה בנויה ומרפסת גג על כל שטח הדירה וגישה ממנו למעלון ירידה לדירה . ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לאשר עלייה פרטית לגג. הבינוי המוצע מהווה פגיעה חזותית ואדריכלית בנוסף אין מקור לשטחי נגישות מאחר ונוצלו בהיתר קודם. תכנון הגישה לנגישות אינו מקובל יש להציע פתרון נגישות אחר שאינו מהווה מפגע כדוגמת פתח נוסף ישירות מהמעלית שאושרה לדירה וכדומה. מרפסות : קומה ג' במפלס +9.80 : דירה מס' 23- מוצעת מרפסת זיו במיקום ע"פ נספח של מרפסת גג- תוכנית צל – יש להציג תוכנית צל לשאר דייר הבניין. קומת גג במפלס +15.40 : דירה מס' 23- מוצעת מרפסת גג עבור נגישות- ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לאשר עלייה פרטית לגג משותף ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה.		

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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/01 תחילת תוקף : 20/04/1978 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 14048 -תחילת תוקף 17/12/2016, אזור מגורים ב'. כפיפות לתוכניות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991. *1713- תחילת תוקף 01/06/1972. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : * תכנית מתאר 62.	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : תבע 14048 -סעיף 4.1.2-ו'- גובה הבניין המירבי ומס' קומות המירבי הינו מחייב. מס' יח"ד המרבי היינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . המוצע בבקשה אינו מהווה אינו סטייה ניכרת . נספח בינוי : ב תבע- 14048 קיים נספח בינוי מס' 1- הנספח הינו מנחה בלבד למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מרבי , גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי הבניה המרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה- "בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +9.80 : דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה). מרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי- ע"פ נספח מיקום זה הינו עבור מרפסת גג אך מכיוון שעמודת הבינוי לא תמומש כי התקבלו וויתורי זכויות בתיק קודם ע"כ אין מניעה לאשר –(ראה סעיף מרפסות). ומעלון חיצוני לנגישות על מרפסת גג-בשונה מנספח בינוי- מכיוון שמרפסת הגג בקומה מעל לא ניתן לאשרה יש להסיר את המעלון המבוקש במיקום זה ולהציג פתרון נגישות אחר. קומה ד' במפלס +12.60 : דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי במחיצות- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף שטחי בניה) ומעלון חיצוני לנגישות על מרפסת גג-בשונה מנספח בינוי- מכיוון שמרפסת הגג בקומה מעל לא ניתן לאשרה יש להסיר את המעלון המבוקש במיקום זה ולהציג פתרון נגישות אחר. קומת גג במפלס +15.40 : דירה מס' 23- מוצעת מרפסת גג עבור נגישות ועליה של חדר מדרגות משותף- בשונה מנספח בינוי- אשר מהווה מפגע חזותי		

ואדריכלי לא ניתן לאשר את המוצע יש להסיר את מרפסת גג מהבקשה. ומעלון חיצוני לנגישות על מרפסת גג-בשונה מנספח בינוי- מכיוון שמרפסת הגג בקומה מעל לא ניתן לאשר יש להסיר את המעלון המבוקש במיקום זה ולהציג פתרון נגישות אחר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6064.00 שהוגש מיום 27.06.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : ע"פ התבע המס' הקומות המרבי- 5 קומות. המוצע בבקשה לקומות קיימות ע"כ אין מניעה לאשר. גובה בנייה : ע"פ התבע גובה הבנייה המרבי- +17.91 המוצע בבקשה עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת ליח"ד קיימת ע"כ סעיף זה לא רלוונטי. שטח בניה : השטחים הנבחנים הם ע"פ נספח הבינוי מס' 1 ובנוסף מוצע שינוי מיקום שטחים שאושרו בתיק 2017/534.2 לנייד אותו למיקום אחר . מצב מוצע : קומה ג' במפלס +9.80 : דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 14.85 מ"ר- תוספת בינוי בשטח 8.16 מ"ר – תואם נספח בינוי ואין מניעה לאשר. תוספת בינוי בשטח- 6.69 מ"ר- בבקשה קודמת לדירה זו		

התקבל וויתור זכויות בשטח של 12 מ"ר ולא מומש עדין וכעת מוצע למימוש בבקשה זו אין מניעה לאשר, יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי שטח זה מכוח וויתור זכויות . קומה ד' במפלס +12.60 : דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 31.67 מ"ר. ניתן לאשר תוספת רק בשטח של כ-6 מ"ר מכוח וויתור זכויות שהתקבל עבר כנכתב לעיל שאר השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים לדירה מאחר ואין מקור לזכויות אלה יש להסירם למבקשה. בנוסף יש להציג את השטחים הקיימים ע"פ השטחים שאושרו בתיק קודם . נגישות : מוצע בבקשה : קומת גג במפלס +15.40 : דירה מס' 23- מוצע בבקשה עלייה בנויה ומרפסת גג על כל שטח הדירה וגישה ממנו למעלון ירידה לדירה . ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לאשר עלייה פרטית לגג. הבינוי המוצע מהווה פגיעה חזותית ואדריכלית בנוסף אין מקור לשטחי נגישות מאחר ונוצלו בהיתר קודם. תכנון הגישה לנגישות אינו מקובל יש להציע פתרון נגישות אחר שאינו מהווה מפגע כדוגמת פתח נוסף ישירות מהמעלית שאושרה לדירה וכדומה. שלביות ביצוע : תכנית 14048 סעיף 7.1 – "תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכונת המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה ע"י הוועדה המקומית "המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע. "הבניה בקומת הגג במפלסים- +8.41 , +9.81 , +11.21 , +12.61 , +14.01- תבוצע ללא תלות בבניה המוצעת בעומדות "המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע.		

מרפסות : קומה ג' במפלס +9.80 : דירה מס' 23- מוצעת מרפסת זיו במיקום ע"פ נספח של מרפסת גג- בשטח- 5.62 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה- עומד במותר. במרווח- במיקום של מרפסת גג שלא ממשה בגלל וויתורי הזכויות . תוכנית צל – יש להציג תוכנית צל לשאר דייר הבניין. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל קיימת מרפסות . קומת גג במפלס +15.40 : דירה מס' 23- מוצעת מרפסת גג עבור נגישות- ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לאשר עלייה פרטית לגג משותף ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה. ממ"ד : לא מוצע בבקשה זו מרחב מוגן . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 20.05.25 - "לאשר את הבקשה".		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 29.04.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 14048 -סעיף 6.1 ד'-תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אדר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413. -הוגש חו"ד כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. חוות דעת תכנונית: התוספת שטחי הבנייה המוצעים חורגים מהשטחים המותרים לדירה מס' 23 ע"כ לא ניתן לאשרם. תוספת שטחי הניגשות מומשו בהיתר קודם ואין מקור לזכויות אלה ע"כ לא ניתן לאשרם. המרפסת גג המוצעת עבור נגישות לא מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית- יש להציג פתרון נגישות שאינו מהווה מפגע חזותי. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

שינוי מנספח בינוי חריגה מקו בניין הקלה במספר קומות בבניין שינוי מהוראות תכנית 14048 - הרחבת דירה מעל 140 מ"ר תוספת שטחי שירות מכח 5% נגישות שינוי מהוראות תכנית 3907 בדבר נסיגה של 1.2 מ"מ מקו בניין קיים מחסן עילי	06/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	תנאי למתן היתר בניה יהא רישום התצ"ר	11

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

התוספת שטחי הבנייה המוצעים חורגים מהשטחים המותרים לדירה מס' 23 ע"כ לא ניתן לאשרם.

תוספת שטחי הניגשות מומשו בהיתר קודם ואין מקור לזכויות אלה ע"כ לא ניתן לאשרם.

המרפסת גג המוצעת עבור נגישות לא מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית- יש להציג פתרון נגישות שאינו מהווה מפגע חזותי.

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

נספח בינוי :

ב תבע- 14048 קיים נספח בינוי מס' 1- הנספח הינו מנחה בלבד למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מרבי , גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי הבניה המרביים וקווי בניין מרביים.

במעמד פתיחת התיק פורסמה- "בניה בשונה מנספח הבינוי".

מוצע בבקשה :

קומה ג' במפלס +9.80 :

דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף שטחי בניה).

מרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי- ע"פ נספח מיקום זה הינו עבור מרפסת גג אך מכיוון שעמודת הבינוי לא תמומש כי התקבלו וויתורי זכויות בתיק קודם ע"כ אין מניעה לאשר –(ראה סעיף מרפסות).

ומעלון חיצוני לנגישות על מרפסת גג-בשונה מנספח בינוי- מכיוון שמרפסת הגג בקומה מעל לא ניתן לאשרה יש להסיר את המעלון המבוקש במיקום זה ולהציג פתרון נגישות אחר.

קומה ד' במפלס +12.60 :

דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי במחיצות- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף שטחי בניה)

ומעלון חיצוני לנגישות על מרפסת גג-בשונה מנספח בינוי- מכיוון שמרפסת הגג בקומה מעל לא ניתן לאשרה יש להסיר את המעלון המבוקש במיקום זה ולהציג פתרון נגישות אחר.

קומת גג במפלס +15.40 :

דירה מס' 23- מוצעת מרפסת גג עבור נגישות ועליה של חדר מדרגות משותף- בשונה מנספח בינוי- אשר מהווה מפגע חזותי ואדריכלי לא ניתן לאשר את המוצע יש להסיר את מרפסת גג מהבקשה.

ומעלון חיצוני לנגישות על מרפסת גג-בשונה מנספח בינוי- מכיוון שמרפסת הגג בקומה מעל לא ניתן לאשרה יש להסיר את המעלון המבוקש במיקום זה ולהציג פתרון נגישות אחר.

שטח בניה :

השטחים הנבחנו הם ע"פ נספח הבינוי מס' 1 ובנוסף מוצע שינוי מיקום שטחים שאושרו בתיק 2017/534.2 לנייד אותו למיקום אחר .

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +9.80 :

דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 14.85 מ"ר- תוספת בינוי בשטח 8.16 מ"ר – תואם נספח בינוי ואין מניעה לאשרו.

תוספת בינוי בשטח- 6.69 מ"ר- בבקשה קודמת לדירה זו התקבל וויתור זכויות בשטח של 12 מ"ר ולא מומש עדין וכעת מוצע למימוש בבקשה זו אין מניעה לאשר, יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי שטח זה מכוח וויתור זכויות .

קומה ד' במפלס +12.60 :

דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 31.67 מ"ר.

ניתן לאשר תוספת רק בשטח של כ-6 מ"ר מכוח וויתור זכויות שהתקבל עבר כנכתב לעיל שאר השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים לדירה מאחר ואין מקור לזכויות אלה יש להסירם למבקשה.

בנוסף יש להציג את השטחים הקיימים ע"פ השטחים שאושרו בתיק קודם .

נגישות :

מוצע בבקשה :

קומת גג במפלס +15.40 :

דירה מס' 23-

מוצע בבקשה עלייה בנויה ומרפסת גג על כל שטח הדירה וגישה ממנו למעלון ירידה לדירה .

ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לאשר עלייה פרטית לגג.

הבינוי המוצע מהווה פגיעה חזותית ואדריכלית בנוסף אין מקור לשטחי נגישות מאחר ונוצלו בהיתר קודם.

תכנון הגישה לנגישות אינו מקובל יש להציע פתרון נגישות אחר שאינו מהווה מפגע כדוגמת פתח נוסף ישירות מהמעלית שאושרה לדירה וכדומה.

מרפסות :

קומה ג' במפלס +9.80 :

דירה מס' 23- מוצעת מרפסת זיז במיקום ע"פ נספח של מרפסת גג-

תוכנית צל – יש להציג תוכנית צל לשאר דייר הבניין.

קומת גג במפלס +15.40 :

דירה מס' 23- מוצעת מרפסת גג עבור נגישות- ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לאשר עלייה פרטית לגג משותף ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה.

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2017/0354.03</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בניה ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אוסטר רחל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב אילי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

יצחק טבנקין 8, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
31350	22	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
6513א	תחילת תוקף	05/02/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 03.03.2014 בת.ב. 2012/0199.00 ובו אושר "הקמת 2 בניינים חדשים בני 7 קומות, 24 יח' דיור, בניינים 4,5".

- בתאריך 03.03.2014 בת.ב. 2012/0198.00 ובו אושר "הקמת שלשה בניינים חדשים בני 8 יח"ד כל אחד סה"כ: 24 יח"ד".

- בתאריך 14.05.2023 בת.ב. 2017/0354.01 ובו אושר "תוספת בניה, סגירת מרפסות לשטח עיקרי, תוספת מרפסת זיז, הוספת מרפסת גג".

- בתאריך 10.11.2022 בת.ב. 2017/0354.02 ובו אושר "תוספת בניה וסגירת מרפסות מכח 5% השלמת דירת גג".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב יצחק טבנקין 8 בניין בן מדורג 3 קומות מעל הקרקע ו-4 קומות תת קרקעיות.

גוש : 31350 חלקה : 22.

מצב מוצע :

קומה 4- במפלס 12.00- :

מש' אוסטר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים מעבר שירות ומחסן .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"הקלה בדבר בנייה בשונה מהוראות התב"ע ונספח בינוי".

"הקלה בדבר בניה מקיזוז עובי קירות, ויתורי שכנים וניצול זכויות נותרות".

תום מועד התנגדויות בתאריך 04.03.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 22 .

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	תוספת השטח המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית ועומדת בשטחים המותרים ע"פ התב"ע ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף למיקום התוספת כגוש אחיד ולא ליצור נישות עם מילוי . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

מחסן : תב"ע 6513 א' - תוכנית שחלה בחלקה הופקדה לאחר 01/08/1989 – ניתן לבקש 8% בלבד. קומה 4- במפלס 12.00- : מש' אוסטר- מוצע מחסן עם מבואת שירות . בשטח- 11.12 מ"ר- השטח המוצע חורג מהמותר- יש לצמצם. גובה-יש להציג חתך העובר דרך המחסן עם גובה תיקני 2.20מ'. הוצגה ע"ג ההרמוניקה תוכנית צל לדירה הצמודה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א6513 תחילת תוקף : 05/02/2010 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * א6513 -תחילת תוקף 05/02/2010, אזור מגורים מיוחד. כפיפות לתוכניות : * תכנית מתאר 62. * 1542 -תחילת תוקף 13/04/1972. * 3822 ב'- תחילת תוקף 19/04/1991. * תקנות התכנון והבניה.	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: תבע 6513א' -סעיף 15 יז'- מס' יח"ד המירבי הינו מחייב. מס' הקומות המירבי היינו מחייב. גובה המבנים, קווי בניין ואי הבלטת מרפסות זיזיות הינם הוראה אדריכלית מחייב. מרחק מזערי מקווי מתח גבוה מוטמנים במגרש 23 היינו מחייב. ראה סעיף 14 ג' לעיל. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: ב תבע- 6513א' קיים נספח בינוי מנחה מספר 1 לבניין מס' 6- למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: קווי בניין מרביים, גובה ועקרון דרוג המבנים שהיינו מחייב. במעמד פתיחת התיק פורסמה- "בניה בשונה מנספח הבינוי". מצב מוצע: קומה 4- במפלס 12.00-: מש' אוסטר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים מעבר שירות ומחסן- שונה מנספח בינוי-(ראה סעיפים בהתאם). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6457.00 שהוגש מיום 09.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: בבקשה הנ"ל תוספת לקומה קיימת. מס' יח"ד:		

בבקשה הנ"ל מוצעת תוספת ליח"ד קיימת. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה זו הם מכוח וויתורי זכויות של שכנים שנותרו לניצול מתבע הנוכחית וכן שטחים מקיזוז עובי קירות. ע"פ היתר בניין מקורי מס' 2012/0199.00-הופק בשנת 2014, הכן חושבו השטחים עם הקירות ולא נעשה קיזוז עובי הקירות. הוצג חישוב קיזוז לדירת המבקש מוצע 0.94 מ"ר מכוח קיזוז עובי קירות -אין מניעה לאשר. ובנוסף מבוקש בבקשה זו יתרת שטחים של עודפי זכויות מתבע 6513א' : תבע 6513א' נתן למגרש 9- 5040 מ"ר שטח עיקרי- לחלק 5 בניינים. ע"פ חישוב שהוצג נותרה לכל דירה 1.62 מ"ר לניצול , הוצגו 9 וויתורי זכויות לשטח זה. בתיק רישוי מס' 2012/199 ובתיק רישוי מס' 2012/198 אושרו שטחים עיקרים בסך- 4962.3 מ"ר (ל-5 הבניינים ביחד). לאחר מכן יצא היתר אשר מבוקש שם ניצול יתרת שטחים בקומה א' בתיק רישוי מס' 2017/354.01-בשטח- 7.60 מ"ר- (מכוח וויתור זכויות). לאחר מכן יצא היתר אשר מבוקש שם ניצול יתרת שטחים בקומה א' בתיק רישוי מס' 2017/354.02-בשטח- 3.28 מ"ר- (מכוח וויתור זכויות). סה"כ נותרו שטחים לניצול 66.82 מ"ר. יש להציג חישוב כנדרש של ההיתרים הנוספים שיצאו בחלקה המבוקשת ולהוריד אותם מסך השטחים שנותרו לניצול כדי למנוע כפילות . התקבלו חתימות של וויתרי זכויות . מוצע בבקשה : קומה 4- במפלס 12.00- : מש' אוסטר- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 17.13 מ"ר. מעבר שירות בשטח- 1.95 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה		

לאשר. שלביות ביצוע : תכנית 6513 א' סעיף (15 טו') – "במידה ונבנית בניה בשלבים, יש להשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבניין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה". - לא רלוונטי בקשה זו. מחסן : תב"ע 6513 א' - תוכנית שחלה בחלקה הופקדה לאחר 01/08/1989 – ניתן לבקש 8% בלבד. קומה 4- במפלס -12.00 : מש' אוסטר- מוצע מחסן עם מבואת שירות . בשטח- 11.12 מ"ר- השטח המוצע חורג מהמותר- יש לצמצם. גובה-יש להציג חתך העובר דרך המחסן עם גובה תיקני 2.20מ'. הוצגה ע"ג ההרמוניקה תוכנית צל לדירה הצמודה. מרפסות : לא מוצע בבקשה זו מרפסת . ממ"ד : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : עבור בנייה על בשטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש.		

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 25.02.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 12.02.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תבע 6513א' - לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : תוספת השטח המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית ועומדת בשטחים המותרים ע"פ התבע ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף למיקום התוספת כגוש אחיד ולא ליצור נישות עם מילוי . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התב"ע ונספח בינוי הקלה בדבר בניה מקיזוז עובי קירות, ויתורי שכנים, וניצול זכויות נותרות.	11/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תוספת השטח המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית ועומדת בשטחים המותרים ע"פ התב"ע ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף למיקום התוספת כגוש אחיד ולא ליצור נישות עם מילוי.

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

מחסן:

תב"ע 6513 א' -

תוכנית שחלה בחלקה הופקדה לאחר 01/08/1989 – ניתן לבקש 8% בלבד.

קומה 4- במפלס 12.00 -:

מש' אוסטר- מוצע מחסן עם מבואת שירות.

בשטח- 11.12 מ"ר- השטח המוצע חורג מהמותר- יש לצמצם.

גובה-יש להציג חתך העובר דרך המחסן עם גובה תיקני 2.20 מ'.

הוצגה ע"ג ההרמוניקה תוכנית צל לדירה הצמודה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2012/0752.09</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירה בקומת הקרקע וכן תוספת ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ישראלי חיים יונתן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	הנדסאי ליפשיץ יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	30

כתובת האתר

אהרון אשכולי 112, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
4982	תחילת תוקף	27/06/2001			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
8530	תחילת תוקף	15/11/2002			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

קיימים היתרים קודמים בחלקה :

2002/86.7 בניית מרפסת

2002/86.9 תוספת בניה

2002/86.10 תוספת בניה

2002/86.11 תוספת בניה

2002/86.13 תוספת בניה

2002/86.14 תוספת בניה

2012/752.1 תוספת בניה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 4-5 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומת מרתף , מפלס -2.80 :

מוצעות מדרגות ירידה מתוך הדירה מס' 1 עבור ממ"ד ומבואה.

בנוסף מוצעת כניסה למחסן מתוך חדר מדרגות משותף.

תוכנית קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצעת תוספת שטח עיקרי עפ"י נספח עבור דירה מס' 1.

ברחוב אהרון אשכולי 112, רמות גוש 30714 חלקה 8.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

תוספת שטח מיגון עבור ממ"ד ומבואה לממ"ד

הקלה בדבר תוספת ממ"ד בקומת מרתף ומדרגות פנימיות בשינוי מנספח הבינוי

הקלה בשלביות ביצוע

הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי

הקלה דבר תוספת מחסן בשטח של 8%

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 22.4.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 8 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע ע"פ נספח ומקובל תיכנונית -אין מניעה לאשר. מחסן וממ"ד- אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8530 תחילת תוקף : 15/11/2002 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *4982 תחילת תוקף 27.06.2001 אזור מגורים מיוחד. *8530 תחילת תוקף 15.11.2002 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית אינה כוללת סעיף של סטייה ניכרת	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : תוספת שטח מיגון עבור ממ"ד ומבואה לממ"ד הקלה בדבר תוספת ממ"ד בקומת מרתף ומדרגות פנימיות בשינוי מנספח הבינוי הקלה בשלביות ביצוע הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי הקלה דבר תוספת מחסן בשטח של 8% תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 22.4.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6876 שהוגש מיום 3.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הבניה המוצעת אינה חורגת מקוי הבנין. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה, ומחייב למס' קומות, שטחי בניה וקווי הבניין. הנספח מציע : בקומת קרקע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לדירה. מוצע בבקשה- תואם נספח בינוי אחד לאחד, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע ממ"ד ומחסן בקומת המרתף שאינם עפ"י נספח- מפורט בסעיפים הרלוונטים. מרפסות זיז : לא מוצע לא רלוונטי. ממ"ד :		

בקומת המרתף מוצעות מדרגות ירידה לממ"ד הכולל מבואה לממ"ד. הממ"ד מוצע בקומת המרתף, הממ"ד מוצע בקו אפס עם קו הבניין וגבול המגרש בדומה לממ"ד שאושר בתיק 2012/752.1 בדירה הצמודה. פורסמה הקלה : בדבר תוספת ממ"ד בקומת המרתף ומדרגות פנימיות בשונה מנספח הבינוי תוספת שטח מיגון עבור ממ"ד ומבואה לממ"ד בתיק 2012/752.1 הממ"ד אושר היות ואין מיקום אחר לייצר עמודת ממדים היות והתוספות מגיעות עד גבול חלקה והמבקשים רצו לנצל את מירב השטחים המגיעים להם- ע"כ אין מניעה לאשר. מחסן : בקומת המרתף מוצע מחסן לדירה מתוך חדר מדרגות משותף שאושר בתיק 2012/752.1. כעת מבוקש מסדרון + מחסן לדירה מס' 1 תוכנית צל- הוצגה כנדרש. שטח המחסן 8% משטח הדירה : 105.50 מ"ר = 8% = 8.44 מ"ר . השטח המוצע בבקשה: 8.39 מ"ר, עומד במותר, אין מניעה לאשר. שטחי בניה : עפ"י תב"ע: שטח עיקרי 19.10 מ"ר מוצע בבקשה : שטח עיקרי 19.31 מ"ר, עומד במותר. ממ"ד : 9 מ"ר נטו. מבואה לממ"ד : 4.99 מ"ר. מחסן : מפורט בסעיף מחסן. חניה, קומות, גובה בניה, מס' יח"ד, תכנית, פריסת גדרות, ניהול מי נגר, מרווח קדמי חדרי מחזקים, השלמת דירת גג 5%. לא מוצע, לא רלוונטי.		

חיזוק מבנים : התב"ע לא כוללת סעיף לעניין זה . תימוכין קנייניים : בנית מחסן בשטח משותף-נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה התקבלו 6 חתימות מתוך 8 בעלי דירות. בנית ממ"ד בשטח משותף- בניין מרובה כניסות נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הכניסה הרלוונטית אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה – עומד כנדרש. שלביות ביצוע : ע"פ תב"ע : תוספות הבניה המוצעות בכל בנין תיבונה בשלבים באופן שהבניה שמיועדת להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבונה בהינף אחד בלבד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי/למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה שניה בלבד..) יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה . של שינוי בשלבי הביצוע המפורטים לעיל יחשב כסטיה נכרת אדריכלית. ע"פ תב"ע 8530 מבטלת את סעיף שלביות הביצוע כסעיף סטיה ניכרת. מוצע בבקשה : בניה בקומה א בלבד מהקרקע עם גג ללא שימוש פורסמה הקלה : הקלה בשלביות ביצוע , הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע ע"פ נספח ומקובל תיכנונית -אין מניעה לאשר. מחסן וממ"ד- אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון :		

אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל אישור 19.5.2025 אישור מחלקת אגף שפ"ע- התקבל אישור 16.6.2025 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת שטח מיגון עבור ממ"ד ומבואה לממ"ד הקבלה בדבר תוספת ממ"ד בקומת מרתף ומדרגות פנימיות בשינוי מנספח הבינוי הקלה בשלביות ביצוע הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי. הקלה בדבר תוספת מחסן בשטח של 8%	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע ע"פ נספח ומקובל תיכנונית - אין מניעה לאשר.

מחסן וממ"ד - אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>1996/0079.06</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דרוקר סטיבן
עורך הבקשה	הייבר גולדשט מרלה גיי
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

לוי 14 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30014	22	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30014ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
6299	תחילת תוקף	27/09/2002			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 3 קומות, כאשר בעמודת דירה נשואת הבקשה קיימת קומת מרתף נוספת.

ברחוב לוי 14

גוש : 20014

חלקה : 22

מצב מוצע :

עבור דירה 2 נשואת הבקשה מוצע ממ"ד בקומת המרתף.

כאשר מוצעת כניסה חיצונית לממ"ד ממדרגות בפיתוח וכן מוצע שינוי בכניסה לדירה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה:

"ממ"ד מעבר לקו בנין 1.30 מ' בחזית צפונית אחורית"

תום מועד הגשת התנגדויות 04/03/2025

ע"פ נתוני המערכת לא הוגשו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 22

הליך פרסומי בוצע בתיק פרסום לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
24/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ולא ניתן מענה למיגון עתידי ליתר הדיירים
	מעבר לכך קיימת סטיה ניכרת בחצר האנגלית ובמרפסת הגג המוצעות.
	כמו כן נושא ההקלה החסרה מנספח בינוי מובא להכרעת הוועדה, מפורט מטה.
	כמו כן יש לבצע תיקונים ע"פ המפורט:
	נספח בינוי:
	קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100. הנספח שותק = מחייב
	היות וקיים נספח בינוי נדרש לפרסם אודות שינוי מנספח.
	לא פורסם בהליך פתיחת הבקשה הקלה לעניין זה, אך פורסמה הקלה בעניין חריגת הממ"ד

מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלונטית. (יצויין כי במידה והולכים לפרסום בשל תכנית צל אין צורך בהכרעת הוועדה, ראה הרחבה מטה) קיים תשריט בקני"מ 1: 250 קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5326 שהוגש מיום 14/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ומצאו חריגות מקו הבניין לעניין ממ"ד, חצר אנגלית , מדרגות פיתוח , וריצוף חצר תנתן התיחסות לחריגות מטה ע"פ סעיפים. מס' יח"ד ע"פ סעיף 9 ה : מס' יח"ד יהיה 5, מודגש כי לא תותר תוספת יח"ד וירם על כך הערת אזהרה. מוצעת תוספת לדירה קיימת, אין תוספת יח"ד. נדרש להסיר את המדרגות החיצוניות המוצעות אשר מהוות תקדים לפיצול הדירה. ממ"ד : מוצע תוספת ממ"ד לדירה מס' 2. הממ"ד מוצע בתת הקרקע כאשר קיימת קומת מרתף אשר מאושרת ע"פ התב"ע אך לא נמצא היתר אודותיה, יש לציין מס' היתר. בדרי"כ לא ניתן לאשר ממ"ד בתת הקרקע היות ואינו נותן מענה למיגון עתידי לשאר הדיירים בעמודה. מבחינת ההיתרים אשר הופקו לדירה נשואת הבקשה עולה כי הופק היתר בתיק מס' 1996/79.04 בתאריך 08/2015 בו אושר הממ"ד המוצע כעת ואשר אינו בוצע בזמנו. יצויין כי הבקשה כעת איננה תואמת במדויק את ההיתר שהופק. מבחינת ההיתר שהופק עולה השאלה כיצד אושר הממ"ד בצורה זו ואכן ע"פ החלטת הוועדה קיבלו את ההתנגדות שהתקבלה		

בזמנו ואישרו את הבקשה בכפוף לתכנית צל ליתר הדיירים. אכן בוצעה תכנית הצל (מצורפת ע"ג ההרמוניקה) אך הביצוע איננו אפשרי כיוון שמחייב מעטפת מעל לממ"ד הנוכחי אשר אין עבורו מקור זכויות. היות וכך בבקשה הנוכחית יש לתת פתרון בקומת הקרקע אשר יאפשר המשכיות ותכנית צל רלוונטית כולל לעמודה השניה. מעבר לכך כפי שהורחב לעיל בבקשה מבוקשות מדרגות חיצוניות אשר לא ניתן לאשרם ויש להסירם. תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל עבור כלל הדיירים. יש לתת פתרון בקומת הקרקע אשר יאפשר המשכיות ותכנית צל רלוונטית כולל לעמודה השניה ולבצע את הליך הפרסום שהדרש בהתאם למיקום המוצע. פיתוח שטח: ע"ג תקרת הממ"ד מוצע ריצוף אשר מהווה מרפסת גג. ראשית יש לחשב את האזור בקוד המתאים בחישוב הרבובטי. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צפוני אחורי ונחשבת לחריגה בקיר עם פתחים כאשר ע"פ תקנות סטיה ניכרת בחזית אחורית מותר חריגה של עד 10% המרפסת מוצעת בחריגה העולה על המותר ומהווה סטיה ניכרת מתקנות. עבור שימוש בשטח משותף נדרשות הסכמות של 2/3 מבעלי החלקה. כפי שהורחב בסעיף ממ"ד התקבלו 4 מתוך 5 חתימות. קיימת עמידה. כמו כן ע"פ נסח הטאבו נראה כי קיימת הצמדה כל שהיא למבקש, יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה את התשריט בו ניתן לראות את ההצמדה. כמו כן איזור פיתוח השטח איננו מסומן בקונטור אדום ואינו מוזכר בתיאור הבקשה היות וכך ככל ולא תמצא הצמדה לשטח המוצע ידרש לקבל חתימתם הפוזטיבית של כלל הדיירים למוצע או לחילופין תקנה 36 בנוסף ל- 2/3 הסכמות פוזיטיביות. (במידה ולא יצאו		

לפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק) חצר אנגלית : ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בגובה ובעומק שאינו עולה על 1.5 מ'. לא התקבלו חתכים / סומנו מפלסים עבור בחינת גובה החצר אך ע"פ המדרגות החיצוניות המוצעות נראה כי החצר האנגלית הינה בגובה הממ"ד וע"כ אינה עומדת בתקנות. יש לבטל כאמור את המדרגות ולהציע חצר אנגלית כנדרש בתקנות בניה במרווחים יש לצרף חתך ולציין סבכה. תנאים לדיון : שימור – התקבל אישור מתאריך 15/06/2025, ככל והבקשה תשתנה יש לשוב ולקבל את אישורם בשנית. יצויין כי במערכת מסומנת דחיה אוטומטית, יש להסדיר אישור מול המחלקה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6299 תחילת תוקף :	23/06/2025	חוות דעת תכנונית

27/09/2002 ייעוד הקרקע: ע"פ תיק המידע התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 6299 תחילת תוקף 27/09/2002 אזור מגורים 1 מיוחד תכנית מתאר 62 אזור מגורים 1 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה מס' 6299 לא כוללת בהוראותיה התיחסות לסעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100. הנספח שותק = מחייב היות וקיים נספח בינוי נדרש לפרסם אודות שינוי מנספח. לא פורסם בהליך פתיחת הבקשה הקלה לעניין זה, אך פורסמה הקלה בעניין חריגת הממ"ד מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלונטית. (יצויין כי במידה והולכים לפרסום בשל תכנית צל אין צורך בהכרעת הוועדה, ראה הרחבה מטה) קיים תשריט בקנ"מ 1:250 שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 9 ז' שבהוראות תכנית 6299: הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. לא רלוונטי היות והממ"ד מוצע ע"פ מדניות מהנדס עיר ולא מכח התב"ע.		

בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5326 שהוגש מיום 14/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ומצאו חריגות מקו הבניין לעניין ממ"ד, חצר אנגלית, פדרגות פיתוח, וריצוף חצר תנתן התיחסות לחריגות מטה ע"פ סעיפים. נוהל בקרה הנדסית: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות לנוהל בקרה הנדסי וכן לא נדרש ע"פ תצהיר המהנדס. לא רלוונטי. מס' קומות ע"פ סעיף 9 ג': מס' הקומות המירבי לבניה יהיה 3 קומות מעל קומת מרתף. אין שינוי במס' הקומות, מוצעת תוספת בקומת המרתף הקיימת. מס' יח"ד ע"פ סעיף 9 ה': מס' יח"ד יהיה 5, מודגש כי לא תותר תוספת יח"ד וירם על כך הערת אזהרה. מוצעת תוספת לדירה קיימת, אין תוספת יח"ד. נדרש להסיר את המדרגות החיצוניות המוצעות אשר מהוות תקדים לפיצול הדירה. גובה: ע"פ סעיף 9 ד':		

גובה המבנה יהיה ע"פ המצויין בנספח הבינוי. אין שינוי בגובה הקיים. שטחי בניה : ש.עיקרי : בבקשה לא מבוקש שטח עיקרי אלא ש. שירות עבור ממ"ד. ראה הרחבה מטה. ש.שירות : מוצע ממ"ד. ממ"ד : מוצע תוספת ממ"ד לדירה מס' 2. הממ"ד מוצע בתת הקרקע כאשר קיימת קומת מרתף אשר מאושרת ע"פ התב"ע אך לא נמצא היתר אודותיה, יש לציין מס' היתר. בדרי"כ לא ניתן לאשר ממ"ד בתת הקרקע היות ואינו נותן מענה למיגון עתידי לשאר הדיירים בעמודה. מבחינת ההיתרים אשר הופקו לדירה נשואת הבקשה עולה כי הופק היתר בתיק מס' 1996/79.04 בתאריך 08/2015 בו אושר הממ"ד המוצע כעת ואשר אינו בוצע בזמנו. יצוין כי הבקשה כעת איננה תואמת במדויק את ההיתר שהופק. מבחינת ההיתר שהופק עולה השאלה כיצד אושר הממ"ד בצורה זו ואכן ע"פ החלטת הוועדה קיבלו את ההתנגדות שהתקבלה בזמנו ואישרו את הבקשה בכפוף לתכנית צל ליתר הדיירים. אכן בוצעה תכנית הצל (מצורפת ע"ג ההרמוניקה) אך הביצוע איננו אפשרי כיוון שמחייב מעטפת מעל לממ"ד הנוכחי אשר אין עבורו מקור זכויות. היות וכך בבקשה הנוכחית יש לתת פתרון בקומת הקרקע אשר יאפשר המשכיות ותכנית צל רלוונטית כולל לעמודה השניה. מעבר לכך כפי שהורחב לעיל בבקשה מבוקשות מדרגות חיצוניות אשר לא ניתן לאשרם ויש להסירם.		

הממ"ד מוצע החריגה מקו בניין צפוני אחורי. ע"פ מדניות מה"ע תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ"ד בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות חריגת הממ"ד שטח הממ"ד כ- 9 מ"ר נטו. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל עבור כלל הדיירים. יש לתת פתרון בקומת הקרקע אשר יאפשר המשכיות ותכנית צל רלוונטית כולל לעמודה השניה ולבצע את הליך הפרסום שהדרש בהתאם למיקום המוצע. תימוכין קנינים: עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 2/3 מעמודת הממ"ד המוצע ו- 1/3 מסה"כ בעלי החלקה / כניסה נושאת הבקשה. 2/3 מעמודה עבור ממ"ד- לא קיימת עמודה. 1/3 עבור שימוש בשטח משותף- ע"פ נסח הטאבו קיימות 5 תתי חלקות כאשר התקבל טופס 1 חתום ע"י 4 מתוך 5. קיימת עמידה בתימוכין הקנינים. פיתוח שטח: ע"ג תקרת הממ"ד מוצע ריצוף אשר מהווה מרפסת גג. ראשית יש לחשב את האזור בקוד המתאים בחישוב הרבובטי. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צפוני אחורי ונחשבת לחריגה בקיר עם פתחים כאשר ע"פ תקנות סטיה ניכרת בחזית אחורית מותר חריגה של עד 10% המרפסת מוצעת בחריגה העולה על המותר ומהווה סטיה ניכרת מתקנות. עבור שימוש בשטח משותף נדרשות הסכמות של 2/3 מבעלי החלקה. כפי שהורחב בסעיף ממ"ד התקבלו 4 מתוך 5 חתימות. קיימת עמידה. כמו כן ע"פ נסח הטאבו נראה כי קיימת הצמדה כל שהיא למבקש,		

יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה את התשריט בו ניתן לראות את ההצמדה. כמו כן איזור פיתוח השטח איננו מסומן בקונטור אדום ואינו מוזכר בתיאור הבקשה היות וכך ככל ולא תמצא הצמדה לשטח המוצע ידרש לקבל חתימתם הפוזטיבית של כלל הדיירים למוצע או לחילופין תקנה 36 בנוסף ל- 2/3 הסכמות פוזיטיביות. (במידה ולא יצאו לפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק) חצר אנגלית : ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בגובה ובעומק שאינו עולה על 1.5 מ'. לא התקבלו חתכים / סומנו מפלסים עבור בחינת גובה החצר אך ע"פ המדרגות החיצוניות המוצעות נראה כי החצר הנגלית הינה בגובה הממ"ד וע"י אינה עומדת בתקנות. יש לבטל כאמור את המדרגות ולהציע חצר אנגלית כנדרש בתקנות בניה במרווחים יש לצרף חתך ולציין סבכה. תימוכין קנינים : עבור שימוש בשטח משותף נדרשות כאמור הסכמות של 2/3 מבעלי החלקה. ההתייחסות זהה להרחבה בנושא בסעיף פיתוח שטח שלעיל. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 06/04/2025 ע"י אלגרבל טליה שפ"ע- התקבלה אישור מתאריך 01/04/2025 ע"י עינבל כהנה. שימור – התקבל אישור מתאריך 15/06/2025, ככל והבקשה תשתנה יש לשוב ולקבל את אישורם בשנית. יצוין כי במערכת מסומנת דחיה אוטומטית, יש להסדיר אישור מול המחלקה. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
ממ"ד מעבר לקו בנין 1.30 מ"מ בחזית צפונית אחורית	11/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ולא ניתן מענה למיגון עתידי ליתר הדיירים

מעבר לכך קיימת סטיה ניכרת בחצר האנגלית ובמרפסת הגג המוצעות.

כמו כן נושא ההקלה החסרה מנספח בינוי מובא להכרעת הוועדה, מפורט מטה.

כמו כן יש לבצע תיקונים ע"פ המפורט:

נספח בינוי:

קיים נספח בינוי בקנ"מ 100:1. הנספח שותק = מחייב

היות וקיים נספח בינוי נדרש לפרסם אודות שינוי מנספח.

לא פורסם בהליך פתיחת הבקשה הקלה לעניין זה, אך פורסמה הקלה בעניין חריגת הממ"ד

מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלוונטית. (יצויין כי במידה והולכים

לפרסום בשל תכנית צל אין צורך בהכרעת הוועדה, ראה הרחבה מטה)

קיים תשריט בקנ"מ 1: 250

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5326 שהוגש מיום 14/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני

ומצאו חריגות מקו הבניין לעניין ממ"ד, חצר אנגלית, מדרגות פיתוח, וריצוף חצר

תנתן התיחסות לחריגות מטה ע"פ סעיפים.

מס' יח"ד

ע"פ סעיף 9 ה :

מס' יח"ד יהיה 5, מודגש כי לא תותר תוספת יח"ד וירם על כך הערת אזהרה.

מוצעת תוספת לדירה קיימת, אין תוספת יח"ד.

נדרש להסיר את המדרגות החיצוניות המוצעות אשר מהוות תקדים לפיצול הדירה.

ממ"ד :

מוצע תוספת ממ"ד לדירה מס' 2.

הממ"ד מוצע בתת הקרקע כאשר קיימת קומת מרתף אשר מאושרת ע"פ התב"ע אך לא נמצא היתר אודותיה, יש לציין מס' היתר.

בד"כ לא ניתן לאשר ממ"ד בתת הקרקע היות ואינו נותן מענה למיגון עתידי לשאר הדיירים בעמודה.

מבחינת ההיתרים אשר הופקו לדירה נשואת הבקשה עולה כי הופק היתר בתיק מס' 1996/79.04 בתאריך 08/2015 בו אושר הממ"ד המוצע כעת ואשר אינו בוצע בזמנו.

יצויין כי הבקשה כעת איננה תואמת במדויק את ההיתר שהופק.

מבחינת ההיתר שהופק עולה השאלה כיצד אושר הממ"ד בצורה זו ואכן ע"פ החלטת הוועדה קיבלו את ההתנגדות שהתקבלה בזמנו ואישרו את הבקשה בכפוף לתכנית צל ליתר הדיירים.

אכן בוצעה תכנית הצל (מצורפת ע"ג ההרמוניקה) אך הביצוע איננו אפשרי כיוון שמחייב מעטפת מעל לממ"ד הנוכחי אשר אין עבורו מקור זכויות.

היות וכך בבקשה הנוכחית יש לתת פתרון בקומת הקרקע

אשר יאפשר המשכיות ותכנית צל רלוונטית כולל לעמודה השניה.

מעבר לכך כפי שהורחב לעיל בבקשה מבוקשות מדרגות חיצוניות אשר לא ניתן לאשרם ויש להסירם.

תכנית צל :

לא הוצגה תכנית צל עבור כלל הדיירים.

יש לתת פתרון בקומת הקרקע אשר יאפשר המשכיות ותכנית צל רלוונטית כולל לעמודה השניה ולבצע את הליך הפרסום שהדרש בהתאם למיקום המוצע.

פיתוח שטח :

ע"ג תקרת הממ"ד מוצע ריצוף אשר מהווה מרפסת גג.

ראשית יש לחשב את האזור בקוד המתאים בחישוב הרבובטי.

המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צפוני אחורי ונחשבת לחריגה בקיר עם פתחים כאשר ע"פ תקנות סטיה ניכרת בחזית אחורית מותר חריגה של עד 10%

המרפסת מוצעת בחריגה העולה על המותר ומהווה סטיה ניכרת מתקנות.

עבור שימוש בשטח משותף נדרשות הסכמות של 2/3 מבעלי החלקה.

כפי שהורחב בסעיף ממ"ד התקבלו 4 מתוך 5 חתימות. קיימת עמידה.

כמו כן ע"פ נסח הטאבו נראה כי קיימת הצמדה כל שהיא למבקש,

יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה את התשריט בו ניתן לראות את ההצמדה.

כמו כן איזור פיתוח השטח איננו מסומן בקונטור אדום ואינו מוזכר בתיאור הבקשה

היות וכך ככל ולא תמצא הצמדה לשטח המוצע ידרש לקבל חתימתם הפוזיטיבית של כלל הדיירים למוצע או לחילופין תקנה 36 בנוסף ל- 2/3 הסכמות פוזיטיביות. (במידה ולא יצאו לפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק)

חצר אנגלית :

ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בגובה ובעומק שאינו עולה על 1.5 מ'.

לא התקבלו חתכים / סומנו מפלסים עבור בחינת גובה החצר אך ע"פ המדרגות החיצוניות המוצעות נראה כי החצר האנגלית הינה בגובה הממ"ד וע"כ אינה עומדת בתקנות.

יש לבטל כאמור את המדרגות ולהציע חצר אנגלית כנדרש בתקנות בניה במרווחים

יש לצרף חתך ולציין סבכה.

תנאים לדיון :

שימור – התקבל אישור מתאריך 15/06/2025, ככל והבקשה תשתנה יש לשוב ולקבל את אישורם בשנית.

יצוין כי במערכת מסומנת דחיה אוטומטית, יש להסדיר אישור מול המחלקה.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>1989/0416.08</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, הרחבה לבניין קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר גוטליב ליעד
עורך הבקשה	אדריכל אסתרקינד מיגל
מתכנן השלד	ברונשטיין גיירמי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

טוביה 8 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30144	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
110510	תחילת תוקף	25/07/2015			
30144ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
44565א	תחילת תוקף	29/11/1996			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים 2 כניסות.

ע"פ נסח הטאבו קיימות 8 תתי חלקות בבנין.

הבניין נימצא ברחוב טוביה 8 גוננים , גוננים גוש : 30144 חלקה : 4

מצב מוצע :

במסגרת הבקשה מוצע :

עבור דירה מס' 5 :

מפלס קומת הקרקע -3.00 + :

מוצע חיזוק חדר קיים, תוספת שטח עיקרי מרפסת גג ו-2 מרפסות זיו מקורות.

במפלס קומה $+6.00$:

מוצעת תוספת קומה, מרפסת זיו ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

הקלה בקווי בניין צדדי (צפון מזרח) בקיר ללא פתחים.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 14/01/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי תקנה 149 בחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
29/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות וחלק מקוי הבנין אינם מוטמעים כנדרש וממילא לא ניתן לבחון חריגות, קיימת חריגה בשטח המותר, וכן גובה המדלפות אינו עומד בהוראות התכנית.
	כמו כן יש להשלים את נושא תכנית הצל למרפסות.
	להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :
	קווי בניין :
	היות ובתכנית אין סעיף סטייה ניכרת לקווי בניין החריגות

נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות. ע"פ סעיף 8 ב. : "כל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה, החורגת מקו הבנין המאושרים בתכנית מס' 4565 א ו- 4565 ב זו, תידון רק לאחר שיבוצעו הוראות 149 לחוק התכנון והבניה". – בוצע פרסום כחוק בהליך פתיחת הבקשה. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5537 שהוגש מיום 12/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצא כי ע"ג מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע מסומנים קווי בנין ע"פ תכניות 110510 ו- 4565 א'. קווי הבניין הרלוונטים לבחינת הבקשה הינם קו בניין אדום (לקומת הקרקע ולקומה א') וקו בניין ירוק (עילי) קו בנין צפוני ומזרחי אינם מוטמעים כנדרש ואינם תואמים את מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע. יש להטמיע כנדרש במפלס קרקע ו-א' ע"מ שניתן יהיה לבחון חריגות באם קיימות. כמו כן מוצעת תוספת במפלס +6.00 החורגת מקו בניין עילי לכיוון חזית מזרחית צידית. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה לחזית צידית בקיר ללא פתחים תוך השארת 2.7 מ' מגבול החלקה. וכן מותרת חריגה בקיר עם פתחים עד 10% מהמרווח בכפוף לפרסום הקלה. התוספת החורגת איננה עומדת בהוראות הסעיף היות ומוצעת דלת יציאה למרפסת שהופכת את הקיר המזרחי לקיר עם פתחים ובכך נדרש לעמוד ב-10% מהמרווח. נדרש לתקן היות ובמצב זה החריגה המהווה סטיה ניכרת. מעבר לכך בקומה זו מוצעת מרפסת גג (קיימת התיחסות גם מטה) החורגת לכיוון חזית דרומית אחורית מקו בניין עילי ונחשבת לקיר עם פתחים. ע"פ התקנות חריגה לחזית אחורית בקיר עם פתחים תתאפשר עד 10% מהמרווח בכפוף לפרסום הקלה. המרווח בחזית זו מקו בניין עילי הינו 1703, דהיינו מותרת חריגה של עד כ- 1.70 מ'. יש לצמצם היות וכעת המרפסת מוצעת ע"ג כל הבינוי המפלס התחתון. בהליך פתיחת הבקשה פורסמה הקלה אודות חריגה מקווי בניין צדדי בקיר ללא פתחים. לאחר תיקון הבקשה יובא נושא ההקלות החסרות להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה הקיימת כרלוונטית.		

מס' קומות : ע"פ 4565א סעיף 10 (ה) : "מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך" ע"פ התכנית וחתך 2-2 קיימת תוספת קומה בתת הקרקע לדירה מס' 1 . התוספת המוצעת מתוכננת תוך עמידה בסעיף מס' הקומות אך נדרש להציג מס' תיק בניין רלוונטי לתוספת קומת הקרקע ע"מ לוודא תיאום במוצג ועמידה במס' הקומות. גובה בניה : ע"פ 4565ב' סעיף 10 (ז) גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת. גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים יהיה 2.50 מ' מפני הגג המקורי ועד למדלפות הגג. בקומה מפלס +3.00 מוצעת תוספת המשכית לדירה הקיימת, גובה הקומה הינו 2.7 מ'. הקומה החדשה המוצעת כמובלעת בחלל גג הרעפים איננה עומדת בהנחיות לענין גובה המדלפות, יש לתקן בהתאם. שטח עיקרי : ע"פ סעיף 8 ד/ בתכנית מס' 4565ב' : שטח הבניה המירבי לכל דירה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן : גוש 30144 חלקות 3 4 39 40 " היות והתב"ע שלפיה נבחן התיק כאמור הינה 4565ב' שטח הבניה המירבי לכל דירה הינו 145 מ"ר. מבדיקה גסה של השטחים הקיימים בחלקה מתקבל כי אין חריגה בשטח הקיים, דהיינו לדירה נשואת הבקשה קיימת היתרה עבור 145 מ"ר המותרים לה. סה"כ שטח קיים ע"פ המוצג : 71.63 מ"ר סה"כ שטח מוצע : 80.86 מ"ר. סה"כ שטח קיים + מוצע : $80 + 71.63 = 152.49$ מ"ר $145 < 152.49$ מ"ר,		

ניתן לראות כי קיימת חריגה בשטחי הבניה העיקריים ויש לצמצם למותר. כמו כן יש לציין מס' היתר לתוספת המאוחרת שהתבצעה בדירה. ח. מחוזק : היות ודירת המבקש איננה מהקרקע אין אפשרות לביצוע ממ"ד ולכן מבוקש ח. מחוזק. מוצע חיזוק חדר קיים במפלס +3.00 . המוצע הינו בתחום קווי הבנין. ע"פ התקנות ניתן לקבל ח. מחוזק מעבר לזכויות המותרות בתב"ע וזאת בכפוף לכך שהחדר הינו חדר חדש, ולא חיזוק חדר קיים. החדר המוצע מחושב במניין שטחי השירות, לא ניתן לאשרו היות והוא חדר קיים. על ע"ב לבחון אפשרות להעביר את הח. המחוזק לקומה החדשה. מרפסת גג : מוצעות מרפסות גג הפונות לכיוון חזית דרומית אחורית. מרפסת במפלס +3.00 : המרפסת מוצעת בתחום קו הבנין האדום לקומת הקרקע וא'. נדרש להעביר חתך דרך מרפסת הגג במפלס +3.00 היות ולא מובן באם אכן משמשת כמרפסת גג או כמרפסת זיז המשכית למרפסת גג אשר בצורה כזו לא ניתן לאשרה. מרפסת הגג במפלס +6.00 : מוצעת מרפסת גג אשר בחלקה איננה מחושבת וכן אינה מתפקדת כגג אלא כזיז המשכי ממרפסת גג וכן כאמור לעיל חורגת מקו בניין עילי. כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת גג, וכן יש לצמצם ע"פ המפרוט מעלה בסעיף קווי בניין. כמו כן מוצעת פרגולה למרפסת זו. נדרש הסיר את הפרגולה מהבקשה היות והינה כלולה בתקנות הפטור.		

מרפסת זיז : מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות / לא מקורות לכיוון חזית צפונית ודרומית. בחינת מרפסות לכיוון חזית צפונית - קדמית : מרפסת זיז מקורה במפלס +3.00 : שטח : 5.11 מ"ר. ע"פ התקנות שטח מותר למרפסות מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרפסת זו היא המרפסת היחידה המקורה לדירה נשואת הבקשה. קיימת עמידה בשטח המוצע. עומק : כ-1.5 מ. בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ'. (מעל עומק זה נדרשת הקלה). (בכפוף לעמידה בנושאים שטח ומרווח). מרווח : היות וקו הבניין כאמור אינו מסומן כראוי לא ניתן למצות בחינת עמידה במרווח. לאחר הטמעת קו הבניין יבחן סעיף זה בשנית. ע"פ התקנות עבור חריגה למרפסת זיז מקו בניין קידמי ניתן לחרוג בשיעור של עד 40% מהמרווח או 2 מ' לפי הקטן מביניהם. פורסמה הקלה אודות חריגה מקווי בניין צדדי. ללא התיחסות לחריגה מקו בניין אחרורי לאחר תיקון ההרמוניקה ובמידה ולא ידרש פרסום בעבור נושאים אחרים ניתן יהיה להביא להכרעת הוועדה נושא ההקלה החסרה. צמד : מוצעת מרפסת זיז בקומה מעל במיקום זהה למרפסת זו. קיימת עמידה בצמד מרפסות. בחינת מרפסת לכיוון חזית דרומית - אחורית : מוצעת מרפסת מקורה אשר ע"פ ההערות מעלה לעניין מרפסת גג ניתן לראות כי איננה מקורה עוד. יש לחשב במניין השטחים המתאים. תכנית צל : לא התקבלה תכנית צל למרפסות כלל לכל הדירות שבבניין.		

ע"פ המדניות כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבנין ע"ג תכניות, חתכים וחזיתות. כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות מרפסות מתוכננות בתכנית צל. יש להשלים את הנדרש. חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להמציא או לחילופין יש להגיש תצ"א מלפני 1967. הנחיות עיצוביות : ע"פ סעיף 10 (יד) : שבילים וריצופים יהיו באבן סורגים ושערים יהיו מברזל יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי בניה בטלטיש מחייבת : מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות. יש לציין ולתת התייחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	26/06/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4565א תחילת תוקף : 29/11/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 110510 תחילת תוקף 25/07/2015 מגורים ד פינוי בינוי מתחם אלכסדריון 4565ב' תחילת תוקף 12/10/1998 4565א תחילת תוקף 29/11/1996 אזור מגורים מיוחד . התב"ע בסמכות מחוזית. כפיפות לתכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. הסבר בחירת התב"ע החלה בחלקה : תכנית מס' 4565 ב' הינה תב"ע המשנה את תכנית מס' 4565א' בחלקות מסוימות בלבד. החלקה נשואת הבקשה (חלקה 4 בגוש 30144) ניכללת בשינויים שאושרו בתב"ע 4565ב' ולכן נבחרה על פיה. יצויין כי ע"פ הערה 9 תכנית 4565ב' "מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4565א' שלא שונו במפורש בתכנית 4565ב' זו ממשיכות לחול." ע"פ תיק המידע קיימת תכנית מאוחרת מס' 110510 בעוד שע"פ מערכת יעודי קרקע ב- gis תכנית זו איננה מופיעה כבר על האזור. בכל מקרה הבקשה נבחנה ע"פ תכנית 4565ב' וזאת היות וע"פ סעיף 6.19 בתקנון תכנית 110510 קיימת הנחיה מיוחדת האומרת כי : "תכנית 4565א' המאושרת, תמשיך לחול וניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוחה כל עוד לא ניתן היתר מכח תכנית זו. (110510)		

ככל שינתן היתר מכח תכנית זו, לא יחולו עוד הוראות תכנית 4565א' ולא ניתן יהיה להוציא היתר מכוחה." הבחינה באם הופק היתר מכח תכנית פינני בינוי מס' 110510 נעשתה במספר מישורים: התבצעה בבחינת כלל ההיתרים שהופקו בחלקה נשואת הבקשה ע"פ נתוני ה gis ושאלות בחתכים. כל ההיתרים הינם עבור תוספות בניה. לא נמצא היתר שהופק מכח תכנית פינני בינוי 110510. כמו כן נבדק מתחם אלכסנדריון כולו ע"י דקירת החלקות הכלולות במתחם ובדיקה באם בכלל המתחם הופק היתר מכח תכנית פינני בינוי 110510. כלל ההיתרים שהופקו הינם עבור תוספות. כמו כן נושא זה נבדק מול צוות א' בניה חדשה ונמצא כי גם דרכם לא עברה בקשה מכח תכנית זו. היות וכך ניתן לבחון את הבקשה ולקדמה לדיון. כמובן הוסף תנאי ידני לקבלת היתר: "תנאי למתן היתר בניה הינו בדיקה באם הופק היתר מכוח 110510 וככל שיופק יש להחזיר הבקשה לוועדה." יצויין כי ע"פ סעיף 7.2 בהוראות תכנית 110510 שהינו סעיף ביצוע התכנית מצויין כי זמן מימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה. סטייה ניכרת: ע"פ תכנית 4565ב סעיף 8 א.: "סעיף 8 בהוראות תכנית 4565א', בדבר איסור מתן הקלות, מבוטל בזאת." נספח בינוי: קיים נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ 1:1250 עבור קווי בניין הנספח שותק = מחייב. קיים נספח בינוי מס' 2 בקנ"מ 1:1250 עבור חתכים סכמטיים הנספח שותק = מחייב. שלביות ביצוע:		

ע"פ סעיף 10 יב (5) : תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". מבוקשת בניה בקומה א' ע"ג תוספת בקומת הקרקע. לא מוצע בניה בדילוגים הבקשה עומדת בסעיף השלבויות הנדרש. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : קווי בניין : היות ובתכנית אין סעיף סטייה ניכרת לקווי בניין החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות. ע"פ סעיף 8 ב. : "כל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה, החורגת מקו הבנין המאושרים בתכנית מס' 4565 א ו- 4565 ב זו, תידון רק לאחר שיבוצעו הוראות 149 לחוק התכנון והבניה". – בוצע פרסום כחוק בהליך פתיחת הבקשה. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5537 שהוגש מיום 12/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצא כי ע"ג מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע מסומנים קווי בנין ע"פ תכניות 110510 ו- 4565 א'. קווי הבניין הרלוונטים לבחינת הבקשה הינם קו בניין אדום (לקומת הקרקע ולקומה א') וקו בניין ירוק (עילי) קו בנין צפוני ומזרחי אינם מוטמעים כנדרש ואינם תואמים את מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע. יש להטמיע כנדרש במפלס קרקע ו-א' ע"מ שניתן יהיה לבחון חריגות באם קיימות. כמו כן מוצעת תוספת במפלס +6.00 החורגת מקו בניין עילי לכיוון חזית מזרחית צידית. ע"פ תקנות סטייה ניכרת מותרת חריגה לחזית צידית בקיר ללא פתחים תוך השארת 2.7 מ' מגבול החלקה. וכן מותרת חריגה בקיר עם פתחים עד 10% מהמרווח בכפוף		

לפרסום הקלה. התוספת החורגת איננה עומדת בהוראות הסעיף היות ומוצעת דלת יציאה למרפסת שהופכת את הקיר המזרחי לקיר עם פתחים ובכך נדרש לעמוד ב-10% מהמרווח. נדרש לתקן היות ובמצב זה החריגה המהווה סטיה ניכרת. מעבר לכך בקומה זו מוצעת מרפסת גג (קיימת התיחסות גם מטה) החורגת לכיוון חזית דרומית אחורית מקו בניין עילי ונחשבת לקיר עם פתחים. ע"פ התקנות חריגה לחזית אחורית בקיר עם פתחים תתאפשר עד 10% מהמרווח בכפוף לפרסום הקלה. המרווח בחזית זו מקו בניין עילי הינו 1703, דהיינו מותרת חריגה של עד כ- 1.70 מ'. יש לצמצם היות וכעת המרפסת מוצעת ע"ג כל הבינוי המפלס התחתון. בהליך פתיחת הבקשה פורסמה הקלה אודות חריגה מקווי בניין צדדי בקיר ללא פתחים. לאחר תיקון הבקשה יובא נושא ההקלות החסרות להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה הקיימת כרלוונטית. מס' קומות : ע"פ 4565 א סעיף 10 (ה) : "מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך" ע"פ התכנית וחתך 2-2 קיימת תוספת קומה בתת הקרקע לדירה מס' 1 . התוספת המוצעת מתוכננת תוך עמידה בסעיף מס' הקומות אך נדרש להציג מס' תיק בניין רלוונטי לתוספת קומת הקרקע ע"מ לוודא תיאום במוצג ועמידה במס' הקומות. מס' יח"ד : ע"פ 4565 א סעיף 10 (1) 5 "לא תותר כל תוספת יח"ד מעבר לאמור" ע"פ סעיף 10 ו' 2 : "...מס' יח"ד המירבי יהיה 8 יח"ד" מבוקשת תוספת ליח"ד קיימת. קיימות 8 יח"ד.		

גובה בניה : ע"פ 4565ב' סעיף 10 (ז) גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת. גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים יהיה 2.50 מ' מפני הגג המקורי ועד למדלפות הגג. בקומה מפלס +3.00 מוצעת תוספת המשכית לדירה הקיימת, גובה הקומה הינו 2.7 מ'. הקומה החדשה המוצעת כמובלעת בחלל גג הרעפים איננה עומדת בהנחיות לענין גובה המדלפות, יש לתקן בהתאם. שטחי בניה : שטח עיקרי : ע"פ סעיף 8 ד/ בתכנית מס' 4565ב' : שטח הבניה המירבי לכל דירה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן : גוש 30144 חלקות 3 4 39 40 " היות והתב"ע שלפיה נבחן התיק כאמור הינה 4565ב' שטח הבניה המירבי לכל דירה הינו 145 מ"ר. מבדיקה גסה של השטחים הקיימים בחלקה מתקבל כי אין חריגה בשטח הקיים, דהיינו לדירה נשואת הבקשה קיימת היתרה עבור 145 מ"ר המותרים לה. סה"כ שטח קיים ע"פ המוצג : 71.63 מ"ר סה"כ שטח מוצע : 80.86 מ"ר. סה"כ שטח קיים + מוצע : $80 + 71.63 = 152.49$ מ"ר < 145 מ"ר, ניתן לראות כי קיימת חריגה בשטחי הבניה העיקריים ויש לצמצם למותר. כמו כן יש לציין מס' היתר לתוספת המאוחרת שהתבצעה בדירה. ש.שירות : מוצע ח. מחוזק, יפורט מטה.		

ח. מחוזק : היות ודירת המבקש איננה מהקרקע אין אפשרות לביצוע ממ"ד ולכן מבוקש ח. מחוזק. מוצע חיזוק חדר קיים במפלס +3.00 . המוצע הינו בתחום קווי הבנין. ע"פ התקנות ניתן לקבל ח. מחוזק מעבר לזכויות המותרות בתב"ע וזאת בכפוף לכך שהחדר הינו חדר חדש, ולא חיזוק חדר קיים. החדר המוצע מחושב במניין שטחי השירות, לא ניתן לאשרו היות והוא חדר קיים. על ע"ב לבחון אפשרות להעביר את הח. המחוזק לקומה החדשה. מרפסת גג : מוצעות מרפסות גג הפונות לכיוון חזית דרומית אחורית. מרפסת במפלס +3.00 : המרפסת מוצעת בתחום קו הבנין האדום לקומת הקרקע וא'. נדרש להעביר חתך דרך מרפסת הגג במפלס +3.00 היות ולא מובן באם אכן משמשת כמרפסת גג או כמרפסת זיז המשכית למרפסת גג אשר בצורה כזו לא ניתן לאשרה. מרפסת הגג במפלס +6.00 : מוצעת מרפסת גג אשר בחלקה איננה מחושבת וכן אינה מתפקדת כגג אלא כזיז המשכי ממרפסת גג וכן כאמור לעיל חורגת מקו בניין עילי. כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת גג, וכן יש לצמצם ע"פ המפרוט מעלה בסעיף קווי בניין. כמו כן מוצעת פרגולה למרפסת זו. נדרש הסיר את הפרגולה מהבקשה היות והינה כלולה בתקנות הפטור. מרפסת זיז : מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות / לא מקורות לכיוון חזית צפונית ודרומית.		

בחינת מרפסות לכיוון חזית צפונית - קדמית : מרפסת זיז מקורה במפלס +3.00 : שטח : 5.11 מ"ר. ע"פ התקנות שטח מותר למרפסות מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרפסת זו היא המרפסת היחידה המקורה לדירה נשואת הבקשה. קיימת עמידה בשטח המוצע. עומק : כ-1.5 מ. בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ'. (מעל עומק זה נדרשת הקלה.) בכפוף לעמידה בנושאים שטח ומרווח. מרווח : היות וקו הבניין כאמור אינו מסומן כראוי לא ניתן למצות בחינת עמידה במרווח. לאחר הטמעת קו הבניין יבחן סעיף זה בשנית. ע"פ התקנות עבור חריגה למרפסת זיז מקו בניין קידמי ניתן לחרוג בשיעור של עד 40% מהמרווח או 2 מ' לפי הקטן מביניהם. פורסמה הקלה אודות חריגה מקווי בניין צדדי. ללא התיחסות לחריגה מקו בניין אחרורי לאחר תיקון ההרמוניקה ובמידה ולא ידרש פרסום בעבור נושאים אחרים ניתן יהיה להביא להכרעת הוועדה נושא ההקלה החסרה. צמד : מוצעת מרפסת זיז בקומה מעל במיקום זהה למרפסת זו. קיימת עמידה בצמד מרפסות. מרפסת זיז לא מקורה במפלס +6.00 צפונית : שטח : 5.13 ע"פ ההנחיות שטח מותר למרפסות לא מקורות – ללא הגבלה עומק : כ-1.5 מ', כנ"ל מרווח : כנ"ל צמד : כנ"ל. בחינת מרפסת לכיוון חזית דרומית - אחורית : מוצעת מרפסת מקורה אשר ע"פ ההערות מעלה לעניין מרפסת		

גג ניתן לראות כי איננה מקורה עוד. יש לחשב במניין השטחים המתאים. שטח- כ- 8.12 מ"ר, ע"פ ההנחיות החדשות למרפסת לא מקורה אין הגבלה לשטח בכפוף לתנאי המדניות. עומק- כ- 1.5 מ'. ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 ללא פרסום הקלה בכפוף לעמידה בשטח ומרווח. מרווח- 1.5 מ', המרפסת מוצעת בתחום קו הבניין ללא חריגות. צמד : ע"פ המדניות לא תאושר מרפסת בודדת בחזית קדמית, המרפסת מוצעת כבודדת לכיוון חזית אחורית. תכנית צל : לא התקבלה תכנית צל למרפסות כלל לכל הדירות שבבניין. ע"פ המדניות כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבנין ע"ג תכניות, חתכים וחזיתות. כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות מרפסות מתוכננות בתכנית צל. יש להשלים את הנדרש. תימוכין קנינים : היות ומבוקשת תוספת בשטח משותף יש להגיש את הרב הקניני הנדרש. נושא התימוכין הקנינים נבחן בהליך פתיחת הבקשה ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להמציא או לחילופין יש להגיש תצ"א מלפני 1967. הנחיות עיצוביות : ע"פ סעיף 10 (יד) :		

שבילים וריצופים יהיו באבן סורגים ושערים יהיו מברזל יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי בניה בטלטיש מחייבת : מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות. יש לציין ולתת התייחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל סימון לא שייך ע"י המערכת (התוספת פחות = ל-80 מ"ר שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 16/12/2024 ע"י ענבל כהנה יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה בקווי בניין צדדי (צפון מזרח), בקיר ללא פתחים	24/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	לפי הוראות התכנית, על ע"ב להיות אדריכל רשום.	10

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות וחלק מקוי הבנין אינם מוטמעים כנדרש וממילא לא ניתן לבחון חריגות, קיימת חריגה בשטח המותר, וכן גובה המדלפות אינו עומד בהוראות התכנית.

כמו כן יש להשלים את נושא תכנית הצל למרפסות.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

היות ובתכנית אין סעיף סטייה ניכרת לקווי בניין החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות.

ע"פ סעיף 8 ב. : "כל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה, החורגת מקו הבנין המאושרים בתכנית מס' 4565 א ו- 4565 ב זו, תידון רק לאחר שיבוצעו הוראות 149 לחוק התכנון והבניה". – בוצע פרסום כחוק בהליך פתיחת הבקשה.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5537 שהוגש מיום 12/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצא כי ע"ג מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע מסומנים קווי בנין ע"פ תכניות 110510 ו- 4565 א'.

קווי הבניין הרלוונטים לבחינת הבקשה הינם קו בניין אדום (לקומת הקרקע ולקומה א') וקו בניין ירוק (עילי)

קו בנין צפוני ומזרחי אינם מוטמעים כנדרש ואינם תואמים את מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע.

יש להטמיע כנדרש במפלס קרקע ו-א' ע"מ שניתן יהיה לבחון חריגות באם קיימות.

כמו כן מוצעת תוספת במפלס +6.00 החורגת מקו בניין עילי לכיוון חזית מזרחית צידית.

ע"פ תקנות סטייה ניכרת מותרת חריגה לחזית צידית בקיר ללא פתחים תוך השארת 2.7 מ' מגבול החלקה.

וכן מותרת חריגה בקיר עם פתחים עד 10% מהמרווח בכפוף לפרסום הקלה.

התוספת החורגת איננה עומדת בהוראות הסעיף היות ומוצעת דלת יציאה למרפסת שהופכת את הקיר המזרחי לקיר עם פתחים ובכך נדרש לעמוד ב-10% מהמרווח.

נדרש לתקן היות ובמצב זה החריגה המהווה סטייה ניכרת.

מעבר לכך בקומה זו מוצעת מרפסת גג (קיימת התיחסות גם מטה) החורגת לכיוון חזית דרומית אחורית מקו בניין עילי ונחשבת לקיר עם פתחים.

ע"פ התקנות חריגה לחזית אחורית בקיר עם פתחים תתאפשר עד 10% מהמרווח בכפוף לפרסום הקלה.

המרווח בחזית זו מקו בניין עילי הינו 1.70, דהיינו מותרת חריגה של עד כ- 1.70 מ'.

יש לצמצם היות וכעת המרפסת מוצעת ע"ג כל הבינוי המפלס התחתון.

בהליך פתיחת הבקשה פורסמה הקלה אודות חריגה מקווי בניין צדדי בקיר ללא פתחים.

לאחר תיקון הבקשה יובא נושא ההקלות החסרות להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה הקיימת כרלוונטית.

מס' קומות :

ע"פ 4565 א סעיף 10 (ה) :

"מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך"

ע"פ התכנית וחתך 2-2 קיימת תוספת קומה בתת הקרקע לדירה מס' 1 .

התוספת המוצעת מתוכננת תוך עמידה בסעיף מס' הקומות אך נדרש להציג מס' תיק בניין רלוונטי לתוספת קומת הקרקע ע"מ לוודא תיאום במוצג ועמידה במס' הקומות.

גובה בניה :

ע"פ 4565 ב' סעיף 10 (ז)

גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת.

גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים יהיה 2.50 מ' מפני הגג המקורי ועד למדלפות הגג.

בקומה מפלס +3.00 מוצעת תוספת המשכית לדירה הקיימת, גובה הקומה הינו 2.7 מ'.

הקומה החדשה המוצעת כמובלעת בחלל גג הרעפים איננה עומדת בהנחיות לענין גובה המדלפות, יש לתקן בהתאם.

שטח עיקרי :

ע"פ סעיף 8 ד/ בתכנית מס' 4565 ב' : שטח הבניה המירבי לכל דירה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן :

גוש 30144 חלקות 3 4 39 40

היות והתב"ע שלפיה נבחן התיק כאמור הינה 4565 ב' שטח הבניה המירבי לכל דירה הינו 145 מ"ר.

מבדיקה גסה של השטחים הקיימים בחלקה מתקבל כי אין חריגה בשטח הקיים, דהיינו לדירה נשואת הבקשה קיימת היתרה עבור 145 מ"ר המותרים לה.

סה"כ שטח קיים ע"פ המוצג : 71.63 מ"ר

סה"כ שטח מוצע : 80.86 מ"ר.

סה"כ שטח קיים + מוצע : $80 + 71.63 = 152.49$ מ"ר < 145 מ"ר,

ניתן לראות כי קיימת חריגה בשטחי הבניה העיקריים ויש לצמצם למותר.

כמו כן יש לציין מס' היתר לתוספת המאוחרת שהתבצעה בדירה.

ח. מחוזק :

היות ודירת המבקש איננה מהקרקע אין אפשרות לביצוע ממ"ד ולכן מבוקש ח. מחוזק.

מוצע חיזוק חדר קיים במפלס 3.00 + . המוצע הינו בתחום קווי הבנין.

ע"פ התקנות ניתן לקבל ח. מחוזק מעבר לזכויות המותרות בתב"ע וזאת בכפוף לכך שהחדר הינו חדר חדש, ולא חיזוק חדר קיים.

החדר המוצע מחושב במניין שטחי השירות, לא ניתן לאשרו היות והוא חדר קיים.

על ע"ב לבחון אפשרות להעביר את הח. המחוזק לקומה החדשה.

מרפסת גג :

מוצעות מרפסות גג הפונות לכיוון חזית דרומית אחורית.

מרפסת במפלס 3.00 + :

המרפסת מוצעת בתחום קו הבנין האדום לקומת הקרקע וא'.

נדרש להעביר חתך דרך מרפסת הגג במפלס 3.00 + היות ולא מובן באם אכן משמשת כמרפסת גג או כמרפסת זיז המשכית למרפסת גג אשר בצורה כזו לא ניתן לאשרה.

מרפסת הגג במפלס 6.00 + :

מוצעת מרפסת גג אשר בחלקה איננה מחושבת וכן אינה מתפקדת כגג אלא כזיז המשכי ממרפסת גג וכן כאמור לעיל חורגת מקו בניין עילי.

כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת גג, וכן יש לצמצם ע"פ המפרוט מעלה בסעיף קווי בניין.

כמו כן מוצעת פרגולה למרפסת זו. נדרש הסיר את הפרגולה מהבקשה היות והינה כלולה בתקנות הפטור.

מרפסת זיז :

מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות / לא מקורות לכיוון חזית צפונית ודרומית.

בחינת מרפסות לכיוון חזית צפונית - קדמית :

מרפסת זיז מקורה במפלס 3.00 + :

שטח : 5.11 מ"ר.

ע"פ התקנות שטח מותר למרפסות מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרפסת זו היא המרפסת היחידה המקורה לדירה נשואת הבקשה. קיימת עמידה בשטח המוצע.

עומק : כ-1.5 מ.

בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' (מעל עומק זה נדרשת הקלה). (בכפוף לעמידה בנושאים שטח ומרווח).

מרווח : היות וקו הבניין כאמור אינו מסומן כראוי לא ניתן למצות בחינת עמידה במרווח. לאחר הטמעת קו הבניין יבחן סעיף זה בשנית.

ע"פ התקנות עבור חריגה למרפסת זיז מקו בניין קידמי ניתן לחרוג בשיעור של עד 40% מהמרווח או 2 מ' לפי הקטן מביניהם.

פורסמה הקלה אודות חריגה מקווי בניין צדדי. ללא התיחסות לחריגה מקו בניין אחרורי

לאחר תיקון ההרמוניקה ובמידה ולא ידרש פרסום בעבור נושאים אחרים ניתן יהיה להביא להכרעת הוועדה נושא ההקלה החסרה.

צמד : מוצעת מרפסת זיז בקומה מעל במיקום זהה למרפסת זו. קיימת עמידה בצמד מרפסות.

בחינת מרפסת לכיוון חזית דרומית - אחורית :

מוצעת מרפסת מקורה אשר ע"פ ההערות מעלה לעניין מרפסת גג ניתן לראות כי איננה מקורה עוד.

יש לחשב במניין השטחים המתאים.

תכנית צל :

לא התקבלה תכנית צל למרפסות כלל לכל הדירות שבבניין.

ע"פ המדניות כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבנין ע"ג תכניות, חתכים וחזיתות.

כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות מרפסות מתוכננות בתכנית צל.

יש להשלים את הנדרש.

חוות דעת תכנונית :

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

יש להמציא או לחילופין יש להגיש תצ"א מלפני 1967.

הנחיות עיצוביות :

ע"פ סעיף 10 (יד) :

שבילים וריצופים יהיו באבן

סורגים ושערים יהיו מברזל

יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית

טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי

בניה בטלטיש מחייבת : מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות.

יש לציין ולתת התיחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2022/0541.00</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית מחסנים ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שוקרון שחר
עורך הבקשה	כהן ברכה
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	78

כתובת האתר

מרגלית 11, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	62	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
א2227	תחילת תוקף	01/11/1979			
4200	תחילת תוקף	07/05/1992			
5/28/03	תחילת תוקף	27/12/1984			

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים הכולל מספר כניסות בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה בכניסה א' לדירה מספר 10 ודירה מספר 14

היתרי בניה קודמים בחלקה : למבנה זה ניתן מספר התרי בניה .

הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות

הקלה מנספח בינוי בגין מחסן עד 8% לדירה -

הקלה בדבר שלביות ביצוע

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות מיום 14.2.2023 כאשר לא הוגשו התנגדויות .

בעלי ענין בנכס : התוכנית כוללת את חתימת הבעלים החתומים על גבי ההגשה

מידע קודם

מתאריך		
בס"ד בקשה מספר 22/541 – שינוי מבקשים : רקע לבקשה : בתאריך נדונה הבקשה בוועדת משנה. והוחלט לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים שנקבעו. לאחר הדיון, הבקשה הועברה לגורמים. כעת, הבקשה מובאת שוב בפני הוועדה, לצורך עדכון ושינוי שם המבקש/הבעלים – בעקבות עסקת מכר שנעשתה באחת מהדירות המוצעת. המבקשת הקודמת מריה שבצוק בעל תמספר תעודת זהות 320841422, מכרה את הדירה לשחר שוקרון בעל מספר תעודת זהות ת"ז 304905144, אשר מבקש כעת להיות מזוהה כמבקש במקום בעלת הנכס הקודם. המלצה : אין מניעה לאשר.	02/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/28/03 תחילת תוקף : 27/12/1984 ייעוד הקרקע :	01/07/2025	חוות דעת תכנונית

בס"ד בקשה מספר 22/541 – שינוי מבקשים : רקע לבקשה : בתאריך נדונה הבקשה בוועדת משנה. והוחלט לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים שנקבעו. לאחר הדיון, הבקשה הועברה לגורמים. כעת, הבקשה מובאת שוב בפני הוועדה, לצורך עדכון ושינוי שם המבקש/הבעלים – בעקבות עסקת מכר שנעשתה באחת מהדירות המוצעת. המבקשת הקודמת מריה שבצוק בעל תמספר תעודת זהות 320841422, מכרה את הדירה לשחר שוקרון בעל מספר תעודת זהות ת"ז 304905144, אשר מבקש כעת להיות מזוהה כמבקש במקום בעלת הנכס הקודם. המלצה : אין מניעה לאשר.		
הוועדה הקריאה את טענות המתנגדים והחליטה לדון בבקשה ללא זימון הצדדים. דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/11/2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. כאשר לעניין מרפסת זיז בחזית צפונית, הוחלט שניתן לאשרה כאשר מדובר בתוספת מרפסת זיז לפי סעיף 10ה להוראות התוכנית המציין כי הקמת מרפסות זיזיות אסורה ולכן נדרשים להציג מעטפת לקומה א' והחתמת דירה זו וזאת על מנת לאפשר את הבינוי של המרפסות בקומה מעל .	18/12/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

עורכת הבקשה ביקשה לצאת לפרסום במקום להחתיים הדייר לעניין סעיף 10ה' כאמור לעיל, כיוון שלא הצליחו להגיע להסכמות ולהחתימו. בוצע הליך פרסומי לעניין בניה בשונה מסעיף 10 ה', תום מועד התנגדויות היה בתאריך 5/11/2025 והתקבלה התנגדות אחת. לכן התיק הובא להכרעת הועדה באם לזמן הצדדים, להלן טענות המתנגדת: המתנגדת אלונה זווין ת"ז 011097425 טוענת שהבניין נמצא בתהליך תמ"א ואישור מרפסות יעקב את ההליך, תקופת הבנייה תקשה על חייה של הדיירת בת 91, חוששת לחוזק הבניין לתוספות אלו וחוששת מחפירה מתחת לבניין. תגובת הוועדה: כל בניה כוללת במסגרתה הפרעה לסובבים אך זו לא סיבה למניעתה, הוועדה מורה למבקשים לשמור על הניקיון במהלך העבודות, וכן לעבוד בשעות המקובלות ע"פ התקנות. לא מתוכננת חפירה עבור המחסן, הנו מתוכנן בחלל קיים, וכמובן שהבניה תלווה ע"י אנשי מקצוע מוסמכים שבמסגרת אחריותם לדאוג לאי פגיעה בבניין הקיים. בבדיקה במערכת ה-gis, לא נמצא הליך פעיל של תמ"א. לפיכך, הוועדה החליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בתנאים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4200 תחילת תוקף: 07/05/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי דברי הסבר: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/11/2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.	09/12/2024	חוות דעת תכנונית

כאשר לעניין מרפסת זיז בחזית צפונית הוחלט שניתן לאשרה כאשר מדובר בתוספת מרפסת זיז לפי סעיף 10 להוראות התוכנית המציין כי הקמת מרפסות זיזיות אסורה ולכן נדרשים להציג מעטפת לקומה א' והחתמת דירה זו וזאת על מנת לאפשר את הבינוי של המרפסות בקומה מעל . עורכת הבקשה ביקשה לצאת לפרסום במקום להחתיים הדייר לעניין סעיף 10ה' כאמור לעיל, כיוון שלא הצליחו להגיע להסכמות ולהחתימו. בוצע הליך פרסומי לעניין בניה בשונה מסעיף 10 ה' תום מועד התנגדויות היה בתאריך 5/11/2025 והתקבלה התנגדות 1. לכן התיק מובא להכרעת הועדה באם לזמן מתנגדים להלן טענות המתנגדת: שם המתנגדת אלונה זווין ת"ז 011097425, טענות המתנגדת הינם שהבניין נמצא בתהליך תמ"א ואישור מרפסות יעקב את ההליך, תקופת הבנייה תקשה על חייה של הדיירת בת 91, חוששת לחוזק הבניין לתוספות אלו וחוששת מחפירה מתחת לבניין. בבדיקה במערכת ה-gis, לא נמצא הליך פעיל של תמ"א . להלן פירוט כלל הסעיפים הנדרשות לתיקון ותוקנו כנדרש : הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת תכנית מתקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a . וכן התאמה של הבינוי הקיים בכפוף להיתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה כולל העברת 2 חתכים בכל תוספת מבוקשת (דרך המחסן , המרפסת ומרפסת השרות) להלן הבינוי המבוקש . בינוי :להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה 10 ודירה 14 קומת קרקע תחתונה : עבור דירה מספר 10 מבקשים מחסן בחזית מזרחית בתחום קונטור המבנה הקיים כאשר פרסמו הקלה לעניין " הקלה מנספח בינוי בגין מחסן עד 8% לדירה" יש לציין כי עורך הבקשה ציין כי המחסן הוא לפי סעיף (ד10) להוראות התוכנית		

האומר " חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה במידה שיווצרו יסגרו בקירות אבן ...וכן הוועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחסן או כחלק מתוספות הבניה לדירה שמעל לחלל . המחסן המבוקש הוא לדירה מספר 10 הקיימת בקומה ב' ולא מעל חלל זה כאשר מעל חלל זה קיימת דירה מספר 6 הגישו הסכמה של דירה זו אך יש לעדכן את ניסוח ההקלה/ ההערה בהרמוניקה ולציין כי המחסן מבוקש בשונה מהוראה) 10 ד) בדבר שימוש מתחת לקונטור מבנה קיים -הקלה שפורסמה מתאימה. וכן המחסן מתוכנן כמפורט להלן : גישה למחסן - מבקשים גישה משטח משותף כנדרש . מיקום המחסן – מבקשים מחסן בקומה קיימת לצורכי שרות תכנית צל - התוכנית כוללת תכנית צל כנדרש . כפל מחסנים – בנין זה כולל חללים רבים ולכן יש להציג היתר בניה מקורי או תשריט בית משותף המראה באם אין מענה למחסנים כך שלא יהיה מצב לכפל מחסנים עבור דירה אחת- בכניסה המוצעת קיים חלל נוסף הצמוד לדירה 5 לא מוצע שם מחסן אלה רק מעטפת ללא ריצוף (כלומר חלל ללא שימוש). לכן נראה כי לא קיימים כפל מחסנים. גובה מחסן - גובה מותר הינו 220 הבקשה לא כוללת חתך העובר במחסן ולכן לא ניתן לבחון את הגובה המבוקש מה גם שלפי התכנית ניתן לראות כי מדובר בגובה של קומת מגורים קיימת יש להעביר חתך כנדרש – נוספו חתכים לבקשה אשר עוברים במחסן המוצע ומציגים גובה מותר 2.20מ' הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף – הגישו 2/3 הסכמות שכנים שטח - מותר 8% משטח הדירה יש להציג חישוב המראה שעומדים בשטח המותר היות והשטח המבוקש שהינו 7.9 עולה על 8% משטח הדירה – מוצג חישוב של המחסן המשותף של דירה 10,14 ע"ג ההרמוניקה 73.59 מ"ר שטח הדירה 8% = 5.88 מ"ר x 2 דיירים מבקשים = 11.77 מ"ר מוצע בבקשה גודל מחסן של כ- 7.87 מ"ר עומד במותר. קומה ב' עבור דירה מספר 10 מבקשים את הבינוי הבא מרפסת זיז בחזית צפונית, ניתן לאשר מרפסת זו בכפוף לתיקונים להלן : 1. אופן תכנון המרפסת – מדובר בתוספת מרפסת זיז לפי סעיף 10 להוראות התוכנית האומר כי הקמת מרפסות זיזיות אסורה ולכן נדרשים להציג מעטפת לקומה א' והחתמת דירה זו וזאת על מנת לאפשר את	

הבינוי של המרפסות בקומה מעל- פורסמה הקלה "הקלה להקמת מרפסת זיזית, בשונה מהוראות סעיף 10(ה) בתקנון "לכן לא נדרש להציג מעטפת. 2. מידות המרפסת – מרפסת זו מבוקשת באזור המותר לפי תב"ע למרפסת אך האורך שונה מהמותר המאפשר אורך מרפסת של 360 ס"מ - כולל הקיר הצמוד לשכן כמו כן הזווית הקטומה אמורה להיות בזווית של 45 מעלות ע"פ נספח ולא 73 מעלות כפי שמוצגת- המרפסות המוצעות הותאמו במדויק את המרפסות עפ"י נספח הבינוי לכן יש לאשר יש לצין שלא הציגו את קו בנין לפי נספח התבע ולכן לא היה ניתן לבחון בצורה מדויקת ולכן הבינוי נבחן וקיבל התייחסות לפי הנספח המצורף לתב"ע והמצורף להרמוניקה. יש להשלים הצגת קווי הבנין במדויק- הוצג קו בנין כתום. מבקשים מרפסת שרות בחזית מזרחית בעומק של 90 ס"מ כהמשך של מרפסת שרות קיימת- ניתן לראות כי מרפסת זו מבוקשת בחריגה מקו בנין בשיעור של 30 ס"מ וזאת כי ביקשו בינוי השונה מנספח הבינוי ובעומק העולה על המותר שהוא 60 – לא ניתן לאשר את מרפסת השרות באופן אשר הוצגה ויש לתכנן לפי נספח בינוי - מרפסת השירות הוצגה כנדרש עפ"י נספח הבינוי. יש לצין שלא הציגו את קו בנין לפי נספח התבע ולכן לא היה ניתן לבחון בצורה מדויקת ולכן הבינוי נבחן וקיבל התייחסות לפי הנספח המצורף לתב"ע והמצורף להרמוניקה - הציגו קו בנין כתום. קומה ג' דירה מספר 14 ניתן לראות התייחסות לבינוי בתוספת המבוקשת בקומה ב' עבור דירה מספר 10- כל ההערות אשר תוקנו לדירה 10 חלו על דירה 14 ותוקנו כנדרש כפי שתוקנו בדירה 10. תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה a- תוקן כנדרש		
דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/11/2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. כאשר לעניין מרפסת זיז בחזית צפונית הוחלט שניתן לאשרה	09/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

כאשר מדובר בתוספת מרפסת זיז לפי סעיף 10 להוראות התוכנית המציין כי הקמת מרפסות זיזיות אסורה ולכן נדרשים להציג מעטפת לקומה א' והחתמת דירה זו וזאת על מנת לאפשר את הבינוי של המרפסות בקומה מעל . עורכת הבקשה ביקשה לצאת לפרסום במקום להחתיים הדייר לעניין סעיף 10ה' כאמור לעיל, כיוון שלא הצליחו להגיע להסכמות ולהחתימו. בוצע הליך פרסומי לעניין בניה בשונה מסעיף 10 ה' תום מועד התנגדויות היה בתאריך 5/11/2025 והתקבלה התנגדות 1. לכן התיק מובא להכרעת הועדה באם לזמן מתנגדים להלן טענות המתנגדת : שם המתנגדת אלונה זווין ת"ז 011097425, טענות המתנגדת הינם שהבניין נמצא בתהליך תמ"א ואישור מרפסות יעקב את ההליך, תקופת הבנייה תקשה על חייה של הדיירת בת 91, חוששת לחוזק הבניין לתוספות אלו וחוששת מחפירה מתחת לבניין. בבדיקה במערכת ה-gis, לא נמצא הליך פעיל של תמ"א . האם בוועדה יוחלט לא לזמן את המתנגדים הבקשה תובא לאישור בתנאים כיוון שהבקשה תוקנה כנדרש.		
הקלה מנספח הבינוי בגין מחסן עד 8% לדירה בשונה מנספח הבינוי, ושלא ע"י סעיף 10(ד) בתקנון. הקלה משלביות הביצוע הקלה להקמת מרפסת זיזית, בשונה מהוראות סעיף 10(ה) בתקנון .	15/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a . וכן התאמה של הבינוי הקיים בכפוף להיתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה כולל העברת 2 חתכים בכל תוספת מבוקשת (דרך המחסן , המרפסת ומרפסת השרות) להלן הבינוי המבוקש . בינוי :להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה 10 ודירה 14 קומת קרקע תחתונה :	08/11/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשיוניים ובתנאים

עבור דירה מספר 10 מבקשים מחסן בחזית מזרחית בתחום קונטור המבנה הקיים כאשר פרסמו הקלה לעניין " הקלה מנספח בינוי בגין מחסן עד 8% לדירה" יש לציין כי עורך הבקשה ציין כי המחסן הוא לפי סעיף (10ד) להוראות התוכנית האומר " חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה במידה שיווצרו יסגרו בקירות אבן...וכן הוועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחסן או כחלק מתוספות הבניה לדירה שמעל לחלל . המחסן המבוקש הוא לדירה מספר 10 הקיימת בקומה ב' ולא מעל חלל זה כאשר מעל חלל זה קיימת דירה מספר 6 הגישו הסכמה של דירה זו אך יש לעדכן את ניסוח ההקלה/ ההערה בהרמוניקה ולציין כי המחסן מבוקש בשונה מהוראה(10 ד) בדבר שימוש מתחת לקונטור מבנה קיים -הקלה שפורסמה מתאימה. וכן המחסן מתוכנן כמפורט להלן : גישה למחסן - מבקשים גישה משטח משותף כנדרש . מיקום המחסן – מבקשים מחסן בקומה קיימת לצורכי שרות תכנית צל - התוכנית כוללת תכנית צל כנדרש . כפל מחסנים – בגין זה כולל חללים רבים ולכן יש להציג היתר בניה מקורי או תשריט בית משותף המראה באם אין מענה למחסנים כך שלא יהיה מצב לכפל מחסנים עבור דירה אחת . גובה מחסן - גובה מותר הינו 220 הבקשה לא כוללת חתך העובר במחסן ולכן לא ניתן לבחון את הגובה המבוקש מה גם שלפי התכנית ניתן לראות כי מדובר בגובה של קומת מגורים קיימת יש להעביר חתך כנדרש הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף – הגישו 2/3 הסכמות שכנים שטח - מותר 8% משטח הדירה יש להציג חישוב המראה שעומדים בשטח המותר היות והשטח המבוקש שהינו 7.9 עולה על 8% משטח הדירה קומה ב' עבור דירה מספר 10 מבקשים את הבינוי הבא מרפסת זיז בחזית צפונית, ניתן לאשר מרפסת זו בכפוף לתיקונים להלן : 1.אופן תכנון המרפסת – מדובר בתוספת מרפסת זיז לפי סעיף 10ה להוראות התוכנית האומר כי הקמת מרפסות זיזיות אסורה ולכן נדרשים להציג מעטפת לקומה א' והחתמת דירה זו וזאת על מנת לאפשר את הבינוי של המרפסות בקומה מעל .		

2. מידות המרפסת – מרפסת זו מבוקשת באזור המותר לפי תב"ע למרפסת אך האורך שונה מהמותר המאפשר אורך מרפסת של 360 ס"מ - כולל הקיר הצמוד לשכן כמו כן הזווית הקטומה אמורה להיות בזווית של 45 מעלות ע"פ נספח ולא 73 מעלות כפי שמוצגת יש לצין שלא הציגו את קו בנין לפי נספח התבע ולכן לא היה ניתן לבחון בצורה מדויקת ולכן הבינוי נבחן וקיבל התייחסות לפי הנספח המצורף לתב"ע והמצורף להרמוניקה. יש להשלים הצגת קוו הבנין במדויק. מבקשים מרפסת שרות בחזית מזרחית בעומק של 90 ס"מ כהמשך של מרפסת שרות קיימת- ניתן לראות כי מרפסת זו מבוקשת בחריגה מקו בנין בשיעור של 30 ס"מ וזאת כי ביקשו בינוי השונה מנספח הבינוי ובעומק העולה על המותר שהוא 60 – לא ניתן לאשר את מרפסת השרות באופן אשר הוצגה ויש לתכנן לפי נספח בינוי יש לצין שלא הציגו את קו בנין לפי נספח התבע ולכן לא היה ניתן לבחון בצורה מדויקת ולכן הבינוי נבחן וקיבל התייחסות לפי הנספח המצורף לתב"ע והמצורף להרמוניקה קומה ג' דירה מספר 14 ניתן לראות התייחסות לבינוי בתוספת המבוקשת בקומה ב' עבור דירה מספר 10 תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה a		
הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת תכנית מתקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a. וכן התאמה של הבינוי הקיים בכפוף להיתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה כולל העברת 2 חתכים בכל תוספת מבוקשת (דרך המחסן , המרפסת ומרפסת השרות) להלן הבינוי המבוקש . בינוי :להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה 10 ודירה 14 קומת קרקע תחתונה : עבור דירה מספר 10 מבקשים מחסן בחזית מזרחית בתחום קונטור המבנה הקיים כאשר פרסמו הקלה לעניין " הקלה מנספח בינוי בגין מחסן עד 8% לדירה" יש לציין כי עורך הבקשה ציין כי המחסן הוא לפי סעיף (ד10) להוראות התוכנית האומר " חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה במידה שייווצרו יסגרו בקירות אבן ...וכן הוועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחסן או כחלק מתוספות הבניה לדירה שמעל לחלל . המחסן המבוקש הוא לדירה מספר 10 הקיימת בקומה ב' ולא	13/09/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מעל חלל זה כאשר מעל חלל זה קיימת דירה מספר 6 הגישו הסכמה של דירה זו אך יש לעדכן את ההקלה אשר פורסמה ולציין כי המחסן מבוקש בשונה מהוראה (10 ד) בדבר שימוש מתחת לקונטור מבנה קיים . וכן המחסן מתוכנן כמפורט להלן : גישה למחסן - מבקשים גישה משטח משותף כנדרש . מיקום המחסן – מבקשים מחסן בקומה קיימת לצורכי שרות תכנית צל - התוכנית כוללת תכנית צל כנדרש . כפל מחסנים – בנין זה כולל חללים רבים ולכן יש להציג היתר בניה מקורי או תשריט בית משותף המראה באם אין מענה למחסנים כך שלא יהיה מצב לכפל מחסנים עבור דירה אחת . גובה מחסן - גובה מותר הינו 220 הבקשה לא כוללת חתך העובר במחסן ולכן לא ניתן לבחון את הגובה המבוקש מה גם שלפי התכנית ניתן לראות כי מדובר בגובה של קומת מגורים קיימת יש להעביר חתך כנדרש הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף – הגישו 2/3 הסכמות שכנים שטח - מותר 8% משטח הדירה יש להציג חישוב המראה שעומדים בשטח המותר היות והשטח המבוקש שהינו 7.9 עולה על 8% משטח הדירה קומה ב' עבור דירה מספר 10 מבקשים את הבינוי הבא מרפסת זיז בחזית צפונית, ניתן לאשר מרפסת זו בכפוף לתיקונים להלן : 1. אופן תכנון המרפסת – מדובר בתוספת מרפסת זיז לפי סעיף 10 להוראות התוכנית האומר כי הקמת מרפסות זיזיות אסורה ולכן נדרשים להציג מעטפת לקומה א' והחתמת דירה זו וזאת על מנת לאפשר את הבינוי של המרפסות בקומה מעל . 2. מידות המרפסת – מרפסת זו מבוקשת באזור המותר לפי תב"ע למרפסת אך האורך שונה מהמותר המאפשר אורך מרפסת של 360 ס"מ - כולל הקיר הצמוד לשכן כמו כן הזווית הקטומה אמורה להיות בזווית של 45 מעלות ע"פ נספח ולא 73 מעלות כפי שמוצגת יש לציין שלא הציגו את קו בנין לפי נספח התבע ולכן לא היה ניתן לבחון בצורה מדויקת ולכן הבינוי נבחן וקיבל התייחסות לפי הנספח המצורף לתב"ע והמצורף להרמוניקה . יש להשלים הצגת קווי הבנין במדויק.		

מבקשים מרפסת שרות בחזית מזרחית בעומק של 90 ס"מ כהמשך של מרפסת שרות קיימת- ניתן לראות כי מרפסת זו מבוקשת בחריגה מקו בנין בשיעור של 30 ס"מ וזאת כי ביקשו בינוי השונה מנספח הבינוי ובעומק העולה על המותר שהוא 60- לא ניתן לאשר את מרפסת השרות באופן אשר הוצגה ויש לתכנן לפי נספח בינוי יש לצין שלא הציגו את קו בנין לפי נספח התבע ולכן לא היה ניתן לבחון בצורה מדויקת ולכן הבינוי נבחן וקיבל התייחסות לפי הנספח המצורף לתב"ע והמצורף להרמוניקה קומה ג' דירה מספר 14 ניתן לראות התייחסות לבינוי בתוספת המבוקשת בקומה ב' עבור דירה מספר 10 תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע התאמת הבניה המבוקשת להוראות תב"ע 4200 אשר קובעת אזור מגורים כללי אשר תחילת תוקפה מיום 7.5.1992 ובכפיפות למתאר 62 (בנין מספר 304) . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית קובעת : "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז – 1967". סעיף גורף. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט כאשר הבינוי המבוקש לא תואם לנספח זה , ניתן לראות התייחסות לכך בסעיף בינוי . קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני הכולל התייחסות לקו בנין כתום כך שמבקשים את המחסן בתחום קו בנין זה ואת ייתר הבינוי לפי נספח מדובר יש לצין כי מדובר בבנין מספר (304) מספר קומות לא מבקשים תוספת קומה אלא מחסן בקומה קיימת . מס' יח"ד לפי הוראות התב"ע לא תותר הגדלת יח"ד בגין ההרחבה בבקשה זו לא מבקשים תוספת יח"ד .	13/09/2023	חוות דעת תכנונית

בינוי :להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה 10 ודירה 14 קומת קרקע תחתונה : עבור דירה מספר 10 מבקשים מחסן בחזית מזרחית בתחום קונטור המבנה הקיים כאשר פרסמו הקלה לעניין " הקלה מנספח בינוי בגין מחסן עד 8% לדירה" יש לציין כי עורך הבקשה ציין כי המחסן הוא לפי סעיף (10ד) להוראות התוכנית האומר " חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה במידה שיווצרו יסגרו בקירות אבן ...וכן הוועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחסן או כחלק מתוספות הבניה לדירה שמעל לחלל . המחסן המבוקש הוא לדירה מספר 10 הקיימת בקומה ב' ולא מעל חלל זה כאשר מעל חלל זה קיימת דירה מספר 6 הגישו הסכמה של דירה זו אך יש לעדכן את ההקלה אשר פורסמה ולציין כי המחסן מבוקש בשונה מהוראה (10 ד) בדבר שימוש מתחת לקונטור מבנה קיים . וכן המחסן מתוכנן כמפורט להלן : גישה למחסן - מבקשים גישה משטח משותף כנדרש . מיקום המחסן – מבקשים מחסן בקומה קיימת לצורכי שרות תכנית צל - התוכנית כוללת תכנית צל כנדרש . כפל מחסנים – בנין זה כולל חללים רבים ולכן יש להציג היתר בניה מקורי או תשריט בית משותף המראה באם אין מענה למחסנים כך שלא יהיה מצב לכפל מחסנים עבור דירה אחת . גובה מחסן - גובה מותר הינו 220 הבקשה לא כוללת חתך העובר במחסן ולכן לא ניתן לבחון את הגובה המבוקש מה גם שלפי התכנית ניתן לראות כי מדובר בגובה של קומת מגורים קיימת יש להעביר חתך כנדרש הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף – הגישו 2/3 הסכמות שכנים שטח - מותר 8% משטח הדירה יש להציג חישוב המראה שעומדים בשטח המותר היות והשטח המבוקש שהינו 7.9 עולה על 8% משטח הדירה קומה ב' עבור דירה מספר 10 מבקשים את הבינוי הבא מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 180 ס"מ ובאורך של 415 ס"מ ניתן לאשר מרפסת זו בכפוף לתיקונים להלן : 1.אופן תכנון המרפסת – מדובר בתוספת מרפסת זיז לפי סעיף 10ה להוראות התוכנית האומר כי הקמת מרפסות זיזיות אסורה ולכן נדרשים להציג מעטפת לקומה א' והחתמת דירה זו וזאת על מנת לאפשר את		

הבינוי של המרפסות בקומה מעל . 2. מידות המרפסת – מרפסת זו מבוקשת באזור המותר לפי תב"ע למרפסת אך האורך שונה מהמותר המאפשר אורך מרפסת של 360 ס"מ - כולל הקיר הצמוד לשכן כמו כן הזווית הקטומה אמורה להיות בזווית של 45 מעלות ע"פ נספח ולא 73 מעלות כפי שמוצגת יש לצין שלא הציגו את קו בנין לפי נספח התבע ולכן לא היה ניתן לבחון בצורה מדויקת ולכן הבינוי נבחן וקיבל התייחסות לפי הנספח המצורף לתב"ע והמצורף להרמוניקה . יש להציג את קו הבנין במדויק. מבקשים מרפסת שרות בחזית מזרחית בעומק של 90 ס"מ כהמשך של מרפסת שרות קיימת- ניתן לראות כי מרפסת זו מבוקשת בחריגה מקו בנין בשיעור של 30 ס"מ וזאת כי ביקשו בינוי השונה מנספח הבינוי ובעומק העולה על המותר שהוא 60 – לא ניתן לאשר את מרפסת השרות באופן אשר הוצגה ויש לתכנן לפי נספח בינוי יש לצין שלא הציגו את קו בנין לפי נספח התבע ולכן לא היה ניתן לבחון בצורה מדויקת ולכן הבינוי נבחן וקיבל התייחסות לפי הנספח המצורף לתב"ע והמצורף להרמוניקה קומה ג' דירה מספר 14 ניתן לראות התייחסות לבינוי בתוספת המבוקשת בקומה ב' עבור דירה מספר 10 שטחי בנייה – שטח שרות מותר 1.4 מ"ר , מוצע : 1.62 מ"ר - יש לצמצם למותר שטח מרפסת שרות מותר כ-6.3 מ"ר : מוצע 6.5 מ"ר יש לצמצם למותר . חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a וכן התאמה של הבינוי הקיים בכפוף להיתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה כולל העברת 2 חתכים בכל תוספת מבוקשת (דרך המחסן , המרפסת ומרפסת השרות) שלביות בנייה : ע"פ סעיף 12(א)2 הבנייה תבוצע בעמודה שלמה בלבד בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה לדירה מספר 10 ודירה מספר 14 כאשר לייתר הקומות שמתחת לתוספת זו לא ביקשו מעטפת בניה . לדירה בקומה העליונה לא מבקשים בינוי לכן לא עומדים בשלביות הביצוע ויש לפרסם הקלה לעניין " בנייה לא בעמודות שלמות לפי סעיף 12 (ב2) בתקנון " פורסמה הקלה כנדרש התנגדויות : לא הוגשו התנגדויות .		

הקלה מנספח בינוי בגין מחסן עד 8% לדירה - הקלה בדבר שלביות ביצוע -	24/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8

המלצת האגף

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

בס"ד

בקשה מספר 22/541 – שינויי מבקשים:

רקע לבקשה:

בתאריך נדונה הבקשה בוועדת משנה. והוחלט לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים שנקבעו.

לאחר הדיון, הבקשה הועברה לגורמים.

כעת, הבקשה מובאת שוב בפני הוועדה, לצורך עדכון ושינוי שם המבקש/הבעלים – בעקבות עסקת מכר שנעשתה באחת מהדירות המוצעת.

המבקשת הקודמת מריה שבצוק בעל תמספר תעודת זהות 320841422, מכרה את הדירה לשחר שוקרון בעל מספר תעודת זהות ת"ז 304905144, אשר מבקש כעת להיות מזוהה כמבקש במקום בעלת הנכס הקודם.

המלצה:

אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2024/0174.00</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד מחסן, חניה ומעלית פנימית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צ"צ"יק אדלה בתיה
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

יפה רום 49 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28051	50	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
2415	תחילת תוקף	18/03/1979			
3048	תחילת תוקף	28/07/1983			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

קיים היתר מקורי לבניין בתיק מס' 1981/887.

מחות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים טורי בן 5 קומות.

ברחוב יפה רום 49 , גוש : 28051 , חלקה : 50.

מצב מוצע :

במסגרת הבקשה מוצע :

מפלס 5.60-

מוצעת תוספת שטח לדירות הפנמיות עבור מטבח, וכן מוצעת מרפסת שירות היוצאת מהמטבח המוצע.

כמו כן לדירה הימנית מוצעות מדרגות ומעלית המנגישים לקומה התחתונה שמוצעת אף היא בבקשה.

מפלס 8.32-

מוצעת תוספת קומה לדירה הימנית. הקומה החדשה כוללת תוספת חדר, מחסן, ממ"ד חניה מעלית ואזור מבואה.

ראה פירוט והתיחסות בגוף ההמלצה ע"פ סעיפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה בדבר 6% הקלה כמותית

הקלה בדבר בניית ממ"ד

הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר

הקלה בדבר 2.5% בגין תוספת קומה

הקלה בדבר תוספת קומה

הקלה בדבר בניית מעלית פנימית לצורך נגישות

הקלה בדבר בנייה מעבר לקווי בניין בהתאם לקו בו בנויים רב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 07/01/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 50.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
היות וקיימת חריגה בזכויות הבניה, חריגה בקו בנין בחניה שטרם הוכח שהנה תת קרקעית במלואה, חוסר בתכנית צל למחסנים ולממ"דים, ממ"ד מוצע תת קרקעי אשר מונע הצמחת עמודת ממ"דים ליתר הדיירים, הוכחת הזכויות שהוצגה אינה מספקת, לא בטוח שישנן מספיק זכויות בניה ע"מ להוסיף קומה, לא ניתן לאשר מרפסות שירות בנוסף לזכויות וכן לא התקבלו עבור הבקשה אישורי הסדרי תנועה ודרכים, הכל כמוסבר בפירוט להלן. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : בחינת המוצע ביחס לחריגות מקו בנין : השטח המוצע במפלס 5.60- מוצע בחריגה מקו בנין קידמי לחזית מזרחית. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה לכיוון חזית קידמית כאשר הבניה היא בהתאם לקו שבנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים ובכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה בנושא בהליך פתיחת הבקשה. ע"פ תרשים מפת המדידה ניתן לראות כי המבנה מתפרס בצורה מעגלית מצומת לצומת והמוצע בקומת קרקע בנישה קיימת מתיישר עם הבניין הקיים . בקומת המרתף, חריגת הממ"ד מותרת ע"פ התקנות. החריגה של החניה הנה עד אפס בחזית קדמית כאשר ע"פ חלק ב סעיף 8(8) בתכנית המתאר יתן לאפשר זאת בתנאי שגובה החניה נטו לא יעלה על 2.20 מ' וכן בתנאי ששום חלק מהחניה לא יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש ולא יגרע מהשטח הפנוי, ראה התייחסות בחלק של החניה לעניין הזכויות . ש.עיקרי : ע"פ סעיף 8 ד' : סה"כ שטחי רצפות בשטח התכנית יהיו 19,142 מ"ר במקום 18,310 מ"ר המאושרים ע"פ תכנית מס' 2415. ע"פ דברי הסבר של ע"ב ע"ג ההרמוניקה השטח העיקרי המוצע בבקשה מבוקש מכח 6% הקלה כמותית, 2.5% בגין תוספת	07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קומה, העברת שטחים עודפים לשכן וניוד שטחים שהורדו בתכנון מחודש. יצויין כי התכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 07/1983 דהיינו עד 1989 ולכן זכאית להקלות כמותיות. וכן שטרם שימוש בהקלות כמותיות יש להציג כמה זכויות כבר נוצלו בחלקה ע"פ ההיתרים הקיימים, שלא עוברים את המותר, שלא נותרו זכויות עודפות ושטרם נוצלו זכויות מכוח הקלות כמותיות. יש לציין שנקבע בתכנית התקפה 3048 סעיף 8(ד) שזכויות הבניה הנן "שטחי רצפות" ולכן ע"פ חו"ד המשפטית של עו"ד סטפני שילו מהלשכה המשפטית מיום 30.01.2022, יש להתייחס למונח זה כמכוון לשטחים עיקריים עליהם ניתן להוסיף שטחים למטרות שירות כאמור בתקנה 13(ב) דהיינו: מחסנים 8% משטח הדירה. חניות ע"פ תקן. וכן, לא מתאפשרות מרפסות שירות במקרה זה בנוסף לזכויות המותרות אלה הפונקציה הנ"ל הנה חלק מתוך הרצפה למגורים. להלן התיחסות למקורי הזכויות המוצעים: ע"פ נסח הטאבו סה"כ שטח מגרש 4,354 מ"ר חישוב 6% : $6\% \cdot 4354 = 261.24$ מ"ר ע"פ נוהל האגף יש לחלק את השטח המתקבל ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף שמצויין בנסח הטאבו. יש לתקן זאת בהסבר השטחים המילולי ע"ג ההרמוניקה. חלק יחסי בנכס המשותף לתת חלקה 45 ותת חלקה 46 הינו $\frac{9}{818}$ דהיינו $261.24 \cdot \frac{9}{818} = 2.87$ מ"ר לכל תת חלקה. סה"כ 5.74 מ"ר סה"כ מוצע במפלס -5.60 : 16.01 מ"ר < 5.74 מ"ר, ניתן לראות כי קיימת חריגה במפלס זה. חישוב 2.5% : $2.5\% \cdot 4354 = 108.85$ מ"ר את השטח המתקבל יש לחלק שווה בשווה בן דירות הגן ודירות הגג אשר זכאיות לתוספת קומה. ניצול השטח יהיה בשטח הקומה החדשה המוצעת שהרי ההקלה הינה מכח תוספת קומה.		

ע"פ דברי הסבר של ע"ב קיימות 20 תתי חלקות הזכאיות לתוספת קומה. נדרש להוכיח זאת. $108.85/20 = 5.44$ מ"ר (לכל תת חלקה) מוצעת תוספת קומה לדירה מס' 45. הקומה כוללת בין השאר חדר במפלס 8.32- בשטח של כ - 7.85 מ"ר < 5.44 מ"ר. ניתן לראות שקיימת חריגה בשטח המוצע בתת הקרקע ביחס למותר מכח הקלה כמותית וכן ע"מ שיהיה ניתן לבקש הקלה של 2.5% לתוספת קומה אז צריך שהקומה החדשה כבר תכלול שטח של 14 מ"ר לפחות, ע"פ החישוב כנראה שזה לא מתקיים ולכן לא ניתן לאשר הקלה זו במתכונת המוצעת ויתור זכויות : ע"פ דברי הסבר ע"ג ההרמוניקה התבצעה העברת שטחים עודפים לשכן. לא נמצא מסמך ויתור זכויות במסמכי הבקשה. מברור מול ע"ב מתקבל כי למבקש קיים נכס נוסף בבקשה אשר הוא מעוניין לנייד את יתרת הזכות שלו ב-6% לטובת הבקשה הנוכחית. לאחר קבלת החלטת וועדה ידרש להגיש טבלה מסודרת המשקפת את ויתור / ניוד הזכויות בין תתי החלקות. ניוד שטחים שהורדו בתכנון מחודש : בבקשה מוצעים פירים המשויכים למעלון ופרצת פתח ברצפה קיימת עבור מדרגות לקומה הבאה. יצוין כי עבור המעלון לא ניתן לנייד שטח הפיר, החישוב שלו דומה למדרגות פנימיות דהיינו עיקרי פעם אחת בקומה הקיימת ואז הורדה בקומת המרתף. היות ומוצעת קומה אשר חלקה הינו שטח עיקרי הקומה הינה קומה עיקרית ממילא נדרש לחשב את המדרגות המובילות אליה במניין השטחים העיקריים ולא ניתן לנייד את שטח פיר המדרגות והמעלית לתכנון במיקום אחר. לסיכום : סה"כ יתרה עבור תוספת שטח עיקרי מכח 6%-ו 2.5% הינה : $16.62 = 2 * 5.44 + 2.87$ מ"ר לא ניתן לצרף את יתרת הפירים וויתור הזכויות כפי שהורחב לעיל .		

ע"מ שיהיה ניתן לבקש הקלה של 2.5% לתוספת קומה אז צריך שהקומה החדשה כבר תכלול שטח של 14 מ"ר לפחות, ע"פ החישוב כנראה שזה לא מתקיים ולכן לא ניתן לאשר הקלה זו במתכונת המוצעת סה"כ שטח מוצע: 23.86 מ"ר < 16.62 מ"ר, ניתן לראות כי השטח המוצע חורג מהשטח המותר, נדרש לצמצם ולטפל בשאר נושא השטחים שפורטו לעיל. לפי החישובים לא נראה שישנו מספיק שטח ע"מ ליצר קומה נוספת וגם החדר המוצע בקומה הקיימת הנו בספק. מחסן : כחלק מתוספת הקומה עבור דירה 45 מוצע מחסן בשטח של כ- 20 מ"ר. ע"פ הכרזה כוללת המסדירה את נושא המחסנים מתאריך 21/03/2022 עולה כי בתכנית אשר אינה שנתה את שטחי השירות מתכנית המתאר והופקדה עד ליום 01/08/1989 ניתן לקבל 8% או 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה. התכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 28/07/1983, דהיינו ניתן לקבל מחסן עד 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בנושא והתקבלו התימוכין הנדרשים. המחסן מוצע בתחום קוי הבנין ללא חריגות. לא הוצגה תכנית צל וגישה עתידית למחסנים דומים של 20 מ"ר עבור יתר הדיירים בעמודה, יש להשלים לרבות משלוח הודעות מתאימות לאחר אישור ר"צ. יש לציין שלפי התכנון כעת נראה שחוסמים אפשרות לגישה עתידית דרך המדרגות המשותפות למחסנים עתידיים. מעלית : עבור דירה 45 מוצע מעלון ממפלס 8.32- למפלס 5.60-. כנוהל לא ניתן לאשר מעלון בודד ליח"ד, אך בנסיבות הקיימות בהן מדובר בהנגשה עבור דייר נכה ובהתחשב בכך שהמבנה מדורג ולא נמצא פתרון אחר ניתן לאשר אך יש לחשבו כשטח עיקרי בקונה הקיימת וכהורדה בקומה החדשה. חניה מקורה : מוצעת חניה מקורה תחת חצר המבקש עבור גישה נגישה ממפלס הרחוב לקומה החדשה המוצעת.		

ע"פ הסבר של ע"ב מדובר במבקש נכה אשר נדרשת לו נגישות זו. ראשית יש לקבל את אישור הסדרי תנועה ומחלקת דרכים לחניה זו. התקבלו תימוכין קנינים מבעלי החלקה המוצע חושב כשטח שירות כאשר טרם הוכח שמדובר בחניה תת קרקעית היות ולא הוצגו בתכנית המדידה מספיק מפלסים אבסולוטיים לבחינה זו, יש לקבל תכנית מודד חתומה הכוללת מפלס הפיתוח הקיים, מפלס קומת הקרקע הקיימת ומפלס הכביש המקביל . ע"פ תקנות סטיה ניכרת, מרתף הנו חלק מבנין אשר החלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-1.20 מ' מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב. לפי מה שנראה כעת פני התקרה בולטים יותר מ-1.20 מפני הרחוב כך שישנה בעיה הן מבחינת הזכויות לחניה והן מבחינת החריגה במרווח. יצוין כי לא ניתן לחרוג מגובה 2.20 מ' עבור איזור שירות ויש לתקן בהתאם. ממ"ד : ע"פ מדניות מה"ע תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ"ד בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה. מוצע ממ"ד בתת הקרקע הפונה לכיוון חזית צפונית וחורג מקו בנין קידמי. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות "הקלה בדבר בניית ממ"ד" שטח הממ"ד כ- 9 מ"ר נטו. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. תימוכין קנינים : עבור ממ"ד בשטח משותף נדרש 1/3 מבעלי הכניסה ו2/3 מבעלי העמודה. כמפורט בסעיף התימוכין בפתיחת הבקשה התקבלו 2/3 הסכמות מהכניסה. עבור 2/3 מהעמודה יש לציין ע"ג הדירות בהרמוניקה את שמות החותמים ע"מ שניתן יהיה לבחון עמידה ב-2/3 מבעלי העמודה. לא ניתן לאשר ממ"ד זה היות והנו מונע הצמחת עמודת ממ"דים ליתר הדירות בעמודה, כמו כן לא הוצגה תכנית צל רלוונטית. חצר אנגלית :		

מוצעות 2 חצרות אנגליות עבור איורור. החצר המזרחית מוצעת בתחום קוי הבנין והחצר הצפונית מוצעת במרווח. ע"פ תקנות בניה במרווחים מותרת חצר אנגלית ברוחב של עד 1.5 מ' ובגובה של עד 1.5 . יש לסמן מפלסים, מידות ולהעביר חתך נקודתי ע"מ שניתן יהיה לבחון את החצרות. תימוכין קניינים התקבלו, ראה הרחבה מטה. מרפסת שירות : ע"פ התקנות מרפסת פנימית (שרות) הינה מרפסת הכלואה בין 3 קירות וכן לא ניתן לצאת ממרפ' שירות לחצר בנוסף, מצד אחד שטח המרפסת המוצעת עולה על המותר לפי המתאר שזה 5 מ"ר. מצד שני היות ונקבע בתכנית שזכויות הבניה הנן "שטח רצפות מותר" אזי ע"פ חו"ד המשפטית של עו"ד סטפני שילו מהלשכה המשפטית מיום 30.01.2022, לא מתאפשרות מרפסות שירות במקרה זה בנוסף לזכויות המותרות אלה הפונקציה הנ"ל הנה חלק מתוך הרצפה למגורים. חו"ד תכנונית - מבואת שירות : כחלק מהבקשה מתוכננת מבואת שירות אשר דרכה קיימת גישה לחניה המקורה, למ"ד המוצע למחסן ולמעלית. ראשית יצוין כי אזור זה ככל ומוביל לשטח עיקרי יחושב אף הוא במניין השטחים העיקריים, מה שמהווה בעיה היות וגם כך קיימת חריגה בשטחים כפי שהורחב בסעיף שטחי הבניה שלעיל. מעבר לכך גם במצב בו הקומה תתוכנן כקומת שירות אזור זה מתוכנן בפורפוציות לא מקובלות ויש לצמצמו בגבולות המקובלים. יצוין עוד שגובה איזור זה אוינו יכול לעלות על 2.20 מ' כאשר מחושב במנין שטחי השירות. קיצוז עובי קירות : יש לחשב ע"פ ההנחיות הרלוונטיות, 27 ס"מ, בממ"ד לא ניתן לקזז.		

תנאים לדיון : דרכים : לא הופנה, מוצעת חניה יש לקבל את אישורם. תנועה : לא הופנה, מוצעת חניה יש לקבל את אישורם. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3048 תחילת תוקף : 28/07/1983 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3048 תוקף 28/07/1983 2415 תוקף 18/03/1979 תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת נספח בינוי קיים תשריט בקנ"מ 1:500 הכולל קווי בניין. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5049 שהוגש מיום 08/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין תוספת בינוי עיקרי , מרפסת שרות חניה וממ"ד. בחינת החריגות תפורט מטה ע"פ סעיפים. מס' קומות : ע"פ סעיף 8 ה' : "תותר הגבהת הבניין שבמגרש החדש 49א מ-4 קומות ל-5 קומות והבניין שמגרש החדש 45א ל-5 קומות בהתאמה לטופוגרפיה." ע"פ התשריט דירות נשואות הבקשה הינן בבניין 45א, היות וכן תינתן הגדלת מס' הקומות בין 4 – 5 בהתאם למתאפשר בטופוגרפיה. מוצעת תוספת קומה לדירה מס' 45. בבנין קיימות 5 קומות והקומה החדשה מיצרת קומה שישית דבר אשר אינו מתאפשר מכח התב"ע, היות וכך תוספת הקומה מבוקשת בהקלה מכח תקנות סטייה		

ניכרת. ע"פ תקנות סטיה ניכרת בבנין בן 5 עד 9 קומות ניתן לבקש עד 3 קומות בהקלה. היות ובתכנית החלה בחלקה לא קיים סעיף סטיה ניכרת כלל ובפרט לא לעניין מס' קומות ניתן לבקש את ההקלה. פורסמה הקלה בדבר 2.5% בגין תוספת קומה כנדרש בחוק. קיימת עמידה במס' הקומות. ראה התיחסות לנושא גם בסעיף תימוכין קנינים. מס' יח"ד : מוצע בבקשה תוספת ליח"ד קיימות, לא מוצעת תוספת יח"ד. גובה בניה : התכנית החלה בחלקה איננה כוללת התיחסות לגובה מותר במבנה. מוצעת תוספת במפלס ובגובה הקומה הקיימת, וכן מוצעת תוספת קומה תחתונה חפורה, אין שינוי בגובה המבנה הקיים. שטחי בניה : ש.עיקרי : ע"פ סעיף 8 ד': סה"כ שטחי רצפות בשטח התכנית יהיו 19,142 מ"ר במקום 18,310 מ"ר המאושרים ע"פ תכנית מס' 2415. ע"פ דברי הסבר של ע"ב ע"ג ההרמוניקה השטח העיקרי המוצע בבקשה מבוקש מכח 6% הקלה כמותית, 2.5% בגין תוספת קומה, העברת שטחים עודפים לשכן וניוד שטחים שהורדו בתכנון מחודש. יצויין כי התכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 07/1983 דהיינו עד 1989 ולכן זכאית להקלות כמותיות. וכן שטרם שימוש בהקלות כמותיות יש להציג כמה זכויות כבר נוצלו בחלקה ע"פ ההיתרים הקיימים, שלא עוברים את המותר, שלא נותרו זכויות עודפות ושטרם נוצלו זכויות מכוח הקלות כמותיות. יש לציין שנקבע בתכנית התקפה 3048 סעיף 8(ד) שזכויות הבניה הנן "שטחי רצפות" ולכן ע"פ חו"ד המשפטית של עו"ד סטפני שילו מהלשכה המשפטית מיום 30.01.2022, יש להתייחס למונח זה כמכוון לשטחים עיקריים עליהם ניתן להוסיף שטחים		

למטרות שירות כאמור בתקנה 13(ב) דהיינו : מחסנים 8% משטח הדירה. חניות ע"פ תקן. וכן, לא מתאפשרות מרפסות שירות במקרה זה בנוסף לזכויות המותרות אלה הפונקציה הנ"ל הנה חלק מתוך הרצפה למגורים. להלן התיחסות למקורי הזכויות המוצעים : ע"פ נסח הטאבו סה"כ שטח מגרש 4,354 מ"ר חישוב 6% : $6\% \times 4354 = 261.24$ מ"ר ע"פ נוהל האגף יש לחלק את השטח המתקבל ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף שמצויין בנסח הטאבו. יש לתקן זאת בהסבר השטחים המילולי ע"ג ההרמוניקה. חלק יחסי בנכס המשותף לתת חלקה 45 ותת חלקה 46 הינו 9/818 דהיינו $261.24 \times 9/818 = 2.87$ מ"ר לכל תת חלקה. סה"כ 5.74 מ"ר סה"כ מוצע במפלס -5.60 : 16.01 מ"ר < 5.74 מ"ר, ניתן לראות כי קיימת חריגה במפלס זה. חישוב 2.5% : $2.5\% \times 4354 = 108.85$ מ"ר את השטח המתקבל יש לחלק שווה בשווה בן דירות הגן ודירות הגג אשר זכאיות לתוספת קומה. ניצול השטח יהיה בשטח הקומה החדשה המוצעת שהרי ההקלה הינה מכח תוספת קומה. ע"פ דברי הסבר של ע"ב קיימות 20 תתי חלקות הזכאיות לתוספת קומה. נדרש להוכיח זאת. $108.85 / 20 = 5.44$ מ"ר (לכל תת חלקה) מוצעת תוספת קומה לדירה מס' 45. הקומה כוללת בין השאר חדר במפלס -8.32 בשטח של כ - 7.85 מ"ר < 5.44 מ"ר. ניתן לראות שקיימת חריגה בשטח המוצע בתת הקרקע ביחס למותר מכח הקלה כמותית וכן ע"מ שיהיה ניתן לבקש הקלה של 2.5% לתוספת קומה אז צריך שהקומה החדשה כבר תכלול שטח של 14 מ"ר לפחות, ע"פ החישוב כנראה שזה לא מתקיים ולכן לא ניתן לאשר הקלה זו במתכונת המוצעת		

ויתור זכויות : ע"פ דברי הסבר ע"ג ההרמוניקה התבצעה העברת שטחים עודפים לשכן. לא נמצא מסמך ויתור זכויות במסמכי הבקשה. מברור מול ע"ב מתקבל כי למבקש קיים נכס נוסף בבקשה אשר הוא מעוניין לנייד את יתרת הזכות שלו ב-6% לטובת הבקשה הנוכחית. לאחר קבלת החלטת וועדה ידרש להגיש טבלה מסודרת המשקפת את ויתור / ניוד הזכויות בין תני החלקות. ניוד שטחים שהורדו בתכנון מחודש : בבקשה מוצעים פירים המשויכים למעלון ופרצת פתח ברצפה קיימת עבור מדרגות לקומה הבאה. יצויין כי עבור המעלון לא ניתן לנייד שטח הפיר, החישוב שלו דומה למדרגות פנימיות דהיינו עיקרי פעם אחת בקומה הקיימת ואז הורדה בקומת המרתף. היות ומוצעת קומה אשר חלקה הינו שטח עיקרי הקומה הינה קומה עיקרית ממילא נדרש לחשב את המדרגות המובילות אליה במניין השטחים העיקריים ולא ניתן לנייד את שטח פיר המדרגות והמעלית לתכנון במיקום אחר. לסיכום : סה"כ יתרה עבור תוספת שטח עיקרי מכח 6% ו-2.5% הינה : $16.62 = 2 * 2.87 + 5.44$ מ"ר לא ניתן לצרף את יתרת הפירים וויתור הזכויות כפי שהורחב לעיל . ע"מ שיהיה ניתן לבקש הקלה של 2.5% לתוספת קומה אז צריך שהקומה החדשה כבר תכלול שטח של 14 מ"ר לפחות, ע"פ החישוב כנראה שזה לא מתקיים ולכן לא ניתן לאשר הקלה זו במתכונת המוצעת סה"כ שטח מוצע : 23.86 מ"ר < 16.62 מ"ר, ניתן לראות כי השטח המוצע חורג מהשטח המותר, נדרש לצמצם ולטפל בשאר נושא השטחים שפורטו לעיל. לפי החישובים לא נראה שישנו מספיק שטח ע"מ לייצר קומה נוספת וגם החדר המוצע בקומה הקיימת הנו בספק.		

בחינת המוצע ביחס לחריגות מקו בניין : השטח המוצע במפלס 5.60- מוצע בחריגה מקו בניין קידמי לחזית מזרחית. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה לכיוון חזית קידמית כאשר הבניה היא בהתאם לקו שבנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים ובכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה בנושא בהליך פתיחת הבקשה. ע"פ תרשים מפת המדידה ניתן לראות כי המבנה מתפרס בצורה מעגלית מצומת לצומת והמוצע בקומת קרקע בנישה קיימת מתיישר עם הבניין הקיים . בקומת המרתף, חריגת הממ"ד מותרת ע"פ התקנות. החריגה של החניה הנה עד אפס בחזית קדמית כאשר ע"פ חלק ב סעיף 8(8) בתכנית המתאר יתן לאפשר זאת בתנאי שגובה החניה נטו לא יעלה על 2.20 מ' וכן בתנאי ששום חלק מהחניה לא יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש ולא יגרע מהשטח הפנוי, ראה התייחסות בחלק של החניה לעניין הזכויות . ש.שירות : בבקשה מוצעים שטחי שירות הכוללים מרפסת שירות, ממ"ד חניה מחסן מעלית ואיזור שירות. יפורט להלן ע"פ סעיפים. מחסן : כחלק מתוספת הקומה עבור דירה 45 מוצע מחסן בשטח של כ- 20 מ"ר. ע"פ הכרזה כוללת המסדירה את נושא המחסנים מתאריך 21/03/2022 עולה כי בתכנית אשר אינה שנתה את שטחי השירות מתכנית המתאר והופקדה עד ליום 01/08/1989 ניתן לקבל 8% או 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה. התכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 28/07/1983, דהיינו ניתן לקבל מחסן עד 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בנושא והתקבלו התימוכין הנדרשים. המחסן מוצע בתחום קוי הבנין ללא חריגות. לא הוצגה תכנית צל וגישה עתידית למחסנים דומים של 20 מ"ר		

עבור יתר הדיירים בעמודה, יש להשלים לרבות משלוח הודעות מתאימות לאחר אישור ר"צ. יש לציין שלפי התכנון כעת נראה שחוסמים אפשרות לגישה עתידית דרך המדרגות המשותפות למחסנים עתידיים. מעלית : עבור דירה 45 מוצע מעלון ממפלס 8.32- למפלס 5.60-. כנוהל לא ניתן לאחר מעלון בודד ליח"ד, אך בנסיבות הקיימות בהן מדובר בהנגשה עבור דייר נכה ובהתחשב בכך שהמבנה מדורג ולא נמצא פתרון אחר ניתן לאחר אך יש לחשבו כשטח עיקרי בקונה הקיימת וכהורדה בקומה החדשה. חניה מקורה : מוצעת חניה מקורה תחת חצר המבקש עבור גישה נגישה ממפלס הרחוב לקומה החדשה המוצעת. ע"פ הסבר של ע"ב מדובר במבקש נכה אשר נדרשת לו נגישות זו. ראשית יש לקבל את אישור הסדרי תנועה ומחלקת דרכים לחניה זו. התקבלו תימוכין קניינים מבעלי החלקה המוצע חושב כשטח שירות כאשר טרם הוכח שמדובר בחניה תת קרקעית היות ולא הוצגו בתכנית המדידה מספיק מפלסים אבסולוטיים לבחינה זו, יש לקבל תכנית מודד חתומה הכוללת מפלס הפיתוח הקיים, מפלס קומת הקרקע הקיימת ומפלס הכביש המקביל . ע"פ תקנות סטיה ניכרת, מרתף הנו חלק מבנין אשר החלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-1.20 מ' מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב. לפי מה שנראה כעת פני התקרה בולטים יותר מ-1.20 מפני הרחוב כך שישנה בעיה הן מבחינת הזכויות לחניה והן מבחינת החריגה במרווח. יצוין כי לא ניתן לחרוג מגובה 2.20 מ' עבור איזור שירות ויש לתקן בהתאם. ממ"ד : ע"פ מדניות מה"ע תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ"ד בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה. מוצע ממ"ד בתת הקרקע הפונה לכיוון חזית צפונית וחורג מקו בניין קידמי. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות "הקלה בדבר בניית	

ממ"ד" שטח הממ"ד כ- 9 מ"ר נטו. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. תימוכין קנינים : עבור ממ"ד בשטח משותף נדרש 1/3 מבעלי הכניסה ו2/3 מבעלי העמודה. כמפורט בסעיף התימוכין בפתיחת הבקשה התקבלו 2/3 הסכמות מהכניסה. עבור 2/3 מהעמודה יש לציין ע"ג הדירות בהרמוניקה את שמות החותמים ע"מ שניתן יהיה לבחון עמידה ב-2/3 מבעלי העמודה. לא ניתן לאשר ממ"ד זה היות והנו מונע הצמחת עמודת ממ"דים ליתר הדירות בעמודה, כמו כן לא הוצגה תכנית צל רלוונטית. חצר אנגלית : מוצעות 2 חצרות אנגליות עבור איורור. החצר המזרחית מוצעת בתחום קוי הבנין והחצר הצפונית מוצעת במרווח. ע"פ תקנות בניה במרווחים מותרת חצר אנגלית ברוחב של עד 1.5 מ' ובגובה של עד 1.5 . יש לסמן מפלסים, מידות ולהעביר חתך נקודתי ע"מ שניתן יהיה לבחון את החצרות. תימוכין קנינים התקבלו, ראה הרחבה מטה. מרפסת שירות : ע"פ התקנות מרפסת פנימית (שרות) הינה מרפסת הכלואה בין 3 קירות וכן לא ניתן לצאת ממרפ' שירות לחצר בנוסף, מצד אחד שטח המרפסת המוצעת עולה על המותר לפי המתאר שזה 5 מ"ר. מצד שני היות ונקבע בתכנית שזכויות הבניה הנן "שטח רצפות מותר" אזי ע"פ חו"ד המשפטית של עו"ד סטפני שילו מהלשכה המשפטית מיום 30.01.2022, לא מתאפשרות מרפסות שירות במקרה זה בנוסף לזכויות המותרות אלה הפונקציה הנ"ל הנה חלק מתוך הרצפה למגורים. חו"ד תכנונית - מבואת שירות :		

כחלק מהבקשה מתוכננת מבואת שירות אשר דרכה קיימת גישה לחניה המקורה, לממ"ד המוצע למחסן ולמעלית. ראשית יצויין כי אזור זה ככל ומוביל לשטח עיקרי יחושב אף הוא במניין השטחים העיקריים, מה שמהווה בעיה היות וגם כך קיימת חריגה בשטחים כפי שהורחב בסעיף שטחי הבניה שלעיל. מעבר לכך גם במצב בו הקומה תתוכנן כקומת שירות אזור זה מתוכנן בפורפוציות לא מקובלות ויש לצמצמו בגבולות המקובלים. יצוין עוד שגובה איזור זה אוינו יכול לעלות על 2.20 מ' כאשר מחושב במנין שטחי השירות. תימוכין קנינים : ע"פ נסח הטאבו כאמור החצרות מוצדמות לדירות המבקשים. מעבר לכך מבחינה מול הנסח מתקבל כי בכניסה ח' שהיא כניסה נשואת הבקשה קיימות 8 תתי חלקות. עבור שימוש בשטח משותף נדרש $2/3$ מבעלי החלקה / כניסה נשואת הבקשה. דהיינו $5.3 = 2 * 8/3$ התקבל טופס 1 חתום ע"י 6 דיירים. קיימת עמידה בתימוכין הנדרשים. קיזוז עובי קירות : יש לחשב ע"פ ההנחיות הרלוונטיות, 27 ס"מ, בממ"ד לא ניתן לקזז. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 16/02/2025 ע"י טליה אלגרבל שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 10/12/2024 ע"י כהנא ענבל סבי. דרכים : לא הופנה, מוצעת חניה יש לקבל את אישורם. תנועה : לא הופנה, מוצעת חניה יש לקבל את אישורם.		

התנגדויות :		
לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		
יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה בדבר 6% הקלה כמותית הקלה בדבר בניית ממ"ד הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר הקלה בדבר 2.5% בגין תוספת קומה הקלה בדבר תוספת קומה הקלה בדבר בניית מעלית פנימית לצורך נגישות הקלה בדבר בנייה מעבר לקווי בניין בהתאם לקו בו בנויים רב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

היות וקיימת חריגה בזכויות הבניה, חריגה בקו בנין בחניה שטרם הוכח שהנה תת קרקעית במלואה, חוסר בתכנית צל למחסנים ולממ"דים, ממ"ד מוצע תת קרקעי אשר מונע הצמחת עמודת ממ"דים ליתר הדיירים, הוכחת הזכויות שהוצגה אינה מספקת, לא בטוח שישנן מספיק זכויות בניה ע"מ להוסיף קומה, לא ניתן לאשר מרפסות שירות בנוסף לזכויות וכן לא התקבלו עבור הבקשה אישורי הסדרי תנועה ודרכים, הכל כמסובר בפירוט להלן.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :

בחנית המוצע ביחס לחריגות מקו בניין :

השטח המוצע במפלס 5.60- מוצע בחריגה מקו בניין קידמי לחזית מזרחית.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה לכיוון חזית קידמית כאשר הבניה היא בהתאם לקו שבנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים ובכפוף לפרסום הקלה.

פורסמה הקלה בנושא בהליך פתיחת הבקשה.

ע"פ תרשים מפת המדידה ניתן לראות כי המבנה מתפרס בצורה מעגלית מצומת לצומת והמוצע בקומת קרקע בנישה קיימת מתיישר עם הבניין הקיים .

בקומת המרתף, חריגת הממ"ד מותרת ע"פ התקנות.

החריגה של החניה הנה עד אפס בחזית קדמית כאשר ע"פ חלק ב סעיף 8(8) בתכנית המתאר יתן לאפשר זאת בתנאי שגובה החניה נטו לא יעלה על 2.20 מ' וכן בתנאי ששום חלק מהחניה לא יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש ולא יגרע מהשטח הפנוי, ראה התייחסות בחלק של החניה לעניין הזכויות .

ש.עיקרי :

ע"פ סעיף 8 ד' : סה"כ שטחי רצפות בשטח התכנית יהיו 19,142 מ"ר במקום 18,310 מ"ר המאושרים ע"פ תכנית מס' 2415.

ע"פ דברי הסבר של ע"ב ע"ג ההרמוניקה השטח העיקרי המוצע בבקשה מבוקש מכח 6% הקלה כמותית, 2.5% בגין תוספת קומה, העברת שטחים עודפים לשכן וניוד שטחים שהורדו בתכנון מחודש.

יצוין כי התכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 07/1983 דהיינו עד 1989 ולכן זכאית להקלות כמותיות.

וכן שטרם שימוש בהקלות כמותיות יש להציג כמה זכויות כבר נוצלו בחלקה ע"פ ההיתרים הקיימים, שלא עוברים את המותר, שלא נותרו זכויות עודפות ושטרם נוצלו זכויות מכוח הקלות כמותיות.

יש לציין שנקבע בתכנית התקפה 3048 סעיף 8(ד) שזכויות הבניה הנן "שטחי רצפות " ולכן ע"פ חו"ד המשפטית של עו"ד סטפני שילו מהלשכה המשפטית מיום 30.01.2022, יש להתייחס למונח זה כמכוון לשטחים עיקריים עליהם ניתן להוסיף שטחים למטרות שירות כאמור בתקנה 13(ב) דהיינו :

מחסנים 8% משטח הדירה.

חניות ע"פ תקן.

וכן, לא מתאפשרות מרפסות שירות במקרה זה בנוסף לזכויות המותרות אלה הפונקציה הנ"ל הנה חלק מתוך הרצפה למגורים.

להלן התייחסות למקורי הזכויות המוצעים :

ע"פ נסח הטאבו סה"כ שטח מגרש 4,354 מ"ר

חישוב 6% : $261.24 = 4354 * 6\%$ מ"ר

ע"פ נוהל האגף יש לחלק את השטח המתקבל ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף שמצויין בנסח הטאבו.

יש לתקן זאת בהסבר השטחים המילולי ע"ג ההרמוניקה.

חלק יחסי בנכס המשותף לתת חלקה 45 ותת חלקה 46 הינו 9/818

דהיינו $261.24 * 9/818 = 2.87$ מ"ר לכל תת חלקה. סה"כ 5.74 מ"ר

סה"כ מוצע במפלס -5.60 : 16.01 מ"ר < 5.74 מ"ר, ניתן לראות כי קיימת חריגה במפלס זה.

חישוב 2.5% : $108.85 = 4354 * 2.5\%$ מ"ר

את השטח המתקבל יש לחלק שווה בשווה בן דירות הגן ודירות הגג אשר זכאיות לתוספת קומה.

ניצול השטח יהיה בשטח הקומה החדשה המוצעת שהרי ההקלה הינה מכח תוספת קומה.

ע"פ דברי הסבר של ע"ב קיימות 20 תתי חלקות הזכאיות לתוספת קומה. נדרש להוכיח זאת.

$108.85 / 20 = 5.44$ מ"ר (לכל תת חלקה)

מוצעת תוספת קומה לדירה מס' 45. הקומה כוללת בין השאר חדר במפלס 8.32- בשטח של כ - 7.85 מ"ר < 5.44 מ"ר.

ניתן לראות שקיימת חריגה בשטח המוצע בתת הקרקע ביחס למותר מכח הקלה כמותית וכן ע"מ שיהיה ניתן לבקש הקלה של 2.5% לתוספת קומה אז צריך שהקומה החדשה כבר תכלול שטח של 14 מ"ר לפחות, ע"פ החישוב כנראה שזה לא מתקיים ולכן לא ניתן לאשר הקלה זו במתכונת המוצעת

ויתור זכויות :

ע"פ דברי הסבר ע"ג ההרמוניקה התבצעה העברת שטחים עודפים לשכן.

לא נמצא מסמך ויתור זכויות במסמכי הבקשה.

מברור מול ע"ב מתקבל כי למבקש קיים נכס נוסף בבקשה אשר הוא מעוניין לנייד את יתרת הזכות שלו ב-6% לטובת הבקשה הנוכחית.

לאחר קבלת החלטת וועדה ידרש להגיש טבלה מסודרת המשקפת את ויתור / ניוד הזכויות בין תתי החלקות.

ניוד שטחים שהורדו בתכנון מחודש :

בבקשה מוצעים פירים המשויכים למעלון ופרצת פתח ברצפה קיימת עבור מדרגות לקומה הבאה.

יצויין כי עבור המעלון לא ניתן לנייד שטח הפיר, החישוב שלו דומה למדרגות פנימיות דהיינו

עיקרי פעם אחת בקומה הקיימת ואז הורדה בקומת המרתף.

היות ומוצעת קומה אשר חלקה הינו שטח עיקרי הקומה הינה קומה עיקרית ממילא נדרש לחשב את המדרגות המובילות אליה במניין השטחים העיקריים ולא ניתן לנייד את שטח פיר המדרגות והמעלית לתכנון במיקום אחר.

לסיכום:

סה"כ יתרה עבור תוספת שטח עיקרי מכח 6% ו-2.5% הינה: $16.62 = 2 * 2.87 + 5.44$ מ"ר

לא ניתן לצרף את יתרת הפירים וויתור הזכויות כפי שהורחב לעיל.

ע"מ שיהיה ניתן לבקש הקלה של 2.5% לתוספת קומה אז צריך שהקומה החדשה כבר תכלול שטח של 14 מ"ר לפחות, ע"פ החישוב נראה שזה לא מתקיים ולכן לא ניתן לאשר הקלה זו במתכונת המוצעת

סה"כ שטח מוצע: 23.86 מ"ר < 16.62 מ"ר, ניתן לראות כי השטח המוצע חורג מהשטח המותר, נדרש לצמצם ולטפל בשאר נושא השטחים שפורטו לעיל.

לפי החישובים לא נראה שישנו מספיק שטח ע"מ לייצר קומה נוספת וגם החדר המוצע בקומה הקיימת הנו בספק.

מחסן:

כחלק מתוספת הקומה עבור דירה 45 מוצע מחסן בשטח של כ-20 מ"ר.

ע"פ הכרזה כוללת המסדירה את נושא המחסנים מתאריך 21/03/2022 עולה כי בתכנית אשר אינה שנתה את שטחי השירות מתכנית המתאר והופקדה עד ליום 01/08/1989 ניתן לקבל 8% או 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה.

התכנית החלה בחלקה הינה בתוקף מתאריך 28/07/1983, דהיינו ניתן לקבל מחסן עד 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בנושא והתקבלו התימוכין הנדרשים.

המחסן מוצע בתחום קוי הבנין ללא חריגות.

לא הוצגה תכנית צל וגישה עתידית למחסנים דומים של 20 מ"ר עבור יתר הדיירים בעמודה, יש להשלים לרבות משלוח הודעות מתאימות לאחר אישור ר"צ. יש לציין שלפי התכנון כעת נראה שחוסמים אפשרות לגישה עתידית דרך המדרגות המשותפות למחסנים עתידיים.

מעלית:

עבור דירה 45 מוצע מעלון ממפלס 8.32- למפלס 5.60-.

כנוהל לא ניתן לאשר מעלון בודד ליח"ד, אך בנסיבות הקיימות בהן מדובר בהנגשה עבור דייר נכה ובהתחשב בכך שהמבנה מדורג ולא נמצא פתרון אחר ניתן לאשר אך יש לחשבו כשטח עיקרי בקונה הקיימת וכחורדה בקומה החדשה.

חניה מקורה :

מוצעת חניה מקורה תחת חצר המבקש עבור גישה נגישה ממפלס הרחוב לקומה החדשה המוצעת.

ע"פ הסבר של ע"ב מדובר במבקש נכה אשר נדרשת לו נגישות זו.

ראשית יש לקבל את אישור הסדרי תנועה ומחלקת דרכים לחניה זו.

התקבלו תימוכין קנינים מבעלי החלקה המוצע חושב כשטח שירות כאשר טרם הוכח שמדובר בחניה תת קרקעית היות ולא הוצגו בתכנית המדידה מספיק מפלסים אבסולוטיים לבחינה זו, יש לקבל תכנית מודד חתומה הכוללת מפלס הפיתוח הקיים, מפלס קומת הקרקע הקיימת ומפלס הכביש המקביל.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת, מרתף הנו חלק מבנין אשר החלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-1.20 מ' מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב.

לפי מה שנראה כעת פני התקרה בולטים יותר מ-1.20 מפני הרחוב כך שישנה בעיה הן מבחינת הזכויות לחניה והן מבחינת החריגה במרווח.

יצוין כי לא ניתן לחרוג מגובה 2.20 מ' עבור איזור שירות ויש לתקן בהתאם.

ממ"ד :

ע"פ מדניות מה"ע תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ"ד בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה.

מוצע ממ"ד בתת הקרקע הפונה לכיוון חזית צפונית וחורג מקו בניין קידמי.

פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות "הקלה בדבר בניית ממ"ד"

שטח הממ"ד כ- 9 מ"ר נטו. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים.

תימוכין קנינים :

עבור ממ"ד בשטח משותף נדרש $\frac{1}{3}$ מבעלי הכניסה ו- $\frac{2}{3}$ מבעלי העמודה.

כמפורט בסעיף התימוכין בפתיחת הבקשה התקבלו $\frac{2}{3}$ הסכמות מהכניסה.

עבור $\frac{2}{3}$ מהעמודה יש לציין ע"ג הדירות בהרמוניקה את שמות החותמים ע"מ שניתן יהיה לבחון עמידה ב- $\frac{2}{3}$ מבעלי העמודה.

לא ניתן לאשר ממ"ד זה היות והנו מונע הצמחת עמודת ממ"דים ליתר הדירות בעמודה, כמו כן לא הוצגה תכנית צל רלוונטית.

חצר אנגלית :

מוצעות 2 חצרות אנגליות עבור איורור.

החצר המזרחית מוצעת בתחום קוי הבנין והחצר הצפונית מוצעת במרווח.

ע"פ תקנות בניה במרווחים מותרת חצר אנגלית ברוחב של עד 1.5 מ' ובגובה של עד 1.5 .

יש לסמן מפלסים, מידות ולהעביר חתך נקודתי ע"מ שניתן יהיה לבחון את החצרות.

תימוכין קנינים התקבלו, ראה הרחבה מטה.

מרפסת שירות:

ע"פ התקנות מרפסת פנימית (שרות) הינה מרפסת הכלואה בין 3 קירות וכן לא ניתן לצאת ממרפי' שירות לחצר בנוסף, מצד אחד שטח המרפסת המוצעת עולה על המותר לפי המתאר שזה 5 מ"ר.

מצד שני היות ונקבע בתכנית שזכויות הבניה הנן "שטח רצפות מותר" אזי ע"פ חו"ד המשפטית של עו"ד סטפני שילו מהלשכה המשפטית מיום 30.01.2022, לא מתאפשרות מרפסות שירות במקרה זה בנוסף לזכויות המותרות אלה הפונקציה הנ"ל הנה חלק מתוך הרצפה למגורים.

חו"ד תכנונית - מבואת שירות:

כחלק מהבקשה מתוכננת מבואת שירות אשר דרכה קיימת גישה לחניה המקורה, למ"ד המוצע למחסן ולמעלית.

ראשית יצויין כי אזור זה ככל ומוביל לשטח עיקרי יחושב אף הוא במניין השטחים העיקריים, מה שמהווה בעיה היות וגם כך קיימת חריגה בשטחים כפי שהורחב בסעיף שטחי הבניה שלעיל.

מעבר לכך גם במצב בו הקומה תתוכנן כקומת שירות אזור זה מתוכנן בפורפוציות לא מקובלות ויש לצמצמו בגבולות המקובלים.

יצוין עוד שגובה איזור זה אוינו יכול לעלות על 2.20 מ' כאשר מחושב במנין שטחי השירות.

קיוז עובי קירות:

יש לחשב ע"פ ההנחיות הרלוונטיות, 27 ס"מ, בממ"ד לא ניתן לקזז.

תנאים לדיון:

דרכים: לא הופנה, מוצעת חניה יש לקבל את אישורם.

תנועה: לא הופנה, מוצעת חניה יש לקבל את אישורם.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2006/0812.03</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ריבנר מינדי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	שמוחה איזק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הפלמח 40 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30024	185	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1859	תחילת תוקף	08/12/1974			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2006/812.00 , 2006/812.1 , 2006/812.2.

מחות הבקשה :

מצב קיים : קיים בניין בן 5 קומות מעל קומת חניה, בעל גג שטוח לבניין כניסה ראשית אחת.

בשכונת גבעת הורדים, הפלמ"ח 40.

גוש 30024 חלקה 185.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +0.54 :

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי הבניין.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

" הקלה בדבר מרפסת מעל 1.5 מ' "

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 17/12/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 185.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	1859
	תחילת תוקף :
	08/12/1974
	ייעוד הקרקע :
	אזור מגורים 1..
	מספר נספח רלוונטי
	התכנית כפופה לתכנית מתאר :
	התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות

הבאות : 1859 תחילת תוקף 08/12/1974 (אזור מגורים 1). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : המרפסת המוצעת אינה מכח נספח בינוי. שלביות ביצוע : לא קיים סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13/05/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : ללא תוספת קומות. גובה בניה : ללא תוספת גובה. שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. שירות :		

ללא תוספת שטחים, מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. וגם אם תקורה בהמשך לא תהווה שטח עיקרי למרפסות היות והתב"ע החלה בחלקה הינה לפני שנת 2010. מרפסת זיז : קומה א' מפלס +0.54 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי הבניין, אשר ממוקמת בקירוב למיקום אשר אושר בתכנית צל עפ"י היתר מס' 2006/812.00, בשיחת מול ע"ב התברר כי בעקבות התנגדות שהתקלה לבקשה לאחר הפרסום אשר המתנגד טען כי המרפסת פוגעת בפרטיותו, המבקשת הסכימה לבצע שינוי במיקום המרפסת לאחר משא ומתן מול המתנגד הוחלט כי אם המרפסת תהיה בנסיגה של 1.20 מ' הוא יסיר את התנגדותו וכך פעלה ע"ב וע"כ כעת מוצעת מרפסת במיקום הנוכחי. למרות האמור לעיל ובהתחשב בעובדה כי ישנה תכנית צל מאושרת בהיתר מס' 2006/812.00 נדרשת מרפסת דמה המשכית עבור המרפסת המוצעת ע"מ לייצר חזית מאוזנת ותואמת לתכנית הצל המאושרת לדירה מעל לרבות הסכמה פוזיטיבית לדייר הרלוונטי. בנוסף היות והיה שינוי במיקום המרפסת המוצעת מפתחת תיק, כאשר המיקום שלה הוזז בכ- 1.20 מ' יש לבצע יידוע לדיירי הבנין כאשר אין צורך בפרסום היות והמרפסת נושקת לגינה ציבורית, מוצעת בתוך קווי הבנין וכבר בוצעה הקלה לעומק. תכנית צל אין שינוי מתכנית הצל שאושרה ע"פ היתר בתיק 2006/812.00 מלבד שינוי מיקום המרפסת המוצעת כיום המרפסת המוצעת בנוסף למרפסת דמה לא שתנה משמעותית את החזית וע"כ אין מניעה לאפשר שינוי זה בכפוף ליידוע השכנים. השפעה חזותית : המרפסת המוצעת כפי שהיא כעת לא מוצעת בצמד מרפסות, במידה ותוגש מרפסת דמה לדייר מהקומה מעלה		

תימוכין קניינים : מוצעת מרפסת זיז אין צורך בתימוכין קניינים. אישור הסדרי תנועה : לא נדרש בבקשה הנידונה. אישור חיזוק מבנים : לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש לחיזוקים. אישור שימור : התקבל פטור משימור ע"י אלונה נפתלי מתאריך 12/02/2025. חוות דעת אדריכלית : מוצע מרפסת זיז בשונה מתכנית צל מאושרת וע"כ נדרש משלוח הודעות לפי תקנה 36. המוצע כעת הינה הצעה מיטבית אשר מרחיקה את המרפסת מחלון דירת המתנגד ולכן ניתן לאפשר זאת בכפוף לתוספת מרפסת דמה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה אין התנגדויות (הוגשה התנגדות אחת והוסרה).		
מוצע מרפסת זיז בשונה מתכנית צל מאושרת וע"כ נדרש משלוח הודעות לפי תקנה 36. המוצע כעת הינה הצעה מיטבית אשר מרחיקה את המרפסת מחלון דירת המתנגד ולכן ניתן לאפשר זאת בכפוף לתוספת מרפסת דמה.	07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

מרפסת זיז : קומה א' מפלס +0.54 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי הבניין, אשר ממוקמת בקירוב למיקום אשר אושר בתכנית צל עפ"י היתר מס' 2006/812.00, בשיחת מול ע"ב התברר כי בעקבות התנגדות שהתקלה לבקשה לאחר הפרסום אשר המתנגד טען כי המרפסת פוגעת בפרטיותו, המבקשת הסכימה לבצע שינוי במיקום המרפסת לאחר משא ומתן מול המתנגד הוחלט כי אם המרפסת תהיה בנסיגה של 1.20 מ' הוא יסיר את התנגדותו וכך פעלה ע"ב וע"כ כעת מוצעת מרפסת במיקום הנוכחי. למרות האמור לעיל ובהתחשב בעובדה כי ישנה תכנית צל מאושרת בהיתר מס' 2006/812.00 נדרשת מרפסת דמה המשכית עבור המרפסת המוצעת ע"מ לייצר חזית מאוזנת ותואמת לתכנית הצל המאושרת. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה בדבר מרפסת מעל 1.5 מ"מ."	26/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מוצע מרפסת זיז בשונה מתכנית צל מאושרת וע"כ נדרש משלוח הודעות לפי תקנה 36.

המוצע כעת הינה הצעה מיטבית אשר מרחיקה את המרפסת מחלון דירת המתנגד ולכן ניתן לאפשר זאת בכפוף לתוספת מרפסת דמה.

מרפסת זיז :

קומה א' מפלס +0.54 :

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי הבניין, אשר ממוקמת בקירוב למיקום אשר אושר בתכנית צל עפ"י היתר מס' 2006/812.00, בשיחת מול ע"ב התברר כי בעקבות התנגדות שהתקלה לבקשה לאחר הפרסום אשר המתנגד טען כי המרפסת פוגעת בפרטיותו, המבקשת הסכימה לבצע שינוי במיקום המרפסת לאחר משא ומתן מול המתנגד הוחלט כי אם המרפסת תהיה בנסיגה של 1.20 מ' הוא יסיר את התנגדותו וכך פעלה ע"ב וע"כ כעת מוצעת מרפסת במיקום הנוכחי.

למרות האמור לעיל ובהתחשב בעובדה כי ישנה תכנית צל מאושרת בהיתר מס' 2006/812.00 נדרשת מרפסת דמה המשכית עבור המרפסת המוצעת ע"מ לייצר חזית מאוזנת ותואמת לתכנית הצל המאושרת.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2020/0510.01</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות, ממ"דים וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מרסיאנו ניר אריאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות וויל דבורה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	58

כתובת האתר

מרגלית 35, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	53	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2227א	תחילת תוקף	01/11/1979	1	אזור מגורים 2	3650

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גילה, ברחוב מרגלית 301.

בקשה לתוספת מרפסות וממ"ד, עבור 3 דירות בצידו המזרחי צפוני של הבניין.

הבקשה מבוקשת מכוח תוכנית 4200 אשר מאפשרת הרחבת דירות קיימות- ע"י תוספת מרפסות שירות.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

-שינוי מנספח הבינוי

-חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד

-בנייה שלא בהינף אחד

-מרפסות זיז בעומק 2 מ"ר

-הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח

-הקלה מהוראות תב"ע 4200 לסעיף 10(ה) המציין כי לא תותר בניית מרפסת זיז

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 25/06/2024, התקבלה התנגדות מצד שכן בבניין.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ב- 14/08/2024, ע"י אלגרבל טליה, " בוחן איכות הסביבה ראדון - מצורפת תכנית ראדון , תוכנן ראדון בתוספות המוצעות. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. תנאים לתעודת גמר בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תוכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות".

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ב- 15/08/2024, ע"י ענבל כהנא, הוגשה התחייבות לשימור העצים, מצורף בארכיב מייל עם הסבר.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	ההרמוניקה תוקנה במלואה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף. בוצע משלוח הודעות לעניין שינוי שטח ודירוג המרפסות. התנגדויות : במערכת מופיע כי ישנן 2 התנגדויות כאשר בפועל ישנו מתנגד אחד בלבד. המתנגד נמצא בחזית אחורית אך הגישה שלו לדירה הנה מהחזית הקדמית .

מתנגד להוספת מרפסות ולסגירת כל הגינה הציבורית, לא מקובל עליו שבחזית הבניין במקום גינה מטופחת תהיה מרפסת וגינה סגורה של השכן למטה. מבוקש ריצוף חצר- - ריצוף חצר כעת מוצע כנדרש הכולל צביעת השטח המוצע בקוד תקין, התקבלו חתימות שכנים כנדרש הכולל הסבר מפורט לכל תת חלקה הסביר מי המבקש ומי חתם עבור רוב קנייני דרוש. (מתוּיֵק לארכיב אופטי מתאריך 27/06/25). לעניין ההתנגדות שהתקבלה, מדובר במתנגד שדירתו נמצאת בצד האחורי של החצר המוצעת אך הגישה שלו הנה מהכניסה הראשית לבנין בצמוד לחצר. ע"ב מציע ריצוף חצר בכל שטח החצר הקדמית כאשר עד גבול החלקה כאשר נחסמת הגישה לשצ"פ וכן מוצע פתח מילוט למקלט, אין אפשרות להציע פתח מדירת המבקש + ריצוף חצר בשטח שמיועד עבור כלל הדיירים לשעת חירום. המלצת האגף להקטין את השטח המוצע לריצוף בהתאמה לחצר הקיימת בחזית זו מצד שני של החלקה ובלבד שיישאר מרווח תקין למעבר לשצ"פ ואת האזור של הפתח למילוט למקלט גם יישאר חופשי ללא שימוש פרטי. למותר לציין כי יש לבטל את השינוי המוצע עבור שינוי מחלון לדלת באזור המילוט עבור המקלט. בהרמוניקה מצוין כי מוצע השטחת פתח מילוט מקלט- במידה ומוצע שינוי במיגון הקיים יש לקבל את אישור הג"א לשינוי המוצע. - המוצע הינו עבור מילוט למקלט, בכל אופן יידרש אישור הג"א כתנאי לקבלת היתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4200	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 07/05/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי דברי הסבר : - בתאריך 29/09/24 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "משלוח הודעות לפי תקנה 36". משלוח הודעות לפי תקנה 36 או החתמות פוזיטיביות לעניין שינוי תכנית הצל למרפסות בעמודה המזרחית. כאשר הובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות חריגה בקו בניין צידי- הוועדה החליטה להכיר בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד. להלן התיקונים הנדרשים כתנאי לדיון נוסף : מבוקש ריצוף חצר- הריצוף המוצע לא מוצג בצבע הנדרש וכן לא ברור האם קיים הסכם של רוב קנייני לשינויים המהווים פגיעה ברכוש המשותף, מה עוד, שהוגשה התנגדות משכן לשינוי בפיתוח השטח. יש להציג לבוחנת הרישוי אסמכתא לחתימות הנדרשות, 2/3 מבעלי הזכויות הרלוונטיים- באם לא יש לבטל את הריצוף המוצע. - ריצוף חצר כעת מוצע כנדרש הכולל צביעת השטח המוצע בקוד תקין, התקבלו חתימות שכנים כנדרש הכולל הסבר מפורט לכל תת חלקה הסביר מי המבקש ומי חתם עבור רוב קנייני דרוש. (מתווק לארכיב אופטי מתאריך 27/06/25). לעניין ההתנגדות שהתקבלה, מדובר במתנגד שדירתו נמצאת בצד האחורי של החצר המוצעת אך הגישה שלו הנה מהכניסה הראשית לבנין בצמוד לחצר. ע"ב מציע ריצוף חצר בכל שטח החצר הקדמית כאשר חלקה מיועדת למעבר לשצ"פ וכן מוצע פתח מילוט למקלט , אין אפשרות להציע פתח מדירת המבקש + ריצוף חצר בשטח		

שמיועד עבור כלל הדיירים לשעת חירום. המלצת האגף להקטין את השטח המוצע לריצוף בהתאמה לחצר הקיימת בחזית זו מצד שני של החלקה ובלבד שיישאר מרווח תקין למעבר לשצ"פ ואת האזור של הפתח למילוט למקלט גם יישאר חופשי ללא שימוש פרטי. למותר לציין כי יש לבטל את השינוי המוצע עבור שינוי מחלון לדלת באזור המילוט עבור המקלט. בהרמוניקה מצוין כי מוצע השטח פתח מילוט מקלט- במידה ומוצע שינוי במיגון הקיים יש לקבל את אישור הג"א לשינוי המוצע. - המוצע הינו עבור מילוט למקלט , בכל אופן יידרש אישור הג"א כתנאי לקבלת היתר. קווי בניין : בחזית מזרחית מוצעת חריגה צידית, לא בוקשה הקלה מתאימה לעניין זה- כמו כן החריגה לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת לחריגה עד 10% מהמרווח, לפיכך יש לצמצם לחריגה המותרת כולל צמצום עומק החלק התואם נספח במרפסת ע"מ לייצר קו אחיד או לחילופין להתאים המרפסת לנספח הבינוי (כולל המרפסות בתכנית הצל והחתמת הדיירים הרלוונטיים על השינוי). התקבלה חוו"ד מחלקת המידע לעניין קווי הבניין והוכרע כי קו בניין זה הינו קו בניין קדמי וע"כ אין מניעה לאפשר את המרפסות כפי שהן מוצעות (מתוּיֵק לארכיב אופטי מתאריך 27/06/25). התנגדויות : במערכת מופיע כי ישנן 2 התנגדויות כאשר בפועל ישנו מתנגד אחד בלבד. המתנגד נמצא בחזית אחורית אך הגישה שלו לדירה הנה מהחזית הקדמית . מתנגד להוספת מרפסות ולסגירת כל הגינה הציבורית, לא מקובל עליו שבחזית הבניין במקום גינה מטופחת תהיה מרפסת וגינה סגורה של השכן למטה.		

או החתמות פוזיטיביות לעניין שינוי תכנית הצל למרפסות בעמודה המזרחית כאשר הובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות חריגה בקו בניין צידי- הוועדה החליטה להכיר בפרסום שבוצע כמספיק, בדיעבד. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי: תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00- במפלס זה מוצע ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין" ומרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי. בנוסף, מבוקש ריצוף חצר- הריצוף המוצע לא מוצג בצבע הנדרש וכן לא ברור האם קיים הסכם של רוב קנייני לשינויים המהווים פגיעה ברכוש המשותף, מה עוד, שהוגשה התנגדות משכן לשינוי בפיתוח השטח. יש להציג לבוחנת הרישוי אסמכתא לחתימות הנדרשות, 2/3 מבעלי הזכויות הרלוונטיים- באם לא יש לבטל את הריצוף המוצע. בהרמוניקה מצוין כי מוצע השטחת פתח מילוט מקלט- במידה ומוצע שינוי במיגון הקיים יש לקבל את אישור הג"א לשינוי המוצע. תוכנית קומה א' מפלס +2.90 במפלס זה מבוקשות תוספות בניה עבור מש' מרציאנו וכהן צדק. עבור מש' מרציאנו מבוקש ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין".	29/09/2024	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

מרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי ומרפסות זיז שחלקן מקורות בשונה מנספח בינוי- בוקשה הקלה לבניית מרפסת זיז, וכן בוקשה הקלה לחריגה מקו הבניין, ראה פרוט בגוף חו"ד. המרפסות המוצעות גדולות בהיקפן ממה שאושר בנספח הבינוי- אינן חורגות משטח מרפסות זיז שניתן לאשר ליח"ד- 12 מ"ר, אין מניעה לאשר את החריגה כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין, אולם, נדרש לדייק את השרטוט ולהציג בצבע את כלל השטח המוצע, ייעודי חדרים, מידות פנים וחופ מלאות בכלל הקומות. עבור מש' כהן צדק מבוקשת מרפסת שירות בחזית דרומית- תואמת נספח בינוי, ניתן לאשר. ובחזית מזרחית מוצעת מרפסת זיז בשונה מהנספח- בחזית זו המרפסת חורגת מקו כתום צידי בשיעור של כ- 1.3 מ' והמרווח הנותר הינו כ- 10 מ' עד גבול מגרש, ניתן לאשר חריגה צידית עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר 2.70 מ', יש לצמצם לחריגה המותרת כולל צמצום עומק החלק התואם נספח במרפסת ע"מ לייצר קו אחיד או לחילופין להתאים המרפסת לנספח הבינוי (כולל המרפסות בתכנית הצל והחתמת הדיירים הרלוונטיים על השינוי). תוכנית קומות ב', ג' מפלסים +5.80, ו- +8.70 : במפלסים אלו מבוקשות תוספות בניה עבור מש' קורש ומש' נחום. התוספת כוללת ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין". מרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי ומרפסות זיז בחזית אחורית, חלקן מקורות ובשונה מנספח בינוי- בוקשה הקלה לבניית מרפסת זיז, ראה פרוט בגוף חו"ד. המרפסות המוצעות גדולות בהיקפן ממה שאושר בנספח הבינוי- אינם חורגות מ- 12 מ"ר שניתן לאשר ליח"ד, אין מניעה לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת. בעמודה הצפונית כבר קיימים חדרים המוצגים בנספח הבינוי בפולגון אדום, לא ברור באישה היתר אושרו, יש להוכיח קיום היתר רלוונטי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6464 שהוגש מיום: 20/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה במדויק לקונטור שמאושר בנספח- מבוקשות מרפסות זיז מעבר לקונטור נספח הבינוי אשר מבוקשות בחריגה ע"י התבססות על סימון קו בניין כתום שבוצע ע"י עורך הבקשה.		

ההקלות שפורסמו לעניין חריגת המרפסות : -הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח -הקלה מהוראות תב"ע 4200 לסעיף 10(ה) המציין כי לא תותר בניית מרפסת זיז -חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד לעניין המרפסות- החריגה המוצעת בחזית אחורית הינה כ- 1.5 מ' בעוד שהמרחק הינו כ- 8.5 מ', בשיעור פחות מ- 40%, בנוסף, בוקשה הקלה לתוספת מרפסות זיז, בשונה מהוראות התוכנית- ניתן לאשר. בחזית מזרחית מוצעת חריגה צידית, לא בוקשה הקלה מתאימה לעניין זה- כמו כן החריגה לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת לחריגה עד 10% מהמרווח, לפיכך יש לצמצם לחריגה המותרת כולל צמצום עומק החלק התואם נספח במרפסת ע"מ לייצר קוו אחיד או לחילופין להתאים המרפסת לנספח הבינוי (כולל המרפסות בתכנית הצל והחתמת הדיירים הרלוונטיים על השינוי). לעניין הממ"דים- ההקלות שפורסמו : -חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 3 יח"ד בחזית צפונית מזרחית, הוגשו החתימות של המבקשים, ניתן לאשר. מדיניות המחלקה : "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח הנדרש עומד בנדרש, החלון פונה לחזית האחורית אבל אינו מהווה פגיעה לשכנים. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- עומדים בדרישה. הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם"- ל"ר.		

ע"ב הוסיפה תוכנית צל מאוזנת תכנונית ועיצובית, תוכנית הצל פורסמה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לנושא הממ"ד- הבקשה מציגה את תוכנית הצל לגוש הצפוני הכולל 4 דירות בכל מפלס, תוכנית הצל כוללת עמודת ממ"דים אחת ועוד 2 מיקומים לעמודות עתידיות. לגבי העמודה השניה לא מבקשים כעת ממ"ד וכן אפשרויות מיקום עמודה הנן מאוד מצומצמות כך שלא נבקש בשלב זה תוכנית צל וככל ויבקשו ממ"ד בעתיד הנושא ייבחן. שלביות ביצוע התוכנית כוללת שלביות ביצוע בסעיף 12, בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תוכניות כל הקומות המתאימות למצב הקיים"- הבקשה כוללת את כלל הקומות בעמודה הצפונית, כאשר לא כוללת את כולם בעמודה המזרחית פורסמה הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4200 תחילת תוקף : 07/05/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית כוללת בסעיף 8 הוראה גורפת לעניין מתן הקלות ולכן לא רלוונטית. נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי לכל בניין, הנספח הרלוונטי לבניין זה הוא נספח מס' 1 לבניין מס' 301. החלוקה הפנימית של תוספת החדרים שעפ"י נספח הבינוי אינה	15/09/2024	חוות דעת תכנונית

מחייבת וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא תהא חריגה ממידות מעטפת הבניין שעפ"י נספח בינוי- התוספות המבוקשות אינן תואמות במדויק לנספח, בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6464 שהוגש מיום: 20/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה במדויק לקונטור שמאושר בנספח- מבוקשות מרפסות זיז מעבר לקונטור נספח הבינוי אשר מבוקשות בחריגה ע"י התבססות על סימון קו בניין כתום שבוצע ע"י עורך הבקשה. ההקלות שפורסמו לעניין חריגת המרפסות: -הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח -הקלה מהוראות תב"ע 4200 לסעיף 10(ה) המציין כי לא תותר בניית מרפסת זיז -חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד לעניין המרפסות- החריגה המוצעת בחזית אחורית הינה כ- 1.5 מ' בעוד שהמרחק הינו כ- 8.5 מ', בשיעור פחות מ- 40%, בנוסף, בוקשה הקלה לתוספת מרפסות זיז, בשונה מהוראות התוכנית- ניתן לאשר. בחזית מזרחית מוצעת חריגה צידית, לא בוקשה הקלה מתאימה לעניין זה- כמו כן החריגה לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת לחריגה עד 10% מהמרווח, לפיכך יש לצמצם לחריגה המותרת כולל צמצום עומק החלק התואם נספח במרפסת ע"מ לייצר קו אחיד או לחילופין להתאים המרפסת לנספח הבינוי (כולל המרפסות בתכנית הצל והחתמת הדיירים הרלוונטיים על השינוי). לעניין הממ"דים- ההקלות שפורסמו: -חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 3 יח"ד בחזית צפונית מזרחית, הוגשו החתימות של המבקשים, ניתן לאשר. מדיניות המחלקה: "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית		

קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח הנדרש עומד בנדרש, החלון פונה לחזית האחורית אבל אינו מהווה פגיעה לשכנים. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- עומדים בדרישה. הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם"- ל"ר. ע"ב הוסיפה תוכנית צל מאוזנת תכנונית ועיצובית, תוכנית הצל פורסמה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לנושא הממ"ד- נדרש לקבל אישור סופי מר"צ לתכנון זה. הבקשה מציגה את תוכנית הצל לגוש הצפוני הכולל 4 דירות בכל מפלס, תוכנית הצל כוללת עמודת ממ"דים אחת ועוד 2 מיקומים לעמודות עתידיות לגבי העמודה השניה לא מבקשים כעת ממ"ד וכן אפשרויות מיקום עמודה הנן מאוד מצומצמות כך שלא נבקש בשלב זה תכנית צל וככל ויבקשו ממ"ד בעתיד הנושא ייבחן. מספר קומות מס' הקומות המירבי 4 עפ"י המוצג בהרמוניקה, לא מבוקשת תוספת קומה, ניתן לאשר. מספר יח"ד מס' יח"ד מירבי לא מצוין – לא ניתן להוסיף יח"ד מעבר לקיים בבניין, לא מבוקשת תוספת יח"ד אלא רק הגדלת קונטור הדירות הקיימות, ניתן לאשר. גובה גובה מירבי- לא מצוין גובה סופי מחייב, אין שינוי בגובה קיים, ניתן לאשר. שלביות ביצוע התוכנית כוללת שלביות ביצוע בסעיף 12, בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תוכניות כל הקומות המתאימות למצב הקיים"- הבקשה כוללת את כלל הקומות בעמודה הצפונית, כאשר לא כוללת את כולם בעמודה המזרחית פורסמה הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד. מרפסות לפי סעיף 11 בתוכנית 3894 מצוין כי אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל חזית בבניין ויצוינו בהיתר הבניה- לא מבוקשות מרפסות סגורות במסגרת בקשה זו, לא		

רלוונטי. מרפסות זיז עפ"י התוכנית לא ניתן לאשר מרפסות זיז- בוקשה הקלה מהוראה זו. פורסמה הקלה לעניין עומק מרפסת זיז, התוכנית אישרה לכל יח"ד מרפסות זיז עם עמודים וכן נתנה את האופציה לסגירתן בזכוכית ואלומיניום- במסגרת בקשה זו לא מבוקשות מרפסות עפ"י תוכנית. בעמוד שבחזית הצפונית מגדילים המרפסות לכלל העמודה ומייצרים מרפסות סוכה, ניתן לאשר . בעמודה שבחזית הצפונית, הגדלת המרפסת מנספח הבינוי לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת, יש להתאים לנספח הבינוי ולבטל תכנית הצל המוצעת. תוספת בניה על הגג ל"ר, הבקשה לא כוללת תוספת בניה על הגג. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת. בעמודה הצפונית כבר קיימים חדרים המוצגים בנספח הבינוי בפולגון אדום, לא ברור באישה היתר אושרו , יש להוכיח קיום היתר רלוונטי. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00- במפלס זה מוצע ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין" ומרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי. בנוסף, מבוקש ריצוף חצר- הריצוף המוצע לא מוצג בצבע הנדרש וכן לא ברור האם קיים הסכם של רוב קנייני לשינויים המהווים פגיעה ברכוש המשותף, מה עוד, שהוגשה התנגדות משכן לשינוי בפיתוח השטח. יש להציג לבוחנת הרישוי אסמכתא לחתימות הנדרשות, 2/3 מבעלי הזכויות הרלוונטיים- באם לא יש לבטל את הריצוף		

המוצע. בהרמוניקה מצוין כי מוצע השטחת פתח מילוט מקלט- במידה ומוצע שינוי במיגון הקיים יש לקבל את אישור הג"א לשינוי המוצע. תוכנית קומה א' מפלס +2.90 במפלס זה מבוקשות תוספות בניה עבור משי' מרציאנו וכהן צדק. עבור משי' מרציאנו מבוקש ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין". מרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי ומרפסות זיו שחלקן מקורות בשונה מנספח בינוי- בוקשה הקלה לבניית מרפסת זיו, וכן בוקשה הקלה לחריגה מקו הבניין, ראה פרוט בגוף חו"ד. המרפסות המוצעות גדולות בהיקפן ממה שאושר בנספח הבינוי- אינן חורגות משטח מרפסות זיו שניתן לאשר ליח"ד- 12 מ"ר, אין מניעה לאשר את החריגה כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין, אולם, נדרש לדייק את השרטוט ולהציג בצבע את כלל השטח המוצע, ייעודי חדרים, מידות פנים וחוף מלאות בכלל הקומות. עבור משי' כהן צדק מבוקשת מרפסת שירות בחזית דרומית- תואמת נספח בינוי, ניתן לאשר. ובחזית מזרחית מוצעת מרפסת זיו בשונה מהנספח- בחזית זו המרפסת חורגת מקו כתום צידי בשיעור של כ- 1.3 מ' והמרווח הנותר הינו כ- 10 מ' עד גבול מגרש, ניתן לאשר חריגה צידית עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר 2.70 מ', יש לצמצם לחריגה המותרת כולל צמצום עומק החלק התואם נספח במרפסת ע"מ לייצר קו אחיד או לחילופין להתאים המרפסת לנספח הבינוי (כולל המרפסות בתכנית הצל והחתמת הדיירים הרלוונטיים על השינוי). תוכנית קומות ב', ג' מפלסים +5.80, ו- +8.70 במפלסים אלו מבוקשות תוספות בניה עבור משי' קורש ומשי' נחום. התוספת כוללת ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין". מרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי ומרפסות זיו בחזית אחורית, חלקן מקורות ובשונה מנספח בינוי- בוקשה הקלה לבניית מרפסת זיו, ראה פרוט בגוף חו"ד. המרפסות המוצעות גדולות בהיקפן ממה שאושר בנספח הבינוי- אינם חורגות מ- 12 מ"ר שניתן לאשר ליח"ד, אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון תנאים שהוגשו טרם דיון :		

חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ב- 14/08/2024, ע"י אלגרבל טליה, " בוחן איכות הסביבה ראדון - מצורפת תכנית ראדון , תוכנן ראדון בתוספות המוצעות. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. תנאים לתעודת גמר בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תוכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות". חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ב- 15/08/2024, ע"י ענבל כהנא, הוגשה התחייבות לשימור העצים, מצורף בארכיב מייל עם הסבר.		
או החתמות פוזיטיביות לעניין שינוי תכנית הצל למרפסות בעמודה המזרחית ולהכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בכלל ההקלות שפורסמו ככוללות חריגה בקו בניין צידי- בחזית מזרחית מוצעת חריגה צידית, לא בוקשה הקלה מתאימה לעניין זה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$- במפלס זה מוצע ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין" ומרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי. בנוסף, מבוקש ריצוף חצר- הריצוף המוצע לא מוצג בצבע הנדרש וכן לא ברור האם קיים הסכם של רוב קנייני לשינויים המהווים פגיעה ברכוש המשותף, מה עוד, שהוגשה התנגדות משכן לשינוי בפיתוח השטח. יש להציג לבוחנת הרישוי אסמכתא לחתימות הנדרשות, 2/3 מבעלי הזכויות הרלוונטיים- באם לא יש לבטל את הריצוף המוצע. בהרמוניקה מצוין כי מוצע השטחת פתח מילוט מקלט- במידה ומוצע שינוי במיגון הקיים יש לקבל את אישור הג"א לשינוי המוצע. תוכנית קומה א' מפלס $+2.90$ במפלס זה מבוקשות תוספות בניה עבור משי' מרציאנו וכהן צדק. עבור משי' מרציאנו מבוקש ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט	15/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

ב"קו בניין". מרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי ומרפסות זיז שחלקן מקורות בשונה מנספח בינוי- בוקשה הקלה לבניית מרפסת זיז, וכן בוקשה הקלה לחריגה מקו הבניין, ראה פרוט בגוף חו"ד. המרפסות המוצעות גדולות בהיקפן ממה שאושר בנספח הבינוי- אינן חורגות משטח מרפסות זיז שניתן לאשר ליח"ד- 12 מ"ר, אין מניעה לאשר את החריגה כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין, אולם, נדרש לדייק את השרטוט ולהציג בצבע את כלל השטח המוצע, ייעודי חדרים, מידות פנים וחוף מלאות בכלל הקומות. עבור מש' כהן צדק מבוקשת מרפסת שירות בחזית דרומית- תואמת נספח בינוי, ניתן לאשר. ובחזית מזרחית מוצעת מרפסת זיז בשונה מהנספח- בחזית זו המרפסת חורגת מקו כתום צידי בשיעור של כ- 1.3 מ' והמרווח הנותר הינו כ- 10 מ' עד גבול מגרש, ניתן לאשר חריגה צידית עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר 2.70 מ', יש לצמצם לחריגה המותרת כולל צמצום עומק החלק התואם נספח במרפסת ע"מ לייצר קוו אחיד או לחילופין להתאים המרפסת לנספח הבינוי (כולל המרפסות בתכנית הצל והחתמת הדיירים הרלוונטיים על השינוי). תוכנית קומות ב', ג' מפלסים +5.80, ו- +8.70 במפלסים אלו מבוקשות תוספות בניה עבור מש' קורש ומש' נחום. התוספת כוללת ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין". מרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי ומרפסות זיז בחזית אחורית, חלקן מקורות ובשונה מנספח בינוי- בוקשה הקלה לבניית מרפסת זיז, ראה פרוט בגוף חו"ד. המרפסות המוצעות גדולות בהיקפן ממה שאושר בנספח הבינוי- אינם חורגות מ- 12 מ"ר שניתן לאשר ליח"ד, אין מניעה לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת. בעמודה הצפונית כבר קיימים חדרים המוצגים בנספח הבינוי בפולגון אדום, לא ברור באישה היתר אושרו, יש להוכיח קיום היתר רלוונטי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6464 שהוגש מיום: 20/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה במדויק לקונטור שמאושר בנספח- מבוקשות מרפסות זיז מעבר לקונטור נספח הבינוי אשר מבוקשות בחריגה ע"י התבססות על		

סימון קו בניין כתום שבוצע ע"י עורך הבקשה. ההקלות שפורסמו לעניין חריגת המרפסות : -הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח -הקלה מהוראות תב"ע 4200 לסעיף 10(ה) המציין כי לא תותר בניית מרפסת זיז -חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד לעניין המרפסות- החריגה המוצעת בחזית אחורית הינה כ- 1.5 מ' בעוד שהמרחק הינו כ- 8.5 מ', בשיעור פחות מ- 40%, בנוסף, בוקשה הקלה לתוספת מרפסות זיז, בשונה מהוראות התוכנית- ניתן לאשר. בחזית מזרחית מוצעת חריגה צידית, לא בוקשה הקלה מתאימה לעניין זה- כמו כן החריגה לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת לחריגה עד 10% מהמרווח, לפיכך יש לצמצם לחריגה המותרת כולל צמצום עומק החלק התואם נספח במרפסת ע"מ לייצר קוו אחיד או לחילופין להתאים המרפסת לנספח הבינוי (כולל המרפסות בתכנית הצל והחתמת הדיירים הרלוונטיים על השינוי). לעניין הממ"דים- ההקלות שפורסמו : -חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 3 יח"ד בחזית צפונית מזרחית, הוגשו החתימות של המבקשים, ניתן לאשר. מדיניות המחלקה : "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח הנדרש עומד בנדרש, החלון פונה לחזית האחורית אבל אינו מהווה פגיעה לשכנים. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- עומדים בדרישה. הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם"- ל"ר.		

ע"ב הוסיפה תוכנית צל מאוזנת תכנונית ועיצובית, תוכנית הצל פורסמה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לנושא הממ"ד- הבקשה מציגה את תוכנית הצל לגוש הצפוני הכולל 4 דירות בכל מפלס, תוכנית הצל כוללת עמודת ממ"דים אחת ועוד 2 מיקומים לעמודות עתידיות. לגבי העמודה השנייה לא מבקשים כעת ממ"ד וכן אפשרויות מיקום עמודה הנן מאוד מצומצמות כך שלא נבקש בשלב זה תכנית צל וככל ויבקשו ממ"ד בעתיד הנושא ייבחן. שלביות ביצוע התוכנית כוללת שלביות ביצוע בסעיף 12, בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תוכניות כל הקומות המתאימות למצב הקיים"- הבקשה כוללת את כלל הקומות בעמודה הצפונית, כאשר לא כוללת את כולם בעמודה המזרחית פורסמה הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
שינוי מנספח הבינוי חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד בנייה שלא בהינף אחד מרפסות זיז בעומק 2 מ"ר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח הקלה מהוראות תב"ע 4200 לסעיף 10(ה) המציין כי לא תותר בניית מרפסת זיז	04/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	הריסת המסומן בצהוב.	10

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

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

בוצע משלוח הודעות לעניין שינוי שטח ודירוג המרפסות.

התנגדויות :

במערכת מופיע כי ישנן 2 התנגדויות כאשר בפועל ישנו מתנגד אחד בלבד.

המתנגד נמצא בחזית אחורית אך הגישה שלו לדירה הנה מהחזית הקדמית .

מתנגד להוספת מרפסות ולסגירת כל הגינה הציבורית, לא מקובל עליו שבחזית הבניין במקום גינה מטופחת תהיה מרפסת וגינה סגורה של השכן למטה.

מבוקש ריצוף חצר-

- ריצוף חצר כעת מוצע כנדרש הכולל צביעת השטח המוצע בקוד תקין, התקבלו חתימות שכנים כנדרש הכולל הסבר מפורט לכל תת חלקה הסביר מי המבקש ומי חתם עבור רוב קנייני דרוש. (מתוידק לארכיב אופטי מתאריך 27/06/25).

לעניין ההתנגדות שהתקבלה, מדובר במתנגד שדירתו נמצאת בצד האחורי של החצר המוצעת אך הגישה שלו הנה מהכניסה הראשית לבנין בצמוד לחצר.

ע"ב מציע ריצוף חצר בכל שטח החצר הקדמית כאשר עד גבול החלקה כאשר נחסמת הגישה לשצ"פ וכן מוצע פתח מילוט למקלט , אין אפשרות להציע פתח מדירת המבקש + ריצוף חצר בשטח שמיועד עבור כלל הדיירים לשעת חירום.

המלצת האגף להקטין את השטח המוצע לריצוף בהתאמה לחצר הקיימת בחזית זו מצד שני של החלקה ובלבד שיישאר מרווח תקין למעבר לשצ"פ ואת האזור של הפתח למילוט למקלט גם יישאר חופשי ללא שימוש פרטי.

למותר לציין כי יש לבטל את השינוי המוצע עבור שינוי מחלון לדלת באזור המילוט עבור המקלט.

בהרמוניקה מצוין כי מוצע השטחת פתח מילוט מקלט- במידה ומוצע שינוי במיגון הקיים יש לקבל את אישור הג"א לשינוי המוצע.

- המוצע הינו עבור מילוט למקלט , בכל אופן יידרש אישור הג"א כתנאי לקבלת היתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2024/0581.00</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דירה קיימת תוספת ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שני דוד
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ברושינסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

מסריק 5, המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30011	56	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2154	תחילת תוקף	18/09/1980	56	אזור מגורים 4 מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר.

מהות הבקשה :

מצב קיים :

קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף ובה בור מים, בעל גג שטוח לבניין כניסה ראשית אחת.

במושבה הגרמנית, מסריק 5.

גוש 30011 חלקה 56.

מוצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.70 :

מוצע ממ"ד מחזית מערבית ושימוש במרפסת עבור הרחבת דירה כשטח עיקרי.

קומה א' מפלס +3.10 :

מוצע ממ"ד מחזית מערבית ושינוי פנימי ללא שינוי בשטחים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

" חריגה מקו בניין".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 22/05/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 56.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	עבור הקלות כמותיות וכן הודעות לתכנית צל לממ"דים. המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד והכשרת עבירה לסגירת מרפסת. עפ"י המפורט בסעיף שטחי בניה ישנם שטחים הניתנים לניצול אך לא פורסמו הקלות מתאימות (הקלות כמותיות). אישור מחלקת איכות הסביבה יידרש כתנאי לדיון נוסף. התקבלו חתימות עבור רוב קנייני לממ"ד. לאחר תיקון ההרמוניקה כמפורט להלן הבקשה תשלח לפרסום :

קווי בניין : ממ"ד : החריגות ייבחנו עפ"י מדיניות מהנדס עיר. חריגה מקו בניין צידי : החריגה לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום, המוצע בבקשה לא עומד בתנאי זה אך הממ"ד המוצע ממוקם במיקום שנראה הכי הגיוני עבור התכנון של הדירה ומה גם שמיקום זה אושר ע"י מחלקת השימור. למרות האמור לעיל הבקשה איה כוללת תכנית צל עבור יתר הדירות בחלקה, לכן נדרשת תכנית צל עבור כלל הדירות בחלקה הכוללת משלוח הודעות לפי תקנה 36. כמו"כ יידרש אישור שימור מחודש לתכנית הצל עבור הממ"דים טרם פרסום/תקנה 36. הערות גרפיות : ההרמוניקה מוצגת באופן לקוי ולא ברור כלל כאשר ישנם תכניות קונסי' על גבי התכנית שהינן מיותרות לגמרי, מה עוד כי הכניסות לדירות כולל גישה בין חללים בדירות לא ברורות מספיק, עובי קווים לקוי וכו'. יש לתקן את כל הגשה ולהציגה כראוי. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : 70% משטח החלקה. שטח החלקה הינו : 668 מ"ר. ישנה הפקעה לדרך בשטח של כ-48 מ"ר (עפ"י תשריט התב"ע ותיק המידע), כך שהשטח עבור חישוב שטחי הבניה הינו 620 מ"ר, יש לתקן את החישוב לפי שטח החלקה לאחר הורדת ההפקעה. אלה אם כן יתקבל אישור ממחלקת מידע שניתן להתחשב בשטח הברוטו של החלקה לצורך חישובי זכויות הבניה וזאת במידה ויוכיחו שמדובר בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים. כאשר יש לוודות מול מידע שעדיין יוכלו לקבל את ה- 1% נוספים.		

חישוב : $620 \times 70\% = 434$ מ"ר. בנוסף לשטח זה יותר תוספת של 1% לכל קומה בגין מגרש פינתי. היות וישנם שטחים עודפים לניצול בהכרח שלא נוצל 1% עבור קומה וע"כ ניתן למימוש, יפורט בהמשך. ש. עיקרי קיים : 400.82 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : 7.09 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי ומוצע : 407.91 מ"ר. אך עורך הבקשה מחשב את חדר המדרגות המשותף באופן שגוי ולכן לא ניתן לוודא עמידה בשטחים המותרים. - יש לחשב חדר מדרגות כנדרש עפ"י תב"ע 4213. - יש להמציא אישור מחלקת המידע שניתן להתחשב בשטח הברוטו של החלקה לצורך חישובי זכויות הבניה וזאת במידה ויוכחו שמדובר בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב : $620 \times 6\%$ (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה) = 37.20 מ"ר. מס' יח"ד בחלקה : 5 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה : החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא שווה וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה. - חישוב עבור תת חלקה 2 : החלק היחסי : $180/726$ השטח המותר לניצול : 9.22 מ"ר. 1% תוספת שטחים עבור חלקה פינתית : מותר עפ"י תכנית מתאר- 1% תוספת שטח לחלקה פינתית. חישוב : $620 \times 1\%$ (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה) = 6.20 מ"ר. מס' יח"ד בחלקה : 5 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה : החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא שווה		

וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה. - חישוב עבור תת חלקה 2 : החלק היחסי : 180/726 השטח המותר לניצול : 1.53 מ"ר. - סה"כ שטחים מותרים לניצול עבור תת חלקה 2 כולל הקלות כמותיות : (משפחת שני) 107.60 מ"ר מכח התב"ע החלה בחלקה. 9.22 מ"ר מכח 6% הקלה כמותית. 1.53 מ"ר מכח 1% עבור מגרש פינתי. סה"כ : 118.35 מ"ר. עורך הבקשה מחשב את כל עובי הקירות וניתן לחשב עובי קירות עד 27 ס"מ לשטח המוצע לא כולל הממ"ד שאין לקזז עובי קירות עבור ממ"ד. אופן סגירת המרפסת מאושר ע"י מחלקת השימור ואינו חורג מקווי הבניין המאושרים וע"כ אין מניעה לאשר את הבינוי המוצע בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים. לבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות כמותיות יש לפרסם הקלות כנדרש. היתר בניה : למבנה הנידון לא נמצא היתר בניה וע"כ יש להמציא היתר בניה/תשריט לפני שנת 67. תנאים טרם דיון : איכות הסביבה : לא התקבל, יש להמציא טרם הפניה לגורמים (עפ"י החלטת מנהל האגף). אישור שימור : עפ"י דרישת מחלקת השימור יש לסמן עצים לשימור בתחום החלקה במידת הצורך יש להמציא אישור מעודכן של שפ"ע. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה המקוונת a.		
	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2154 תחילת תוקף : 18/09/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2154 תחילת תוקף 18/09/1980 (אזור מגורים 4 מיוחד). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלק לא קיים נספח בינוי והבינוי המוצע יפורט כדלהלן : שלביות ביצוע : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עבור הממ"דים.		

ממ"ד : החריגות ייבחנו עפ"י מדיניות מהנדס עיר. חריגה מקו בניין צידי : החריגה לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום, המוצע בבקשה לא עומד בתנאי זה אך הממ"ד המוצע ממוקם במיקום שנראה הכי הגיוני עבור התכנון של הדירה ומה גם שמיקום זה אושר ע"י מחלקת השימור. למרות האמור לעיל הבקשה איה כוללת תכנית צל עבור יתר הדירות בחלקה, לכן נדרשת תכנית צל עבור כלל הדירות בחלקה הכוללת משלוח הודעות לפי תקנה 36. כמו"כ יידרש אישור שימור מחודש לתכנית הצל עבור הממד"ים טרם תקנה 36. מס' קומות : ללא תוספת קומות. גובה בניה : ללא תוספת גובה. הערות גרפיות : ההרמוניקה מוצגת באופן לקוי ולא ברור כלל כאשר ישנם תכניות קונס' על גבי התכנית שהינן מיותרות לגמרי, מה עוד כי הכניסות לדירות כולל גישה בין חללים בדירות לא ברורות מספיק, עובי קווים לקוי וכו'. יש לתקן את כל הגשה ולהציגה כראוי. שטחי בניה : *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : 70% משטח החלקה. שטח החלקה הינו : 668 מ"ר.		

ישנה הפקעה לדרך בשטח של כ-48 מ"ר (עפ"י תשריט התב"ע ותיק המידע), כך שהשטח עבור חישוב שטחי הבניה הינו 620 מ"ר, יש לתקן את החישוב לפי שטח החלקה לאחר הורדת ההפקעה. אלה אם כן יתקבל אישור ממחלקת מידע שניתן להתחשב בשטח הברוטו של החלקה לצורך חישובי זכויות הבניה וזאת במידה ויוכחו שמדובר בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים. כאשר יש לוודות מול מידע שעדיין יוכלו לקבל את ה- 1% נוספים. חישוב : $620 \times 70\% = 434$ מ"ר. בנוסף לשטח זה יותר תוספת של 1% לכל קומה בגין מגרש פינתי. היות וישנם שטחים עודפים לניצול בהכרח שלא נוצל 1% עבור קומה וע"כ ניתן למימוש, יפורט בהמשך. ש. עיקרי קיים : 400.82 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : 7.09 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי ומוצע : 407.91 מ"ר. אך עורך הבקשה מחשב את חדר המדרגות המשותף באופן שגוי ולכן לא ניתן לוודא עמידה בשטחים המותרים. - יש לחשב חדר מדרגות כנדרש עפ"י תב"ע 4213. - יש להמציא אישור מחלקת המידע שניתן להתחשב בשטח הברוטו של החלקה לצורך חישובי זכויות הבניה וזאת במידה ויוכחו שמדובר בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב : $620 \times 6\% = 37.20$ (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה) מ"ר. מס' יחיד בחלקה : 5 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה : החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא שווה וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה.		

- חישוב עבור תת חלקה 2 : החלק היחסי : 180/726 השטח המותר לניצול : 9.22 מ"ר. 1% תוספת שטחים עבור חלקה פינתית : מותר עפ"י תכנית מתאר- 1% תוספת שטח לחלקה פינתית. חישוב : $1\% \times 620$ (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה) = 6.20 מ"ר. מס' יחיד בחלקה : 5 יחיד. חלק יחסי לכל דירה : החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא שווה וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה. - חישוב עבור תת חלקה 2 : החלק היחסי : 180/726 השטח המותר לניצול : 1.53 מ"ר. - סה"כ שטחים מותרים לניצול עבור תת חלקה 2 כולל הקלות כמותיות : (משפחת שני) 107.60 מ"ר מכח התב"ע החלה בחלקה. 9.22 מ"ר מכח 6% הקלה כמותית. 1.53 מ"ר מכח 1% עבור מגרש פינתי. סה"כ : 118.35 מ"ר. עורך הבקשה מחשב את כל עובי הקירות וניתן לחשב עובי קירות עד 27 ס"מ לשטח המוצע לא כולל הממ"ד שאין לקזז עובי קירות עבור ממ"ד. אופן סגירת המרפסת מאושר ע"י מחלקת השימור ואינו חורג מקווי הבניין המאושרים וע"כ אין מניעה לאשר את הבינוי המוצע בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים. לבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות כמותיות יש לפרסם הקלות כנדרש. ש. שירות :		

מבוקש עבור ממ"ד -ראה סעיף ממ"ד. היתר בניה : למבנה הנידון לא נמצא היתר בניה וע"כ יש להמציא היתר בניה/תשריט לפני שנת 67. ממ"ד : קומת כניסה מפלס +0.00 : מוצע ממ"ד בשטח מינימלי של 8.95 + עובי קירות. הממ"ד המוצע אושר ע"י מחלקת השימור ונראה כי זהו המיקום האופטימלי וע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע. תימוכין קניינים : עבור ממ"ד : נדרש 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה כאשר 2/3 יהיו מתוך העמודה של המבקש. ישנן 5 תתי חלקות , נדרש 2 חתימות עבור הממ"ד ו-3 חתימות מהעמודה. בעמודה יש רק את המבקשים וע"כ החתימות שהתקבלו מספיקות ומהוות רוב קנייני. אישור הסדרי תנועה : לא נדרש בבקשה הנידונה. אישור חיזוק מבנים : לא נדרש עפ"י הוראות התכנית והצהרת המהנדס. תנאים טרם דיון : תברואה : לא נדרש. דרכים : לא נדרש.		

שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 14/05/2025. איכות הסביבה: לא התקבל, יש להמציא טרם הפניה לגורמים (עפ"י החלטת מנהל האגף). אישור שימור: התקבל אישור שימור לבקשה, הכולל אישור עבור מיקום הממ"ד וסגירת המרפסת. האישור התקבל ע"י הלוי קארין בתאריך 05/06/2025. עפ"י דרישת מחלקת השימור יש לסמן עצים לשימור בתחום החלקה במידת הצורך יש להמציא אישור מעודכן של שפ"ע. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד והכשרת עבירה לסגירת מרפסת. עפ"י המפורט בסעיף שטחי בניה ישנם שטחים הניתנים לניצול אך לא פורסמו הקלות מתאימות (הקלות כמותיות). אישור מחלקת איכות הסביבה יידרש כתנאי להפצה לגורמים ולא כתנאי לדיון נוסף. התקבלו חתימות עבור רוב קנייני לממ"ד. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בנין	22/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור מחלקת השימור להרמוניקה הכוללת פרטי בניה וכמפורט באישור מחלקת השימור.	10
	הגשת כתה התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור בכפוף לתנאי השימור.	11

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

עבור הקלות כמותיות וכן הודעות לתכנית צל לממ"דים.

המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד והכשרת עבירה לסגירת מרפסת.

עפ"י המפורט בסעיף שטחי בניה ישנם שטחים הניתנים לניצול אך לא פורסמו הקלות מתאימות (הקלות כמותיות).

אישור מחלקת איכות הסביבה יידרש כתנאי לדיון נוסף.

התקבלו חתימות עבור רוב קנייני לממ"ד.

לאחר תיקון ההרמוניקה כמפורט להלן הבקשה תשלח לפרסום :

קווי בניין :

ממ"ד : החריגות ייבחנו עפ"י מדיניות מהנדס עיר.

חריגה מקו בניין צידי : החריגה לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום, המוצע בבקשה לא עומד בתנאי זה אך הממ"ד המוצע ממוקם במיקום שנראה הכי הגיוני עבור התכנון של הדירה ומה גם שמיקום זה אושר ע"י מחלקת השימור.

למרות האמור לעיל הבקשה איה כוללת תכנית צל עבור יתר הדירות בחלקה, לכן נדרשת תכנית צל עבור כלל הדירות בחלקה הכוללת משלוח הודעות לפי תקנה 36.

כמו"כ יידרש אישור שימור מחודש לתכנית הצל עבור הממ"דים טרם פרסום/תקנה 36.

הערות גרפיות :

ההרמוניקה מוצגת באופן לקוי ולא ברור כלל כאשר ישנם תכניות קונס' על גבי התכנית שהינן מיותרות לגמרי, מה עוד כי הכניסות לדירות כולל גישה בין חללים בדירות לא ברורות מספיק, עובי קווים לקוי וכו'.

יש לתקן את כל הגשה ולהציגה כראוי.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מותר בתב"ע : 70% משטח החלקה.

שטח החלקה הינו : 668 מ"ר.

ישנה הפקעה לדרך בשטח של כ-48 מ"ר (עפ"י תשריט התב"ע ותיק המידע), כך שהשטח עבור חישוב שטחי הבניה הינו 620 מ"ר, יש לתקן את החישוב לפי שטח החלקה לאחר הורדת ההפקעה.

אלה אם כן יתקבל אישור ממחלקת מידע שניתן להתחשב בשטח הברוטו של החלקה לצורך חישובי זכויות הבניה וזאת במידה ויוכחו שמדובר בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים.

כאשר יש לוודות מול מידע שעדיין יוכלו לקבל את ה- 1% נוספים.

חישוב : $620 \times 70\% = 434$ מ"ר.

בנוסף לשטח זה יותר תוספת של 1% לכל קומה בגין מגרש פינתי.

היות וישנם שטחים עודפים לניצול בהכרח שלא נוצל 1% עבור קומה וע"כ ניתן למימוש, יפורט בהמשך.

ש. עיקרי קיים : 400.82 מ"ר.

ש. עיקרי מוצע : 7.09 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי ומוצע : 407.91 מ"ר.

אך עורך הבקשה מחשב את חדר המדרגות המשותף באופן שגוי ולכן לא ניתן לוודא עמידה בשטחים המותרים.

- יש לחשב חדר מדרגות כנדרש עפ"י תב"ע 4213.

- יש להמציא אישור מחלקת המידע שניתן להתחשב בשטח הברוטו של החלקה לצורך חישובי זכויות הבניה וזאת במידה ויוכחו שמדובר בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים.

הקלה מכח 6% :

מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה.

חישוב : $620 \times 6\%$ (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה) = 37.20 מ"ר.

מס' יחיד בחלקה : 5 יחיד.

חלק יחסי לכל דירה : החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא שווה וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה.

- חישוב עבור תת חלקה 2 :

החלק היחסי : $180/726$

השטח המותר לניצול : 9.22 מ"ר.

1% תוספת שטחים עבור חלקה פינתית :

מותר עפ"י תכנית מתאר- 1% תוספת שטח לחלקה פינתית.

חישוב: $1\% \times 620$ (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה) = 6.20 מ"ר.

מס' יחיד בחלקה: 5 יחיד.

חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא שווה וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה.

- חישוב עבור תת חלקה 2 :

החלק היחסי: $180/726$

השטח המותר לניצול: 1.53 מ"ר.

- סה"כ שטחים מותרים לניצול עבור תת חלקה 2 כולל הקלות כמותיות: (משפחת שני)

107.60 מ"ר מכח התב"ע החלה בחלקה.

9.22 מ"ר מכח 6% הקלה כמותית.

1.53 מ"ר מכח 1% עבור מגרש פינתי.

סה"כ: 118.35 מ"ר.

עורך הבקשה מחשב את כל עובי הקירות וניתן לחשב עובי קירות עד 27 ס"מ לשטח המוצע לא כולל הממ"ד שאין לקזז עובי קירות עבור ממ"ד.

אופן סגירת המרפסת מאושר ע"י מחלקת השימור ואינו חורג מקווי הבניין המאושרים וע"כ אין מניעה לאשר את הבינוי המוצע בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים.

לבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות כמותיות יש לפרסם הקלות כנדרש.

היתר בניה :

למבנה הנידון לא נמצא היתר בניה וע"כ יש להמציא היתר בניה/תשריט לפני שנת 67.

תנאים טרם דיון :

איכות הסביבה: לא התקבל, יש להמציא טרם הפניה לגורמים (עפ"י החלטת מנהל האגף).

אישור שימור :

עפ"י דרישת מחלקת השימור יש לסמן עצים לשימור בתחום החלקה במידת הצורך יש להמציא אישור מעודכן של שפ"ע.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה המקוונת a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2024/0347.00</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה מגורים בן 3 קומות והקמת מבנה מגורים בן 5 קומות + מרתף. סה"כ 9 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה דבשים יזרעאל 4 בע"מ דבשים יזרעאל 4 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל קלפר ארז
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

יזרעאל 4 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
31422	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2148	תחילת תוקף	26/02/1976			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר בהריסת בניין בן 3 קומות וגג רעפים הכולל 3 יח"ד והקמת בניין חדש בן 5 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף, במסגרת הבקשה מוצעות 9 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס 3.15 - קומת מרתף – מוצע 10 מחסנים שטחי מעבר, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצע פיתוח שטח, לובי כניסה לבניין ויח"ד בעלת כניסה פרטית הכוללת ממ"ד.
 מפלס 3.06 + קומה א' – מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותף.
 מפלס 6.12 + קומה ב' מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותף.
 מפלס 9.18 + מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותף.
 מפלס 12.24 + מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותף.
 מפלס 15.30 + הגבהת חדר מדרגות משותף עבור יציאה לגג טכני.

היתר בניה להקמת הבניין :

לא קיים היתר בניה לבניין לפי תיק התיעוד, המבנה נבנה ככל הנראה החל משנת 4419 עפ"י תיק תיעוד.
 חוות דעת :

תוכנית מס' 2148 משנת 1976- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3, היקף זכויות בניה 109% ב-3 קומות.

היתרי בניה :

ת.ב. 1975/295 משנת 1962- מטרתו תוספת קומה ותוספת מקום חניה.

מדיניות תכנונית : תוכנית מתאר 2000 המסמנת את המגרש כאזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות.

תקן חנייה לפי 5166 ב' : תקן חניה גבוה.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת לאה הלל בשם מהנדס העיר ב – 30/04/24. להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
16/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	המלצת המחלקה :
	הבקשה מובאת להכרעה בפני הועדה באם לזמן את המתנגדת.
	בנוסף מובאת הבקשה להכרעה בעניין חו"ד שימור באם לבצע את הנסיגה המבוקשת בקומה החמישית.

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 1 התנגדויות, להלן עיקרן : הריסת המבנה העתיק והקמת מגדל תחתיו הינו פגיעה משמעותית בנוף השכונה והריסת המרקם הייחודי לשכונה. חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה, להחלטת הוועדה המקומית במסגרת תמ"א 38/2 ובניין לשימור מוצעות 8 יח"ד קטנות = 43 מ"ר כ"א ויח"ד קטנה נוספת בגודל 75 מ"ר. בשל מימדי המגרש (כ-250 מ"ר) ובגין שימור וכן עצים בוגרים לא ניתן להציע חניה במקום. ע"פ תקן 5166 סעיף 14.1.4 רשאית וועדה מקומית לפטור מהתקנת מק"ח בבניינים המיועדים לשימור. חוות דעת תכנון עיר לעניין חניות : מדובר במגרש קטן, בשל תנאי המגרש לא מוצע פתרון חניה, חו"ד מח' תוש"ה מתבססת על תוכנית ששימרה גוש חזית, הבקשה המעודכנת מציעה מבנה חדש ללא שימור ערכי המבנה אי לכך יש לשלם לקרן/כופר חניה עבור 9 מק"ח, יש להטמיע טבלת מאזן חנייה בהרמוניקה ולקבל חו"ד מח' תוש"ה מעודכנת. קווי בניין התאמת התכנית לקווי בניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש ומציעה 3 מ' בחזית קדמית ו-2 מ' בחזיתות הצד, אך אינה תואמת את קווי הבניין של תוכנית מאושרת החלה על המגרש למעט קו בניין 0 בחזית אחורית, ע"פ התב"ע יש להשאיר 3 מ' בחזיתות הצד ו-4.5 מ' כלפי חזית קדמית(ראה התייחסות להלן). חוות דעת שימור לעניין קווי בניין : קווי הבניה מוצעים שלא בהתאם למדיניות ולא בהמשך לבניין חדש קיים המהווה המשך לבניין המוצע. יש לשמור על קווי בניין 3 מטר לכל הפחות בחזית צפונית מאחר וקיימת שורה של עצים לשימור בחזית זאת ויש להקפיד על מרחק הולם מהם. בנוסף, החצר האנגלית תצומצם למינימום הנדרש לפי החוק וזאת על מנת שלא לפגוע בחצר ובעצים – יש להתאים את קווי הבניין בהתאם למדיניות תכנון ולחוות דעת שימור.		

המלצת מהנדס העיר קוו בניין דרומי צידי תואם קוו בניין תמ"א אך חורג קוו בניין תוכנית מאושרת, היות ובמבנה הצמוד אושר קו בניין זהה ועל מנת ליצור תכנון אחיד החריגה מקובלת. קוו בניין צפוני צידי - יקבע ע"פ תוכנית מאושרת וזאת על מנת לייצר תכנון רציף ואחיד עם המבנה הצמוד בקיר משותף ועל מנת לשמור על 3 עצי ברז בוגרים בעלי ערכיות גבוהה הקיימים בגבול המגרש, יש לצמצם את הבינוי ולתקן את קוו הבניין ל-3 מ'. גובה הבניין : חוו"ד מחלקת שימור : גובה הבינוי המוצע, חורג באופן ניכר מהמרקם הקיים ברחוב המהווה אחד מהשערים לשכונת נחלאות ההיסטורית ועתיד ליצור פגיעה ויזואלית ביחס לשכונה ההיסטורית ובתיה. על כן, יש לעדכן את בקשת ההיתר באופן שהבינוי המקסימלי במבנה דנן יעמוד על סה"כ 5 קומות : 4 קומות מלאות (כולל קומת הקרקע) בלבד (= עד לגובה 822.13 ללא גובה מעקה הגג) + קומה נוספת בנסיגה של לכל הפחות 4 מ' מהחזית המערבית, מזרחה (= עד לגובה 825.19 ללא גובה מעקה הגג). באופן שתיווצר הדרגה בין הבינוי הקיים בעומק החלקה ממזרח בן 6 קומות ועד הבניה המסורתית בצידו השני של הרחוב. חוו"ד תכנון עיר : מדניות התכנון בו המגרש מצוי הם הוראות תוכנית המתאר ההיסטורית אשר הינה שמירה על גובה הבינוי המאושר ע"פ חתך הרחוב הקיים. התוכנית מציעה מבנה בן 5 קומות וחורגת ממדיניות האזור המאופיין במבנים בני 3-4 קומות. היות ומדובר על מבנה בעל קיר משותף למבנה קיים בן 6 קומות ולאור העובדה שהמבנה במצב הקיים תואם את המדיניות על מנת לתמרץ את מימוש התמ"א, החריגה לעניין הגובה מקובלת. מובע להכרעת הועדה לעניין הנסיגה הנדרשת עפ"י מחלקת שימור. מחסנים מוצעים 10 מחסנים עבור 9 יח"ד. שטחי אחסנה מותרים עפ"י תקנות 37.2 8% מ"ר, בבקשה מוצע 71.14 מ"ר שטחי אחסנה, יש לצמצם על מנת שיעמוד בסך השטחים המותרים. לא ניתן לאשר מחסנים מעבר לסך יח"ד מוצע, יש לבטל מחסן אחד. יש לצמצם גובה הקומה ל-2.20 מ'. מרפסות מוצע מרפסת זיז עבור כל יח"ד החורגת מקו הבניין.		

התוכנית אינה תואמת הנחיות מרחביות לעניין המרפסות המוצעות מחזית לחזית ללא נסיגה של 60 ס"מ מקצות המבנה שימור: יש להתאים את מאפייני הבינוי בחזית למאפייני הבינוי בשכונה ההיסטורית (גם בבניה חדשה) ולכן מרפסות הבניה הזיזיות יהיו בפרופורציה דומה לקיים בשכונה ולא מקצה לקצה עם קיר מפריד כפי המוצע. חוות דעת תכנון עיר: מרפסות - במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבינוי, יש לבטל מרפסות המוצעות בחזית קדמית. ככל שיוצעו מרפסות בתחום קווי הבינוי, מרפסות הבניה הזיזיות יהיו בפרופורציה דומה לקיים בשכונה עם קיר מפריד כפי המוצע. קו הבינוי תמ"א בחזית הקדמית חופף לקו בניין תב"ע ועל כן ניתן לאשר את המרפסות עפ"י תכנית מתאר, יש לצמצם את המרפסות לעומק 1 מ' המותרים עפ"י תכנית המתאר, בנוסף יש לבצע נסיגה של 60 ס"מ מקצות המבנה בהתאם להנחיות מרחביות לעניין המרפסות המוצעות מחזית לחזית. גג מוצע במפלס 15.30 + גג טכני יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות גג. גדרות גובה הגדר מקסימלי הפונה לרחוב יהיה 90 ס"מ בהתאם לאופי האזור ולעקרונות עיצוב שכונת נחלאות, יש להנמיך את גובה הגדר שיתאים לאופי ולעקרונות האיזור. עצים בחלקה קיימים עצים בוגרים ומרשימים העצים מהווים חלק חשוב מאופי השכונה ההיסטורית וחשיבותם העירונית גבוהה (אין מניעה תכנונית לשימורם). בהמשך לסעיף 2 יש לשמור על קו בניין צפוני של 3 מ' להבטחת שימור 3 עצי הברוש, יש לסמן את העצים ע"פ מפת המדידה ולהציע את שלושתם לשימור, יש להציע לשימור את העץ הבוגר הקיים בחצר חזית המבנה, יש למספר עצים ע"פ סקר העצים. מי נגר: חו"ד תכנון: ניקוז מי נגר- יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית. 10038 להציג חישוב לעניין זה.) יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר נגישות הבקשה מציעה כניסה נגישה למבנה דרך החזית הדרומית. מפלס 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך		

לכניסה, כמו כן הדירה המוצעת כוללת כניסה פרטית דרך החזית הקדמית. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 1 התנגדויות, להלן עיקרן: הריסת המבנה העתיק והקמת מגדל תחתיו הינו פגיעה משמעותית בנוף השכונה והריסת המרקם הייחודי לשכונה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2148 תחילת תוקף: 26/02/1976 ייעוד הקרקע: חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה, להחלטת הוועדה המקומית במסגרת תמ"א 38/2 ובניין לשימור מוצעות 8 יח"ד קטנות = 43 מ"ר כ"א ויח"ד קטנה נוספת בגודל 75 מ"ר. בשל מימדי המגרש (כ-250 מ"ר) ובגין שימור וכן עצים בוגרים לא ניתן להציע חניה במקום. ע"פ תקן 5166 סעיף 14.1.4 רשאית וועדה מקומית לפטור מהתקנת מק"ח בבניינים המיועדים לשימור. חוות דעת תכנון עיר: מדובר במגרש קטן, בשל תנאי המגרש לא מוצע פתרון חניה, חו"ד מח' תושי"ה מתבססת על תוכנית ששימור גוש חזית, הבקשה המעודכנת מציעה מבנה חדש ללא שימור ערכי המבנה אי לכך יש לשלם לקרן/כופר חניה עבור 9 מק"ח, יש להטמיע טבלת מאזן חנייה בהרמוניקה ולקבל חו"ד מח' תושי"ה מעודכנת. חו"ד הנדסית – לא נדרש מוצעת הריסה מלאה. חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה	16/06/2025	חוות דעת תכנונית

חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – מאושר בכפוף לאישור סופי של מח' הסדרי תנועה . במידה ויהיה שינוי/עדכון תנועתי שמשפיע על תכנון פיזי - יש לחזור לקבלת חו"ד מחודש במחלקת דרכים . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה חו"ד וועדה מחוזית -לא התקבלה התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף . 4.1.2.2 חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות ה תכנון – התוכנית המוצעת חורגת מהתבע החלה על המגרש המהווה את המדיניות במס' הקומות, אחוזי הבנייה וקווי הבניין. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : קווי בניין לפי תמ"א 38 (תכנית 10038) מס' יח"ד קיימות 3 מס' יח"ד מוצעות 9 הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף בנייה בקיר משותף. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית מזרחית – קו 0 קווי הבנין המותרים עפ"י תכנית 2184 הינם קו 5 מ' קדמי, 3 צידי אחורי – קיר משותף. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38/2 התאמת התכנית לקווי בניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף		

4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש ומציעה 3 מ' בחזית קדמית ו-2 מ' בחזיתות הצד, אך אינה תואמת את קווי הבניין של תוכנית מאושרת החלה על המגרש למעט קו בניין 0 בחזית אחורית, ע"פ התב"ע יש להשאיר 3 מ' בחזיתות הצד ו-4.5 מ' כלפי חזית קדמית(ראה התייחסות להלן). חוות דעת שימור לעניין קווי בניין : קווי הבניה מוצעים שלא בהתאם למדיניות ולא בהמשך לבניין חדש קיים המהווה המשך לבניין המוצע. יש לשמור על קווי בניין 3 מטר לכל הפחות בחזית צפונית מאחר וקיימת שורה של עצים לשימור בחזית זאת ויש להקפיד על מרחק הולם מהם. בנוסף, החצר האנגלית תצומצם למינימום הנדרש לפי החוק וזאת על מנת שלא לפגוע בחצר ובעצים – יש להתאים את קווי הבניין בהתאם למדיניות תכנון ולחוות דעת שימור. המלצת מהנדס העיר קו בניין דרומי צידי תואם קו בניין תמ"א אך חורג קו בניין תוכנית מאושרת, היות ובמבנה הצמוד אושר קו בניין זהה ועל מנת ליצור תכנון אחיד החריגה מקובלת. קו בניין צפוני צידי -יקבע ע"פ תוכנית מאושרת וזאת על מנת לייצר תכנון רציף ואחיד עם המבנה הצמוד בקיר משותף ועל מנת לשמור על 3 עצי ברוש בוגרים בעלי ערכיות גבוהה הקיימים בגבול המגרש, יש לצמצם את הבינוי ולתקן את קווי הבניין ל-3 מ'. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 533.89 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 348.35 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות למעט שטחי אחסנה ראה סעיף מחסנים. גובה הבניין : חו"ד מחלקת שימור : גובה הבינוי המוצע, חורג באופן ניכר מהמרקם הקיים ברחוב המהווה אחד מהשערים לשכונת נחלאות ההיסטורית ועתיד ליצור פגיעה ויזואלית ביחס לשכונה ההיסטורית ובתיה. על כן, יש לעדכן את בקשת ההיתר באופן שהבינוי המקסימלי במבנה דן יעמוד על סה"כ 5 קומות : 4 קומות מלאות (כולל קומת הקרקע) בלבד (= עד לגובה 822.13 ללא גובה מעקה הגג) + קומה נוספת בנסיגה של לכל הפחות 4 מ' מהחזית המערבית, מזרחה (= עד לגובה 825.19 ללא גובה מעקה הגג). באופן שתיווצר הדרגה בין הבינוי הקיים בעומק		

החלקה ממזרח בן 6 קומות ועד הבניה המסורתית בצידו השני של הרחוב. חו"ד תכנון עיר : מדניות התכנון בו המגרש מצוי הם הוראות תוכנית המתאר ההיסטורית אשר הינה שמירה על גובה הבינוי המאושר ע"פ חתך הרחוב הקיים. התוכנית מציעה מבנה בן 5 קומות וחורגת ממדיניות האזור המאופיין במבנים בני 3-4 קומות. היות ומדובר על מבנה בעל קיר משותף למבנה קיים בן 6 קומות ולאור העובדה שהמבנה במצב הקיים תואם את המדיניות על מנת לתמרץ את מימוש התמ"א, החריגה לעניין הגובה מקובלת. מובע להכרעת הועדה לעניין הנסיגה הנדרשת עפ"י מחלקת שימור. מחסנים מוצעים 10 מחסנים עבור 9 יח"ד. שטחי אחסנה מותרים עפ"י תקנות 37.2 8% מ"ר, בבקשה מוצע 71.14 מ"ר שטחי אחסנה, יש לצמצם על מנת שיעמוד בסך השטחים המותרים. לא ניתן לאשר מחסנים מעבר לסך יח"ד מוצע, יש לבטל מחסן אחד. יש לצמצם גובה הקומה ל2.20 מ'. ממ"ד : מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד כמופיע בהוראות התכנית – אין מניעה מלאשר. מרפסות מוצע מרפסת זיז עבור כל יח"ד החורגת מקו הבניין. התוכנית אינה תואמת הנחיות מרחביות לעניין המרפסות המוצעות מחזית לחזית ללא נסיגה של 60 ס"מ מקצות המבנה שימור : יש להתאים את מאפייני הבינוי בחזית למאפייני הבינוי בשכונה ההיסטורית (גם בבניה חדשה) ולכן מרפסות הבניה הזיזיות יהיו בפרופורציה דומה לקיים בשכונה ולא מקצה לקצה עם קיר מפריד כפי המוצע. חוות דעת תכנון עיר : מרפסות - במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, יש לבטל מרפסות המוצעות בחזית קדמית. ככל שיוצעו מרפסות בתחום קווי הבניין, מרפסות הבניה הזיזיות יהיו בפרופורציה דומה לקיים בשכונה עם קיר מפריד כפי המוצע. קו הבניין תמ"א בחזית הקדמית חופף לקו בניין תב"ע ועל כן ניתן לאשר את המרפסות עפ"י תכנית מתאר, יש לצמצם את המרפסות לעומק 1 מ' המותרים עפ"י תכנית המתאר, בנוסף יש		

לבצע נסיגה של 60 ס"מ מקצות המבנה בהתאם להנחיות מרחביות לעניין המרפסות המוצעות מחזית לחזית. גג מוצע במפלס 15.30 + גג טכני יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות גג. תברואה לא מוצע פחים בתחום המגרש מותקנים פחים מוטמנים באיזור. גדרות גובה הגדר מקסימלי הפונה לרחוב יהיה 90 ס"מ בהתאם לאופי האזור ולעקרונות עיצוב שכונת נחלאות, יש להנמיך את גובה הגדר שיתאים לאופי ולעקרונות האיזור. עצים בחלקה קיימים עצים בוגרים ומרשימים העצים מהווים חלק חשוב מאופי השכונה ההיסטורית וחשיבותם העירונית גבוהה (אין מניעה תכנונית לשימורם). בהמשך לסעיף 2 יש לשמור על קו בניין צפוני של 3 מ' להבטחת שימור 3 עצי הברוש, יש לסמן את העצים ע"פ מפת המדידה ולהציע את שלושתם לשימור, יש להציע לשימור את העץ הבוגר הקיים בחצר חזית המבנה, יש למספר עצים ע"פ סקר העצים. מי נגר : חו"ד תכנון : ניקוז מי נגר- יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 להציג חישוב לעניין זה.) נגישות הבקשה מציעה כניסה נגישה למבנה דרך החזית הדרומית. מפלס 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כמו כן הדירה המוצעת כוללת כניסה פרטית דרך החזית הקדמית. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 1 התנגדויות, להלן עיקרן : הריסת המבנה העתיק והקמת מגדל תחתיו הינו פגיעה משמעותית בנוף השכונה והריסת המרקם הייחודי לשכונה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		

קווי בניין לפי תמ"מ"א 38 (תכנית 10038) מס"י ח"ד קיימות 3, מס"י ח"ד מוצעות 9 . הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף בנייה בקיר משותף	15/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	11
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14
	הגשת ערבות בנקאית בסך 19,302 ש"ח בעבור שימור העצים	15

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המלצת המחלקה :

הבקשה מובאת להכרעה בפני הועדה באם לזמן את המתנגדת.

בנוסף מובאת הבקשה להכרעה בעניין חו"ד שימור באם לבצע את הנסיגה המבוקשת בקומה
החמישית.

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלו 1 התנגדויות, להלן עיקרן :

הריסת המבנה העתיק והקמת מגדל תחתיו הינו פגיעה משמעותית בנוף השכונה והריסת המרקם הייחודי לשכונה.

חוו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה, להחלטת הוועדה המקומית במסגרת תמ"א 38/2 ובניין לשימור מוצעות 8 יח"ד קטנות = 43 מ"ר כ"א ויח"ד קטנה נוספת בגודל 75 מ"ר. בשל מימדי המגרש (כ-250 מ"ר) ובגין שימור וכן עצים בוגרים לא ניתן להציע חניה במקום. ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.1.4 רשאית וועדה מקומית לפטור מהתקנת מק"ח בבניינים המיועדים לשימור.

חוות דעת תכנון עיר לעניין חניות : מדובר במגרש קטן, בשל תנאי המגרש לא מוצע פתרון חניה, חוו"ד מח' תוש"ה מתבססת על תוכנית ששימרה גוש חזית, הבקשה המעודכנת מציעה מבנה חדש ללא שימור ערכי המבנה אי לכך יש לשלם לקרן/כופר חניה עבור 9 מק"ח, יש להטמיע טבלת מאזן חנייה בהרמוניקה ולקבל חוו"ד מח' תוש"ה מעודכנת.

קווי בניין

התאמת התכנית לקווי בניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש ומציעה 3 מ' בחזית קדמית ו-2 מ' בחזיתות הצד, אך אינה תואמת את קווי הבניין של תוכנית מאושרת החלה על המגרש למעט קו בניין 0 בחזית אחורית, ע"פ התב"ע יש להשאיר 3 מ' בחזיתות הצד ו-4.5 מ' כלפי חזית קדמית(ראה התייחסות להלן).

חוות דעת שימור לעניין קווי בניין :

קווי הבניה מוצעים שלא בהתאם למדיניות ולא בהמשך לבניין חדש קיים המהווה המשך לבניין המוצע. יש לשמור על קווי בניין 3 מטר לכל הפחות בחזית צפונית מאחר וקיימת שורה של עצים לשימור בחזית זאת ויש להקפיד על מרחק הולם מהם. בנוסף, החצר האנגלית תצומצם למינימום הנדרש לפי החוק וזאת על מנת שלא לפגוע בחצר ובעצים – יש להתאים את קווי הבניין בהתאם למדיניות תכנון ולחוות דעת שימור.

המלצת מהנדס העיר

קו בניין דרומי צידי תואם קו בניין תמ"א אך חורג קו בניין תוכנית מאושרת, היות ובמבנה הצמוד אושר קו בניין זהה ועל מנת ליצור תכנון אחיד החריגה מקובלת.

קו בניין צפוני צידי -יקבע ע"פ תוכנית מאושרת וזאת על מנת לייצר תכנון רציף ואחיד עם המבנה הצמוד בקיר משותף ועל מנת לשמור על 3 עצי ברוש בוגרים בעלי ערכיות גבוהה הקיימים בגבול המגרש, יש לצמצם את הבינוי ולתקן את קו הבניין ל-3 מ'.

גובה הבניין :

חוו"ד מחלקת שימור: גובה הבינוי המוצע, חורג באופן ניכר מהמרקם הקיים ברחוב המהווה אחד מהשערים לשכונת נחלאות ההיסטורית ועתיד ליצור פגיעה ויזואלית ביחס לשכונה ההיסטורית ובתיה. על כן, יש לעדכן את בקשת ההיתר באופן שהבינוי המקסימלי במבנה דנן יעמוד על סה"כ 5 קומות: 4 קומות מלאות (כולל קומת הקרקע) בלבד (= עד לגובה 822.13 ללא גובה מעקה הגג) + קומה נוספת בנסיגה של לכל הפחות 4 מ' מהחזית המערבית, מזרחה (= עד לגובה 825.19 ללא גובה מעקה הגג). באופן שתיווצר הדרגה בין הבינוי הקיים בעומק החלקה ממזרח בן 6 קומות ועד הבניה המסורתית בצידו השני של הרחוב.

חוו"ד תכנון עיר: מדניות התכנון בו המגרש מצוי הם הוראות תוכנית המתאר ההיסטורית אשר הינה שמירה על גובה הבינוי המאושר ע"פ חתך הרחוב הקיים. התוכנית מציעה מבנה בן 5 קומות וחורגת ממדיניות האזור המאופיין במבנים בני 3-4 קומות. היות ומדובר על מבנה בעל קיר משותף למבנה קיים בן 6 קומות ולאור העובדה שהמבנה במצב הקיים תואם את המדיניות על מנת לתמרץ את מימוש התמ"א, החריגה לעניין הגובה מקובלת.

מובע להכרעת הועדה לעניין הנסיגה הנדרשת עפ"י מחלקת שימור.

מחסנים

מוצעים 10 מחסנים עבור 9 יח"ד.

שטחי אחסנה מותרים עפ"י תקנות 8% 37.2 מ"ר, בבקשה מוצע 71.14 מ"ר שטחי אחסנה, יש לצמצם על מנת שיעמוד בסך השטחים המותרים.

לא ניתן לאשר מחסנים מעבר לסך יח"ד מוצע, יש לבטל מחסן אחד.

יש לצמצם גובה הקומה ל2.20 מ'.

מרפסות

מוצע מרפסת זיז עבור כל יח"ד החורגת מקו הבניין.

התוכנית אינה תואמת הנחיות מרחביות לעניין המרפסות המוצעות מחזית לחזית ללא נסיגה של 60 ס"מ מקצות המבנה

שימור: יש להתאים את מאפייני הבינוי בחזית למאפייני הבינוי בשכונה ההיסטורית (גם בבניה חדשה) ולכן מרפסות הבניה הזיזיות יהיו בפרופורציה דומה לקיים בשכונה ולא מקצה לקצה עם קיר מפריד כפי המוצע.

חוות דעת תכנון עיר: מרפסות - במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, יש לבטל מרפסות המוצעות בחזית קדמית. ככל שיוצעו מרפסות בתחום קווי הבניין, מרפסות הבניה הזיזיות יהיו בפרופורציה דומה לקיים בשכונה עם קיר מפריד כפי המוצע.

קו הבניין תמ"א בחזית הקדמית חופף לקו בניין תב"ע ועל כן ניתן לאשר את המרפסות עפ"י תכנית מתאר, יש לצמצם את המרפסות לעומק 1 מ' המותרים עפ"י תכנית המתאר, בנוסף יש לבצע נסיגה של 60 ס"מ מקצות המבנה בהתאם להנחיות מרחביות לעניין המרפסות המוצעות מחזית לחזית.

גג

מוצע במפלס 15.30+ גג טכני יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות גג.

גדרות

גובה הגדר מקסימלי הפונה לרחוב יהיה 90 ס"מ בהתאם לאופי האזור ולעקרונות עיצוב שכונת נחלאות, יש להנמיך את גובה הגדר שיתאים לאופי ולעקרונות האזור.

עצים

בחלקה קיימים עצים בוגרים ומרשימים העצים מהווים חלק חשוב מאופי השכונה ההיסטורית וחשיבותם העירונית גבוהה (אין מניעה תכנונית לשימורם). בהמשך לסעיף 2 יש לשמור על קו בניין צפוני של 3 מ' להבטחת שימור 3 עצי הברוש, יש לסמן את העצים ע"פ מפת המדידה ולהציע את שלושתם לשימור, יש להציע לשימור את העץ הבוגר הקיים בחצר חזית המבנה, יש למספר עצים ע"פ סקר העצים.

מי נגר :

חוו"ד תכנון :

ניקוז מי נגר- יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 להציג חישוב לעניין זה).

יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר

נגישות

הבקשה מציעה כניסה נגישה למבנה דרך החזית הדרומית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כמו כן הדירה המוצעת כוללת כניסה פרטית דרך החזית הקדמית.

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלו 1 התנגדויות, להלן עיקרן :

הריסת המבנה העתיק והקמת מגדל תחתיו הינו פגיעה משמעותית בנוף השכונה והריסת המרקם הייחודי לשכונה.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2020/0443.01</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי, עבודות בדרכים, שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	תחנת רכבת, דרכים/תחנות
מהות בקשה	בקשה להיתר כרייה ותימוך של מנהרת הקו הכחול. כולל בניית פורטלים למנהרה וחפירת פירי יציאות חירום.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מחלקת דרכים קובי ממליה
עורך הבקשה	אדריכל קולקר עופר
מתכנן השלד	סטרונוביץ דוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שדרות גולדה מאיר 0 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30240	130	לא
30761	40	לא
30241	248	לא
30241	221	כן
30105	108	לא
30105	10	כן
30105	116	לא
30761	41	לא
30241	253	לא
30241	226	כן
30241	208	כן
30105	86	לא
30105	124	כן
30761	57	לא
30241	254	לא
30241	232	כן
30241	212	לא
30105	87	לא
30105	126	לא
30761	31	לא
30241	239	כן
30241	214	כן

לא	103	30105
לא	8	30105

שטח	יעוד	תא שטח	ת.סטטוס	סטטוס	תבע
			22/05/1977	תחילת תוקף	1138
	שטח צבורי פתוח	518	22/05/1977	תחילת תוקף	1138
	שטח צבורי פתוח	519	22/05/1977	תחילת תוקף	1138
	שטח צבורי פתוח	520	22/05/1977	תחילת תוקף	1138
	דרך חדשה או הרחבה	545	22/05/1977	תחילת תוקף	1138
	דרך חדשה או הרחבה	549	22/05/1977	תחילת תוקף	1138
	דרך חדשה או הרחבה	556	22/05/1977	תחילת תוקף	1138
			25/09/1973	תחילת תוקף	1502
	דרך חדשה או הרחבה	47	25/09/1973	תחילת תוקף	1502
12225	שטח פרטי פתוח	7	25/09/1973	תחילת תוקף	1502
			15/06/1972	תחילת תוקף	1729
	דרך קיימת או מאושרת	655	15/06/1972	תחילת תוקף	1729
	דרך חדשה או הרחבה	860	15/06/1972	תחילת תוקף	1729
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			04/03/1976	תחילת תוקף	1988
			24/04/1975	תחילת תוקף	2061
			31/03/1977	תחילת תוקף	2082
			28/07/1983	תחילת תוקף	2748
			16/07/1959	תחילת תוקף	ג30105
			29/10/1992	תחילת תוקף	3760
			04/02/1993	תחילת תוקף	א3760
			24/03/2000	תחילת תוקף	ב4162
			16/09/2004	תחילת תוקף	ד4162
			15/10/1996	תחילת תוקף	4287
			16/03/1999	תחילת תוקף	4520
			16/03/1999	תחילת תוקף	4520
			29/01/2022	תחילת תוקף	510263
			29/01/2022	תחילת תוקף	510263

			29/01/2022	תחילת תוקף	510263
			06/08/2016	תחילת תוקף	51854
			01/08/2001	תחילת תוקף	7514
			26/11/2005	תחילת תוקף	8354
			20/08/2022	תחילת תוקף	879619

תאור הבקשה

תב"ע : 178129 הקו הכחול תחילת תוקף : 01.09.2018

רקע כללי והסבר :

עבודות הרכבת הקלה בירושלים מחולקות ל2 שלבים-

השלב המכונה infra-1 בתוכנית אב לתחבורה ירושלים הנו שלב הכנה הכולל עבודות הכנה להקמת הרכבת. היתרים אלו כוללים עבודות פיתוח מקדימות למסילה הכוללות העתקת תשתיות, קירות תמך, מערך תנועה חדש, ריצוף רחוב, ריהוט רחוב, גינון, והבאת הרחוב למצבו הסופי עם רצועת תוואי המיועדת לרכבת.

השלב השני מכונה infra-2 בתוכנית אב לתחבורה ירושלים, היתרים אלו כוללים את הנחת המסילה, מערכות חשמול ותקשורת, והצבת תחנות.

מהות הבקשה הנדונה :

התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 - כרייה ותימוך של מקטע ממנהרת הקו הכחול. הכולל בניית הפורטל הצפוני ברחוב גולדה מאיר וחפירת פיר יציאות חירום.

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

הבקשה הוגשה ע"י- עיריית ירושלים אגף תושי"ה

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים

מידע קודם

מתאריך	
30/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת תכנונית :

הבקשה חוזרת לדין בוועדה לאחר שתויקו בארכיב האופטי מסמכים לפי סעיף 6.28 כפי שהוחלט בוועדה בתאריך : 29/04/2025 תנאים לדין התקבלו בתיק 2020/443 התאמת התוכנית המבוקשת לתוכנית המותרת ע"פ התוכניות הבאות : 178129 הקו הכחול תחילת תוקף : 01.09.2018 תקנות התכנון והבניה התאמת הבקשה המוצעת לבינוי במסמכי התוכנית : תשריט מצב מוצע- מחייב נספחים – מנחים התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 - כרייה ותימוך של מקטע ממנהרת הקו הכחול. הכולל בניית הפורטל הצפוני ברחוב גולדה מאיר וחפירת פיר יציאות חירום. הפרויקט כולל חפירה ודיפון, קירות תמך, גדרות מגרש, כבישים והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה. התוכנית הכוללת את המנהרה התת קרקעית כולה מהפורטל הצפוני עד הפורטל הדרומי ברחוב שטראוס נידונה בוועדה ב12/09/2023 בתיק 2020/443 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. התנאים להיתר מתעכבים בגלל גודל ההיתר, בכדי לעמוד בזמנים מול הזכיון, מבקשים לאשר את כריית הפורטל כדי להתחיל בעבודות. (באישור אופיר מאי-מתויק בארכיב) גבול תוכנית : התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליון		

5 בתשריט) הבקשה מוצעת בייעוד דרך, המסומנת בתוכנית כרצועת מתע"נ תת קרקעית. שימושים : שימושים המותרים בייעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית : ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ מנהרות מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגש מסילה עם דרכים במפלסים שונים... סימון בתשריט של מסוף מתע"נ מציין את מיקום המוצע של רציפי מסופי המתע"נ. המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל. המלצה : גבול תוכנית : התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליון 5 בתשריט) הבקשה מוצעת בייעוד דרך, המסומנת בתוכנית כרצועת מתע"נ תת קרקעית. שימושים : שימושים המותרים בייעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית : ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ מנהרות מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב		

והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגש מסילה עם דרכים במפלסים שונים... סימון בתשריט של מסוף מתע"נ מציין את מיקום המוצע של רציפי מסופי המתע"נ. תיקונים גרפיים : עפ"י הרמוניקה a אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. לאחר מילוי דרישות אלו תועבר הבקשה לחוות דעת גורמים להמשך טיפול בתנאים הנדרשים להיתר בניה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 879619 תחילת תוקף : 20/08/2022 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן	25/06/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי		
יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		

שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		

מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

הועדה מחליטה לאשר את הבקשה וזאת בכפוף לכך שמבקשי הבקשה יטמיעו בארכיב האופטי עד 90 ימים מיום הפצת החלטת הועדה את כל המסמכים הנדרשים ע"פ סעיף 6.28 בתכנית הקו הכחול. לאחר הטמעת המסמכים אשר יעמדו לרשות חברי הועדה לעיון, תובא הבקשה בשנית בפני הועדה לאישור נוסף. במידה והמסמכים הנדרשים לא יוטמיעו במערכת הרישוי בתום 90 הימים, תיסגר הבקשה. חוות דעת תכנונית : תנאים לדיון התקבלו בתיק 2020/443 התאמת התוכנית המבוקשת לתוכנית המותרת ע"פ התוכניות הבאות : 178129 הקו הכחול תחילת תוקף : 01.09.2018 תקנות התכנון והבניה התאמת הבקשה המוצעת לבינוי במסמכי התוכנית : תשריט מצב מוצע- מחייב נספחים – מנחים התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 - כרייה ותימוך של מקטע ממנהרת הקו הכחול. הכולל בניית הפורטל הצפוני ברחוב גולדה מאיר וחפירת פיר יציאות חירום. הפרויקט כולל חפירה ודיפון, קירות תמך, גדרות מגרש, כבישים והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה. התוכנית הכוללת את המנהרה התת קרקעית כולה מהפורטל הצפוני עד הפורטל הדרומי ברחוב שטראוס נידונה בוועדה ב12/09/2023 בתיק 2020/443 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. התנאים להיתר מתעכבים בגלל גודל ההיתר, בכדי לעמוד בזמנים מול הזכייין, מבקשים לאשר את כריית הפורטל כדי להתחיל בעבודות. (באישור אופיר מאי-מתויק בארכיב) גבול תוכנית : התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליון	29/04/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

5 בתשריט) הבקשה מוצעת בייעוד דרך, המסומנת בתוכנית כרצועת מתע"נ תת קרקעית. שימושים : שימושים המותרים בייעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית : ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ מנהרות מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגש מסילה עם דרכים במפלסים שונים... סימון בתשריט של מסוף מתע"נ מציין את מיקום המוצע של רציפי מסופי המתע"נ. המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל. תיקונים גרפיים : עפ"י הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית : תנאים לדיון התקבלו בתיק 2020/443 התאמת התוכנית המבוקשת לתוכנית המותרת ע"פ התוכניות הבאות : 178129 הקו הכחול תחילת תוקף : 01.09.2018 תקנות התכנון והבניה התאמת הבקשה המוצעת לבינוי במסמכי התוכנית :	01/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תשריט מצב מוצע- מחייב נספחים – מנחים התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 - כרייה ותימוך של מקטע ממנהרת הקו הכחול. הכולל בניית הפורטל הצפוני ברחוב גולדה מאיר וחפירת פיר יציאות חירום. הפרויקט כולל חפירה ודיפון, קירות תמך, גדרות מגרש, כבישים והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה. התוכנית הכוללת את המנהרה התת קרקעית כולה מהפורטל הצפוני עד הפורטל הדרומי ברחוב שטראוס נידונה בוועדה ב12/09/2023 בתיק 2020/443 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. התנאים להיתר מתעכבים בגלל גודל ההיתר, בכדי לעמוד בזמנים מול הזכיון, מבקשים לאשר את כריית הפורטל כדי להתחיל בעבודות. (באישור אופיר מאי-מתויק בארכיב) גבול תוכנית : התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליון 5 בתשריט) הבקשה מוצעת בייעוד דרך, המסומנת בתוכנית כרצועת מתע"נ תת קרקעית. שימושים : שימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית : ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ מנהרות מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגש מסילה עם דרכים במפלסים שונים...סימון בתשריט של מסוף מתע"נ מציין את מיקום המוצע של רציפי מסופי המתע"נ.		

המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל. המלצה : גבול תוכנית : התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליון 5 בתשריט) הבקשה מוצעת בייעוד דרך, המסומנת בתוכנית כרצועת מתע"נ תת קרקעית. שימושים : שימושים המותרים בייעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית : ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ מנהרות מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגש מסילה עם דרכים במפלסים שונים... סימון בתשריט של מסוף מתע"נ מציין את מיקום המוצע של רציפי מסופי המתע"נ. תיקונים גרפיים : עפ"י הרמוניקה a אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. לאחר מילוי דרישות אלו תועבר הבקשה לחוות דעת גורמים להמשך טיפול בתנאים הנדרשים להיתר בניה.		
	20/11/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 879619 תחילת תוקף : 20/08/2022 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן מספר קומות		

יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		

חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		

יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	תיאום עם המחלקה לשירותי דת לעניין עמודי העירוב ע"פ 6.29 פסקה כד'	7

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית :

הבקשה חוזרת לדיון בוועדה לאחר שתויקו בארכיב האופטי מסמכים לפי סעיף 6.28 כפי שהוחלט
בוועדה בתאריך : 29/04/2025

תנאים לדיון התקבלו בתיק 2020/443

התאמת התוכנית המבוקשת לתוכנית המותרת ע"פ התוכניות הבאות :

178129 הקו הכחול תחילת תוקף : 01.09.2018

תקנות התכנון והבניה

התאמת הבקשה המוצעת לבינוי במסמכי התוכנית :

תשריט מצב מוצע- מחייב

נספחים – מנחים

התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 - כרייה ותימוך של מקטע ממנהרת הקו הכחול. הכולל
בניית הפורטל הצפוני ברחוב גולדה מאיר וחפירת פיר יציאות חירום.

הפרויקט כולל חפירה ודיפון, קירות תמך, גדרות מגרש, כבישים והעתקת תשתיות לאורך מסדרון
רכבת הקלה.

התוכנית הכוללת את המנהרה התת קרקעית כולה מהפורטל הצפוני עד הפורטל הדרומי ברחוב
שטראוס נידונה בוועדה ב12/09/2023 בתיק 2020/443 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.
התנאים להיתר מתעכבים בגלל גודל ההיתר, בכדי לעמוד בזמנים מול הזכיון, מבקשים לאשר את
כריית הפורטל כדי להתחיל בעבודות. (באישור אופיר מאי-מתויק בארכיב)

גבול תוכנית :

התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליון 5 בתשריט)

הבקשה מוצעת בייעוד דרך, המסומנת בתוכנית כרצועת מתע"נ תת קרקעית.

שימושים :

שימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית :

ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ מנהרות מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגש מסילה עם דרכים במפלסים שונים... סימון בתשריט של מסוף מתע"נ מציין את מיקום המוצע של רציפי מסופי המתע"נ.

המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל.

המלצה :

גבול תוכנית :

התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליון 5 בתשריט)

הבקשה מוצעת ביעוד דרך, המסומנת בתוכנית כרצועת מתע"נ תת קרקעית.

שימושים :

שימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית :

ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ מנהרות מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגש מסילה עם דרכים במפלסים שונים... סימון בתשריט של מסוף מתע"נ מציין את מיקום המוצע של רציפי מסופי המתע"נ.

תיקונים גרפיים :

עפ"י הרמוניקה a

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

לאחר מילוי דרישות אלו תועבר הבקשה לחוות דעת גורמים להמשך טיפול בתנאים הנדרשים להיתר בניה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2024/0221.00</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית, עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, תמ"א 38 הריסה ובניה, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38/2, הריסה ובנייה מחדש, מבנה של 6 קומות, עם חזית רחוב לשימור.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר א.ה. קפיטל אינווסט ישראל אוליביה אינס
עורך הבקשה	אדריכל יומא אדריכלים מיכל מאיר
מתכנן השלד	מהנדס דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

שד בן מימון (הרמב"ם) 52, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	26	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30025ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

בקשה זו אושרה בוועדה בתאריך 26/03/25.

כעת מובאת הבקשה לדיון חוזר בעקבות פנית המבקש :

לאשר את עומק המרפסות בחזית הקדמית ל-1.90 מ' החורגים מ-1.60 מ' המותרים עפ"י תכנית 9988.

לעקור 2 עצים מס' 11 + 12 אשר מיועדים לשימור.

מידע קודם

בדיקת המלצה	מתאריך	
	30/06/2025	

בקשה זו אושרה בוועדה בתאריך 26/03/25. כעת מובאת הבקשה לדיון חוזר בעקבות פנית המבקש לאשר את עומק המרפסות בחזית הקדמית ל-1.90 מ' החורגים מ-1.60 מ' המותרים עפ"י תכנית 9988. פורסמה על כך הקלה ואף היתה זו דרישה ממחלקת השימור שהמרפסות תתיישרנה עם קו המרפסת המשוחזר מקומה א'. – "יש להשיב מצב לקדמותו מרפסת קומה א' חזית דרומית לשימור עפ"י מצב המקורי משוער – מרפסת עוקבת זהה לזו הקיימת בקומת הקרקע". אין מניעה מלאשר לעניין עקירת עצים מס 11 + 12 אשר מיועדים לשימור הוגשו מסמכי חו"ד מיועץ החניה ומקונסטרוקטור. עפ"י חו"ד הקונסטרוקטיבית נמצא כי ביצוע חלל יצוק תחת עצים על מנת לאפשר חניה אינו סביר וישים, יציקה תחת השורשים בוודאות תגרום לאי יציבות של העץ – מומלץ שלא לשמר את העצים ולמצוא פתרון אגרונומי ותכנוני אחר. עפ"י חו"ד יועץ תנועה נמצא כי הזזת מק"ח לשם שימור העצים יגרום לכך שתמרון הכניסה והיציאה מהחניה יהיה קשה מאוד ואף בלתי אפשרי מאחר ומדובר בחניון עם מרחב תמרון לא גדול. שימור העצים יגרום לצורך בביטול מק"ח ובאי עמידות במאזן החניה הדרוש. מובא להכרעת הוועדה לעניין זה.		תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : בקשה זו אושרה בוועדה בתאריך 26/03/25. כעת מובאת הבקשה לדיון חוזר בעקבות פנית המבקש לאשר	22/06/2025	חוות דעת תכנונית

את עומק המרפסות בחזית הקדמית ל-1.90 מ' החורגים מ-1.60 מ' המותרים עפ"י תכנית 9988. פורסמה על כך הקלה ואף היתה זו דרישה ממחלקת השימור שהמרפסות תתיישרנה עם קו המרפסת המשוחרר מקומה א'. – "יש להשיב מצב לקדמותו מרפסת קומה א' חזית דרומית לשימור עפ"י מצב המקורי משוער – מרפסת עוקבת זהה לזו הקיימת בקומת הקרקע". אין מניעה מלאשר לעניין עקירת עצים מס 11 + 12 אשר מיועדים לשימור הוגשו מסמכי חוו"ד מיועץ החניה ומקונסטרוקטור. עפ"י חוו"ד הקונסטרוקטיבית נמצא כי ביצוע חלל יצוק תחת עצים על מנת לאפשר חניה אינו סביר וישים, יציקה תחת השורשים בוודאות תגרום לאי יציבות של העץ – מומלץ שלא לשמר את העצים ולמצוא פתרון אגרונומי ותכנוני אחר. עפ"י חוו"ד יועץ תנועה נמצא כי הזזת מק"ח לשם שימור העצים יגרום לכך שתמרון הכניסה והיציאה מהחניה יהיה קשה מאוד ואף בלתי אפשרי מאחר ומדובר בחניון עם מרחב תמרון לא גדול. שימור העצים יגרום לצורך בביטול מק"ח ובאי עמידות במאזן החניה הדרוש. מובא להכרעת הוועדה לעניין זה.		
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. התקבלה פנייה מאת המבקש : לעניין חריגה מתכנית 9988 ודרישה לבצע נסיגה בקומה 6 בעומק של 5 מטרים בהתאם להחלטת ועדת שימור – הועדה מחליטה לאשר את הבינוי כפי שהוא מוצע וללא הנסיגה. לעניין המחסנים – הבקשה תתוקן בהתאם להמלצת הצוות המקצועי. לנושא גודל יח"ד שלא בהתאם לתכנית 9988 – הועדה מחליטה לאשר את היח"ד כפי שהן מוצעות. פורסמה הקלה לעניין זה. לעניין המרפסות – הבקשה תתוקן בהתאם להמלצת הצוות המקצועי למעט מרפסת גג "ר" אותה הועדה מחליטה לאשר פכי שהיא מוצעת. מדובר במרפסת גג ולא במרפסת זיז אשר יוצרת בליטה בצורה "ר". לעניין שימור עצים 11 ו-12 – במעמד הועדה הוצג פתרון עבור	26/03/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שימור העצים. את המחסן המזרחי מחוץ לקו הבניין יש לבטל, בעקבות ביטול המחסן הנ"ל, ניתן לייצר בשטח זה מילוי אדמה אשר יהווה את האדמה הגננית עבור העצים הנ"ל ובכך ניתן יהיה לשמרם. לעניין החזיתות – הועדה מחליטה לאשר את החזיתות כפי שהן מוצעות. לעניין גג המבנה – הועדה מחליטה לאשר את גג המבנה כפי שהוא מוצע. החלפת מיקום המערכות הטכניות עם הבריכה המוצעת יאלצו לשנות תכנון של הבינוי. הועדה מורה כי יש לאפשר גישה אל המתקנים הטכניים בגג. להלן התיקונים לבקשה: שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 1068.2 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1060.99 מ"ר. דירה מס' 4 יש לחשב שטח עיקרי פעם אחת את מדרגות לגג המבנה. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: מוצע חלל טכני עבור מערכות בקומת המרתף בשטח של 128.51 מ"ר – לא ניתן לאשר שטחים שהוצעו, חדרי מכוניות בתת"ק בהתאם לתכנית 9988 ניתן לאשר 30 מ"ר בלבד לבניין, ע"כ יש לצמצם שטח מערכות למותר. מחסנים מוצעים 4 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר עד 8% שטח מחסן לכל יח"ד בכפוף לאישור הוועדה יח"ד מעבר ל- 160 מ"ר בהתאם למותר בתכנית 9988. יש לציין גובה 2.20 h וכן להציג בחתך הנמכה. מחסן מס' 1 מוצע מחוץ לקו בניין, יש להציע מחסן בתוך קו בניין כמותר. במידה ויאושרו יח"ד מעבר ל- 160 מ"ר יש להציג תחשיב של עד 8% לכל יח"ד. מרפסות מוצעות מרפסות זיז וגג מקורות בתחום קו בניין – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 253286 בכפוף לחישוב מרפסות המקורות כשטח עיקרי (בהתאם למסומן בתכנית a) ובהתאם להצגת תחשיב שטחי מרפסות מקורות עד לשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד בהתאם להוראות התכנית.		

מוצעות מרפסות זיז וגג שלא מקורות בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים – אין מניעה לאשר. מרפסת גג בגג המבנה, יש להציג גישה מגרם מדרגות משותף לכל דירות המבנה. יש לצמצם עומק מרפסות זיז בחזית דרומית עד ל- 1.60 מ' כמותר. לא ניתן להציע מעקות זכוכית, יש להציג חלופה. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : עצים 11-12 הינם עצי ברוש בעלי ערכיות גבוהה. על פי סקר עצים בשל קיר דיפון מתוכנן, העצים מיועדים לעקירה- לא מקובל. קירות הדיפון הינם לטובת חפירת קומת החנייה. בהתאם לעיל, יש לצמצם תכסית חפירת קומת החנייה לטובת שימור עצים אלו. סעיף 4.1.2.(ה)(2)(א) : "קווי הבניין המירביים לבניה תת קרקעית : א. ב. יש לשאוף לפתרון חניה אשר חורג במינימום הנדרש מקונטור המבנה, תוך שימוש בטכנולוגיות חניה מתקדמות אשר מאפשרות צמצום שטחי רמפות ומפלסי חניה. השטח הפנוי מבנייה תת קרקעית ייקבע על פי ריכוז העצים ואיכות העצים בו, על פי ממצאי סקר העצים. בכל מקרה יישמר מרחק שלא יקטן מ- 1.5 מ' מעצים לשימור. במקרים חריגים, על מנת לשמר צמחיה ייחודית תוכל הועדה המקומית לקבוע על בסיס המלצת פקיד היערות כי לא תותר חניה בתחום המגרש וזאת גם אם המשמעות היא ביטול האפשרות לתוספת יח"ד בבנין." בהתאם לתיקונים, על כל עץ המוצע לעקירה יש לסמן מיקום שתילה לעץ חילופי באותה ערכיות. יש לסמן עצים מוצעים בהתאם לנוהל מבא"ת . פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). מוצעת חצר אנגלית לאוורור החניה – יש לצמצם בהתאם להוראות תכנית 9988. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20%	

משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. נגישות בהתאם להחלטת הוועדה בנושא מס' יח"ד יידרש אישור מורשה נגישות במידת הצורך. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה לעניין חריגה מתכנית 9988, עצים ונסיגה בקומה ה' חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל – 9988 אחוזי בנייה – ניתן לאשר את ה חריגה ב אחוזי הבנייה המאושרים בתכנית המתאר לטובת מבנה מחוזק וחדש. מס' קומות – בהתאם לשימור חזיתות המבנה וקווי הבניין בהתאם – קדמי וחזיתות צידיות. ניתן לאפשר חריגה בקומה אחת. יש לסגת בקומה 6 עד לעומק 5 מ' ולצמצם את שטח הדירה – על פי החלטת וועדת שימור והבהרת מחלקת שימור. תמהיל דירות – תכנית מתאר 9988 מאפשרת תכנון יח"ד חדשות עד 160 מ"ר. יש לצמצם שטחי דירות ובהתאם להציע יח"ד נוספות. פתרון החנייה ישתנה בהתאם. מובא להכרעת הוועדה לעניין דירות מעבר ל- 160 מ"ר – פורסמה הקלה, ולעניין נסיגה בקומה ה' עד לעומק 5 מ' מקו חזית לשימור. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 1068.2 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1060.99 מ"ר. דירה מס' 4 יש לחשב שטח עיקרי פעם אחת את מדרגות לגג המבנה. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות:	18/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הוועדה

מוצע חלל טכני עבור מערכות בקומת המרתף בשטח של 128.51 מ"ר – לא ניתן לאשר שטחים שהוצעו, חדרי מכוניות בתת"ק בהתאם לתכנית 9988 ניתן לאשר 30 מ"ר בלבד לבניין, ע"כ יש לצמצם שטח מערכות למותר. מחסנים מוצעים 4 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר עד 8% שטח מחסן לכל יח"ד בכפוף לאישור הוועדה יח"ד מעבר ל- 160 מ"ר בהתאם למותר בתכנית 9988. יש לציין גובה 2.20 h וכן להציג בחתך הנמכה. מחסן מס' 1 מוצע מחוץ לקו בניין, יש להציע מחסן בתוך קו בניין כמותר. במידה ויאושרו יח"ד מעבר ל- 160 מ"ר יש להציג תחשיב של עד 8% לכל יח"ד. יש לבטל גישה נוספת למחסנים משטח יח"ד. מרפסות מוצעות מרפסות זיז וגג מקורות בתחום קו בניין – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 253286 בכפוף לחישוב מרפסות המקורות כשטח עיקרי (בהתאם למסומן בתכנית a) ובהתאם להצגת תחשיב שטחי מרפסות מקורות עד לשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד בהתאם להוראות התכנית. מוצעות מרפסות זיז וגג שלא מקורות בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים – אין מניעה לאשר. מרפסת גג בגג המבנה, יש להציג גישה מגרם מדרגות משותף לכל דירות המבנה. יש לצמצם עומק מרפסות זיז בחזית דרומית עד ל- 1.60 מ' כמותר. מרפסות בצורת "ר" נוגד את הנחיות מרחביות יש להציג תכנון חלופי. לא ניתן להציע מעקות זכוכית, יש להציג חלופה. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : עצים 11-12 הינם עצי ברוש בעלי ערכיות גבוהה. על פי סקר עצים בשל קיר דיפון מתוכנן, העצים מיועדים לעקירה- לא מקובל. קירות הדיפון הינם לטובת חפירת קומת החנייה. בהתאם לעיל, יש לצמצם תכסית חפירת קומת החנייה לטובת שימור עצים אלו. סעיף 4.1.2.(ה)(2)(א) : "קווי הבניין המירביים לבניה תת קרקעית: א. ב. יש לשאוף לפתרון חניה אשר חורג במינימום הנדרש מקונטור המבנה, תוך שימוש בטכנולוגיות חניה מתקדמות אשר מאפשרות צמצום שטחי רמפות ומפלסי חניה. השטח הפנוי מבנייה תת קרקעית ייקבע על פי ריכוז העצים	

ואיכות העצים בו, על פי ממצאי סקר העצים. בכל מקרה יישמר מרחק שלא יקטן מ- 1.5 מ' מעצים לשימור. במקרים חריגים, על מנת לשמר צמחיה ייחודית תוכל הועדה המקומית לקבוע על בסיס המלצת פקיד היערות כי לא תותר חניה בתחום המגרש וזאת גם אם המשמעות היא ביטול האפשרות לתוספת יח"ד בבנין." בהתאם לתיקונים, על כל עץ המוצע לעקירה יש לסמן מיקום שתילה לעץ חילופי באותה ערכיות. יש לסמן עצים מוצעים בהתאם לנוהל מבא"ת. מובא להכרעת וועדה לעניין עצים 11-12 חזיתות חו"ד תכנון עיר: עיצוב החזיתות המוצע לא תואם לאופי הבינוי הקיים בשכונה. בתיאום עם אדריכל העיר, יש לתכנן את עיצוב החזיתות בהתאם לתכנית רחביה ובהתאם להנחיות שימור – ראה סעיף 3 מרפסות ס"ק ג'. החלטת וועדת שימור: כמות הזכוכית תצומצם הן בחזיתות והן במעקות ויבטלו המשרביות אשר זרות לאופי השכונה. גג המבנה חו"ד תכנון: מתקנים טכנים לחזית רחוב, יוצר מופע לא ראוי. יש למקם בחזית אחורית. הבריקה המוצעת תמוקם כלפי החזית הקדמית. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). מוצעת חצר אנגלית לאוורור החניה – יש לצמצם בהתאם להוראות תכנית 9988. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. נגישות		

בהתאם להחלטת הוועדה בנושא מס' יח"ד ידרש אישור מורשה נגישות במידת הצורך. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : חו"ד אגף הרישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. עבור 4 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/2 מוצע 9 מק"ח חדשות (נדרש +8 1 עודף) תנאי לטופס 4 : אישור רשות התמרור. חו"ד תכנון עיר לעניין חניה : לא ברור מדוע מוצעת רשת לחצר אנגלית במידות רחבות "המכרסמות" בחצר ומסמנת עץ לעקירה. באם על פי תקנות יש ליצור פתח שיחרור עשן ניתן באמצעים אחרים או לכל הפחות לצמצם מידות חצר אנגלית על פי הנחיות מרחביות ותכנית מתאר 9988. יש להטמיע טבלת מאזן חנייה ובהתאם לתוספת יח"ד בשל צמצום שטח יח"ד עפ"י תכנית מתאר רחביה. חו"ד הנדסית – התקבל בתאריך 27.04.2024 ע"י איתי שרעבי. חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה בתנאים.	17/03/2025	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה לדיון בלבד. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה בתנאים להיתר. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר. חו"ד וועדה מחוזית - נשלחה בקשה לחוות דעת – לא התקבלה חו"ד במסגרת הזמנים המותרים בחוק. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל – 9988 אחוזי בנייה – ניתן לאשר את ה חריגה ב אחוזי הבנייה המאושרים בתכנית המתאר לטובת מבנה מחוזק וחדש. מס' קומות – בהתאם לשימור חזיתות המבנה וקווי הבניין בהתאם – קדמי וחזיתות צידיות. ניתן לאפשר חריגה בקומה אחת. יש לסגת בקומה 6 עד לעומק 5 מ' ולצמצם את שטח הדירה – על פי החלטת וועדת שימור והבהרת מחלקת שימור. תמהיל דירות – תכנית מתאר 9988 מאפשרת תכנון יח"ד חדשות עד 160 מ"ר. יש לצמצם שטחי דירות ובהתאם להציע יח"ד נוספות. פתרון החנייה ישתנה בהתאם. מובא להכרעת הוועדה לעניין דירות מעבר ל- 160 מ"ר – פורסמה הקלה, ולעניין נסיגה בקומה ה' עד לעומק 5 מ' מקו חזית לשימור. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 תכנית 10038 : הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בניין בן 6 קומות ו- 4 יח"ד מעל קומת חניה תת"ק ומחסנים. בניית מרפסות זיז בעומק 3 מ'. בניין מעלית רכב וקירוי מחוץ לקו בניין, בהתאם להוראות תכנית 9988. שינוי מהוראות תכנית 9988 לעניין שטח יח"ד ונסיגות. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית דרומית 4 מ (בפועל בינוי מוצע במרחק של 8 מ' מגבול מגרש).		

חזית אחורית צפונית 3 מ'. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית 3 מ'. הבינוי המוצע היינו בתוך תחום קווי בניין המותרים למעט חניות תת"ק ומעלית רכב. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 1068.2 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1060.99 מ"ר. דירה מס' 4 יש לחשב שטח עיקרי פעם אחת את מדרגות לגג המבנה. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי חניה, מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מוצע חלל טכני עבור מערכות בקומת המרתף בשטח של 128.51 מ"ר – לא ניתן לאשר שטחים שהוצעו, חדרי מכוניות בתת"ק בהתאם לתכנית 9988 ניתן לאשר 30 מ"ר בלבד לבניין, ע"כ יש לצמצם שטח מערכות למותר. מוצע 5 מ"ר מרפסות שירות לכל יח"ד – אין מניעה לאשר. מחסנים מוצעים 4 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר עד 8% שטח מחסן לכל יח"ד בכפוף לאישור הוועדה יח"ד מעבר ל- 160 מ"ר בהתאם למותר בתכנית 9988. יש לציין גובה 2.20 h וכן להציג בחתך הנמכה. מחסן מס' 1 מוצע מחוץ לקו בניין, יש להציע מחסן בתוך קו בניין כמותר. במידה ויאושרו יח"ד מעבר ל- 160 מ"ר יש להציג תחשיב של עד 8% לכל יח"ד. יש לבטל גישה נוספת למחסנים משטח יח"ד. מרפסות מוצעות מרפסות זיז וגג מקורות בתחום קו בניין – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 253286 בכפוף לחישוב מרפסות המקורות כשטח עיקרי (בהתאם למסומן בתכנית a) ובהתאם להצגת תחשיב שטחי מרפסות מקורות עד לשטח של 12 מ"ר		

לכל יח"ד בהתאם להוראות התכנית. מוצעות מרפסות זיז וגג שלא מקורות בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים – אין מניעה לאשר. מרפסת גג בגג המבנה, יש להציג גישה מגרם מדרגות משותף לכל דירות המבנה. יש לצמצם עומק מרפסות זיז בחזית דרומית עד ל- 1.60 מ' כמותר. מרפסות בצורת "ר" נוגד את הנחיות מרחביות יש להציג תכנון חלופי. לא ניתן להציע מעקות זכוכית, יש להציג חלופה. תברואה חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר. חו"ד תכנון : בנגישות פנימית. מקובל. הוצג פתרון תברואה מקובל. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : עצים 11-12 הינם עצי ברוש בעלי ערכיות גבוהה. על פי סקר עצים בשל קיר דיפון מתוכנן, העצים מיועדים לעקירה- לא מקובל. קירות הדיפון הינם לטובת חפירת קומת החנייה. בהתאם לעיל, יש לצמצם תכסית חפירת קומת החנייה לטובת שימור עצים אלו. סעיף 4.1.2.(ה)(2)(א) : "קווי הבניין המירביים לבניה תת קרקעית : א. ב. יש לשאוף לפתרון חניה אשר חורג במינימום הנדרש מקונטור המבנה, תוך שימוש בטכנולוגיות חניה מתקדמות אשר מאפשרות צמצום שטחי רמפות ומפלסי חניה. השטח הפנוי מבנייה תת קרקעית ייקבע על פי ריכוז העצים ואיכות העצים בו, על פי ממצאי סקר העצים. בכל מקרה יישמר מרחק שלא יקטן מ- 1.5 מ' מעצים לשימור. במקרים חריגים, על מנת לשמר צמחיה ייחודית תוכל הועדה המקומית לקבוע על בסיס המלצת פקיד היערות כי לא תותר חניה בתחום המגרש וזאת גם אם המשמעות היא ביטול האפשרות לתוספת יח"ד בבנין." בהתאם לתיקונים, על כל עץ המוצע לעקירה יש לסמן מיקום שתילה לעץ חלופי באותה ערכיות. יש לסמן עצים מוצעים בהתאם לנוהל מבא"ת . מובא להכרעת וועדה לעניין עצים 11-12 חזיתות חו"ד תכנון עיר : עיצוב החזיתות המוצע לא תואם לאופי הבינוי		

הקיים בשכונה. בתיאום עם אדריכל העיר, יש לתכנן את עיצוב החזיתות בהתאם לתכנית רחביה ובהתאם להנחיות שימור – ראה סעיף 3 מרפסות ס"ק ג'. החלטת וועדת שימור : כמות הזכוכית תצומצם הן בחזיתות והן במעקות ויבטלו המשרביות אשר זרות לאופי השכונה. גג המבנה חו"ד תכנון : מתקנים טכנים לחזית רחוב, יוצר מופע לא ראוי. יש למקם בחזית אחורית. הבריקה המוצעת תמוקם כלפי החזית הקדמית. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדות פנימיות הניצבות לרחוב). מוצעת חצר אנגלית לאורור החניה – יש לצמצם בהתאם להוראות תכנית 9988. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. נגישות בהתאם להחלטת הוועדה בנושא מס' יח"ד יידרש אישור מורשה נגישות במידת הצורך. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
1. חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38, תכנית 10038 : הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בניין בן 6 קומות ו-4 יח"ד מעל קומת חניה תת"ק ומחסנים.	23/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

2. בניית מרפסות זיז בעומק 3 מ"מ.		
3. בניית מעלית רכב וקירוי מחוץ לקו בניין, בהתאם להוראות תכנית 9988.		
4. שינוי מהוראות תכנית 9988 לעניין שטח יח"ד ונסיגות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	1 אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
	2 חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
	4 תשלום אגרת בניה	
	5 הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
	6 חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
	7 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
	8 הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	
	9 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
	10 אישור פיקוד העורף הג"א	
	11 אישור שירותי הכבאות	
כן	12 מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
	13 אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
	14 כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
	15 דרכים - עבור קבלת היתר ההריסה - יש להגיש אלינו אישורי יועץ קרקע ומהנדס לעניין יציבות הכביש וזכות הדרך ותשתיות קיימות סמוכות לכך שאין חשש לפגיעה בהם.	
	16 אישור דרכים סופי	
	17 שפ"ע - תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית בסך 148,693 ש"ח בעבור שימור העצים ופיצוי נופי. (שימור 75,104 ש"ח, פיצוי נופי - 73,589 ש"ח)	
	18 תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	
	19 חוות דעת סופית מחלקת השימור	
	20 הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	
	21 אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

בקשה זו אושרה בוועדה בתאריך 26/03/25.

כעת מובאת הבקשה לדיון חוזר בעקבות פנית המבקש לאשר את עומק המרפסות בחזית הקדמית ל-1.90 מ' החורגים מ-1.60 מ' המותרים עפ"י תכנית 9988.

פורסמה על כך הקלה ואף היתה זו דרישה ממחלקת השימור שהמרפסות תתיישרנה עם קו המרפסת המשוחזר מקומה א'. – "יש להשיב מצב לקדמותו מרפסת קומה א' חזית דרומית לשימור עפ"י מצב המקורי משוער – מרפסת עוקבת זהה לזו הקיימת בקומת הקרקע".

אין מניעה מלאשר

לעניין עקירת עצים מס 11 + 12 אשר מיועדים לשימור הוגשו מסמכי חוו"ד מיועץ החניה ומקונסטרוקטור.

עפ"י חוו"ד הקונסטרוקטיבית נמצא כי ביצוע חלל יצוק תחת עצים על מנת לאפשר חניה אינו סביר וישים, יציקה תחת השורשים בוודאות תגרום לאי יציבות של העץ – מומלץ שלא לשמר את העצים ולמצוא פתרון אגרונומי ותכנוני אחר.

עפ"י חוו"ד יועץ תנועה נמצא כי הזזת מק"ח לשם שימור העצים יגרום לכך שתמרון הכניסה והיציאה מהחניה יהיה קשה מאוד ואף בלתי אפשרי מאחר ומדובר בחניון עם מרחב תמרון לא גדול.

שימור העצים יגרום לצורך בביטול מק"ח ובאי עמידות במאזן החניה הדרוש.

מובא להכרעת הוועדה לעניין זה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2024/0024.00</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות עפ"י תמ"א 38 - 1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הברון הירש 18 בע"מ ע"י יהודה סילבר
עורך הבקשה	אדריכל שפירא יצחק
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הברון הירש 18 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	69	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1075	תחילת תוקף	04/06/1964			
1075	תחילת תוקף	04/06/1964	25	דרך חדשה או הרחבה	
1075	תחילת תוקף	04/06/1964	69	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

ת.ב. 24/24 רחוב הברון הירש 18 – תמ"א 38

גוש : 30153

חלקה : 69

מהות הבקשה :

בתאריך 18.12.2024 נידונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לדחות את ההכרעה וזאת לצורך קבלת חו"ד מעודכנת מתוש"יה וכן על מנת לבדוק היתכנות ליצירת מבנן מול אגף תכנון עיר.

כעת מובאת הבקשה חזרה לוועדה, זאת לאחר שלא הוצגה התכנות למבנן.

התקבלה חו"ד מעודכנת מהסדרי תנועה לעניין החניה. על כן, בקשה זו מובאת בפני הוועדה להכרעה לעניין החניה.

להלן חו"ד הסדרי תנועה מעודכנת מיום 3.7.25 :

מוצע 5 יח"ד - נדרש 7 מק"ח

לא מוצע פתרון חניה

פתרון חניה ע"י מתקן חניה שהוצג אינו תקין

יש לשלם קרן חניה עבור 7 מק"ח החסרים.

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות בעל 6 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו 5 יח"ד. סה"כ 11 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה :

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

מפלס 3.00 - קומת מחסנים – מוצעת חפירת קומת מחסנים חלקית המציעה 4 מחסנים חדשים ושטחי מעבר למחסנים הנ"ל. ירידה לקומת המחסנים מוצעת ע"י מדרגות חיצוניות.

מפלסים 0.00, +0.35 קומת קרקע – קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. ליח"ד מערבית מוצעת חצר מרוצפת ומשם מוצעת הכניסה ליח"ד. מוצעת הרחבה לכניסה קיימת לצורך נגישות למעלית חדשה בחלקו הדרום מזרחי של המבנה.

מפלס +3.30 קומה א' – קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעות ליח"ד הנ"ל מרפסות זיז בחזיתות צפון מזרח וצפון מערב. מוצעת הרחבה לחדר מדרגות קיים לצורך נגישות למעלית חדשה בחלקו הדרום מזרחי של המבנה.

מפלס +6.60 קומה ב' – קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעות ליח"ד הנ"ל מרפסות זיז בחזיתות צפון מזרח, צפון מערב ודרום מערב. מוצעת הרחבה לחדר מדרגות קיים לצורך נגישות למעלית חדשה בחלקו הדרום מזרחי של המבנה.

מפלס +9.90 קומה ג' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד חדשות כולל חדרי ממ"ד ומרפסות בכלל

החזיתות. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לחדר מדרגות קיים.

מפלס +13.40 קומה ד' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד חדשות כולל חדרי ממ"ד ומרפסות בכלל החזיתות. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לחדר מדרגות קיים.

מפלס +16.90 קומה ה' – קומה חלקית ובה מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת גג.

מפלס +20.40 קומת גג – מוצעת יציאה לגג טכני דרך מדרגות משותף.

המבנה הוקם בשנת 1962. ע"פ היתר בנייה של חלקה 68 שכנה מזרח, הבניין נשוא הבקשה כבר היה קיים.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 1075 משנת 1964 המייעדת את המקום לאזור מגורים 2.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת רביד לוריא בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
05/07/2025	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה
	המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.
	חוו"ד הסדרי תנועה להלן חוו"ד הסדרי תנועה מעודכנת מיום 3.7.25: מוצע 5 יח"ד - נדרש 7 מק"ח לא מוצע פתרון חניה פתרון חניה ע"י מתקן חניה שהוצג אינו תקין יש לשלם קרן חניה עבור 7 מק"ח החסרים.
	חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות

ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. ע"פ המוצג בחו"ד תכנון עיר, נראה כי הייתה כוונה לייצר מבנן על מנת להחשיב את המבנה נשוא הבקשה כמבנה מגורים גדול ולהציע 2.5 קומות חדשות. עד למועד כתיבת המלצה זו לא הוצג בפני הצוות המקצועי מבנה נוסף בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות תכנית 10038 לעניין מבנן. על מבנים המוגשים כמבנן להיות נדונים בועדה יחד והוצאת ההיתר של 2 המבנים קשורה אחד בשנייה. מאחר ולא הוגשה בקשה נוספת למבנן יחד עם הבקשה הנ"ל, לא ניתן לאשר 2.5 קומות. יש לצמצם את מספר הקומות החדשות ל-2 קומות מלאות. מחסנים מוצעים 4 מחסנים חדשים ע"י גישה חיצונית ממדרגות חיצוניות. יש להציע גישה פנימית בלבד לקומת המחסנים דרך חדר המדרגות המשותף. גישה חיצונית לקומת המחסנים לא מקובלת ולא תאושר. יש להציע מחסן אחד לכל יח"ד. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. יש לציין על גבי כל מרפסת את שטחה ולוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים יש להטמיע סקר עצים על גבי ההרמוניקה. יש להציג לפחות 3 עצים חדשים בוגרים בעלי ערכיות לנטיעה. בחזית מערבית יש לסמן עץ ברוש לשימור ולהראות קו מידה של מרחק חפירה מהעץ. תברואה פתרון התברואה יהיה בניצב לרחוב ולא בחזית לרחוב כפי שמוצעת כעת. יש להציג בהתאם להנחיות מרחביות.		

נגישות לא מוצעת הנגשה. התכנית מציעה תוספת של 5 יח"ד. תוספת המעלית מתוכננת לעצור בפודסט ולא במפלס הקומה. אמנם אין חובת הנגשה היות ומדובר בתוספת של פחות מ6 יח"ד. עם זאת, אין מניעה מלהציע תכנון מהלך מדרגות בקומות החדשות. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1075 תחילת תוקף : 04/06/1964 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 חו"ד הנדסית	05/07/2025	חוות דעת תכנונית

התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 27.9.2022. חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הסדרי תנועה להלן חו"ד הסדרי תנועה מעודכנת מיום 3.7.25 : מוצע 5 יח"ד - נדרש 7 מק"ח לא מוצע פתרון חניה פתרון חניה ע"י מתקן חניה שהוצג אינו תקין יש לשלם קרן חניה עבור 7 מק"ח החסרים. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב קריית משה גבעת שאול שמהווה את מדיניות התכנון, מסמנת את המתחם למתחם מגורים ג': 200-2405 בנייה מירבי, 6 קומות, קווי בניין 4 מ' קדמי וצידי 5 מ' אחורי. איחוד וחלוקה אסורים. תוספת 2 קומות מעל בניין קיים. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של 2.5 קומות על 3 קומות קיימות ובנוסף קומת מחסנים מוצעת. סה"כ – תוספת של 5 יח"ד חדשות ל-6 יח"ד הקיימות. הקלה בתוספת מרפסות זיז בעומק 2 מטר ולא 1.5 כמותר. הקלה בבניית מרפסת בהקלה עד 40%. הקלה בבניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר ולא ב-8% כמותר. בניית מרפסות זיזיות עד קו בניין תמ"א לפי תב"ע 101- 0615880. חריגה בקו בניין לצורך בניית מתקנים טכניים, מתקן תברואה, גמל מים וכו'.		

ניוד דיור בר השגה – ניוד דיור בר השגה מקומה ה' לקומה ג' וד'. ניוד שטח מקומה ד' לקומה ה' האחרונה. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לבניין הינם 2 מטרים לחזית קדמית ולחזיתות צידיות 31 מטרים לחזית אחורית. הבניין המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט מתקנים טכניים להם בוצעה הקלה ומדרגות ירידה לקומת המחסנים. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. ע"פ המוצג בחו"ד תכנון עיר, נראה כי הייתה כוונה לייצר מבנן על מנת להחשיב את המבנה נשוא הבקשה כמבנה מגורים גדול ולהציע 2.5 קומות חדשות. עד למועד כתיבת המלצה זו לא הוצג בפני הצוות המקצועי מבנה נוסף בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות תכנית 10038 לעניין מבנן. על מבנים המוגשים כמבנן להיות נדונים בועדה יחד והוצאת ההיתר של 2 המבנים קשורה אחד בשנייה. מאחר ולא הוגשה בקשה נוספת למבנן יחד עם הבקשה הנ"ל, לא ניתן לאשר 2.5 קומות. יש לצמצם את מספר הקומות החדשות ל-2 קומות מלאות. מחסנים מוצעים 4 מחסנים חדשים ע"י גישה חיצונית ממדרגות חיצוניות. יש להציע גישה פנימית בלבד לקומת המחסנים דרך חדר המדרגות המשותף. גישה חיצונית לקומת המחסנים לא מקובלת ולא תאושר. יש להציע מחסן אחד לכל יח"ד. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו		

בניין תמ"א. יש לציין על גבי כל מרפסת את שטחה ולוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים יש להטמיע סקר עצים על גבי ההרמוניקה. יש להציג לפחות 3 עצים חדשים בוגרים בעלי ערכיות לנטיעה. בחזית מערבית יש לסמן עץ ברוש לשימור ולהראות קו מידה של מרחק חפירה מהעץ. תברואה פתרון התברואה יהיה בניצב לרחוב ולא בחזית לרחוב כפי שמוצעת כעת. יש להציג בהתאם להנחיות מרחביות. נגישות לא מוצעת הנגשה. התכנית מציעה תוספת של 5 יח"ד. תוספת המעלית מתוכננת לעצור בפודסט ולא במפלס הקומה. אמנם אין חובת הנגשה היות ומדובר בתוספת של פחות מ-6 יח"ד. עם זאת, אין מניעה מלהציע תכנון מהלך מדרגות בקומות החדשות. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. סימונים גרפיים		

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
הועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד מעודכנת מתוש"יה מאחר ובמהלך בחינת הבקשה, לא נראה כי הייתה חו"ד מעודכנת המתייחסת לנתונים הנכונים המוצעים בבקשה. בנוסף, מורה הועדה להחזיר את הבקשה לתכנון עיר לקבלת חו"ד מעודכנת באם ניתן לייצר מבנן בבניין נשוא הבקשה ולאפשר את מלוא הקומות המוצעות בבקשה. לאחר קבלת חוות הדעת, הבקשה תובא לדיון פנימי למתן החלטה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : בבניין קיימות 6 יח"ד ולא קיימים ע"פ היתר בנייה אחרון מקומות חניה. מוצעות 5 יח"ד חדשות להן דרוש 7 מקומות חניה. מקומות חניה דרושים עבור יח"ד קיימות ומוצעות הינו 7. בתכנית לא מוצעות חניות. יש לשלם קרן חניה כללית עבור 7 מקומות חניה. ***חו"ד תוש"יה אינה עדכנית, לא משלב תכנון עיר ולא במערכת התנאים וזאת מאחר ובבקשה נראה כי מוצעות 3 חניות. חניה בודדת ומכפיל חניה בחלקו הצפון מערבי של המגרש. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : יש לתאם את פתרון החניה המוצע ע"י מעלית רכב עם אגף תוש"יה. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. ע"פ המוצג בחו"ד תכנון עיר, נראה כי הייתה כוונה לייצר מבנן	18/12/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

על מנת להחשיב את המבנה נשוא הבקשה כמבנה מגורים גדול ולהציע 2.5 קומות חדשות. עד למועד כתיבת המלצה זו לא הוצג בפני הצוות המקצועי מבנה נוסף בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות תכנית 10038 לעניין מבן. על מבנים המוגשים כמבן להיות נדונים בועדה יחד והוצאת ההיתר של 2 המבנים קשורה אחד בשנייה. מאחר ולא הוגשה בקשה נוספת למבן יחד עם הבקשה הנ"ל, לא ניתן לאשר 2.5 קומות. יש לצמצם את מספר הקומות החדשות ל-2 קומות מלאות. מחסנים מוצעים 4 מחסנים חדשים ע"י גישה חיצונית ממדרגות חיצוניות. יש להציע גישה פנימית בלבד לקומת המחסנים דרך חדר המדרגות המשותף. גישה חיצונית לקומת המחסנים לא מקובלת ולא תאושר. יש להציע מחסן אחד לכל יח"ד. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. יש לציין על גבי כל מרפסת את שטחה ולוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים יש להטמיע סקר עצים על גבי ההרמוניקה. יש להציג לפחות 3 עצים חדשים בוגרים בעלי ערכיות לנטיעה. בחזית מערבית יש לסמן עץ ברוש לשימור ולהראות קו מידה של מרחק חפירה מהעץ. תברואה פתרון התברואה יהיה בניצב לרחוב ולא בחזית לרחוב כפי שמוצעת כעת. יש להציג בהתאם להנחיות מרחביות. נגישות לא מוצעת הנגשה. התכנית מציעה תוספת של 5 יח"ד. תוספת המעלית מתוכננת לעצור בפודסט ולא במפלס הקומה. אמנם אין חובת הנגשה היות ומדובר בתוספת של פחות מ-6 יח"ד. עם זאת, אין מניעה מלהציע תכנון מהלך מדרגות בקומות החדשות. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.	

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה: בבניין קיימות 6 יח"ד ולא קיימים ע"פ היתר בנייה אחרון מקומות חניה. מוצעות 5 יח"ד חדשות להן דרוש 7 מקומות חניה. מקומות חניה דרושים עבור יח"ד קיימות ומוצעות הינו 7. בתכנית לא מוצעות חניות. יש לשלם קרן חניה כללית עבור 7 מקומות חניה. ***חו"ד תוש"יה אינה עדכנית, לא משלב תכנון עיר ולא במערכת התנאים וזאת מאחר ובבקשה נראה כי מוצעות 3 חניות. חניה בודדת ומכפיל חניה בחלקו הצפון מערבי של המגרש. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: יש לתאם את פתרון החניה המוצע ע"י מעלית רכב עם אגף תוש"יה. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר	09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. ע"פ המוצג בחו"ד תכנון עיר, נראה כי הייתה כוונה לייצר מבן על מנת להחשיב את המבנה נשוא הבקשה כמבנה מגורים גדול ולהציע 2.5 קומות חדשות. עד למועד כתיבת המלצה זו לא הוצג בפני הצוות המקצועי מבנה נוסף בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות תכנית 10038 לעניין מבן. על מבנים המוגשים כמבן להיות נדונים בועדה יחד והוצאת ההיתר של 2 המבנים קשורה אחד בשנייה. מאחר ולא הוגשה בקשה נוספת למבן יחד עם הבקשה הנ"ל, לא ניתן לאשר 2.5 קומות. יש לצמצם את מספר הקומות החדשות ל2 קומות מלאות. מחסנים מוצעים 4 מחסנים חדשים ע"י גישה חיצונית ממדרגות חיצוניות. יש להציע גישה פנימית בלבד לקומת המחסנים דרך חדר המדרגות המשותף. גישה חיצונית לקומת המחסנים לא מקובלת ולא תאושר. יש להציע מחסן אחד לכל יח"ד. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. יש לציין על גבי כל מרפסת את שטחה ולוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים יש להטמיע סקר עצים על גבי ההרמוניקה. יש להציג לפחות 3 עצים חדשים בוגרים בעלי ערכיות לנטיעה. בחזית מערבית יש לסמן עץ ברוש לשימור ולהראות קו מידה של מרחק חפירה מהעץ. תברואה פתרון התברואה יהיה בניצב לרחוב ולא בחזית לרחוב כפי שמוצעת כעת. יש להציג בהתאם להנחיות מרחביות. נגישות		

לא מוצעת הנגשה. התכנית מציעה תוספת של 5 יח"ד. תוספת המעלית מתוכננת לעצור בפודסט ולא במפלס הקומה. אמנם אין חובת הנגשה היות ומדובר בתוספת של פחות מ-6 יח"ד. עם זאת, אין מניעה מלהציע תכנון מהלך מדרגות בקומות החדשות. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1075 תחילת תוקף : 04/06/1964 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 27.9.2022	01/12/2024	חוות דעת תכנונית

חוו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : בבניין קיימות 6 יח"ד ולא קיימים ע"פ היתר בנייה אחרון מקומות חניה. מוצעות 5 יח"ד חדשות להן דרוש 7 מקומות חניה. מקומות חניה דרושים עבור יח"ד קיימות ומוצעות הינו 7. בתכנית לא מוצעות חניות. יש לשלם קרן חניה כללית עבור 7 מקומות חניה. ***חוו"ד תוש"יה אינה עדכנית, לא משלב תכנון עיר ולא במערכת התנאים וזאת מאחר ובבקשה נראה כי מוצעות 3 חניות. חניה בודדת ומכפיל חניה בחלקו הצפון מערבי של המגרש. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : יש לתאם את פתרון החניה המוצע ע"י מעלית רכב עם אגף תוש"יה. מדיניות תכנונית – חוו"ד תכנון עיר תכנית אב קריית משה גבעת שאול שמהווה את מדיניות התכנון, מסמנת את המתחם למתחם מגורים ג': 200-2405 בנייה מירבי, 6 קומות, קווי בניין 4 מ' קדמי וצידי 5 מ' אחורי. איחוד וחלוקה אסורים. תוספת 2 קומות מעל בניין קיים. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של 2.5 קומות על 3 קומות קיימות ובנוסף קומת מחסנים מוצעת. סה"כ – תוספת של 5 יח"ד חדשות ל-6 יח"ד הקיימות. הקלה בתוספת מרפסות זיז בעומק 2 מטר ולא 1.5 כמותר. הקלה בבניית מרפסת בהקלה עד 40%. הקלה בבניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר ולא ב-8% כמותר. בניית מרפסות זיזיות עד קו בניין תמ"א לפי תב"ע -101		

0615880. חריגה בקו בניין לצורך בניית מתקנים טכניים, מתקן תברואה, גמל מים וכו'. ניוד דיור בר השגה – ניוד דיור בר השגה מקומה ה' לקומה ג' וד'. ניוד שטח מקומה ד' לקומה ה' האחרונה. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לבניין הינם 2 מטרים לחזית קדמית ולחזיתות צידיות 31 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט מתקנים טכניים להם בוצעה הקלה ומדרגות ירידה לקומת המחסנים. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. ע"פ המוצג בחו"ד תכנון עיר, נראה כי הייתה כוונה לייצר מבן על מנת להחשיב את המבנה נשוא הבקשה כמבנה מגורים גדול ולהציע 2.5 קומות חדשות. עד למועד כתיבת המלצה זו לא הוצג בפני הצוות המקצועי מבנה נוסף בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות תכנית 10038 לעניין מבן. על מבנים המוגשים כמבן להיות נדונים בועדה יחד והוצאת ההיתר של 2 המבנים קשורה אחד בשנייה. מאחר ולא הוגשה בקשה נוספת למבן יחד עם הבקשה הנ"ל, לא ניתן לאשר 2.5 קומות. יש לצמצם את מספר הקומות החדשות ל2 קומות מלאות. מחסנים מוצעים 4 מחסנים חדשים ע"י גישה חיצונית ממדרגות חיצוניות. יש להציע גישה פנימית בלבד לקומת המחסנים דרך חדר המדרגות המשותף. גישה חיצונית לקומת המחסנים לא מקובלת ולא תאושר. יש להציע מחסן אחד לכל יח"ד. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. מרפסות		

מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. יש לציין על גבי כל מרפסת את שטחה ולוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים יש להטמיע סקר עצים על גבי ההרמוניקה. יש להציג לפחות 3 עצים חדשים בוגרים בעלי ערכיות לנטיעה. בחזית מערבית יש לסמן עץ ברוש לשימור ולהראות קו מידה של מרחק חפירה מהעץ. תברואה פתרון התברואה יהיה בניצב לרחוב ולא בחזית לרחוב כפי שמוצעת כעת. יש להציג בהתאם להנחיות מרחביות. נגישות לא מוצעת הנגשה. התכנית מציעה תוספת של 5 יח"ד. תוספת המעלית מתוכננת לעצור בפודסט ולא במפלס הקומה. אמנם אין חובת הנגשה היות ומדובר בתוספת של פחות מ-6 יח"ד. עם זאת, אין מניעה מלהציע תכנון מהלך מדרגות בקומות החדשות. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה.		

סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפי"ע). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה בעניין החניה. 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.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפי"ע). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה בעניין החניה. 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.	12/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	21/07/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1075 תחילת תוקף : 04/06/1964 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 27.9.2022. חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : בבניין קיימות 6 יח"ד ולא קיימים ע"פ היתר בנייה אחרון מקומות חניה. מוצעות 5 יח"ד חדשות להן דרוש 7 מקומות חניה. מקומות חניה דרושים עבור יח"ד קיימות ומוצעות הינו 7. בתכנית לא מוצעות חניות. יש לשלם קרן חניה כללית עבור 7 מקומות חניה. ***חו"ד תוש"יה אינה עדכנית, לא משלב תכנון עיר ולא במערכת התנאים וזאת מאחר ובבקשה נראה כי מוצעות 3 חניות. חניה בודדת ומכפיל חניה בחלקו הצפון מערבי של המגרש. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : יש לתאם את פתרון החניה המוצע ע"י מעלית רכב עם אגף תוש"יה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב קריית משה גבעת שאול שמהווה את מדיניות התכנון,		

מסמנת את המתחם למתחם מגורים ג': 200-2405 בנייה מירבי, 6 קומות, קווי בניין 4 מ' קדמי וצידי 5 מ' אחורי. איחוד וחלוקה אסורים. תוספת 2 קומות מעל בניין קיים. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של 2.5 קומות על 3 קומות קיימות ובנוסף קומת מחסנים מוצעת. סה"כ – תוספת של 5 יח"ד חדשות ל-6 יח"ד הקיימות. הקלה בתוספת מרפסות זיז בעומק 2 מטר ולא 1.5 כמותר. הקלה בבניית מרפסת בהקלה עד 40%. הקלה בבניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר ולא ב-8% כמותר. בניית מרפסות זיזיות עד קו בניין תמ"א לפי תב"ע 101-0615880. חריגה בקו בניין לצורך בניית מתקנים טכניים, מתקן תברואה, גמל מים וכו'. ניוד דיור בר השגה – ניוד דיור בר השגה מקומה ה' לקומה ג' וד'. ניוד שטח מקומה ד' לקומה ה' האחרונה. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לבניין הינם 2 מטרים לחזית קדמית ולחזיתות צידיות 3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט מתקנים טכניים להם בוצעה הקלה ומדרגות ירידה לקומת המחסנים. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. ע"פ המוצג בחו"ד תכנון עיר, נראה כי הייתה כוונה לייצר מבנה על מנת להחשיב את המבנה נשוא הבקשה כמבנה מגורים גדול ולהציע 2.5 קומות חדשות. עד למועד כתיבת המלצה זו לא הוצג בפני הצוות המקצועי מבנה נוסף בעל מאפיינים דומים בהתאם		

להוראות תכנית 10038 לעניין מבן. על מבנים המוגשים כמבן להיות נדונים בועדה יחד והוצאת ההיתר של 2 המבנים קשורה אחד בשנייה. מאחר ולא הוגשה בקשה נוספת למבן יחד עם הבקשה הנ"ל, לא ניתן לאשר 2.5 קומות. יש לצמצם את מספר הקומות החדשות ל-2 קומות מלאות. מחסנים מוצעים 4 מחסנים חדשים ע"י גישה חיצונית ממדרגות חיצוניות. יש להציע גישה פנימית בלבד לקומת המחסנים דרך חדר המדרגות המשותף. גישה חיצונית לקומת המחסנים לא מקובלת ולא תאושר. יש להציע מחסן אחד לכל יח"ד. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. יש לציין על גבי כל מרפסת את שטחה ולוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כלל המרפסות בבנין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים יש להטמיע סקר עצים על גבי ההרמוניקה. יש להציג לפחות 3 עצים חדשים בוגרים בעלי ערכיות לנטיעה. בחזית מערבית יש לסמן עץ ברוש לשימור ולהראות קו מידה של מרחק חפירה מהעץ. תברואה פתרון התברואה יהיה בניצב לרחוב ולא בחזית לרחוב כפי שמוצעת כעת. יש להציג בהתאם להנחיות מרחביות. נגישות לא מוצעת הנגשה. התכנית מציעה תוספת של 5 יח"ד. תוספת המעלית מתוכננת לעצור בפודסט ולא במפלס הקומה. אמנם אין חובת הנגשה היות ומדובר בתוספת של פחות מ-6 יח"ד. עם זאת, אין מניעה מלהציע תכנון מהלך מדרגות בקומות החדשות.		

ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
בניית תוספות בהתאם לתמא 38 ותוכנית 10038- חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה הקלה בתוספת מרפסות זיז בעמוק 2 מטר ולא 1.5 מטר כמותר. הקלה בבניית מרפסות בהקלה עד 40% הקלה בבניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר ולא ב-8% כמותר. בניית מרפסות זיזיות עד קו בנין תמ"א לפי תב"ע 0615880-101 חריגה בקו בנין לצורך בניית מתקנים טכנים ניוד דיור בר השגה ניוד שטח מקומה ד' לקומה ה' האחרונה.	12/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

	2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3	אישור פיקוד העורף הג"א
	4	אישור שירותי הכבאות
	5	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	6	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
	7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	9	תשלום אגרת בניה
	10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	13	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	16	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	17	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	18	תשלום כופר חניה בהתאם לחו"ד מחלקת תוש"יה
	19	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	20	הגשת ערבות בנקאית בסך ₪ 58,020 בעבור שימור העצים.
	21	תשלום היטל כספי בסך ₪ 5,730

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

להלן חו"ד הסדרי תנועה מעודכנת מיום 3.7.25 :

מוצע 5 יח"ד - נדרש 7 מק"ח

לא מוצע פתרון חניה

פתרון חניה ע"י מתקן חניה שהוצג אינו תקין

יש לשלם קרן חניה עבור 7 מק"ח החסרים.

חישוב שטחים

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

ע"פ המוצג בחו"ד תכנון עיר, נראה כי הייתה כוונה לייצר מבנן על מנת להחשיב את המבנה נשוא הבקשה כמבנה מגורים גדול ולהציע 2.5 קומות חדשות. עד למועד כתיבת המלצה זו לא הוצג בפני הצוות המקצועי מבנה נוסף בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות תכנית 10038 לעניין מבנן. על מבנים המוגשים כמבנן להיות נדונים בועדה יחד והוצאת ההיתר של 2 המבנים קשורה אחד בשנייה. מאחר ולא הוגשה בקשה נוספת למבנן יחד עם הבקשה הנ"ל, לא ניתן לאשר 2.5 קומות. יש לצמצם את מספר הקומות החדשות ל2 קומות מלאות.

מחסנים

מוצעים 4 מחסנים חדשים ע"י גישה חיצונית ממדרגות חיצוניות.

יש להציע גישה פנימית בלבד לקומת המחסנים דרך חדר המדרגות המשותף. גישה חיצונית לקומת המחסנים לא מקובלת ולא תאושר.

יש להציע מחסן אחד לכל יח"ד.

יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א.

יש לציין על גבי כל מרפסת את שטחה ולוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

עצים

יש להטמיע סקר עצים על גבי ההרמוניקה. יש להציג לפחות 3 עצים חדשים בוגרים בעלי ערכיות לנטיעה. בחזית מערבית יש לסמן עץ ברוש לשימור ולהראות קו מידה של מרחק חפירה מהעץ.

תברואה

פתרון התברואה יהיה בניצב לרחוב ולא בחזית לרחוב כפי שמוצעת כעת. יש להציג בהתאם להנחיות מרחביות.

נגישות

לא מוצעת הנגשה. התכנית מציעה תוספת של 5 יח"ד. תוספת המעלית מתוכננת לעצור בפודסט ולא במפלס הקומה. אמנם אין חובת הנגשה היות ומדובר בתוספת של פחות מ6 יח"ד. עם זאת,

אין מניעה מלהציע תכנון מהלך מדרגות בקומות החדשות.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2021/0165.01</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2021/0165.01
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הרבסט מתנאל שי
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	קוסלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עובד 11 , גבעת חנניה

גוש	חלקה	בשלמות
30019	15	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
62	תחילת תוקף	16/07/1959			
עמ/9	תחילת תוקף	31/03/1977	1	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

2021/165.01 חידוש היתר ללא שינוי בעלי עניין

כתובת : עובד 11, גבעת חנניה

x200f# : x200f30019#x200f#

חלקה : 15

רקע לבקשה :

בהיתר מקורי מס' 117513 שהופק ביום 08/09/2022 בתיק מס' 2021/165.00 אושרה בקשה עבור "הריסה ובניה מחדש עפ"י תכנית 10038 ותמ"א 38" הכוללת מבקש אחד, הרבסט מתנאל שי. כעת פג תוקף ההיתר ומבוקש חידוש להיתר זה.

מידע קודם

מתאריך	
05/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 08/09/2028. יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.
26/06/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : עמ/9 תחילת תוקף : 31/03/1977 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. התאמת הבקשה למותר : בתאריך 08/09/2022 הופק היתר בניה מס' 117513 לתיק בניין מס' 2021/165.00. תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 08/09/2025. כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות. התקבלה בקשה לחידוש היתר הבניה ללא שינוי בעלי העניין, התקבל טופס בקשה לחידוש היתר מלא וחתום - אין מניעה לאשר. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך תוקפו של ההיתר ב-3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. לדברי עורך הבקשה והמבקש, טרם הסתיימו עבודות הבניה מהסיבה המפורטת בטופס הבקשה. התיק מובא לדיון לחידוש היתר למקסימום 6 שנים המותרות.

סיבות העיכוב: "לצערי עקב המלחמה לא התאפשר לבצע את הפרויקט מטעמים כלכליים וכן עקב מחסור עמוק בפועלים, עתה אנו מתכוונים להתחיל ביישומו". היות והתקבלה בקשה לחידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלמות את 6 השנים, דהיינו: עד לתאריך 08/09/2028.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים:

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 08/09/2028.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2017/1060.01</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי שם בהיתר, חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר 116910 בתיק בנין 2017/1060
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת סימונה גנז ע"פ יפוי כוח עו"ד איתן מרנס
עורך הבקשה	אדריכל שחר חיים
מתכנן השלד	בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אברהם ענתבי 4 , נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30041	76	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
184523	תחילת תוקף	17/10/2017			
184523	תחילת תוקף	17/10/2017	126	מגורים	
ג30041	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

2017/1060.01 חידוש היתר כולל שינוי בעלי עניין

כתובת : אברהם ענתבי 4 שערי חסד

גוש : 30041

חלקה : 5076

רקע לבקשה :

בהיתר מקורי מס' 116910 שהופק ביום 15/03/2022 בתיק מס' 2017/1060 אושרה בקשה עבור "הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש בן 5 מעל קומת חניה ומחסנים לפי תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק מיבנים

מפני רעידות אדמה. " הכוללת מבקש ובעל נכס אחד - "זיילר מאיר באמצעות עו"ד שניידר".

כעת פג תוקף ההיתר ומבוקש חידוש להיתר זה כולל שינוי מבקשים ובעלי הנכס, עבור ליונל גנו וסימונה גנו - שניהם באמצעות עו"ד איתן מרנס.

מידע קודם

מתאריך	
05/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 15/03/2028. יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.
26/06/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30041 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבקשה למותר : בתאריך 15/03/2022 הופק היתר בניה מס' 116910 לתיק בניין מס' 2017/1060. תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 15/03/2025. כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות. התקבלה בקשה לחידוש היתר הבניה כולל שינוי בעלי עניין, מבקש ובעל הנכס. התקבל נסח טאבו עדכני מיום 23/4/2025 בו רשומים ליונל גנו וסימונה גנו כבעלים בחלקה. התקבל טופס בקשה לשינוי שם בעלים וטופס בקשה לחידוש היתר מלא וחתום - אין מניעה לאשר.

לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך תוקפו של ההיתר ב-3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. לדברי עורך הבקשה והמבקש, טרם הסתיימו עבודות הבניה. התיק מובא לדיון לחידוש היתר למקסימום 6 שנים המותרות. סיבות העיכוב: "תמו 3 שנים מיום פקיעת ההיתר וטרם הסתיימו העבודות". היות והתקבלה בקשה לחידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלימות את 6 השנים, דהיינו: עד לתאריך 15/03/2028.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	3

**המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים**

לחדש היתר בניה בתנאים:

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 15/03/2028.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2018/0638.01</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה יסודות שיתוף חברה לבניין בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל ארד זאב
מתכנן השלד	מהנדס אשכנזי מאיר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד עין צורים 4 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30116	91	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986	59	דרך חדשה או הרחבה	

תאור הבקשה

2018/638.01 חידוש היתר ללא שינוי בעלי עניין

כתובת : שד' עין צורים 4 ארנונה

גוש : 30116

חלקה : 91

רקע לבקשה :

בהיתר מקורי מס' 117160 שהופק ביום 26/06/2022 בתיק מס' 2018/638.00 אושרה בקשה עבור "בקשה לתוספות בנייה וחיזוק מבנה במסגרת תמ"א 38" הכוללת מבקש אחד, יסודות שיתוף חברה לבניין בע"מ. כעת פג תוקף ההיתר ומבוקש חידוש להיתר זה.

מידע קודם

מתאריך	
לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 26/06/2028. יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721 א תחילת תוקף : 12/01/1986 ייעוד הקרקע : דרך חדשה או הרחבה התאמת הבקשה למותר : בתאריך 26/06/2022 הופק היתר בניה מס' 117160 לתיק בניין מס' 2018/638.00. תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 26/06/2025. כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות. התקבלה בקשה לחידוש היתר הבניה ללא שינוי בעלי העניין, התקבל טופס בקשה לחידוש היתר מלא וחתום - אין מניעה לאשר. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך	26/06/2025 חוות דעת תכנונית

תוקפו של ההיתר ב-3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. לדברי עורך הבקשה והמבקש, טרם הסתיימו עבודות הבניה מהסיבה המפורטת בטופס הבקשה. התיק מובא לדיון לחידוש היתר למקסימום 6 שנים המותרות. סיבות העיכוב: "עקב קושי בהחתמת תתי חלקות בבעלות העיריה על מסמכי הליווי (לאחר ימי מילואים רבים של ערן מוטרו וצוותים נוספים). פתיחת הפרוייקט התעכבה. בנוסף עקב איסור פיקוד העורף על העסקת פועלים פלסטינאים, פעלנו להחלפת צוותי העובדים בהתאם להנחיות. אנו צפויים לסיים את הפוייקט בחודשים הקרובים, לאור האמור נודה להארכת תוקף היתר הבניה לתקופה נוספת". היות והתקבלה בקשה לחידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלימות את 6 השנים, דהיינו: עד לתאריך 26/06/2028.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1

**המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים**

לחדש היתר בניה בתנאים:

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 26/06/2028.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2018/0635.01</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק 2018/0635.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יסודות שיתוף חברה לבניה בע"מ יסודות שיתוף
עורך הבקשה	אדריכל קרניאל שגית
מתכנן השלד	אשכנזי מאיר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יהושע בן נון 28 , המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30004	82	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30004	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30004	תחילת תוקף	16/07/1959	82	אזור מגורים 1..	623

תאור הבקשה

2018/635.01 חידוש היתר ללא שינוי בעלי עניין

כתובת: יהושע בן נון 28 המושבה היוונית

x200f# : x200f30004#x200f#

חלקה: 82

רקע לבקשה:

בהיתר מקורי מס' 117151 שהופק ביום 15/06/2022 בתיק מס' 2018/635.00 אושרה בקשה עבור

"הריסת מבנה קיים ובניית בית מגורים חדש במסגרת תמ"א 38" הכוללת מבקש אחד, יסודות שיתוף בע"מ.

כעת פג תוקף ההיתר ומבוקש חידוש ההיתר זה.

מידע קודם

מתאריך	
05/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 19/06/2028. יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.
26/06/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30004 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. התאמת הבקשה למותר : בתאריך 19/06/2022 הופק היתר בניה מס' 117151 לתיק בניין מס' 2018/635.00. תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 19/06/2025. כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות. התקבלה בקשה לחידוש היתר הבניה ללא שינוי בעלי העניין, התקבל טופס בקשה לחידוש היתר מלא וחתום - אין מניעה לאשר. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך תוקפו של ההיתר ב-3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. לדברי עורך הבקשה והמבקש, טרם הסתיימו עבודות הבניה מהסיבה המפורטת בטופס הבקשה. התיק מובא לדיון לחידוש היתר למקסימום 6 שנים המותרות.

סיבות העיכוב: "עקב איסור פיקוד העורף להעסקת פועלים פלסטינאים, פעלנו להחלפת צוותי העובדים בהתאם להנחית פיקוד העורף, מה שגרם לעיכוב בתחילת ביצוע הפרויקט כמו גם הפסקת עבודה לאור חפירות של רשות העתיקות למס' חודשים. אנו צפויים לסיים את הפרויקט לקראת חודש 5/2026. היות והתקבלה בקשה לחידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלמות את 6 השנים, דהיינו: עד לתאריך 19/06/2028.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1

**המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים**

לחדש היתר בניה בתנאים:

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 19/06/2028.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2018/0136.01</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2018/0136.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה אינוסט בע"מ גלובלפריים
עורך הבקשה	אדריכל קופרשטוק ירון
מתכנן השלד	מהנדס ניסים שלומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך בית לחם 69 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30001	68	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	68	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

2018/136.01 חידוש היתר כולל שינוי בעלי עניין

כתובת: דרך בית לחם 69 , בקעה

גוש: 30001

חלקה: 68

רקע לבקשה:

בהיתר מקורי מס' 115310 שהופק ביום 06/09/2020 בתיק מס' 2018/136.00 אושרה בקשה עבור "הריסת חלקי מבנה קיים תוך שמירת חזיתות והקמת בניין בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים." הכוללת

מבקש אחד - "בוטיק בקעה".

כעת פג תוקף ההיתר ומבוקש חידוש להיתר זה כולל שינוי מבקשים ובעלי הנכס, עבור –"גלובלפריים אינווסט בע"מ".

מידע קודם

מתאריך	
06/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 06/09/2026. יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.
06/07/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התאמת הבקשה למותר : בתאריך 06/09/2020 הופק היתר בניה מס' 115310 לתיק בניין מס' 2018/136.00. תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 06/09/2023. כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם החלו בעבודות. התקבלה בקשה לחידוש היתר הבניה כולל שינוי בעלי עניין, מבקש ובעל הנכס. התקבל נסח טאבו עדכני מיום 10/06/2025 בו רשומים "גלובלפריים אינווסט בע"מ" כבעלים בחלקה. התקבל טופס בקשה לשינוי שם בעלים וטופס בקשה לחידוש היתר מלא וחתום - אין מניעה לאשר.

לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך תוקפו של ההיתר ב-3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. לדברי עורך הבקשה והמבקש, טרם הסתיימו עבודות הבניה. התיק מובא לדיון לחידוש היתר למקסימום 6 שנים המותרות. סיבות העיכוב: "תמו 3 שנים מיום פקיעת ההיתר וטרם החלו העבודות". היות והתקבלה בקשה לחידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלימות את 6 השנים, דהיינו: עד לתאריך 06/09/2026.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1

**המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים**

לחדש היתר בניה בתנאים:

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 06/09/2026.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2022/0338.00</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות המבנה הקיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פורטמן יהושע לונדון
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק משרד נירה
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	9
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רמבן 46 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30038	123	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1617	תחילת תוקף	06/05/1971			
1617	תחילת תוקף	06/05/1971	8	דרך חדשה או הרחבה	
1799	תחילת תוקף	05/04/1973			
1799	תחילת תוקף	05/04/1973	2	דרך חדשה או הרחבה	
30038ג	תחילת תוקף	16/07/1959	5123	אזור מגורים 2	529
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015	215	דרך מאושרת	
9988	תחילת תוקף	25/08/2015	24	מגורים	

תאור הבקשה

בתאריך 31.12.24 הופק היתר בנייה לבקשה הנ"ל. התקבלה פנייה מאת מתנגדת בתיק הבקשה להיתר בטענה כי החניות בבקשה אינן תואמות את תכנית 9988 מאחר והינן עיליות וכי יש לבטלן מההיתר.

מבדיקת הצוות המקצועי עולה כי החניות העיליות בבקשה זו אינן באותו מיקום של החניות שאושרו בהיתר קודם.

בדיון ב בקשה מתאריך 9.5.23 הורתה הועדה כי יש להביא אישור הסדרי תנועה מעודכן ביח ס למספר מקומות החניה עליהן יש לשלם כופר וזאת לאחר הפחתת 2 המקומות חניה הקיימים במגרש.

התייחסות תוש"יה לבקשה מתאריך 12.12.23: מוצע הריסה ובנייה במסגרת תמא 2-38 מוצע 16 יח"ד - נדרש ע"פ תקן 5166ב 18 מק"ח בגין הקלת שימור נדרש לשלם קרן חניה עבור 9 מק"ח לא ניתן לאשר חניות ע"ג הקרקע לפי תב"ע 9988 החלה במקום תנאי להיתר תשלום קרן חניה.

לאחר התייעצות עם ב"כ הועדה המקומית בועדת ערר ובבית המשפט, עו"ד הילה סירוטה וכן עו"ד הדס יצחקי, הבקשה מובאת בפני הועדה להכרעה באם לאפשר את 2 מקומות החניה העיליים וזאת נוכח עמדת תוש"יה לפיה לא ניתן לאפשר חניות עיליות ע"פ, 9988 או להסיר את החניות מההיתר, לדרוש כופר חניה עבור 2 מקומות נוספים ובכך בעצם להתלות את ההיתר זמנית עד לתיקון ההרמוניקה על דרך הסרת החניות הנ"ל.

יצוין שמבקש ההיתר שילם בפועל כופר חניה עבור 9 מקומות חניה וזאת למרות שהוא סבור כאמור שעליו לשלם כופר חניה רק עבור 7 מקומות חניה.

בתאריך 2.7.25 נידונה הבקשה בועדה על מנת להכריע באם יש להתלות את ההיתר זמנית. במעמד הועדה הוחלט לדחות את ההכרעה לטובת קבלת חו"ד מאת עו"ד דני ליבמן.

כעת מובאת הבקשה בשנית בפני הועדה לטובת הכרעה בנושא.

מידע קודם

מתאריך	מידע קודם
06/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
ת.ב 22/338 – רמב"ן 36	
בתאריך 31.12.24 הופק היתר בנייה לבקשה הנ"ל. התקבלה פנייה מאת מתנגדת בתיק הבקשה להיתר בטענה כי החניות בבקשה אינן תואמות את תכנית 9988 מאחר והינן עיליות וכי יש לבטלן מההיתר.	

מבדיקת הצוות המקצועי עולה כי החניות העיליות בבקשה זו אינן באותו מיקום של החניות שאושרו בהיתר קודם. בדיון ב בקשה מתאריך 9.5.23 הורתה הועדה כי יש להביא אישור הסדרי תנועה מעודכן ביחס למספר מקומות חניה עליהן יש לשלם כופר וזאת לאחר הפחתת 2 המקומות חניה הקיימים במגרש. התייחסות תוש"יה לבקשה מתאריך: 12.12.23 מוצע הריסה ובנייה במסגרת תמא 2-38 מוצע 16 יח"ד - נדרש ע"פ תקן 5166ב 18 מק"ח בגין הקלת שימור נדרש לשלם קרן חניה עבור 9 מק"ח לא ניתן לאשר חניות ע"ג הקרקע לפי תב"ע 9988 החלה במקום תנאי להיתר תשלום קרן חניה. לאחר התייעצות עם ב"כ הועדה המקומית בועדת ערר ובבית המשפט, עו"ד הילה סירוטה וכן עו"ד הדס יצחקי, הבקשה מובאת בפני הועדה להכרעה באם לאפשר את 2 מקומות החניה העיליים וזאת נוכח עמדת תוש"יה לפיה לא ניתן לאפשר חניות עיליות ע"פ, 9988 או להסיר את החניות מההיתר, לדרוש כופר חניה עבור 2 מקומות נוספים ובכך בעצם להתלות את ההיתר זמנית עד לתיקון ההרמוניקה על דרך הסרת החניות הנ"ל. יצוין שמבקש ההיתר שילם בפועל כופר חניה עבור 9 מקומות חניה וזאת למרות שהוא סבור כאמור שעליו לשלם כופר חניה רק עבור 7 מקומות חניה. בתאריך 2.7.25 נידונה הבקשה בועדה על מנת להכריע באם יש להתלות את ההיתר זמנית. במעמד הועדה הוחלט לדחות את ההכרעה לטובת קבלת חו"ד מאת עו"ד דני ליבמן. כעת מובאת הבקשה בשנית בפני הועדה לטובת הכרעה בנושא.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988	06/07/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים		
הוועדה דוחה את ההכרעה בבקשה עד לקבלת חו"ד מעו"ד דני ליבמן בנושא חניות בשכונת רחביה.	02/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
ת.ב 22/338 – רמב"ן 36 בתאריך 31.12.24 הופק היתר בנייה לבקשה הנ"ל. התקבלה פנייה מאת מתנגדת בתיק הבקשה להיתר בטענה כי החניות בבקשה אינן תואמות את תכנית 9988 מאחר והינן עיליות וכי יש לבטלן מההיתר. בא כוחם של המבקשים השיב לפנייה זו בטענה כי חניות אלו כבר קיימות בהיתר ואושרו בהיתר טרם הגשת הבקשה לתמ"א 38 וכי יש להשאיר אותן. מבדיקת הצוות המקצועי עולה כי החניות העיליות בבקשה זו אינן באותו מיקום של החניות שאושרו בהיתר קודם. בדיון בבקשה מתאריך 9.5.23 הורתה הועדה כי יש להביא אישור הסדרי תנועה מעודכן ביחס למספר מקומות החניה עליהן יש לשלם כופר וזאת לאחר הפחתת 2 המקומות חניה הקיימים במגרש. התייחסות תוש"יה לבקשה מתאריך 12.12.23 : מוצע הריסה ובנייה במסגרת תמא 2-38 מוצע 16 יח"ד - נדרש ע"פ תקן 5166ב 18 מק"ח בגין הקלת שימור נדרש לשלם קרן חניה עבור 9 מק"ח	12/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

לא ניתן לאשר חניות ע"ג הקרקע לפי תב"ע 9988 החלה במקום תנאי להיתר תשלום קרן חניה. לאחר התייעצות עם ב"כ הועדה המקומית בועדת ערר ובבית המשפט, עו"ד הילה סירוטה וכן עו"ד הדס יצחקי, הבקשה מובאת בפני הועדה להכרעה באם לאפשר את 2 מקומות החניה העיליים וזאת נוכח עמדת תושבייה לפיה לא ניתן לאפשר חניות עיליות ע"פ 9988, או להסיר את החניות מההיתר, לדרוש כופר חניה עבור 2 מקומות נוספים ובכך בעצם להתלות את ההיתר זמנית עד לתיקון ההרמוניקה על דרך הסרת החניות הנ"ל. יצוין שמבקש ההיתר שילם בפועל כופר חניה עבור 9 מקומות חניה וזאת למרות שהוא סבור כאמור שעליו לשלם כופר חניה רק עבור 7 מקומות חניה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים	12/06/2025	חוות דעת תכנונית
נוכח כל האמור לא מצנו מש בערר והוא נדחה. לפנים משורת הדין החלטנו שלא להטיל על העורר את הוצאות הצדדים. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי	17/01/2024	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי	05/09/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף

סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. הוועדה האזינה בקשב רב למתנגדים ולהלן התייחסותה : לעניין התנגדות כי לא בוצע פרסום כדין. הוועדה דוחה טענה זו מאחר ואם לא בוצע פרסום כדין לא ניתן היה להגיש התנגדות ולהגיע לדיון ולהשמיע זאת. בנוסף, הפרסום נעשה ע"י חברה חיצונית, לא ע"י העירייה ולא ע"י היזם. בעניין התנגדות כי לא ניתן לדון בבקשה מאחר ונדונה בעבר ונדחתה בעקבות פסק דין ולפיו לא ניתן להגיש בקשה במסגרת תמ"א 38. הוועדה דוחה טענה זו מאחר ולאחר דחיית הבקשה ניתן פסק דין לאחר שהוגשה בקשה נוספת ולפיו אין מניעה להגיש את הבקשה במסגרת תמ"א 38. התנגדות לעניין המחסנים אשר מבוקשים בחלל שנוצר בקומת המרתף. הוועדה דוחה טענה זו מאחר ותב"ע 9988 אפשרת שטחי אחסנה, 10 מ"ר עבור כל המחסן והבקשה המוצעת עומדת בנדרש. לעניין התנגדות כי הבקשה מכילה יח"ד קטנות בגודל של 40 מ"ר וכי ישנו חשש כי המבנה יהפוך לשימוש מלונאות. הוועדה דוחה טענה זו מאחר ואין כל פסול בדירות קטנות וכי ממוצע שטח יח"ד במבנה נשוא הבקשה עומד על 62 מ"ר. בנוסף, היזם אינו מכחיש ואומר כי ישנה האפשרות שהיח"ד המוצעות יעמדו להשכרה ולאז דווקא למכירה. התנגדות לנושא מצוקות החניה. המתנגדת הציגה אופציה ולפיה במקום מחסנים המוצעים בבקשה, יוצעו חניות מכיוון רחוב דיסקין. היזם השיב באמצעות עו"ד שרון אבי לנושא זה ואמר כי תב"ע 9988 קובעת כי ניתן לעמוד בתקן חניה ב2 דרכים. לתת מקומות חניה או לשלם כופר. ציין עו"ד שרון אבני כי הציגו המבקשים בפני אגף תוש"יה מספר חלופות ותוש"יה קבעו כי 2 מקומות חניה במגרש ותשלום כופר עבור 5 מקומות חניה בחניון הנושא הינה החלופה הטובה ביותר העונה על תקן חניה מלא. הוועדה מבקשת לקבל חו"ד מעודכנת מאגף תוש"יה. לאחר שזו תתקבל, בהתאם למספר החניות הנדרש ע"פ תקן, יופחת 50% לאחר שימור, ומהם יופחתו 2 מקומות חניה אשר מוצעים במגרש ויתר החניות יידרשו בכופר חניה. לעניין התנגדות כי הבקשה המוצעת תגרום לצפיפות ברחוב שממילא צפוף וכי אין יכולת תמרון ברחובות ממילא והבקשה רק תחמיר את המצב. הוועדה דוחה טענה זו מאחר ונראה בבקשה כי ישנה הפקעה לטובת הרחבת דרך משני צידי המגרש, הצפוני מכיוון רחוב רשב"א והדרומי מכיוון רחוב רמב"ן כך שהבקשה אף תגרום להרחבת הרחובות הנ"ל. התקבלו 2 פניות מאת היזם באמצעות עו"ד שרון אבני להערות הניתנו בעת הבחינה ע"י הצוות המקצועי : המבקש מבקש להסיר את הדרישה לביטול חצר פנימית. הוועדה מורה על ביטול החצר הפנימית בהתאם להמלצת המחלקה ובהתאם להוראות תכנית 9988 לנושא זה.	לשינויים ובתנאים

בנוסף המבקש מבקש לא לצמצם את הקיר המערבי אל תוך קווי הבניין וזאת מאחר והינו ממשיך קיר לשימור וכי הוא פורסם כך ולא הוגשה התנגדות לנושא זה. הועדה מחליטה כי נושא זה יובא לבדיקת הצוות המקצועי. הועדה דוחה את ההתנגדויות ומחליטה לאשר את הבקשה. להלן התיקונים לבקשה: קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם: חזית קדמית צפונית 4 מ'. חזית אחורית דרומית וצידיה מזרחית ומערבית 3 מ'. הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין בהתאם לחזיתות לשימור בקומות קרקע ו- א' בשאר הקומות הבינוי מוצע בתחום קווי בניין המותרים למעט מרפסת גג, קירות בחריגה קלה מעל שימור בחזית מערבית. וחלון צרפתי בפינה צפון מערבית ומערבית. לא ניתן לאשר את החריגות המוצעות מקו הבניין – יש לבטל חלון צרפתי החורג מקו בניין כמו"כ להציג חלופה ולצמצום הקירות בחזית מערבית לתוך קווי בנין המותרים המהווה סטיה ניכרת. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 862.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 641.50 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. מפלס קומה ראשונה כולל מרפסת קיימת לשימור אינו זהה למופיע בהיתרים קודמים אך מופיע לשימור כקיים – יש לבצע התאמה מלאה בהתאם למצב הקיים בשטח. חו"ד תכנון עיר: בתכנית מוצע שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת. יצוין כי אין צורך בנסיגות המופיעות בתכנית בסעיף 4.1.2(ז3), זאת מאחר והבקשה אינה חורגת במספר הקומות לפי תכנית 9988 ומתקבל 6 קומות בכל חתך. הנסיגות המוצעות בתכנית הן עפ"י סעיף 4.1.2(ז1) בתכנית 9988. יש להתאים הבינוי של בריכת השחייה להוראות תכנית 9988. מחסנים		

לצמצם שטחי מחסנים החורגים מקו בניין בצד דרום. מרפסות מוצעות מרפסות גג בחריגה מקו בניין מעל בניין קיים לשימור – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסת זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים – אין מניעה לאשר. להוסיף גובה מעקות במרפסות בחתכים וחזיתות. לחשב מרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי. תברואה חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר. חו"ד תכנון : פתרון האשפה יהיה לפי תכנית 9988, בתחום מגרש המגורים בתיאום עם אגף התברואה. יש להתאים את מתקן האשפה להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, יש להציע נטיעות בתחום המגרש ככל הניתן. לצרף סקר עצים. יקבעו הוראות לשימור העצים המסומנים לשימור. פיתוח שטח יש להציג את מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' + מיקום כל התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, להציג מיקום גמל מים ופתרון גז. להוסיף פריסת גדרות ו מפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. גדרות לשימור בהתאמה להוראות שימור. ככל שתידרש הפקעה בעתיד היזם יתחייב על הקמת הגדרות מחדש בתחום ייעוד המגורים כפי שנקבע החלטה דומה ברח' הרכבת 28. יש לסמן גדר להריסה בשטח מתקן החנייה. ככל שיוצעו גדרות חדשות הן יהיו בגובה 90 ס"מ בלבד ממפלס הרחוב, כאשר הן יוצעו לפי אופי הרחוב. יש להציג פתרונות למערכות טכניות בתכנית לפי תכנית 9988.		

הוצע פתרון מזגנים בשטחי המחסנים, ניתן לאחר בכפוף לאשר בכפוף לאישור מח' איכ"ס. מוצע חצרות אנגליות לאוורור מגורים ומחסנים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עד 2 מ' מגבול חלקה ולבטל חצר אנגלית בחזית קדמית. חו"ד תכנון עיר לעניין מתקנים טכניים : מאחר ושטח הגג המוצע הינו עבור שימוש לבריכת שחייה לטובת כלל דיירי הבניין, היחידות החיצוניות של המזגנים מוצעות בשטח המחסנים בקומת המרתף ומוצע פתרון חימום מים חלופי ללא שימוש בקולטי שמש, ניתן לאחר זאת. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. היתר בניה משנת 2010 : בשנת 2010 הופק היתר בניה לתוספות עבור הכשרת קומת מרתף, לא התקבלה התייחסות לתוספת הבניה בין השנים 2005 – 2013 עד 25% משטח הבניין, מבדיקה ראשונית של המחלקה עולה כי התוספת אינה עוברת את 25% מהמותר. יש להציג תחשיב עד 25% כמותר ולהטמיע בהרמוניקה. נדרשים תיקונים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים מספר נספח רלוונטי	08/05/2023	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן מספר קומות יוזן ע"י הבוחן גבהים יוזן ע"י הבוחן		

מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
חוי"ד אגף הרישוי חוי"ד מח' הסדרי תנועה התקבלה חוי"ד ממח' הסדרי תנועה : הריסה ובניה : להחלטת הוועדה – תבע 9988. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : מוצע 11 יח"ד חדשות מתוכן 9 קטנות מ 95 מ"ר נדרש ע"פ תקן לאחר שימור 7 מק"ח מוצע פתרון חניה עבור 2 מק"ח בלבד יש לשלם קרן חניה עור 5 מק"ח חניון הנשיא חוי"ד תכנון עיר לעניין חניה : ניתן לאשר את פתרון החנייה המוצע בתכנית בכפוף לתנאים שנקבעו בחוות דעת תושי"ה זאת היות ועפ"י מכתב שהתקבל מיועץ התנועה מצוין כי "על בסיס התכנון שנערך לבינוי במגרש (כפי שנמסר לי כולל גם אילוצי שימור של 3 קירות ועצים) הסדרתי פתרון חניה מקסימלי ואופטימלי תוך שימוש במתקן חניה אוטומטי המאפשר חניית 6 רכבים". בשלב העברת הבקשה לרישוי בוטל מתקן החניה עבור 6 מק"ח והוצעו 2 מק"ח בלבד ע"ג הקרקע.	08/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד הנדסית – התקבלה ע"י איתי שרעבי בתאריך – 04/06/18 חו"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים אשר נדרשו בוועדת שימור מתאריך 20/07/17 חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – אין התנגדות. מאושר בכפוף לאישור מח' הסדרי תנועה, דרכים. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – הופקדה ערבות על סך 100.000 ₪ לשימור העצים. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 עגלות בגודל 1000 ליטר. חו"ד תכנון לעניין תברואה: פתרון האשפה יהיה לפי תכנית 9988, בתחום מגרש המגורים בתיאום עם אגף התברואה. חו"ד וועדה מחוזית - נמצא, כי נתוני הבקשה חורגים מתכנית 9988 בנושאים הבאים: קווי בניין – קיימת חריגה קלה בקווי הבניין בקומות העליונות. תכסית. חצר אנגלית במרחק הקטן מ-2 מ' מגבול מגרש. אחוזי בניה. בהתייחס לחריגות שמופיעות בבקשה, ניתן לאפשר חריגות קלות אלו מאחר ומדובר בחלקה עם הפקעה משמעותית, עם בינוי אשר מוצע מעל חזיתות קיימות המוצעות לשימור. הבינוי תואם לתכנית המתאר לרחביה בנושא מספר הקומות. כמו כן, לאור סמיכות המגרש לצומת דרכים, ניתן לאפשר את נפחי הבינוי המבוקשים. לאור זאת, ניתן לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת. יש להתאים את כל עקרונות העיצוב ופיתוח השטח בחלקה לתכנית המתאר של רחביה הכוללת הוראות לעניין גדרות, מרפסות, חצרות אנגליות, צמחיה וכד'. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל – 9988 התכנון המוצע חורג מתכנית המתאר 9988 ב-61% בניה וחורג		

בקווי הבניין. היות ומדובר במבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חנייה בתחום המגרש ושמירה על תכנית נמוכה עם חריגה קלה מקווי בניין 9988 בחזית המזרחית, זאת כאשר ביתר החזיתות החריגה נובעת מבנייה המוצעת בהמשך לקונטור קיים המוצע לשימור, לכן ניתן לאשרה. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיים בן 3 קומות תוך שימור מעטפת והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומת מחסנים – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . הצעת 16 יח"ד במסגרת התמ"א במקום 5 הקיימות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . בניה מעבר לקווי הבנין בחלק מהחזית המערבית ע"ג מקטע חזית קיים לשימור למרחק של 2.6 מ' במקום 3 מ' – עבור שיפור אדריכלי כמותר בהוראות תכנית 10038 . הקלה בדבר בניית מחסנים בשטח של מעל 8% משטח הדירות – עד 20 מ"ר ליח"ד כמותר . הקלה בגין בניית נישא מקורה לפחי האשפה בגבול המגרש . הקלה בגין מיקום מתקן חניה בגבול המגרש . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם: חזית קדמית צפונית 4 מ'. חזית אחורית דרומית וצידיות מזרחית ומערבית 3 מ'. הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין בהתאם לחזיתות לשימור בקומות קרקע ו- א' בשאר הקומות הבינוי מוצע בתחום קווי בניין המותרים למעט מרפסת גג, קירות בחריגה קלה מעל שימור בחזית מערבית. וחלון צרפתי בפינה צפון מערבית ומערבית. לא ניתן לאשר את החריגות המוצעות מקו הבניין – יש לבטל חלון צרפתי החורג מקו בניין כמו"כ להציג חלופה ולצמצום הקירות בחזית מערבית לתוך קווי בנין המותרים המהווה סטיה ניכרת. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 862.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 641.50 מ"ר.		

חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, יש להציע נטיעות בתחום המגרש ככל הניתן. לצרף סקר עצים. יקבעו הוראות לשימור העצים המסומנים לשימור. פיתוח שטח יש להציג את מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' + מיקום כל התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, להציג מיקום גמל מים ופתרון גז. להוסיף פריסת גדרות ו מפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. גדרות לשימור בהתאמה להוראות שימור. ככל שתידרש הפקעה בעתיד היזם יתחייב על הקמת הגדרות מחדש בתחום ייעוד המגורים כפי שנקבע החלטה דומה ברח' הרכבת 28. יש לסמן גדר להריסה בשטח מתקן החנייה. ככל שיוצעו גדרות חדשות הן יהיו בגובה 90 ס"מ בלבד ממפלס הרחוב, כאשר הן יוצעו לפי אופי הרחוב. יש להציג פתרונות למערכות טכניות בתכנית לפי תכנית 9988. הוצע פתרון מזגנים בשטחי המחסנים, ניתן לאשר בכפוף לאשר בכפוף לאישור מח' איכ"ס. מוצע חצרות אנגליות לאורור מגורים ומחסנים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עד 2 מ' מגבול חלקה ולבטל חצר אנגלית בחזית קדמית. חו"ד תכנון עיר לעניין מתקנים טכניים : מאחר ושטח הגג המוצע הינו עבור שימוש לבריכת שחייה לטובת כלל דיירי הבניין, היחידות החיצוניות של המזגנים מוצעות בשטח המחסנים בקומת המרתף ומוצע פתרון חימום מים חלופי ללא שימוש בקולטי שמש, ניתן לאשר זאת. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.		

היתר בניה משנת 2010 : בשנת 2010 הופק היתר בניה לתוספות עבור הכשרת קומת מרתף, לא התקבלה התייחסות לתוספת הבניה בין השנים 2005 – 2013 עד 25% משטח הבניין, מבדיקה ראשונית של המחלקה עולה כי התוספת אינה עוברת את 25% מהמותר. יש להציג תחשיב עד 25% כמותר ולהטמיע בהרמוניקה. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 8 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות : פרסום שלא כדין (מבוקש שהוועדה תדאג שהוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה, יובהרו לעובדי העירייה ויבוצעו כלשונן וכרוחן) , הוצגו בפני העירייה עובדות לא נכונות לעניין מס' יח"ד וסתירה בחו"ד מהנדס העיר, סתירה מהוראות התמ"א כולל סתירה ניכרת, מצוקת חניה, אי פתרון מתקנים טכניים והפרעות בזמן הבניה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה חו"ד מח' הסדרי תנועה התקבלה חו"ד ממח' הסדרי תנועה : הריסה ובניה : להחלטת הוועדה – תבע 9988. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : מוצע 11 יח"ד חדשות מתוכן 9 קטנות מ 95 מ"ר נדרש ע"פ תקן לאחר שימור 7 מק"ח מוצע פתרון חניה עבור 2 מק"ח בלבד יש לשלם קרן חניה עור 5 מק"ח חניון הנשיא חו"ד תכנון עיר לעניין חניה : ניתן לאשר את פתרון החנייה המוצע בתכנית בכפוף לתנאים שנקבעו בחוות דעת תושי"ה זאת היות ועפ"י מכתב שהתקבל מיועץ התנועה מצוין כי "על בסיס התכנון שנערך לבינוי במגרש (כפי שנמסר לי כולל גם אילוצי שימור של 3 קירות ועצים) הסדרתי פתרון חניה מקסימלי		

ואופטימלי תוך שימוש במתקן חניה אוטומטי המאפשר חניית 6 רכבים". בשלב העברת הבקשה לרישוי בוטל מתקן החניה עבור 6 מק"ח והוצעו 2 מק"ח בלבד ע"ג הקרקע. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית צפונית 4 מ'. חזית אחורית דרומית וצידיה מזרחית ומערבית 3 מ'. הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין בהתאם לחזיתות לשימור בקומות קרקע ו- א' בשאר הקומות הבינוי מוצע בתחום קווי בניין המותרים למעט מרפסת גג, קירות בחריגה קלה מעל שימור בחזית מערבית. וחלון צרפתי בפינה צפון מערבית ומערבית. לא ניתן לאשר את החריגות המוצעות מקו הבניין – יש לבטל חלון צרפתי החורג מקו בניין כמו"כ להציג חלופה ולצמצום הקירות בחזית מערבית לתוך קווי בנין המותרים המהווה סטיה ניכרת. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 862.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 641.50 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. מפלס קומה ראשונה כולל מרפסת קיימת לשימור אינו זהה למופיע בהיתרים קודמים אך מופיע לשימור כקיים – יש לבצע התאמה מלאה בהתאם למצב הקיים בשטח. חו"ד תכנון עיר : בתכנית מוצע שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת. יצוין כי אין צורך בנסיגות המופיעות בתכנית בסעיף 4.1.2(ז)(3), זאת מאחר והבקשה אינה חורגת במספר הקומות לפי תכנית 9988 ומתקבל 6 קומות בכל חתך. הנסיגות המוצעות בתכנית הן עפ"י		

בעתיד היזם יתחייב על הקמת הגדרות מחדש בתחום ייעוד המגורים כפי שנקבע החלטה דומה ברח' הרכבת 28. יש לסמן גדר להריסה בשטח מתקן החנייה. ככל שיוצעו גדרות חדשות הן יהיו בגובה 90 ס"מ בלבד ממפלס הרחוב, כאשר הן יוצעו לפי אופי הרחוב. יש להציג פתרונות למערכות טכניות בתכנית לפי תכנית 9988. הוצע פתרון מזגנים בשטחי המחסנים, ניתן לאשר בכפוף לאשר בכפוף לאישור מח' איכ"ס. מוצע חצרות אנגליות לאורור מגורים ומחסנים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עד 2 מ' מגבול חלקה ולבטל חצר אנגלית בחזית קדמית. חו"ד תכנון עיר לעניין מתקנים טכניים : מאחר ושטח הגג המוצע הינו עבור שימוש לבריכת שחייה לטובת כלל דיירי הבניין, היחידות החיצוניות של המזגנים מוצעות בשטח המחסנים בקומת המרתף ומוצע פתרון חימום מים חלופי ללא שימוש בקולטי שמש, ניתן לאשר זאת. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. היתר בניה משנת 2010 : בשנת 2010 הופק היתר בניה לתוספות עבור הכשרת קומת מרתף, לא התקבלה התייחסות לתוספת הבניה בין השנים 2005 – 2013 עד 25% משטח הבניין, מבדיקה ראשונית של המחלקה עולה כי התוספת אינה עוברת את 25% מהמותר. יש להציג תחשיב עד 25% כמותר ולהטמיע בהרמוניקה. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 8 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות : פרסום שלא כדין (מבוקש שהוועדה תדאג שהוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, יובהרו לעובדי העירייה ויבוצעו כלשונן וכרוחן), הוצגו בפני העירייה עובדות לא נכונות לעניין מס' יח"ד	

וסתירה בחו"ד מהנדס העיר, סתירה מהוראות התמ"א כולל סתיה ניכרת, מצוקת חניה, אי פתרון מתקנים טכניים והפרעות בזמן הבניה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת מבנה קיים בן 3 קומות תוך שימור מעטפת והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומת מחסנים - . בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הצעת 16 יח"ד במסגרת התמ"א במקום 5 הקיימות - . בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בניה מעבר לקווי הבנין בחלק מהחזית המערבית ע"ג מקטע חזית קיים לשימור למרחק של 2.6 מ' במקום 3 מ' - . עבור שיפור אדריכלי כמותר בהוראות תכנית 10038. הקלה בדבר בניית מחסנים בשטח של מעל 8% משטח הדירות - . עד 20 מ"ר ליח"ד כמותר. הקלה בגין בניית נישא מקורה לפחי האשפה בגבול המגרש - הקלה בגין מיקום מתקן חניה בגבול המגרש -	05/07/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	אישור שירותי הכבאות	4
כן	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
כן	תשלום אגרת בניה	8
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
כן	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
כן	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14
כן	יש לשלם קרן חניה עור 5 מק"ח חניון הנשיא	15
כן	יש לצרף לפרוייקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור.	16
כן	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור.	17
כן	יש לקבל את אישור מחלקת השימור לתיק התייעוד שהוגש.	18
כן	יש להגיש למחלקת השימור תכניות קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור של מחלקת	19

	השימור. יש להגיש למחלקת השי	
20	אישור תברואה למיקום מתקני אשפה .	כן
21	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע ב	כן
22	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנח	כן
23	תיקונים בסופיות: 1. להסיר מתקני אשפה מחתרך ולהציג סיכום מול מונל.	כן

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

ת.ב. 22/338 – רמב"ן 36

בתאריך 31.12.24 הופק היתר בנייה לבקשה הנ"ל. התקבלה פנייה מאת מתנגדת בתיק הבקשה להיתר בטענה כי החניות בבקשה אינן תואמות את תכנית 9988 מאחר והינן עיליות וכי יש לבטלן מההיתר.

מבדיקת הצוות המקצועי עולה כי החניות העיליות בבקשה זו אינן באותו מיקום של החניות שאושרו בהיתר קודם.

בדיון ב בקשה מתאריך 9.5.23 הורתה הועדה כי יש להביא אישור הסדרי תנועה מעודכן ביח ס למספר מקומות חניה עליהן יש לשלם כופר וזאת לאחר הפחתת 2 המקומות חניה הקיימים במגרש.

התייחסות תוש"יה לבקשה מתאריך: 12.12.23 מוצע הריסה ובנייה במסגרת תמא 2-38 מוצע 16 יח"ד - נדרש ע"פ תקן 5166 ב 18 מק"ח בגין הקלת שימור נדרש לשלם קרן חניה עבור 9 מק"ח לא ניתן לאשר חניות ע"ג הקרקע לפי תב"ע 9988 החלה במקום תנאי להיתר תשלום קרן חניה.

לאחר התייעצות עם ב"כ הועדה המקומית בועדת ערר ובבית המשפט, עו"ד הילה סירוטה וכן עו"ד הדס יצחקי, הבקשה מובאת בפני הועדה להכרעה באם לאפשר את 2 מקומות החניה העיליים וזאת נוכח עמדת תוש"יה לפיה לא ניתן לאפשר חניות עיליות ע"פ, 9988 או להסיר את החניות מההיתר, לדרוש כופר חניה עבור 2 מקומות נוספים ובכך בעצם להתלות את ההיתר זמנית עד לתיקון ההרמוניקה על דרך הסרת החניות הנ"ל.

יצוין שמבקש ההיתר שילם בפועל כופר חניה עבור 9 מקומות חניה וזאת למרות שהוא סבור כאמור שעליו לשלם כופר חניה רק עבור 7 מקומות חניה.

בתאריך 2.7.25 נידונה הבקשה בועדה על מנת להכריע באם יש להתלות את ההיתר זמנית. במעמד

הועדה הוחלט לדחות את ההכרעה לטובת קבלת חו"ד מאת עו"ד דני ליבמן.

כעת מובאת הבקשה בשנית בפני הועדה לטובת הכרעה בנושא.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2022/0334.00</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת וחיזוק למבנה במסגרת תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה קורא הדורות 10 התחדשות בע"מ
עורך הבקשה	ריג אנטוני דונל
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	30
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

קורא הדורות 10 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30115	50	כן
30115	60	כן
30115	59	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1463	תחילת תוקף	06/03/1970			
1463א	תחילת תוקף	15/06/1972			
1463א	תחילת תוקף	15/06/1972			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			

תאור הבקשה

ת.ב. 22/334 - רח' קורא הדורות 10 – תמ"א 1/38

גוש : 30117

חלקה : 34

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קומת עמודים חלקית ובו 10 יח"ד קיימות מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038.

במסגרת הבקשה יתווספו 1.5 קומות חדשות ובהן 6 יח"ד מעל הבניין הקיים ויח"ד חדשה בתחום קומת עמודים מפולשת, סה"כ 7 יח"ד מוצעות.

סה"כ 17 יח"ד קיימות + מוצעות.

מידע קודם

מתאריך	
06/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מוצע תוספת 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 מוצע תוספת 1 מ"ח ע"י מתקן חניה, חסר 9 מ"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : היום יש 2 מגרשי חניה משותפים עבור 3 הבניינים. מוצעת תוספת (במגרש החניה הצפוני) של מקום חניה 1 בבקשה זו + ראה סעיף 11 (עצים) לעיל והיום מתחייב להציע פתרון חניה מלא תת"ק עבור 2 המבנים. היזם מסרב להציע מתקנים של מכפילים בבקשה זו מכיוון שהחניות הקיימות שייכות ל-2 הבניינים ולא רק לבניין עליו מבוצעת התמ"א. התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר. עם זאת לצורך בחינת בחינה מעמיקה בנוגע לשימור עצים יש להראות חלופה של כניסה לחניה תת"ק בין 2 הבניינים הקדמיים. במידת וימצא כי החלופה לא אפשרית, יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המיסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים + חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. ולכן ההמלצה היא להציע חניה במשלישים במגרש החניה הצפוני וזאת על מנת לאפשר תוספת מקומות חניה משמעותית עבור בקשה זו. מוצעות יח"ד

שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים+ חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. מובא להכרעת וועדה קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם חזית קדמית מזרחית – 3 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מערבית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חיזוקים ומרפסות בחזית מזרחית. יש לסמן קו בנין בחזית מזרחית כמקובל לאחר הפקעה (כמסומן בתכנית a) מעלית מוצעת מעלית פנימית לצד גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים. יח"ד מוצעת בתחום קומת העמודים המפולשת סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים : א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצע ממ"ד לדירה. ג. "במקרה של תוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה. הדירה מוצעת בקומת עמודים אך בשטחי שטחים המתייחסים (מקלט, ח. הסקה ובור מים) אין מניעה לאשר הצרחת שטחים המותרים בשטחי קומת עמודים בהתאם להחלטת וועדת ערר 1187/22 וכן ניתן לצרף שטחי שירות שהותרו בהתאם לסעיף 4.1.2.1.(ב.1). תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות. קומות קיימות		

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד חורגות מהמותר ע"כ יש לצמצם הרחבות עד לשטח של 25 מ"ר כמותר. תוספת שטחים מעבר ל-25 מ"ר הסבת שטח מרפסות שירות לשטח עיקרי מעבר ל 25 מ"ר ניתן לאשר עפ"י תכנית 10038 4.1.2.1 (2) ב - יש לסמן כשטח עיקרי מוצע כנדרש בתוכניות ובחשובי השטחים בכל המפלסים. מוצע בינוי בזיז בחזית צפונית, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להתאים בינוי למלוא היקף הקומה. עמודת תוספות המוצעת בחזית צפונית מוצעות ע"ג שטח המופיע בתיק מידע כמעבר להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור – התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 31.07.2023 מאת יניב טיאר כי לא ניתן להציע בינוי ממ"דים ע"ג זיקת ההנאה. לאחר מכן נתקיימה פגישה עם ר"צ, מנהל מח' תכנון ולשכה משפטית ובה הוחלט כי ניתן לפרסם הקלה מתכנית עבור הזזת תוואי השטח לזיקת הנאה עבור זכות מעבר לציבור וזאת תוך שמירה על זיקת ההנאה. קומות חדשות קומה ד' – קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד מוצעות סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות. בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה , לדירה מס' 13 מוצע חדר מחוץ – לא ניתן להציע יח"ד הכוללות חדר מחוץ בהתאם להחלטת וועדת ערר, יש להציג תכנון חלופי ללא ח. מחוץ. חו"ד תכנון עיר : מוצע פיצול יח"ד שלא עפ"י חלוקת יח"ד בקומות הקיימות וזאת ללא פתרון חניה מספק - לא מקובל - יש להציע פתרון חניה בהתאם לתקן או לצמצם את כמות יחידות הדיור בקומות החדשות בהתאם לקומות הקיימות. קומה ה' - קומה חלקית חדשה ובה תוספת 2 של יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי+ שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי המוצע גדול מהמותר, יש לצמצם למותר.		

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" –המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת ... לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" - המוצע עומד בדרישה, הוצעו 3 דירות בשטח של עד 80 מ"ר. סך שטחי בניה המותרים מכוח 10038 : 585.6 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשים 643.31 מ"ר – קיימת חריגה של 57.71 מ"ר, יש לצמצם. מחסנים מוצעים 7 מחסנים בשטח קירות יורדים של שטחי הרחבות, בשטחים שהתייתרו ובלובי הכניסה, אין מניעה לאשר בכפוף: לציין גובה מחסנים עד 2.20. מחסן המופיע כמחסן קיים בשונה מהיתר מקורי אשר מופיע כשטח למילוי יש להתאים להיתר מקורי או לחילופין ניתן להציע חלוקת מחסנים עבור כל הדירות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע ובכפוף ל: לבטל מרפסות בחזית מזרחית מחוץ לקו בנין. לבטל מרפסות בצורת ר. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חו"ד תכנון עיר: מוצעות מעל 7 יח"ד חדשות- נדרש להציע נגישות מלאה. נראה כי גודל המעלית אינו מתאים למידות של נגישות ניתן להגדיל את המעלית ע"ח שטח היח"ד הקיימות והחדשות ככל שהדבר אינו אפשר מבחינת הסכמות שכנים, ניתן לאשר בכפוף לאישור נגישות ובתנאי שבקומות החדשות המעברים יהיו תקינים- לתקן. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: מקובל. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר.		

יש לאשר מיקום מתקני אשפה באגף תברואה. חזיתות חו"ד תכנון עיר: לתקן שורות אבן, לא ברור חומרים במרפסות, מפגש עם הקרקע, גדרות, פתרון אשפה, לא ברור חומרים של ביתן עליה לגג. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - הוצג מיקום גמל מים, בלוני גז, מיזוג אוויר וארונות תשתיות. ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038: במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. פריסת גדרות- נדרש להשלים בפריסת הגדרות סימון גדר קיימת/ מוצעת. לסמן גדר חיה מעל הגדרות עפ"י הקיים. שערים וכו. עצים חו"ד תכנון עיר: התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר ולכן מקובל. אך יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 16 התנגדויות, להלן עיקרי התנגדויות: פגיעה במתחם קיים, פגיעה באיכות חיים, צמצום מרחב מחייה וחסימת אור ושמש. התנגדות לפתח חדש, פגיעה בצמחיה, לא הוצעו מרפסות סוכה, פגיעה בערך הדירה, מדוע הפגיעה בכל העצים ללא כל סיבה. פגיעה בתשתיות, מצוקת חניות ופגיעה בגישה לחניות והתקרבות לבניין סמוך. העדפה להתחדשות עירונית מועילה לכולם.		

התעלמות התכנית מהמצב הקיים בפיתוח השטח (בלוני גז/מיכל סולר) וללא עמידה בדרישות בטיחות ופגיעה בתוספות עתידיות. במבנה הסמוך מתוכנן פינוי בינוי אשר ישתמש במקומות החניה הקיימות כדי ליצור חניה תת"ק, החניה שסומה (14 מ"ח) אינה משקפת מציאות (8-9 מ"ח) מבקשים להגיע לפתרון חניה משותף. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721א תחילת תוקף : 12/01/1986 ייעוד הקרקע : בתאריך 31.12.2024 נידונה הבקשה בוועדה להשמעת התנגדויות. החלטת הוועדה מתאריך זה הייתה לדחות את ההכרעה וזאת עבור קבלת התייחסות הצוות המקצועי להתנגדויות שהושמעו. להלן פירוט ההתנגדויות והתייחסות הצוות המקצועי : עו"ד מירה אמסלם בשם 12 מתנגדים מבניינים 10א+10ב : בקשה לתיעדוף התחדשות עירונית עבור 3 הבניינים בחלקה במקום שתוגש בקשה בנפרד עבור כל בניין וייוצר מצב בו החלקה היא בגדר אתר בנייה במשך שנים. בקשה ליצירת פינוי בינוי עבור כלל המבנים בחלקה. טענה לפגיעה בבינוי עתידי בחלקת המתנגדים ע"י ביצוע הבינוי בניין מושא הבקשה וזאת עקב חסימת המעבר מבניינים 10 לבניין 10א+10ב. בקשה לחניון גדול, תת"ק ומשותף עבור כל הבניינים וזאת לא ניתן לביצוע במידה והבינוי המוצע יאושר. המבקש משווק את דירותיו החדשות כולל חניות עבור היח"ד.	06/07/2025	חוות דעת תכנונית

לא ברור מאין החניות אותן הוא משווק מאחר ומוצעות 2 חניות בלבד במכפיל. יתר החניות הינן קיימות. אלי כהן, מתנגד מבניין נשוא הבקשה : המעבר לגישה לחניה מצטמצם ונהיה צר. טענה למצוקת חניה. היזם מעולם לא פנה אל המתנגד לעניין הבקשה המוצעת. לא מוצעת עבורו מרפסת סוכה. טענה כי קיים למתנגד היתר בנייה עבור ממ"ד ומרפסת סוכה. טענה כי ישנו שטח בבניין בקומת הקרקע אשר בבעלות נוספת אשר מתנגדת לבקשה. סיגל פז, בניין 12 בשם כ13 מתנגדים : התנגדות לביטול הלווי ויצירת מחסנים במקומם. התנגדות לכניסה הנוספת המוצעת בחלקו המזרחי בניין. טענה לפגיעה קניינית עקב עמודת הממ"דים המוצעת בחלקו הדרומי של המבנה במידה ותאושר. תוספת הממ"דים הורסת את יופי המתחם והפיתוח הנופי. הוצע פתרון חלופי ע"י המתנגדת למיקום עמודת הממ"דים. טענה לסימון לקוי של קו בניין מזרחי. התנגדויות כלליות : לא ניתן להגיש תמ"א 38 ע"ג 2 חלקות. פגיעה בערך הדירות. טענה למצג שווא של המצב הקיים. טענה לפגיעה באיכות חיים ולירידת ערך הדירות. פגיעה בעצים ובצמחיה. פגיעה בתשתיות בבקשה לא מוצעות מרפסות סוכה עבור הדיירים.		

התקרבות לבניין הסמוד. להלן התייחסות הצוות המקצועי להתנגדויות שהושמעו: התייחסות להתנגדויות מאת עו"ד מירה אמסלם: נושא פינוי בינוי יובא להכרעת הועדה (סעיפים 1+2+3). לא הוצג על לזמן כתיבת שורות אלו שום סמך התומך בטענה זו ושום היתכנות בפני הצוות המקצועי. עניין שיווק דירות היזם אינו עניינה של הועדה ואינה מתערבת בדרכי שיווק היזם. התייחסות להתנגדויות מאת אלי כהן מבניין נשוא הבקשה: לעניין המעבר – הבקשה נבחנה ע"י מחלקת תוש"יה. נראה כי ישנה בעיה במעבר וכי יש להביא נושא זה להכרעת ועדה מאחר והצוות המקצועי סבור כי המעבר אכן אינו תקני ובר ביצוע. המלצת הצוות המקצועי היא להחזיר את הבקשה חזרה לתוש"יה לטובת התייחסות מפורטת לעניין זה מאחר ונראה כי לא ניתן יהיה ליישם את החניה המוצעת ואת המעבר המוצע נוכח מיקום החניות המוצעות. טענה למצוקת חניה – יובא להכרעת ועדה. טענה לעניין כי קיים בידו של המתנגד היתר בנייה לתוספת של מרפסת סוכה וממ"ד – לא קיים היתר במערכת! קיימת בקשה 13/971 אשר נידונה בוועדה ובקשה זו נסגרה, לא ניתן להוציא מכוחה היתר בנייה. על כן טענה זו נשמעה בעלמא. התייחסות להתנגדויות מאת סיגל פז, בניין 12: התנגדות לכניסה נוספת – הועדה מתרשמת כי הצעת כניסה נוספת הינה טובה יותר לטובת נגישות. התנגדות לביטול הלובי ויצירת מחסנים – טענה זו לא ברורה מאחר והינה נשמעת ע"י דיירים שאינם דיירי בניין נשוא הבקשה כלל. טענה לפגיעה קניינית – לא הוכחה טענה זו ולא נתמכה במסמכים כנדרש. התנגדות למיקום ממ"דים – מיקום הממ"דים המוצע אינו אמור לפגוע בדיירת הנ"ל. כיום ממ"דים לצורך מיגון הינם בגדר צו השעה וערך עליון לשמירה על חיי אדם. התייחסות להתנגדויות כלליות שהושמעו: הגשת בקשה לתמ"א 38 על גבי 2 חלקות – טענה זו מתייחסת		

לבקשות מסוג תמ"א 38/2 ולא תמ"א 38/1. פגיעה בערך הדירות – לא הוצג כל מסמך התומך בטענה זו. טענה למצב שווא של המצב הקיים – ישנו היתר מקורי לבניין והבקשה נבחנה בהתאם לכך. על כן, לא נראה כי קיים מצב שווא. טענה לפגיעה באיכות חיים ולירידת ערך הדירות – מדובר בבקשה לתמ"א 38 אשר מטרתה היא חיזוק ומיגון המבנים. לאור התקופה האחרונה בה מצויה מדינת ישראל אנו נוכחים לדעת ולהבין את ערך החיזוק המבנים וכי איכות חיים אינה יכולה לבוא על חשבון הצלת חיים. פגיעה בעצים ובצמחיה – התקבל אישור שפ"ע. פגיעה בתשתיות – הבקשה מלווה במהנדס פרויקט ובאנשי מקצוע הרלוונטיים על מנת לוודא כי הבקשה תעמוד בסטנדרטים המתבקשים וכן על מנת לוודא שהבינוי המוצע ישתלב בתשתיות כנדרש. מרפסות סוכה – הטענה הנ"ל הושמעה ע"י דיירים אשר אינם מבניין נשוא הבקשה כלל למעט אלי כהן אשר התייחסות לטענה זו ניתנה בהתאם. התקרבות לבניין הסמוך – עקב מיקומו של המגרש ומגבלות התכנון במסגרת בקשה מכוח תמ"א 38/1 הבינוי המוצע הינו המיטבי בהתאם לתנאי המגרש. טענות המבקשים : טענה לעניין סימון קו בניין מזרחי וכי אין צורך לסימון הפקעה המסומנת בתיק המידע – לטענת המבקשים, קו הבניין כפי שמסומן בבקשה אושר ע"י יניב טיאר בפגישה שנעשתה מולו. לצוות המקצועי לא הוצג אישור כזה. על כן, יש לצמצם את קו הבניין בהתאם להמלצת הצוות המקצועי וכן לבטל מרפסות זיז בזחית מזרחית או לחלופין להציג את אישורו של מר יניב טיאר לעניין קו הבניין ולקבל את אישורם של מחלקת מידע תכנוני לנושא זה. טענת המבקשים לעניין דרישת הצוות המקצועי לצמצום שטחי בנייה בקומות החדשות – לטענת המבקשים, ע"פ חו"ד מהנדס העיר בשלב תכנון עיר, ישנה יתרת שטחים אותה ניתן לנצל ואילו בהמלצת המחלקה נכתב כי ישנה חריגה אותה יש לצמצם. הצוות המקצועי בדק טענה זו שוב, ונראה כי ישנה חריגה בשטחים אותם יש לצמצם. חוות דעת אגף רישוי		

חוו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הסדרי תנועה : מוצע תוספת 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 מוצע תוספת 1 מ"ח ע"י מתקן חניה, חסר 9 מ"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : היום יש 2 מגרשי חניה משותפים עבור 3 הבניינים. מוצעת תוספת (במגרש החניה הצפוני) של מקום חניה 1 בבקשה זו + ראה סעיף 11 (עצים) לעיל והיום מתחייב להציע פתרון חניה מלא תת"ק עבור 2 המבנים. היום מסרב להציע מתקנים של מכפילים בבקשה זו מכיוון שהחניות הקיימות שייכות ל 2 הבניינים ולא רק לבניין עליו מבוצעת התמ"א. התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר. עם זאת לצורך בחינת בחינה מעמיקה בנוגע לשימור עצים יש להראות חלופה של כניסה לחניה תת"ק בין 2 הבניינים הקדמיים. במידת וימצא כי החלופה לא אפשרית, יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המיסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים + חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. ולכן ההמלצה היא להציע חניה במשלישים במגרש החניה הצפוני וזאת על מנת לאפשר תוספת מקומות חניה משמעותית עבור בקשה זו. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים + חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. מובא להכרעת וועדה חוו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. חוו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה ולהוסיף תנאים להיתר.		

חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 11/08/2022 ע"י איתי שרעבי. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : בקשה לתוספת קומה וחצי על גבי ארבע קומות קיימות. בקשה לתוספת 7 יח"ד על גבי 10 יח"ד קיימות. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 -חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. שינוי תוואי שטח לזיקת הנאה שנקבע בתכנית 1463א תוך שמירה על זיקת ההנאה המאושרת בתכנית. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם חזית קדמית מזרחית – 3 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מערבית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חיזוקים ומרפסות בחזית מזרחית. יש לסמן קו בנין בחזית מזרחית כמקובל לאחר הפקעה (כמסומן בתכנית a) מעלית מוצעת מעלית פנימית לצד גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים. יח"ד מוצעת בתחום קומת העמודים המפולשת סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים : א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצע ממ"ד לדירה. ג. "במקרה של הוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה. הדירה מוצעת בקומת עמודים אך בשטחי שטחים המתייתרים		

(מקלט, ח. הסקה ובור מים) אין מניעה לאשר הצרחת שטחים המותרים בשטחי קומת עמודים בהתאם להחלטת וועדת ערר 1187/22 וכן ניתן לצרף שטחי שירות שהותרו בהתאם לסעיף 4.1.2.1.(ב.1). תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד חורגות מהמותר ע"כ יש לצמצם הרחבות עד לשטח של 25 מ"ר כמותר. תוספת שטחים מעבר ל-25 מ"ר הסבת שטח מרפסות שירות לשטח עיקרי מעבר ל 25 מ"ר ניתן לאשר עפ"י תכנית 10038 4.1.2.1 (2) ב - יש לסמן כשטח עיקרי מוצע כנדרש בתוכניות ובחשובי השטחים בכל המפלסים. מוצע בינוי בזיז בחזית צפונית, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להתאים בינוי למלוא היקף הקומה. עמודת תוספות המוצעת בחזית צפונית מוצעות ע"ג שטח המופיע בתיק מידע כמעבר להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור – התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 31.07.2023 מאת יניב טיאר כי לא ניתן להציע בינוי ממ"דים ע"ג זיקת ההנאה. לאחר מכן נתקיימה פגישה עם ר"צ, מנהל מח' תכנון ולשכה משפטית ובה הוחלט כי ניתן לפרסם הקלה מתכנית עבור הזזת תוואי השטח לזיקת הנאה עבור זכות מעבר לציבור וזאת תוך שמירה על זיקת ההנאה. קומות חדשות קומה ד' – קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד מוצעות סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות. בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה , לדירה מס' 13 מוצע חדר מחוץ – לא ניתן להציע יח"ד הכוללות חדר מחוץ בהתאם להחלטת וועדת ערר, יש להציג תכנון חלופי ללא ח. מחוץ. חו"ד תכנון עיר : מוצע פיצול יח"ד שלא עפ"י חלוקת יח"ד בקומות הקיימות וזאת ללא פתרון חניה מספק - לא מקובל - יש להציע פתרון חניה בהתאם לתקן או לצמצם את כמות יחידות הדיור בקומות החדשות בהתאם לקומות הקיימות. קומה ה' - קומה חלקית חדשה ובה תוספת 2 של יח"ד.	

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי+ שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי המוצע גדול מהמותר, יש לצמצם למותר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" –המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת ... לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" - המוצע עומד בדרישה, הוצעו 3 דירות בשטח של עד 80 מ"ר. סך שטחי בניה המותרים מכוח 10038 : 585.6 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשים 643.31 מ"ר – קיימת חריגה של 57.71 מ"ר, יש לצמצם. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. מחסנים מוצעים 7 מחסנים בשטח קירות יורדים של שטחי הרחבות, בשטחים שהתייתרו ובלובי הכניסה, אין מניעה לאשר בכפוף: לציין גובה מחסנים עד 2.20. מחסן המופיע כמחסן קיים בשונה מהיתר מקורי אשר מופיע כשטח למילוי יש להתאים להיתר מקורי או לחילופין ניתן להציע חלוקת מחסנים עבור כל הדירות. מרפסות מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע ובכפוף ל: לבטל מרפסות בחזית מזרחית מחוץ לקו בנין. לבטל מרפסות בצורת ר. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חו"ד תכנון עיר: מוצעות מעל 7 יח"ד חדשות- נדרש להציע נגישות מלאה. נראה כי גודל המעלית אינו מתאים למידות של		

נגישות ניתן להגדיל את המעלית ע"ח שטח היחיד הקיימות והחדשות ככל שהדבר אינו אפשר מבחינת הסכמות שכנים, ניתן לאשר בכפוף לאישור נגישות ובתנאי שבקומות החדשות המעברים יהיו תקינים- לתקן. תברואה חוו"ד תכנון לנושא תברואה : מקובל. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. יש לאשר מיקום מתקני אשפה באגף תברואה. חזיתות חוו"ד תכנון עיר : לתקן שורות אבן, לא ברור חומרים במרפסות, מפגש עם הקרקע, גדרות, פתרון אשפה, לא ברור חומרים של ביתן עליה לגג. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - הוצג מיקום גמל מים, בלוני גז, מיזוג אוויר וארונות תשתיות. ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. פריסת גדרות- נדרש להשלים בפריסת הגדרות סימון גדר קיימת/ מוצעת. לסמן גדר חיה מעל הגדרות עפ"י הקיים. שערים וכו. עצים חוו"ד תכנון עיר : התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר ולכן מקובל. אך יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. התנגדויות		

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 16 התנגדויות, להלן עיקרי התנגדויות: פגיעה במתחם קיים, פגיעה באיכות חיים, צמצום מרחב מחייה וחסימת אור ושמש. התנגדות לפתח חדש, פגיעה בצמחיה, לא הוצעו מרפסות סוכה, פגיעה בערך הדירה, מדוע הפגיעה בכל העצים ללא כל סיבה. פגיעה בתשתיות, מצוקת חניות ופגיעה בגישה לחניות והתקרבות לבניין סמוך. העדפה להתחדשות עירונית מועילה לכולם. התעלמות התכנית מהמצב הקיים בפיתוח השטח (בלוני גז/מיכל סולר) וללא עמידה בדרישות בטיחות ופגיעה בתוספות עתידיות. במבנה הסמוך מתוכנן פינוי בינוי אשר ישתמש במקומות החניה הקיימות כדי ליצור חניה תת"ק, החניה שסומה (14 מ"ח) אינה משקפת מציאות (8-9 מ"ח) מבקשים להגיע לפתרון חניה משותף. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה: לדחות את ההכרעה על מנת לקבל המלצה מפורטת של הצוות המקצועי לאחר שמיעת הצדדים	31/12/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה: מוצע תוספת 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 מוצע תוספת 1 מ"ח ע"י מתקן חניה, חסר 9 מ"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: היום יש 2 מגרשי חניה משותפים עבור 3 הבניינים. מוצעת תוספת (במגרש החניה הצפוני) של מקום חניה 1 בבקשה זו + ראה סעיף 11 (עצים) לעיל והיום מתחייב להציע פתרון חניה מלא תת"ק עבור 2 המבנים. היום מסרב להציע מתקנים של מכפילים בבקשה זו מכיוון שהחניות הקיימות שייכות ל2 הבניינים ולא רק לבניין עליו מבוצעת התמ"א. התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים	05/05/2024	הכנת המלצה תכנונית: לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לעקירה לטובת הסטט מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר. עם זאת לצורך בחינת בחינה מעמיקה בנוגע לשימור עצים יש להראות חלופה של כניסה לחניה תת"ק בין 2 הבניינים הקדמיים. במידת וימצא כי החלופה לא אפשרית, יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המיסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים+ חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. ולכן ההמלצה היא להציע חניה במשלישים במגרש החניה הצפוני וזאת על מנת לאפשר תוספת מקומות חניה משמעותית עבור בקשה זו. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים+ חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. מובא להכרעת וועדה קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם חזית קדמית מזרחית – 3 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מערבית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חיזוקים ומרפסות בחזית מזרחית. יש לסמן קו בנין בחזית מזרחית כמקובל לאחר הפקעה (כמסומן בתכנית a) מעלית מוצעת מעלית פנימית לצד גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים. יח"ד מוצעת בתחום קומת העמודים המפולשת סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים : א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה.		

ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצע ממ"ד לדירה. ג. "במקרה של הוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה. הדירה מוצעת בקומת עמודים אך בשטחי שטחים המתייחסים (מקלט, ח. הסקה ובור מים) אין מניעה לאשר הצרחת שטחים המותרים בשטחי קומת עמודים בהתאם להחלטת וועדת ערר 1187/22 וכן ניתן לצרף שטחי שירות שהותרו בהתאם לסעיף 4.1.2.1.(ב.1). תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד חורגות מהמותר ע"כ יש לצמצם הרחבות עד לשטח של 25 מ"ר כמותר. תוספת שטחים מעבר ל-25 מ"ר הסבת שטח מרפסות שירות לשטח עיקרי מעבר ל 25 מ"ר ניתן לאשר עפ"י תכנית 10038 4.1.2.1 (2) ב - יש לסמן כשטח עיקרי מוצע כנדרש בתוכניות ובחשובי השטחים בכל המפלסים. מוצע בינוי בזיז בחזית צפונית, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להתאים בינוי למלוא היקף הקומה. עמודת תוספות המוצעת בחזית צפונית מוצעות ע"ג שטח המופיע בתיק מידע כמעבר להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור – התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 31.07.2023 מאת יניב טיאר כי לא ניתן להציע בינוי ממ"דים ע"ג זיקת ההנאה. לאחר מכן נתקיימה פגישה עם ר"צ, מנהל מח' תכנון ולשכה משפטית ובה הוחלט כי ניתן לפרסם הקלה מתכנית עבור הזנת תוואי השטח לזיקת הנאה עבור זכות מעבר לציבור וזאת תוך שמירה על זיקת ההנאה. קומות חדשות קומה ד' – קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד מוצעות סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות. בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה, לדירה מס' 13 מוצע חדר מחוזק – לא	

ניתן להציע יח"ד הכוללות חדר מחוץ בהתאם להחלטת וועדת ערר, יש להציג תכנון חלופי ללא ח. מחוץ. ח"ד תכנון עיר: מוצע פיצול יח"ד שלא עפ"י חלוקת יח"ד בקומות הקיימות וזאת ללא פתרון חניה מספק - לא מקובל - יש להציע פתרון חניה בהתאם לתקן או לצמצם את כמות יחידות הדיור בקומות החדשות בהתאם לקומות הקיימות. קומה ה' - קומה חלקית חדשה ובה תוספת 2 של יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי+ שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי המוצע גדול מהמותר, יש לצמצם למותר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" –המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת ... לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" - המוצע עומד בדרישה, הוצעו 3 דירות בשטח של עד 80 מ"ר. סך שטחי בניה המותרים מכוח 10038 : 585.6 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשים 643.31 מ"ר – קיימת חריגה של 57.71 מ"ר, יש לצמצם. מחסנים מוצעים 7 מחסנים בשטח קירות יורדים של שטחי הרחבות, בשטחים שהתייתרו ובלובי הכניסה, אין מניעה לאשר בכפוף: לציין גובה מחסנים עד 2.20. מחסן המופיע כמחסן קיים בשונה מהיתר מקורי אשר מופיע כשטח למילוי יש להתאים להיתר מקורי או לחילופין ניתן להציע חלוקת מחסנים עבור כל הדירות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע ובכפוף ל: לבטל מרפסות בחזית מזרחית מחוץ לקו בנין. לבטל מרפסות בצורת ר. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.	

חו"ד תכנון עיר : מוצעות מעל 7 יח"ד חדשות- נדרש להציע נגישות מלאה. נראה כי גודל המעלית אינו מתאים למידות של נגישות ניתן להגדיל את המעלית ע"ח שטח היח"ד הקיימות והחדשות ככל שהדבר אינו אפשר מבחינת הסכמות שכנים, ניתן לאשר בכפוף לאישור נגישות ובתנאי שבקומות החדשות המעברים יהיו תקינים- לתקן. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : מקובל. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. יש לאשר מיקום מתקני אשפה באגף תברואה. חזיתות חו"ד תכנון עיר : לתקן שורות אבן, לא ברור חומרים במרפסות, מפגש עם הקרקע, גדרות, פתרון אשפה, לא ברור חומרים של ביתן עליה לגג. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - הוצג מיקום גמל מים, בלוני גז, מיזוג אוויר וארונות תשתיות. ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. פריסת גדרות- נדרש להשלים בפריסת הגדרות סימון גדר קיימת/ מוצעת. לסמן גדר חיה מעל הגדרות עפ"י הקיים. שערים וכו. עצים חו"ד תכנון עיר : התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר ולכן מקובל. אך יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 16 התנגדויות, בתאריך 10.03.2024 בוצע הליך פרסומי נוסף ובו התקבלו 14 התנגדויות נוספות אשר חלקם המשך להתנגדויות מפרסום מקורי. להלן עיקרי התנגדויות : פגיעה במתחם קיים, פגיעה באיכות חיים, צמצום מרחב מחייה		

וחסימת אור ושמש. התנגדות לפתח חדש, פגיעה בצמחיה, לא הוצעו מרפסות סוכה, פגיעה בערך הדירה, מדוע הפגיעה בכל העצים ללא כל סיבה. פגיעה בתשתיות, מצוקת חניות ופגיעה בגישה לחניות והתקרבות לבניין סמוך. העדפה להתחדשות עירונית מועילה לכולם. התעלמות התכנית מהמצב הקיים בפיתוח השטח (בלוני גז/מיכל סולר) וללא עמידה בדרישות בטיחות ופגיעה בתוספות עתידיות. ע"פ החלטת וועדת ערר לא ניתן לקדם תמ"א 38 על בניין היושב ע"ג 2 חלקות. במבנה הסמוך מתוכנן פינוי בינוי אשר ישתמש במקומות החניה הקיימות כדי ליצור חניה תת"ק, החניה שסומה (14 מ"ח) אינה משקפת מציאות (8-9 מ"ח) מבקשים להגיע לפתרון חניה משותף. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721 תחילת תוקף : 25/11/1976 ייעוד הקרקע : חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מוצע תוספת 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 מוצע תוספת 1 מ"ח ע"י מתקן חניה, חסר 9 מ"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.	05/05/2024	חוות דעת תכנונית

המלצת תכנון עיר לנושא חניה : היום יש 2 מגרשי חניה משותפים עבור 3 הבניינים. מוצעת תוספת (במגרש החניה הצפוני) של מקום חניה 1 בבקשה זו + ראה סעיף 11 (עצים) לעיל והיום מתחייב להציע פתרון חניה מלא תת"ק עבור 2 המבנים. היום מסרב להציע מתקנים של מכפילים בבקשה זו מכיוון שהחניות הקיימות שייכות ל2 הבניינים ולא רק לבניין עליו מבוצעת התמ"א. התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר. עם זאת לצורך בחינת בחינה מעמיקה בנוגע לשימור עצים יש להראות חלופה של כניסה לחניה תת"ק בין 2 הבניינים הקדמיים. במידת וימצא כי החלופה לא אפשרית, יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המיסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים+ חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. ולכן ההמלצה היא להציע חניה במשלישים במגרש החניה הצפוני וזאת על מנת לאפשר תוספת מקומות חניה משמעותית עבור בקשה זו. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים+ חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. מובא להכרעת וועדה חוו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. חוו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה ולהוסיף תנאים להיתר. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חוו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 11/08/2022 ע"י איתי שרעבי. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : בקשה לתוספת קומה וחצי על גבי ארבע קומות קיימות. בקשה לתוספת 7 יח"ד על גבי 10 יח"ד קיימות. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 -חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.	

שינוי תוואי שטח לזיקת הנאה שנקבע בתכנית 1463א תוך שמירה על זיקת ההנאה המאושרת בתכנית. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם חזית קדמית מזרחית – 3 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מערבית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חיזוקים ומרפסות בחזית מזרחית. יש לסמן קו בנין בחזית מזרחית כמקובל לאחר הפקעה (כמסומן בתכנית a) מעלית מוצעת מעלית פנימית לצד גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים. יח"ד מוצעת בתחום קומת העמודים המפולשת סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים : א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצע ממ"ד לדירה. ג. "במקרה של הוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה. הדירה מוצעת בקומת עמודים אך בשטחי שטחים המתייחסים (מקלט, ח. הסקה ובור מים) אין מניעה לאשר הצרחת שטחים המותרים בשטחי קומת עמודים בהתאם להחלטת וועדת ערר 1187/22 וכן ניתן לצרף שטחי שירות שהותרו בהתאם לסעיף 4.1.2.1.(ב.1). תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות . קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית		

10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד חורגות מהמותר ע"כ יש לצמצם הרחבות עד לשטח של 25 מ"ר כמותר. תוספת שטחים מעבר ל-25 מ"ר הסבת שטח מרפסות שירות לשטח עיקרי מעבר ל 25 מ"ר ניתן לאשר עפ"י תכנית 10038 4.1.2.1 (2) ב - יש לסמן כשטח עיקרי מוצע כנדרש בתוכניות ובחישובי השטחים בכל המפלסים. מוצע בינוי בזיז בחזית צפונית, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להתאים בינוי למלוא היקף הקומה. עמודת תוספות המוצעת בחזית צפונית מוצעות ע"ג שטח המופיע בתיק מידע כמעבר להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור – התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 31.07.2023 מאת יניב טיאר כי לא ניתן להציע בינוי ממ"דים ע"ג זיקת ההנאה. לאחר מכן נתקיימה פגישה עם ר"צ, מנהל מח' תכנון ולשכה משפטית ובה הוחלט כי ניתן לפרסם הקלה מתכנית עבור הזזת תוואי השטח לזיקת הנאה עבור זכות מעבר לציבור וזאת תוך שמירה על זיקת ההנאה. קומות חדשות קומה ד' – קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד מוצעות סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות. בתנאים הבאים : א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה, לדירה מס' 13 מוצע חדר מחוזק – לא ניתן להציע יח"ד הכוללות חדר מחוזק בהתאם להחלטת וועדת ערר, יש להציג תכנון חלופי ללא ח. מחוזק. חו"ד תכנון עיר : מוצע פיצול יח"ד שלא עפ"י חלוקת יח"ד בקומות הקיימות וזאת ללא פתרון חניה מספק - לא מקובל - יש להציע פתרון חניה בהתאם לתקן או לצמצם את כמות יחידות הדיור בקומות החדשות בהתאם לקומות הקיימות. קומה ה' - קומה חלקית חדשה ובה תוספת 2 של יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי+שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי המוצע גדול מהמותר, יש לצמצם למותר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה.	

ג. שטח כל דירה נפרדת ... לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" - המוצע עומד בדרישה, הוצעו 3 דירות בשטח של עד 80 מ"ר. סך שטחי בניה המותרים מכוח 10038 : 585.6 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשים 643.31 מ"ר – קיימת חריגה של 57.71 מ"ר, יש לצמצם. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. מחסנים מוצעים 7 מחסנים בשטח קירות יורדים של שטחי הרחבות, בשטחים שהתייתרו ובלובי הכניסה, אין מניעה לאשר בכפוף : לציין גובה מחסנים עד 2.20. מחסן המופיע כמחסן קיים בשונה מהיתר מקורי אשר מופיע כשטח למילוי יש להתאים להיתר מקורי או לחילופין ניתן להציע חלוקת מחסנים עבור כל הדירות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע ובכפוף ל : לבטל מרפסות בחזית מזרחית מחוץ לקו בנין. לבטל מרפסות בצורת ר. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חו"ד תכנון עיר : מוצעות מעל 7 יח"ד חדשות- נדרש להציע נגישות מלאה. נראה כי גודל המעלית אינו מתאים למידות של נגישות ניתן להגדיל את המעלית ע"י שטח היח"ד הקיימות והחדשות ככל שהדבר אינו אפשר מבחינת הסכמות שכנים, ניתן לאשר בכפוף לאישור נגישות ובתנאי שבקומות החדשות המעברים יהיו תקינים- לתקן. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : מקובל. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר.		

יש לאשר מיקום מתקני אשפה באגף תברואה. חזיתות חו"ד תכנון עיר: לתקן שורות אבן, לא ברור חומרים במרפסות, מפגש עם הקרקע, גדרות, פתרון אשפה, לא ברור חומרים של ביתן עליה לגג. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - הוצג מיקום גמל מים, בלוני גז, מיזוג אוויר וארונות תשתיות. ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. פריסת גדרות- נדרש להשלים בפריסת הגדרות סימון גדר קיימת/ מוצעת. לסמן גדר חיה מעל הגדרות עפ"י הקיים. שערים וכו. עצים חו"ד תכנון עיר: התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר ולכן מקובל. אך יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 16 התנגדויות, בתאריך 10.03.2024 בוצע הליך פרסומי נוסף ובו התקבלו 14 התנגדויות נוספות אשר חלקם המשך להתנגדויות מפרסום מקורי. להלן עיקרי התנגדויות: פגיעה במתחם קיים, פגיעה באיכות חיים, צמצום מרחב מחייה וחסימת אור ושמש. התנגדות לפתח חדש, פגיעה בצמחיה, לא הוצעו מרפסות סוכה, פגיעה בערך הדירה, מדוע הפגיעה בכל העצים ללא כל סיבה. פגיעה בתשתיות, מצוקת חניות ופגיעה בגישה לחניות והתקרבות לבניין סמוך. העדפה להתחדשות עירונית מועילה לכולם. התעלמות התכנית מהמצב הקיים בפיתוח השטח (בלוני גז/מיכל סולר) וללא עמידה בדרישות בטיחות ופגיעה בתוספות עתידיות.	

ע"פ החלטת וועדת ערר לא ניתן לקדם תמ"א 38 על בניין היושב ע"ג 2 חלקות. במבנה הסמוך מתוכנן בינוי אשר ישתמש במקומות החניה הקיימות כדי ליצור חניה תת"ק, החניה שסומה (14 מ"ח) אינה משקפת מציאות (8-9 מ"ח) מבקשים להגיע לפתרון חניה משותף. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
המשך לפרסום מקורי: שינוי תוואי שטח לזכות שימוש שנקבע בתכנית 1463 תוך שמירה על המעבר וזכות השימוש.	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בקשה לתוספת קומה וחצי על גבי ארבע קומות קיימות. - בקשה לתוספת 7 יח"ד על גבי 10 יח"ד קיימות. - בניית תוספות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038. - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.	25/10/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	יש להטמיע בהרמוניקה תכנון המפרט את הפתרונות הטכניים לכל מערכות התשתית שאינם מוצגים כעת- מיזוג אוויר, חימום, אשפה, גז, מסתורי כביסה, וכד'. תכנון זה יבוצע על פי ההנחיות המרחביות המאושרות.	15
	יש להטמיע בהרמוניקה תכנית פיתוח שתאושר ע"י מח' שפ"ע ולסמן נטיעות חדשות כמענה ראוי וכפיצוי לכריתת הע	16
	יש להטמיע בהרמוניקה מידע תכנוני חסר ובו התייחסות לכל הקשור לעבודות האבן המוצעת בחזיתות, לפרט סוג האבן והסיתות, פרטי המרפסות, סורגים, מעקות, גדרות, הכל בהתאם למפרטים וההנחיות המרחביות.	17
	סיכום סקר עצים כתאי להיתר בניה: 6 27 עצים לשימור, 0 עצים להעתקה, 9 עצים לכריתה 7. שווי עצים לשימור: 117,224 ש"ח, שווי עצים להעתקה: 0 ש"ח, שווי עצים	18

	לכריתה: 21,487 ש"ח 8 . שווי עצים מוצעים לנטיעה בפרויקט: 0 ש"ח) כל עץ לפי ערך 1,000 ש"ח) 9 . שווי ערבות בנקאית מאוחדת להבטחת שימור עצים, העתקות ונטיעות מוצעות: 117,224 ש"ח 10 . שווי היטל כספי: 21,487 ש"ח) שווי עצים לכריתה והעתקה פחות שווי עצים מוצעים לנטיעה) 11 . שווי אגרת בקשה: 1,205 ש"ח) כל עץ לכריתה/העתקה 133.89 ש"ח)
19	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
20	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה

חוו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה.

המלצת מח' הדסרי תנועה : מוצע תוספת 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 מוצע תוספת 1 מ"ח ע"י מתקן חניה, חסר 9 מ"ח.

תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה : היום יש 2 מגרשי חניה משותפים עבור 3 הבניינים. מוצעת תוספת (במגרש החניה הצפוני) של מקום חניה 1 בבקשה זו + ראה סעיף 11 (עצים) לעיל והיזום מתחייב להציע פתרון חניה מלא תת"ק עבור 2 המבנים. היזום מסרב להציע מתקנים של מכפילים בבקשה זו מכיוון שהחניות הקיימות שייכות ל-2 הבניינים ולא רק לבניין עליו מבוצעת התמ"א. התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר. עם זאת לצורך בחינת מעמיקה בנוגע לשימור עצים יש להראות חלופה של כניסה לחניה תת"ק בין 2 הבניינים הקדמיים. במידת וימצא כי החלופה לא אפשרית, יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המיסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים + חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. ולכן ההמלצה היא להציע חניה במשלישים במגרש החניה הצפוני וזאת על מנת לאפשר תוספת מקומות חניה משמעותית עבור בקשה זו. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים + חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים.

מובא להכרעת וועדה

קווי בניין

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם

חזית קדמית מזרחית – 3 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מערבית – 3

מ'.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חיזוקים ומרפסות בחזית מזרחית.

יש לסמן קו בנין בחזית מזרחית כמקובל לאחר הפקעה (כמסומן בתכנית a)

מעלית

מוצעת מעלית פנימית לצד גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר.

לחשב מעלית בחישוב השטחים.

יח"ד מוצעת בתחום קומת העמודים המפולשת

סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי :

סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים :

א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה.

ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן" - מוצע ממ"ד לדירה.

ג. "במקרה של תוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה.

הדירה מוצעת בקומת עמודים אך בשטחי שטחים המתייתרים (מקלט, ח. הסקה ובור מים) אין מניעה לאשר הצרחת שטחים המותרים בשטחי קומת עמודים בהתאם להחלטת וועדת ערר 1187/22 וכן ניתן לצרף שטחי שירות שהותרו בהתאם לסעיף 4.1.2.1.(ב.1).

תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 - תוספות בניה המוצעות ליח"ד חורגות מהמותר ע"כ יש לצמצם הרחבות עד לשטח של 25 מ"ר כמותר.

תוספת שטחים מעבר ל-25 מ"ר הסבת שטח מרפסות שירות לשטח עיקרי מעבר ל 25 מ"ר ניתן לאשר עפ"י תכנית 10038 4.1.2.1 (2) ב - יש לסמן כשטח עיקרי מוצע כנדרש בתוכניות ובחישובי השטחים בכל המפלסים.

מוצע בינוי בזיז בחזית צפונית, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להתאים בינוי למלוא היקף הקומה.

עמודת תוספות המוצעת בחזית צפונית מוצעות ע"ג שטח המופיע בתיק מידע כמעבר להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור – התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 31.07.2023 מאת יניב טיאר כי לא ניתן להציע בינוי ממ"דים ע"ג זיקת ההנאה.

לאחר מכן נתקיימה פגישה עם ר"צ, מנהל מח' תכנון ולשכה משפטית ובה הוחלט כי ניתן לפרסם הקלה מתכנית עבור הזזת תוואי השטח לזיקת הנאה עבור זכות מעבר לציבור וזאת תוך שמירה על זיקת ההנאה.

קומות חדשות

קומה ד' – קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד מוצעות

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות. בתנאים הבאים :

א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה, לדירה מס' 13 מוצע חדר מחוץ – לא ניתן להציע יח"ד הכוללת חדר מחוץ בהתאם להחלטת וועדת ערר, יש להציג תכנון חלופי ללא ח. מחוץ.

ח"ד תכנון עיר : מוצע פיצול יח"ד שלא עפ"י חלוקת יח"ד בקומות הקיימות וזאת ללא פתרון חניה מספק - לא מקובל - יש להציע פתרון חניה בהתאם לתקן או לצמצם את כמות יחידות הדיור בקומות החדשות בהתאם לקומות הקיימות.

קומה ה' - קומה חלקית חדשה ובה תוספת 2 של יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי :

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי המוצע גדול מהמותר, יש לצמצם למותר.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה.

ג. שטח כל דירה נפרדת ... לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד בדרישה, הוצעו 3 דירות בשטח של עד 80 מ"ר.

סך שטחי בניה המותרים מכוח 10038 : 585.6 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשים 643.31 מ"ר – קיימת חריגה של 57.71 מ"ר, יש לצמצם.

מחסנים

מוצעים 7 מחסנים בשטח קירות יורדים של שטחי הרחבות, בשטחים שהתייתרו ובלובי הכניסה, אין מניעה לאשר בכפוף :

לציין גובה מחסנים עד 2.20.

מחסן המופיע כמחסן קיים בשונה מהיתר מקורי אשר מופיע כשטח למילוי יש להתאים להיתר מקורי או לחילופין ניתן להציע חלוקת מחסנים עבור כל הדירות.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע ובכפוף ל :

לבטל מרפסות בחזית מזרחית מחוץ לקו בנין.

לבטל מרפסות בצורת ר.

נגישות

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

ח"ד תכנון עיר : מוצעות מעל 7 יח"ד חדשות- נדרש להציע נגישות מלאה. נראה כי גודל המעלית אינו מתאים למידות של נגישות ניתן להגדיל את המעלית ע"ח שטח היח"ד הקיימות והחדשות ככל שהדבר אינו אפשר מבחינת הסכמות שכנים, ניתן לאשר בכפוף לאישור נגישות ובתנאי שבקומות החדשות המעברים יהיו תקינים- לתקן.

תברואה

ח"ד תכנון לנושא תברואה : מקובל.

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר.

יש לאשר מיקום מתקני אשפה באגף תברואה.

חזיתות

ח"ד תכנון עיר : לתקן שורות אבן, לא ברור חומרים במרפסות, מפגש עם הקרקע, גדרות, פתרון אשפה, לא ברור חומרים של ביתן עליה לגג.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - הוצג מיקום גמל מים, בלוני גז, מיזוג אוויר וארונות תשתיות.

ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול.

פריסת גדרות- נדרש להשלים בפריסת הגדרות סימון גדר קיימת/ מוצעת. לסמן גדר חיה מעל הגדרות עפ"י הקיים. שערים וכו'.

עצים

ח"ד תכנון עיר : התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר ולכן מקובל. אך יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 16 התנגדויות, להלן עיקרי התנגדויות :

פגיעה במתחם קיים, פגיעה באיכות חיים, צמצום מרחב מחייה וחסימת אור ושמש.

התנגדות לפתח חדש, פגיעה בצמחיה, לא הוצעו מרפסות סוכה, פגיעה בערך הדירה, מדוע הפגיעה בכל העצים ללא כל סיבה.

פגיעה בתשתיות, מצוקת חניות ופגיעה בגישה לחניות והתקרבות לבניין סמוך.

העדפה להתחדשות עירונית מועילה לכולם.

התעלמות התכנית מהמצב הקיים בפיתוח השטח (בלוני גז/מיכל סולר) וללא עמידה בדרישות בטיחות ופגיעה בתוספות עתידיות.

במבנה הסמוך מתוכנן פינוי בינוי אשר ישתמש במקומות החניה הקיימות כדי ליצור חניה תת"ק, החניה שסומה (14 מ"ח) אינה משקפת מציאות (8-9 מ"ח) מבקשים להגיע לפתרון חניה משותף.

נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2019/0456.01</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר להיתר מס' 116614 בקשה מס 2019\456.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה יגן נכסים בע"מ עפ"י ייפוי כח
עורך הבקשה	נתן אלדד
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אליעזר הלוי 33 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	138	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1005	תחילת תוקף	06/08/1964			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

חידוש היתר מס' 116614 שהופק בתיק 2019/0456.00 ביום 30.12.2021

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
מומלץ לחדש היתר בניה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 30.12.2027 בהתאם למסמכים שהוגשו וכן בכפוף לתשלום 10% מסכום האגרה של ההיתר המקורי.	

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9700 תחילת תוקף : 23/08/2014 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה ביום 30.12.2021 הונפק היתר בניה מס' : 116614, לתיק בנין מס' : 2019/0456.00 עבור "תוספות בניה לפי תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק מיבנים מפני רעידות אדמה". תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך : 30.12.2024 עפ"י סעיפים 59, 60 לתקנות תכנון ובנייה ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ב- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. להלן נימוק ע"ב לחידוש היתר הבנייה כפי שהתקבל בדף הבקשה : "תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם הסתיימו העבודות" מחסור בעובדים בעקבות מלחמת חרבות ברזל התקבלו מסמכים הנדרשים לחידוש ההיתר.	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

לחדש היתר בניה בתנאים

מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 30.12.2027 בהתאם למסמכים שהוגשו וכן בכפוף לתשלום 10% מסכום האגרה של ההיתר המקורי.

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2018/0068.02</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים ללא תוספת שטחים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה א.ב.נר. אבן ישראל רזידנס
עורך הבקשה	אדריכל בריידמן יואל
מתכנן השלד	מהנדס פינקלשטיין חיים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קורא הדורות 6 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30115	48	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			

תאור הבקשה

בקשה זו נידונה בתאריך ה-12/02/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת מבקש עו"ב לעלות את הבקשה לדיון חוזר בעקבות ביטול חניה עילית לטובת הגדלת שטח מתקני התברואה.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
בקשה זו נידונה בתאריך ה-12/02/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת מבקש עו"ב לעלות את הבקשה לדיון חוזר בעקבות ביטול חניה עילית לטובת הגדלת שטח מתקני התברואה.	

חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה יש לתכנן 3 פחים בנפח בנפח 1000 בנפח ליטר יש לתכנן 3 פחים בנפח בנפח 1000 בנפח ליטר תנאי לקבלת טופס 4 יש להביא מכתב התחיבות מהדיירים על מיקום המתקן חו"ד מחלקת הסדרי תנועה – אין התנגדות לתכנית – מוצע הסדרת חניית נכה מחוץ לחלקה. חניית הנכה אינה משויכת. מובא להכרעת הוועדה לעניין זה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721א תחילת תוקף : 12/01/1986 ייעוד הקרקע : בקשה זו נידונה בתאריך ה-12/02/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת מבקש עו"ב לעלות את הבקשה לדיון חוזר בעקבות ביטול חניה עילית לטובת הגדלת שטח מתקני התברואה. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה יש לתכנן 3 פחים בנפח בנפח 1000 בנפח ליטר יש לתכנן 3 פחים בנפח בנפח 1000 בנפח ליטר תנאי לקבלת טופס 4 יש להביא מכתב התחיבות מהדיירים על מיקום המתקן חו"ד מחלקת הסדרי תנועה – אין התנגדות לתכנית – מוצע הסדרת חניית נכה מחוץ לחלקה. חניית הנכה אינה משויכת. מובא להכרעת הוועדה לעניין זה	22/06/2025	חוות דעת תכנונית
טרם התקבל אישור שימור. הוועדה דוחה את קבלת אישור השימור לשלב קבלת ההיתר. להלן התיקונים לבקשה :	12/02/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומת מרתף 1-: שינויים בחלוקה פנימית ותוספת קירות יורדים של ממ"ד - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויי פנים של דירה מאושרת ותוספת שטח עיקרי לדירה- לא ניתן לאשר תוספת שטח במסגרת שינויים לתמ"א. מדובר בבקשה לשינויים בתיק 18/68 אשר מהות הבקשה שלו הינו תמ"א 38/2, הריסה ובנייה. לאחר שנהרס המבנה לא ניתן לאשר תוספת זכויות מכוח תכנית 10038, אין מניעה לאשר שינויים פנימיים. יש לבטל את ההרחבות המוצעות. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. קומת קרקע: שינויים בחלוקה פנימית ותוספת ממ"ד בעקבות פיצול דירה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. שטח הממ"ד הינו על חשבון שטח עיקרי שאושר בהיתר מקורי. שינויי פנים של דירה מאושרת ותוספת שטח עיקרי לדירה - לא ניתן לאשר תוספת שטח במסגרת שינויים לתמ"א. מדובר בבקשה לשינויים בתיק 18/68 אשר מהות הבקשה שלו הינו תמ"א 38/2, הריסה ובנייה. לאחר שנהרס המבנה לא ניתן לאשר תוספת זכויות מכוח תכנית 10038. יש לבטל את ההרחבות המוצעות. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. שינויים במתקן אשפה – חדר אשפה המוצע אינו תואם את הנחיות המרחביות, המוצע מחוץ לקו בנין חורג מהגובה המותר ולא מקובל תכנונית ע"כ יש להחזיר את האשפה כפי שאושר בהיתר מקורי או לחילופין לתאם תכנון מחודש בתיאום אל מול הצוות המקצועי. קומה א': שינויים בחלוקה פנימית וביטול ממ"ד בעקבות פיצול דירה ותוספת שטח עיקרי – ניתן לאשר חלקית. את החלוקה הפנימית ניתן לאשר. את תוספת השטח לא ניתן לאשר. לא ניתן לאשר תוספת שטח במסגרת שינויים לתמ"א. מדובר בבקשה לשינויים בתיק 18/68 אשר מהות הבקשה שלו הינו תמ"א 38/2, הריסה ובנייה. לאחר שנהרס המבנה לא ניתן לאשר תוספת זכויות מכוח תכנית 10038. יש לבטל את ההרחבות המוצעות. שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב הפיכת שטחים שאושרו כשטחי שירות לשטח עיקרי (כמסומן בתכנית a) ביטול פיר ותוס' שטח עיקרי לדירה - *אין מניעה לאשר. שינוי תצורת פרגולה מאושרת – אין מניעה לאשר.		

קומה ב' : שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר. שינוי חיפוי חזית מזרחית מזכוכית לאבן – אין מניעה לאשר. ביטול פיר ותוס' שטח עיקרי לדירות – *אין מניעה לאשר. קומה ג' : שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר. שינוי חיפוי חזית מזרחית מזכוכית לאבן - אין מניעה לאשר. ביטול פיר ותוס' שטח עיקרי לדירה – *אין מניעה לאשר. קומה ד' : שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר. שינוי חיפוי חזית מזרחית מזכוכית לאבן – אין מניעה לאשר. ביטול פיר ותוס' שטח עיקרי לדירה – *אין מניעה לאשר. פיצול דירה ל- 2 יח"ד כולל תוס' ממ"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. קומה ה' : שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר. שינוי חיפוי חזית מזרחית מזכוכית לאבן – אין מניעה לאשר. איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת ותוספת שטח עקרי ליח"ד הנ"ל – *אין מניעה לאשר את איחוד הדירות כולל שטחים שהפכו משירות לעיקרי אך ישנה מניעה מלאשר שטחים מחוץ לקונטור המבנה לאחר שנהרס המבנה. ע"כ יש לבטל את הרחבת השטחים המוצעים לצד מערב. תוספת של בריכה ליח"ד המאוחדת – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת אישור מהנדס תמ"א. קומת גג :		

שינויים בפתחים בחדר המדרגות ביציאה לגג – מקובל. שינויים בחלוקה בפיר המעלית – מקובל. *נושא שטחי הבניה : סך שטחי הבניה המותרים מכוח תכנית 10038 בהריסה ובניה בהיתר מקורי: 1174 מ"ר עיקרי. נוצלו סך שטחי הבניה עיקריים המותרים בהיתר מקורי. כעת בבקשה זו מוצעים שינויים בין שטחי הבניה העיקריים לבין שטחי שירות המאושרים, אין מניעה לאשר את שינויי השטחים בין הדירות אך בבקשה זו מוצעים 12 מ"ר עיקרי נוספים אשר לא ניתן לאשרם – ע"כ יש לצמצם את שטח בניה העיקרי בבקשה לסך שטחי בניה המותרים מכוח 10038 אשר הינם 1174 מ"ר, ייתר שינויים בשטחי הבניה ניתן לאשר בכפוף להוכחת קיזוזי השטחים בין שירות לעיקרי ושלא נוצרת חריגה מהשטחים המותרים. נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להיתר		
חוו"ד והמלצת אגף הרישוי לדחות לצורך השלמת תנאים – יש להגיש אישור שימור קומת מרתף 2-: שינויים בחלוקה פנימית ותוספת קירות יורדים של ממ"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. פריצת פתח בחדר בור שאיבה – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטח המוצע. קומת מרתף 1-: שינויים בחלוקה פנימית ותוספת קירות יורדים של ממ"ד - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.	05/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

שינויי פנים של דירה מאושרת ותוספת שטח עיקרי לדירה- לא ניתן לאשר תוספת שטח במסגרת שינויים לתמ"א. מדובר בבקשה לשינויים בתיק 18/68 אשר מהות הבקשה שלו הינו תמ"א 38/2, הריסה ובנייה. לאחר שנהרס המבנה לא ניתן לאשר תוספת זכויות מכוח תכנית 10038, אין מניעה לאשר שינויים פנימיים. יש לבטל את ההרחבות המוצעות. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. קומת קרקע: שינויים בחלוקה פנימית ותוספת ממ"ד בעקבות פיצול דירה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. שטח הממ"ד הינו על חשבון שטח עיקרי שאושר בהיתר מקורי. שינויי פנים של דירה מאושרת ותוספת שטח עיקרי לדירה - לא ניתן לאשר תוספת שטח במסגרת שינויים לתמ"א. מדובר בבקשה לשינויים בתיק 18/68 אשר מהות הבקשה שלו הינו תמ"א 38/2, הריסה ובנייה. לאחר שנהרס המבנה לא ניתן לאשר תוספת זכויות מכוח תכנית 10038. יש לבטל את ההרחבות המוצעות. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. שינויים במתקן אשפה – חדר אשפה המוצע אינו תואם את הנחיות המרחביות, המוצע מחוץ לקו בנין חורג מהגובה המותר ולא מקובל תכנונית ע"כ יש להחזיר את האשפה כפי שאושר בהיתר מקורי או לחילופין לתאם תכנון מחודש בתיאום אל מול הצוות המקצועי. קומה א': שינויים בחלוקה פנימית וביטול ממ"ד בעקבות פיצול דירה ותוספת שטח עיקרי – ניתן לאשר חלקית. את החלוקה הפנימית ניתן לאשר. את תוספת השטח לא ניתן לאשר. לא ניתן לאשר תוספת שטח במסגרת שינויים לתמ"א. מדובר בבקשה לשינויים בתיק 18/68 אשר מהות הבקשה שלו הינו תמ"א 38/2, הריסה ובנייה. לאחר שנהרס המבנה לא ניתן לאשר תוספת זכויות מכוח תכנית 10038. יש לבטל את ההרחבות המוצעות. שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב הפיכת שטחים שאושרו כשטחי שירות לשטח עיקרי (כמסומן בתכנית a) ביטול פיר ותוס' שטח עיקרי לדירה - *אין מניעה לאשר. שינוי תצורת פרגולה מאושרת – אין מניעה לאשר. קומה ב':	

שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר. שינוי חיפוי חזית מזרחית מזכוכית לאבן – אין מניעה לאשר. ביטול פיר ותוס' שטח עיקרי לדירות – *אין מניעה לאשר. קומה ג': שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר. שינוי חיפוי חזית מזרחית מזכוכית לאבן - אין מניעה לאשר. ביטול פיר ותוס' שטח עיקרי לדירה – *אין מניעה לאשר. קומה ד': שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר. שינוי חיפוי חזית מזרחית מזכוכית לאבן – אין מניעה לאשר. ביטול פיר ותוס' שטח עיקרי לדירה – *אין מניעה לאשר. פיצול דירה ל- 2 יח"ד כולל תוס' ממ"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. קומה ה': שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר. שינוי חיפוי חזית מזרחית מזכוכית לאבן – אין מניעה לאשר. איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת ותוספת שטח עקרי ליח"ד הנ"ל – *אין מניעה לאשר את איחוד הדירות כולל שטחים שהפכו משירות לעיקרי אך ישנה מניעה מלאשר שטחים מחוץ לקונטור המבנה לאחר שנהרס המבנה. ע"כ יש לבטל את הרחבת השטחים המוצעים לצד מערב. תוספת של בריכה ליח"ד המאוחדת – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת אישור מהנדס תמ"א. קומת גג: שינויים בפתחים בחדר המדרגות ביציאה לגג – מקובל. שינויים בחלוקה בפיר המעלית – מקובל.		

*נושא שטחי הבניה : סך שטחי הבניה המותרים מכוח תכנית 10038 בהריסה ובניה בהיתר מקורי : 1174 מ"ר עיקרי. נוצלו סך שטחי הבניה עיקריים המותרים בהיתר מקורי. כעת בבקשה זו מוצעים שינויים בין שטחי הבניה העיקריים לבין שטחי שירות המאושרים, אין מניעה לאשר את שינויי השטחים בין הדירות אך בבקשה זו מוצעים 12 מ"ר עיקרי נוספים אשר לא ניתן לאשרם – ע"כ יש לצמצם את שטח בניה העיקרי בבקשה לסך שטחי בניה המותרים מכוח 10038 אשר הינם 1174 מ"ר, ייתר שינויים בשטחי הבניה ניתן לאשר בכפוף להוכחת קיזוזי השטחים בין שירות לעיקרי ושלא נוצרת חריגה מהשטחים המותרים. נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להיתר 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721א תחילת תוקף : 12/01/1986 ייעוד הקרקע : חו"ד והמלצת אגף הרישוי קומת מרתף 2- : שינויים בחלוקה פנימית ותוספת קירות יורדים של ממ"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.	05/02/2025	חוות דעת תכנונית

פריצת פתח בחדר בור שאיבה – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטח המוצע. קומת מרתף 1-: שינויים בחלוקה פנימית ותוספת קירות יורדים של ממ"ד - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויי פנים של דירה מאושרת ותוספת שטח עיקרי לדירה- לא ניתן לאשר תוספת שטח במסגרת שינויים לתמ"א. מדובר בבקשה לשינויים בתיק 18/68 אשר מהות הבקשה שלו הינו תמ"א 38/2, הריסה ובנייה. לאחר שנהרס המבנה לא ניתן לאשר תוספת זכויות מכוח תכנית 10038, אין מניעה לאשר שינויים פנימיים. יש לבטל את ההרחבות המוצעות. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. קומת קרקע: שינויים בחלוקה פנימית ותוספת ממ"ד בעקבות פיצול דירה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. שטח הממ"ד הינו על חשבון שטח עיקרי שאושר בהיתר מקורי. שינויי פנים של דירה מאושרת ותוספת שטח עיקרי לדירה - לא ניתן לאשר תוספת שטח במסגרת שינויים לתמ"א. מדובר בבקשה לשינויים בתיק 18/68 אשר מהות הבקשה שלו הינו תמ"א 38/2, הריסה ובנייה. לאחר שנהרס המבנה לא ניתן לאשר תוספת זכויות מכוח תכנית 10038. יש לבטל את ההרחבות המוצעות. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. שינויים במתקן אשפה – חדר אשפה המוצע אינו תואם את הנחיות המרחביות, המוצע מחוץ לקו בנין חורג מהגובה המותר ולא מקובל תכנונית ע"כ יש להחזיר את האשפה כפי שאושר בהיתר מקורי או לחילופין לתאם תכנון מחודש בתיאום אל מול הצוות המקצועי. קומה א': שינויים בחלוקה פנימית וביטול ממ"ד בעקבות פיצול דירה ותוספת שטח עיקרי – ניתן לאשר חלקית. את החלוקה הפנימית ניתן לאשר. את תוספת השטח לא ניתן לאשר. לא ניתן לאשר תוספת שטח במסגרת שינויים לתמ"א. מדובר בבקשה לשינויים בתיק 18/68 אשר מהות הבקשה שלו הינו תמ"א 38/2, הריסה ובנייה. לאחר שנהרס המבנה לא ניתן לאשר תוספת זכויות מכוח תכנית 10038. יש לבטל את ההרחבות המוצעות. שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב		

הפיכת שטחים שאושרו כשטחי שירות לשטח עיקרי (כמסומן בתכנית a) ביטול פיר ותוס' שטח עיקרי לדירה - *אין מניעה לאשר. שינוי תצורת פרגולה מאושרת – אין מניעה לאשר. קומה ב' : שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר. שינוי חיפוי חזית מזרחית מזכוכית לאבן – אין מניעה לאשר. ביטול פיר ותוס' שטח עיקרי לדירות – *אין מניעה לאשר. קומה ג' : שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר. שינוי חיפוי חזית מזרחית מזכוכית לאבן - אין מניעה לאשר. ביטול פיר ותוס' שטח עיקרי לדירה – *אין מניעה לאשר. קומה ד' : שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר. שינוי חיפוי חזית מזרחית מזכוכית לאבן – אין מניעה לאשר. ביטול פיר ותוס' שטח עיקרי לדירה – *אין מניעה לאשר. פיצול דירה ל- 2 יח"ד כולל תוס' ממ"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. קומה ה' : שינויים פנימיים ובפתחים – אין מניעה לאשר. שינוי חיפוי חזית מזרחית מזכוכית לאבן – אין מניעה לאשר. איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת ותוספת שטח עקרי ליח"ד הנ"ל – *אין מניעה לאשר את איחוד הדירות כולל שטחים שהפכו משירות לעיקרי אך ישנה מניעה מלאשר שטחים מחוץ לקונטור המבנה לאחר שנהרס המבנה. ע"כ יש לבטל את הרחבת השטחים המוצעים לצד מערב.		

תוספת של בריכה ליח"ד המאוחדת – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת אישור מהנדס תמ"א. קומת גג : שינויים בפתחים בחדר המדרגות ביציאה לגג – מקובל. שינויים בחלוקה בפיר המעלית – מקובל. *נושא שטחי הבניה : סך שטחי הבניה המותרים מכוח תכנית 10038 בהריסה ובניה בהיתר מקורי : 1174 מ"ר עיקרי. נוצלו סך שטחי הבניה עיקריים המותרים בהיתר מקורי. כעת בבקשה זו מוצעים שינויים בין שטחי הבניה העיקריים לבין שטחי שירות המאשרים, אין מניעה לאשר את שינויי השטחים בין הדירות אך בבקשה זו מוצעים 12 מ"ר עיקרי נוספים אשר לא ניתן לאשרם – ע"כ יש לצמצם את שטח בניה העיקרי בבקשה לסך שטחי בניה המותרים מכוח 10038 אשר הינם 1174 מ"ר, ייתר שינויים בשטחי הבניה ניתן לאשר בכפוף להוכחת קיזוזי השטחים בין שירות לעיקרי ושלא נוצרת חריגה מהשטחים המותרים. נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להיתר		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12

	אישור מח' השימור	13
	אישור מהנדס תמ"א	14
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	15

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

בקשה זו נידונה בתאריך ה-12/02/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת מבקש עו"ב לעלות את הבקשה לדיון חוזר בעקבות ביטול חניה עילית לטובת הגדלת שטח מתקני התברואה.

חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה יש לתכנן 3 פחים בנפח בנפח 1000 בנפח ליטר

יש לתכנן 3 פחים בנפח בנפח 1000 בנפח ליטר

תנאי לקבלת טופס 4 יש להביא מכתב התחיבות מהדיירים על מיקום המתקן

חו"ד מחלקת הסדרי תנועה – אין התנגדות לתכנית – מוצע הסדרת חניית נכה מחוץ לחלקה. חניית הנכה אינה משויכת.

מובא להכרעת הוועדה לעניין זה

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2022/0232.00</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ב.ק. יזמות ובנייה בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל שיפמן נתן גלית
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

שופן 6 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30022	21	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

בקשה זו נידונה בוועדת התנגדויות בתאריך 27/17/2023 בה הוחלט לפרסם את מיקומו החדש של מתקן החניה.

בנוסף, החליטה הועדה לדחות את ההכרעה בעניין ההתנגדויות הקנייניות שהוצגו במהלך הדיון עד לדיון בבית המשפט וקבלת פסק דין.

לעניין פתרון החניה שהוגש ע"י היזם במעמד הוועדה הוגשו מסמכים ע"י היזם ובהם מוכח כי לא ניתן לממש את פתרון החניה ע"י המתקנים בשל מסי סיבות :

השטח המוצע עבור התקנת המתקן הינו קטן ויוצר מגבלה וקושי בביצוע חפירה ודיפון.

הצפיפות גדולה ואינה משאירה מרווחים לטעות או לסטיית בניה מה שימנע התקנת או הקטנת רוחב פלטת החנייה.

חברות הביטוח אינן מאשרות פרויקט עם מתקן חניה המתוכנן.

כמו כן מצורף מכתב מיועצת תנועה המצהירה כי אין מקום חלופי עבור מתקן חניה אשר נפסל משיקולים קונסטרוקטיביים.

לעניין הקנייני. התקיים דיון בבית משפט ב- 11/2023 בו דנו בעניינים הבאים :

- דרישת התובעת בהגבהה והצמדת החצר באותם שטחים של תת"ח 1. התביעה נדחתה ע"י בית המשפט. על כן, התנגדותה לנושא זה לא נפתרה בכותלי בית המשפט ויש לתת על זאת מענה במסגרת הועדה.

במסגרת הסכם פנימי בין היזם לתובעת/מתנגדת, התחייב היזם לייצר מרפסת זיז מוגבהת בשטח של 26 מ"ר

וזאת בעקבות חוות דעת מחלקת תכנון עיר כי לא ניתן להגביה את החצר בסמוך לדירת התובעים כפי משאלתם משום שמדיניות התכנון היא לשמור על מפלסים דומים למפלס הקרקע הטבעית.

לעניין התנגדות להצמדת שטח משותף של כלל הדיירים לדירת אחד הדיירים - מסמך הסכמת כלל הדיירים לעניין זה מתויק בארכיב האופטי.

כמו כן, יש לציין כי פסק הדין לא דיבר על יתר ההתנגדויות שהוצגו במעמד הדיון בועדה וכי יש להתייחס אליהן. להלן עיקרי ההתנגדויות :

ערעור היסודות עקב חפירה עבור מחסנים בקרקע סלעית.

חשש מפגיעה במבנים סמוכים עקב הבנייה והחפירה המסיבית בקרקע סלעית לעומק(מצ"ב בארכיב דו"ח קרקע המפרט את הנזקים העלולים להירגם מהחפירה).

קיום בדיקת התכנות תכנונית/הנדסית לתכנית.

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית בעל כניסה אחת מחזית צפונית. קיימות 9 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 1.5 קומות חדשות ו5 יח"ד חדשות. סה"כ 14 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה :

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

קומת מרתף מפלס 2.45- – קומת מרתף חלקית קיימת ובה 7 מחסנים קיימים. השלמת הקומה ע"י תוספת של 7 מחסנים, שטחי מעבר וכן חדר מדרגות נוסף עבור ירידה לקומות החניון.

קומת קרקע מפלס 0.00 - קיימות 3 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים הכוללות ממ"דים. מוצעות מרפסות זיז לכיוון חזית דרומית. מפלס זה הינו גם מפלס פיתוח בו מוצעת כניסה אל המתקן חניה המוצע בחזית המזרחית. מוצעים שטחי גינון וריצוף.

קומות א' עד ב' מפלסים +3.25 עד +6.50 – בכל קומה קיימות 3 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים ומוצעות מרפסות זיז בחזית הדרומית.

קומה ג' מפלס +9.85 - מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז. מוצע חדר מדרגות כהמשך לקיים.

קומה ד' מפלס +13.39 - מוצעת קומה חלקית חדשה ובה יח"ד אחת הכוללת ממ"ד ומרפסות גג. קיימת יציאה מחדר המדרגות למרפסת גג משותפת. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים.

קומת גג מפלס +16.93 - מוצע פתח יציאה לגג טכני דרך חדר מדרגות.

מועד הקמת המבנה הינו משנת 1954 ע"פ תשריט בית משותף.

במגרש חלה תכנית מתאר 62 לירושלים משנת 1959 המייעדת את המקום לאזור מגורים 2.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אנה מרום בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד חדשה של המחלקה להסדרי תנועה מאת בתאריך 29.04.2025 : אין התנגדות לתכנית מוצע 5 יח"ד ע"פ תקן נדרש 7 מק"ח - לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 7 מק"ח החסרים - קרן חניה חניון הנשיא/התיאטרון להכרעת הוועדה לעניין זה לעניין פתרון החניה שהוגש ע"י היזם במעמד הוועדה הוגשו מסמכים ע"י היזם ובהם מוכח כי לא ניתן לממש את פתרון החניה ע"י המתקנים בשל מסי סיבות : השטח המוצע עבור התקנת המתקן הינו קטן ויוצר מגבלה וקושי בביצוע חפירה ודיפון. הצפיפות גדולה ואינה משאירה מרווחים לטעות או לסטיית בניה מה שימנע התקנת או הקטנת רוחב פלטת החנייה. חברות הביטוח אינן מאשרות פרויקט עם מתקן חניה המתוכנן.

כמו כן מצורף מכתב מיועצת תנועה המצהירה כי אין מקום חלופי עבור מתקן חניה אשר נפסל משיקולים קונסטרוקטיביים. לעניין הקנייני. התקיים דיון בבית משפט ב- 11/2023 בו דנו בעניינים הבאים: - דרישת התובעת בהגבהה והצמדת החצר באותם שטחים של תת"ח 1. התביעה נדחתה ע"י בית המשפט. על כן, התנגדותה לנושא זה לא נפתרה בכותלי בית המשפט ויש לתת על זאת מענה במסגרת הועדה. במסגרת הסכם פנימי בין היזם לתובעת/מתנגדת, התחייב היזם לייצר מרפסת זיז מוגבהת בשטח של 26 מ"ר וזאת בעקבות חוות דעת מחלקת תכנון עיר כי לא ניתן להגביה את החצר בסמוך לדירת התובעים כפי משאלתם משום שמדיניות התכנון היא לשמור על מפלסים דומים למפלס הקרקע הטבעית. המרפסת המוצעת נבחנה ע"י הצוות המקצועי ומקובלת. לעניין התנגדות להצמדת שטח משותף של כלל הדיירים לדירת אחד הדיירים - מסמך הסכמת כלל הדיירים לעניין זה מתווק בארכיב האופטי. כמו כן, יש לציין כי פסק הדין לא דיבר על יתר ההתנגדויות שהוצגו במעמד הדיון בועדה וכי יש להתייחס אליהן. להלן עיקרי ההתנגדויות: ערעור היסודות עקב חפירה עבור מחסנים בקרקע סלעית. חשש מפגיעה במבנים סמוכים עקב הבנייה והחפירה המסיבית בקרקע סלעית לעומק(מצ"ב בארכיב דו"ח קרקע המפרט את הנזקים העלולים להירגם מהחפירה). קיום בדיקת התכנות תכנונית/הנדסית לתכנית. קווי בניין קווי הבניין לתכנית הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית 21 מטרים לחזית צידית. מוצעים ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א בחזית מזרחית, דרומית ומערבית. בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר את הממ"דים בשטח מינימלי של 9 מ"ר.		

קיימת חריגה מקו בניין התמ"א בחזית דרומית עבור מרפסות. יש לצמצם חריגה זו. ישנה חריגה מקו בנין תמ"א בחזית מזרחית עבור קירוי מתקן חניה תת קרקעי. לא ניתן לאשר חריגה זו. יש לבטל את קירוי המתקן. יתר המבנה הינו בתחום קו בניין. חישוב שטחים יש להציג טבלה המפרטת את שטחי התוספות ולהראות כי שטחי התוספות אינן עולות על 25 מ"ר המותרים כולל הממ"דים עבור כל יח"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור המרפסות ולהראות כי שטח המרפסות הכולל עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע המרפסות בבניין אינו עולה על שטח של 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות עומד במכסת השטחים המותרים. שטח מותר לבינוי בקומות החדשות הינו 494 מ"ר. מוצע 491 מ"ר. מוצע כמותר. מחסנים גישה אל מחסן מספר 1 ומחסן מספר 2 בתכנית מוצעת מתוך פנים דירות קיימות באמצעות מדרגות פנימיות. לא ניתן לאשר ירידה למחסנים מתוך יח"ד. יש לבטל את המדרגות ולהציע גישה חיצונית דרך המעברים המשותפים למחסנים הנ"ל. מוצעים 14 מחסנים כמספר יח"ד, קיימות ומוצעות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות. מרפסות בחזית הדרומית בחציו השמאלי של המבנה חורגות מקו בנין תמ"א. יש לצמצם חריגה זו. מרפסות המוצעות בין 3 קירות יחושבו כשטח עיקרי או לחלופין ניתן להציע פרט ניתוק של 50 ס"מ(דירות 2, 5 ו-8 בקומות הקיימות). תברואה ע"פ הנחיית מחלקת תברואה יש לתכנן 2 מיכלים בנפח 1000 ליטר. מתנגדים התקבלו 6 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן :		

ערעור היסודות עקב חפירה עבור מחסנים בקרקע סלעית. חשש מפגיעה במבנים סמוכים עקב הבנייה והחפירה המסיבית בקרקע סלעית לעומק(מצ"ב בארכיב דו"ח קרקע המפרט את הנזקים העלולים להירגם מהחפירה). קיום בדיקת התכנות תכנונית/הנדסית לתכנית. התנגדות להצמדת שטח משותף של כלל הדיירים לדירת אחד הדיירים. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 22.1.2022 חו"ד שימור לא התקבל אישור מחלקת שימור. התקיימה ועדת שימור אשר אישרה את הבקשה בתנאי ביצוע התאמה להנחיות מרחביות בכל הקשור לעיצוב פרטי אבן סביב הפתחים החדשים המוצעים, עיצוב המרפסות ועבודות המסגרות. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד חדשה של המחלקה להסדרי תנועה מאת בתאריך 29.04.2025 :	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

אין התנגדות לתכנית מוצע 5 יח"ד ע"פ תקן נדרש 7 מק"ח - לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 7 מק"ח החסרים - קרן חניה חניון הנשיא/התיאטרון התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא ניתנה התייחסות בחו"ד תכנון עיר לעניין החניה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הוספה של קומה וחצי לבניין בן 3 קומות וקומת מרתף – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הוספה של 5 יח"ד בנוסף ל-9 יח"ד קיימות – סה"כ 14 יח"ד – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המזרחית בעומק של כ-0.4 מ' לשם בניית ממ"ד – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של כ-2.15 מ' לשם בניית ממ"ד – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית בעומק של כ-0.15 מ' לשם בניית ממ"ד(חריגה של פינת הממ"ד בלבד) – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% (עבור דירות מס' 11-2 בלבד). הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית הדרומית בעומק של 2 מ' במקום 1.5 המותרים. הקלה בקו בניין מזרחי עד לגבול מגרש, ובקו בניין דרומי עד ל-70 ס"מ מגבול המגרש לצורך בניית ביתן מקורה עבור מתקן חניה תת קרקעי. קווי בניין קווי הבניין לתכנית הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית. מוצעים ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א בחזית מזרחית, דרומית ומערבית. בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר את הממ"דים בשטח מינימלי של 9 מ"ר. קיימת חריגה מקו בניין התמ"א בחזית דרומית עבור מרפסות. יש לצמצם חריגה זו.		

ישנה חריגה מקו בנין תמ"א בחזית מזרחית עבור קירוי מתקן חניה תת קרקעי. לא ניתן לאשר חריגה זו. יש לבטל את קירוי המתקן. יתר המבנה הינו בתחום קו בניין. חישוב שטחים יש להציג טבלה המפרטת את שטחי התוספות ולהראות כי שטחי התוספות אינן עולות על 25 מ"ר המותרים כולל הממ"דים עבור כל יח"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור המרפסות ולהראות כי שטח המרפסות הכולל עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע המרפסות בבניין אינו עולה על שטח של 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות עומד במכסת השטחים המותרים. שטח מותר לבינוי בקומות החדשות הינו 494 מ"ר. מוצע 491 מ"ר. מוצע כמות. מחסנים גישה אל מחסן מספר 1 ומחסן מספר 2 בתכנית מוצעת מתוך פנים דירות קיימות באמצעות מדרגות פנימיות. לא ניתן לאשר ירידה למחסנים מתוך יח"ד. יש לבטל את המדרגות ולהציע גישה חיצונית דרך המעברים המשותפים למחסנים הנ"ל. מוצעים 14 מחסנים כמספר יח"ד, קיימות ומוצעות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות. מרפסות בחזית הדרומית בחציו השמאלי של המבנה חורגות מקו בנין תמ"א. יש לצמצם חריגה זו. מרפסות המוצעות בין 3 קירות יחושבו כשטח עיקרי או לחלופין ניתן להציע פרט ניתוק של 50 ס"מ(דירות 2, 5 ו-8 בקומות הקיימות). תברואה ע"פ הנחיית מחלקת תברואה יש לתכנן 2 מיכלים בנפח 1000 ליטר. מתנגדים התקבלו 6 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : ערעור היסודות עקב חפירה עבור מחסנים בקרקע סלעית.		

חשש מפגיעה במבנים סמוכים עקב הבנייה והחפירה המסיבית בקרקע סלעית לעומק(מצ"ב בארכיב דו"ח קרקע המפרט את הנזקים העלולים להירגם מהחפירה). קיום בדיקת התכנות תכנונית/הנדסית לתכנית. התנגדות להצמדת שטח משותף של כלל הדיירים לדירת אחד הדיירים. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
הוועדה שמעה את המתנגדים ברוב קשב ומצאה כי עיקר ההתנגדויות נסובו על מחלוקות קנייניות בין הדיירים אשר בחלקן אף לא נגעו בבניה המבוקשת. הוועדה הבינה מהצדדים כי מתנהל הליך קנייני בערכאות המוסמכות אשר סיומו יפתור לא מעט מהסוגיות שעלו בדיון בהתנגדויות. לפיכך הוועדה דוחה את החלטתה עד לדיון ההוכחות בבית המשפט שאמור להתקיים בחודש נובמבר. הצדדים יעדכנו את הוועדה בתוצאות הדיון בבית המשפט ולאחר מכן הוועדה תשוב ותדון בבקשה. במהלך הוועדה הוצע ע"י היזם פתרון חניה חלופי אשר על פניו נראה עדיף על הפתרון שפורסם, הן מבחינה תפקודית והן בייחס לטענות שהועלו בדיון. פתרון חניה זה דורש פרסום וזאת לאחר קבלת אישורם של מחלקות שפ"ע והסדרי תנועה.	25/07/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36
המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מאת בתאריך : 2.11.2022 אין התנגדות לתכנית. מוצעת תוספת של 5 יח"ד עבור נדרשים 7 מ"ח. עבור הקיים והתוספת נדרשים 16 מ"ר. מוצעים 16 מ"ח ע"י מתקן חניה אוטומטי. תנאי למתן היתר יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי ת"י.	09/03/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא ניתנה התייחסות בחו"ד תכנון עיר לעניין החניה. קווי בניין קווי הבניין לתכנית הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית 21 מטרים לחזית צידית. מוצעים ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א בחזית מזרחית, דרומית ומערבית. בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר את הממ"דים בשטח מינימלי של 9 מ"ר. קיימת חריגה מקו בניין התמ"א בחזית דרומית עבור מרפסות. יש לצמצם חריגה זו. ישנה חריגה מקו בנין תמ"א בחזית מזרחית עבור קירוי מתקן חניה תת קרקעי. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. יתר המבנה הינו בתחום קו בניין. חישוב שטחים יש להציג טבלה המפרטת את שטחי התוספות ולהראות כי שטחי התוספות אינן עולות על 25 מ"ר המותרים כולל הממ"דים עבור כל יח"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור המרפסות ולהראות כי שטח המרפסות הכולל עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע המרפסות בבניין אינו עולה על שטח של 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות עומד במכסת השטחים המותרים. שטח מותר לבינוי בקומות החדשות הינו 494 מ"ר. מוצע 491 מ"ר. מוצע כמות. מחסנים גישה אל מחסן מספר 1 ומחסן מספר 2 בתכנית מוצעת מתוך פנים דירות קיימות באמצעות מדרגות פנימיות. לא ניתן לאשר ירידה למחסנים מתוך יח"ד. יש לבטל את המדרגות ולהציע גישה חיצונית דרך המעברים המשותפים למחסנים הנ"ל. מוצעים 14 מחסנים כמספר יח"ד, קיימות ומוצעות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות. מרפסות בחזית הדרומית בחציו השמאלי של המבנה חורגות מקו בניין תמ"א. יש לצמצם חריגה זו.		

מרפסות המוצעות בין 3 קירות יחושבו כשטח עיקרי או לחלופין ניתן להציע פרט ניתוק של 50 ס"מ(דירות 2, 5 ו-8 בקומות הקיימות). תברואה ע"פ הנחיית מחלקת תברואה יש לתכנן 2 מיכלים בנפח 1000 ליטר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 6 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : ערעור היסודות עקב חפירה עבור מחסנים בקרקע סלעית. חשש מפגיעה במבנים סמוכים עקב הבנייה והחפירה המסיבית בקרקע סלעית לעומק(מצ"ב בארכיב דו"ח קרקע המפרט את הנזקים העלולים להירגם מהחפירה). קיום בדיקת התכנות תכנונית/הנדסית לתכנית. התנגדות להצמדת שטח משותף של כלל הדיירים לדירת אחד הדיירים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חוו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 22.1.2022	09/03/2023	חוות דעת תכנונית

חוו"ד שימור לא התקבל אישור מחלקת שימור. התקיימה ועדת שימור אשר אישרה את הבקשה בתנאי ביצוע התאמה להנחיות מרחביות בכל הקשור לעיצוב פרטי אבן סביב הפתחים החדשים המוצעים, עיצוב המרפסות ועבודות המסגרות. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מאת בתאריך 2.11.2022 : אין התנגדות לתכנית. מוצעת תוספת של 5 יח"ד עבור נדרשים 7 מ"ח. עבור הקיים והתוספת נדרשים 16 מ"ר. מוצעים 16 מ"ח ע"י מתקן חניה אוטומטי. תנאי למתן היתר יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי ת"י. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא ניתנה התייחסות בחוו"ד תכנון עיר לעניין החניה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הוספה של קומה וחצי לבניין בן 3 קומות וקומת מרתף – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הוספה של 5 יח"ד בנוסף ל9 יח"ד קיימות – סה"כ 14 יח"ד – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המזרחית בעומק של כ0.4 מ' לשם בניית ממ"ד – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של כ2.15 מ' לשם בניית ממ"ד – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית בעומק של כ0.15 מ' לשם בניית ממ"ד(חריגה של פינת הממ"ד בלבד) – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% (עבור דירות מס' 11-2 בלבד). הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז		

בחזית הדרומית בעומק של 2 מ' במקום 1.5 המותרים. הקלה בקו בניין מזרחי עד לגבול מגרש, ובקו בניין דרומי עד 70 ס"מ מגבול המגרש לצורך בניית ביתן מקורה עבור מתקן חניה תת קרקעי. קווי בניין קווי הבניין לתכנית הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית 21 מטרים לחזית צידית. מוצעים ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א בחזית מזרחית, דרומית ומערבית. בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר את הממ"דים בשטח מינימלי של 9 מ"ר. קיימת חריגה מקו בניין התמ"א בחזית דרומית עבור מרפסות. יש לצמצם חריגה זו. ישנה חריגה מקו בנין תמ"א בחזית מזרחית עבור קירוי מתקן חניה תת קרקעי. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. יתר המבנה הינו בתחום קו בניין. חישוב שטחים יש להציג טבלה המפרטת את שטחי התוספות ולהראות כי שטחי התוספות אינן עולות על 25 מ"ר המותרים כולל הממ"דים עבור כל יח"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור המרפסות ולהראות כי שטח המרפסות הכולל עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע המרפסות בבניין אינו עולה על שטח של 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות עומד במכסת השטחים המותרים. שטח מותר לבינוי בקומות החדשות הינו 494 מ"ר. מוצע 491 מ"ר. מוצע כמותר. מחסנים גישה אל מחסן מספר 1 ומחסן מספר 2 בתכנית מוצעת מתוך פנים דירות קיימות באמצעות מדרגות פנימיות. לא ניתן לאשר ירידה למחסנים מתוך יח"ד. יש לבטל את המדרגות ולהציע גישה חיצונית דרך המעברים המשותפים למחסנים הנ"ל. מוצעים 14 מחסנים כמספר יח"ד, קיימות ומוצעות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות. מרפסות בחזית הדרומית בחציו השמאלי של המבנה חורגות מקו בניין תמ"א. יש לצמצם חריגה זו. מרפסות המוצעות בין 3 קירות יחושבו כשטח עיקרי או לחלופין ניתן להציע פרט ניתוק של 50 ס"מ(דירות 2, 5 ו-8 בקומות הקיימות).		

תברואה ע"פ הנחיית מחלקת תברואה יש לתכנן 2 מיכלים בנפח 1000 ליטר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 6 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : ערעור היסודות עקב חפירה עבור מחסנים בקרקע סלעית. חשש מפגיעה במבנים סמוכים עקב הבנייה והחפירה המסיבית בקרקע סלעית לעומק(מצ"ב בארכיב דו"ח קרקע המפרט את הנזקים העלולים להירגם מהחפירה). קיום בדיקת התכנות תכנונית/הנדסית לתכנית. התנגדות להצמדת שטח משותף של כלל הדיירים לדירת אחד הדיירים.		
לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(הסדרי תנועה, איכות סביבה). חו"ד הסדרי תנועה במערכת התנאים התקבלה דחייה של המחלקה בתאריך 22.9.2022 לצורך הגשת תכנית מתוקנת. בחו"ד תכנון עיר, אושרה תכנית החניה. התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מאת שלומי רוטלוי בתאריך 2.11.2021 : אין התנגדות לתכנית. מוצעת תוספת של 5 יח"ד עבור נדרשים 7 מ"ח. עבור הקיים והתוספת נדרשים 16 מ"ר. מוצעים 16 מ"ח ע"י מתקן חניה אוטומטי. תנאי למתן היתר יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי ת"י. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרון.	03/11/2022	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא ניתנה התייחסות בחו"ד תכנון עיר לעניין החניה. קווי בניין קווי הבניין לתכנית הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. מוצעים ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א בחזית מזרחית, דרומית ומערבית. בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר את הממ"דים בשטח מינימלי של 9 מ"ר. קיימת חריגה מקו בניין התמ"א בחזית דרומית עבור מרפסות. יש לצמצם חריגה זו. ישנה חריגה מקו בנין תמ"א בחזית מזרחית עבור קירוי מתקן חניה תת קרקעי. לא ניתן לאשר חריגה זו. יש לבטל את קירוי המתקן. יתר המבנה הינו בתחום קו בניין. חישוב שטחים יש להציג טבלה המפרטת את שטחי התוספות ולהראות כי שטחי התוספות אינן עולות על 25 מ"ר המותרים כולל הממ"דים עבור כל יח"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור המרפסות ולהראות כי שטח המרפסות הכולל עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע המרפסות בבניין אינו עולה על שטח של 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות עומד במכסת השטחים המותרים. שטח מותר לבינוי בקומות החדשות הינו 494 מ"ר. מוצע 491 מ"ר. מוצע כמותר. מחסנים גישה אל מחסן מספר 1 ומחסן מספר 2 בתכנית מוצעת מתוך פנים דירות קיימות באמצעות מדרגות פנימיות. לא ניתן לאשר ירידה למחסנים מתוך יח"ד. יש לבטל את המדרגות ולהציע גישה חיצונית דרך המעברים המשותפים למחסנים הנ"ל. מוצעים 14 מחסנים כמספר יח"ד, קיימות ומוצעות. מרפסות מוצעות מרפסות זיו בקומות הקיימות והחדשות. מרפסות בחזית הדרומית בחציו השמאלי של המבנה חורגות מקו בניין תמ"א. יש לצמצם חריגה זו. מרפסות המוצעות בין 3 קירות יחושבו כשטח עיקרי או לחלופין		

ניתן להציע פרט ניתוק של 50 ס"מ(דירות 2, 5 ו-8 בקומות הקיימות). תברואה ע"פ הנחיית מחלקת תברואה יש לתכנן 2 מיכלים בנפח 1000 ליטר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 6 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : ערעור היסודות עקב חפירה עבור מחסנים בקרקע סלעית. חשש מפגיעה במבנים סמוכים עקב הבנייה והחפירה המסיבית בקרקע סלעית לעומק(מצ"ב בארכיב דו"ח קרקע המפרט את הנזקים העלולים להירגם מהחפירה). קיום בדיקת התכנות תכנונית/הנדסית לתכנית. התנגדות להצמדת שטח משותף של כלל הדיירים לדירת אחד הדיירים.		
המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(הסדרי תנועה, איכות סביבה). חו"ד הסדרי תנועה במערכת התנאים התקבלה דחייה של המחלקה בתאריך 22.9.2022 לצורך הגשת תכנית מתוקנת. בחו"ד תכנון עיר, אושרה תכנית החניה. התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מאת שלומי רוטלוי בתאריך 2.11.2021 : אין התנגדות לתכנית. מוצעת תוספת של 5 יח"ד עבור נדרשים 7 מ"ח. עבור הקיים והתוספת נדרשים 16 מ"ח. מוצעים 16 מ"ח	26/10/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ע"י מתקן חניה אוטומטי. תנאי למתן היתר יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי ת"י. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא ניתנה התייחסות בחו"ד תכנון עיר לעניין החניה. קווי בניין קווי הבניין לתכנית הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית 21 מטרים לחזית צידית. מוצעים ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א בחזית מזרחית, דרומית ומערבית. בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר את הממ"דים בשטח מינימלי של 9 מ"ר. קיימת חריגה מקו בניין התמ"א בחזית דרומית עבור מרפסות. יש לצמצם חריגה זו. ישנה חריגה מקו בנין תמ"א בחזית מזרחית עבור קירוי מתקן חניה תת קרקעי. לא ניתן לאשר חריגה זו. יש לבטל את קירוי המתקן. יתר המבנה הינו בתחום קו בניין. חישוב שטחים יש להציג טבלה המפרטת את שטחי התוספות ולהראות כי שטחי התוספות אינן עולות על 25 מ"ר המותרים כולל הממ"דים עבור כל יח"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור המרפסות ולהראות כי שטח המרפסות הכולל עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע המרפסות בבניין אינו עולה על שטח של 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות עומד במכסת השטחים המותרים. שטח מותר לבינוי בקומות החדשות הינו 494 מ"ר. מוצע 491 מ"ר. מוצע כמותר. מחסנים גישה אל מחסן מספר 1 ומחסן מספר 2 בתכנית מוצעת מתוך פנים דירות קיימות באמצעות מדרגות פנימיות. לא ניתן לאשר ירידה למחסנים מתוך יח"ד. יש לבטל את המדרגות ולהציע גישה חיצונית דרך המעברים המשותפים למחסנים הנ"ל. מוצעים 14 מחסנים כמספר יח"ד, קיימות ומוצעות. מרפסות		

מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות. מרפסות בחזית הדרומית בחציו השמאלי של המבנה חורגות מקו בניין תמ"א. יש לצמצם חריגה זו. מרפסות המוצעות בין 3 קירות יחושבו כשטח עיקרי או לחלופין ניתן להציע פרט ניתוק של 50 ס"מ(דירות 2, 5 ו-8 בקומות הקיימות). תברואה ע"פ הנחיית מחלקת תברואה יש לתכנן 2 מיכלים בנפח 1000 ליטר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 6 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : ערעור היסודות עקב חפירה עבור מחסנים בקרקע סלעית. חשש מפגיעה במבנים סמוכים עקב הבנייה והחפירה המסיבית בקרקע סלעית לעומק(מצ"ב בארכיב דו"ח קרקע המפרט את הנזקים העלולים להירגם מהחפירה). קיום בדיקת התכנות תכנונית/הנדסית לתכנית. התנגדות להצמדת שטח משותף של כלל הדיירים לדירת אחד הדיירים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע :	26/10/2022	חוות דעת תכנונית

חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 22.1.2022. חו"ד שימור לא התקבל אישור מחלקת שימור. התקיימה ועדת שימור אשר אישרה את הבקשה בתנאי ביצוע התאמה להנחיות מרחביות בכל הקשור לעיצוב פרטי אבן סביב הפתחים החדשים המוצעים, עיצוב המרפסות ועבודות המסגרות. חו"ד הסדרי תנועה במערכת התנאים התקבלה דחייה של המחלקה בתאריך 22.9.2022 לצורך הגשת תכנית מתוקנת. בחו"ד תכנון עיר, אושרה תכנית החניה. התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מאת שלומי רוטלוי בתאריך 2.11.2021: אין התנגדות לתכנית. מוצעת תוספת של 5 יח"ד עבור נדרשים 7 מ"ח. עבור הקיים והתוספת נדרשים 16 מ"ר. מוצעים 16 מ"ח ע"י מתקן חניה אוטומטי. תנאי למתן היתר יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי ת"י. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לא ניתנה התייחסות בחו"ד תכנון עיר לעניין החניה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הוספה של קומה וחצי לבניין בן 3 קומות וקומת מרתף – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הוספה של 5 יח"ד בנוסף ל-9 יח"ד קיימות – סה"כ 14 יח"ד – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038.		

הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המזרחית בעומק של כ0.4 מ' לשם בניית ממ"ד – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של כ2.15 מ' לשם בניית ממ"ד – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית בעומק של כ0.15 מ' לשם בניית ממ"ד(חריגה של פינת הממ"ד בלבד) – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% (עבור דירות מס' 11-2 בלבד). הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית הדרומית בעומק של 2 מ' במקום 1.5 המותרים. הקלה בקו בניין מזרחי עד לגבול מגרש, ובקו בניין דרומי עד ל70 ס"מ מגבול המגרש לצורך בניית ביתן מקורה עבור מתקן חניה תת קרקעי. קווי בניין קווי הבניין לתכנית הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. מוצעים ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א בחזית מזרחית, דרומית ומערבית. בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר את הממ"דים בשטח מינימלי של 9 מ"ר. קיימת חריגה מקו בניין התמ"א בחזית דרומית עבור מרפסות. יש לצמצם חריגה זו. ישנה חריגה מקו בנין תמ"א בחזית מזרחית עבור קירוי מתקן חניה תת קרקעי. לא ניתן לאשר חריגה זו. יש לבטל את קירוי המתקן. יתר המבנה הינו בתחום קו בניין. חישוב שטחים יש להציג טבלה המפרטת את שטחי התוספות ולהראות כי שטחי התוספות אינן עולות על 25 מ"ר המותרים כולל הממ"דים עבור כל יח"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור המרפסות ולהראות כי שטח המרפסות הכולל עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע המרפסות בבניין אינו עולה על שטח של 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות עומד במכסת השטחים המותרים. שטח מותר לבינוי בקומות החדשות הינו 494 מ"ר. מוצע 491 מ"ר. מוצע כמותר.		

מחסנים גישה אל מחסן מספר 1 ומחסן מספר 2 בתכנית מוצעת מתוך פנים דירות קיימות באמצעות מדרגות פנימיות. לא ניתן לאשר ירידה למחסנים מתוך יח"ד. יש לבטל את המדרגות ולהציע גישה חיצונית דרך המעברים המשותפים למחסנים הנ"ל. מוצעים 14 מחסנים כמספר יח"ד, קיימות ומוצעות. מרפסות מוצעות מרפסות זיו בקומות הקיימות והחדשות. מרפסות בחזית הדרומית בחציו השמאלי של המבנה חורגות מקו בניין תמ"א. יש לצמצם חריגה זו. מרפסות המוצעות בין 3 קירות יחושבו כשטח עיקרי או לחלופין ניתן להציע פרט ניתוק של 50 ס"מ(דירות 2, 5 ו-8 בקומות הקיימות). תברואה ע"פ הנחיית מחלקת תברואה יש לתכנן 2 מיכלים בנפח 1000 ליטר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 6 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : ערעור היסודות עקב חפירה עבור מחסנים בקרקע סלעית. חשש מפגיעה במבנים סמוכים עקב הבנייה והחפירה המסיבית בקרקע סלעית לעומק(מצ"ב בארכיב דו"ח קרקע המפרט את הנזקים העלולים להירגם מהחפירה). קיום בדיקת התכנות תכנונית/הנדסית לתכנית. התנגדות להצמדת שטח משותף של כלל הדיירים לדירת אחד הדיירים.		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 הוספה של קומה וחצי לבניין בן 3 קומות וקומת מרתף. - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 הוספה של 5 יח"ד בנוסף ל 9 יח"ד קיימות- סה"כ 14 יח"ד - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038	16/06/2022	הכנת נוסח פרסום

הקלה מקו הבניין המאושר לכוון החזית המזרחית בעומק של כ-0.4 מ לשם בניית ממ"ד - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 הקלה מקו הבניין המאושר לכוון החזית המערבית בעומק של כ-2.15 מ לשם בניית ממ"ד - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 הקלה מקו הבניין המאושר לכוון החזית הדרומית בעומק של כ-0.15 מ לשם בניית ממ"ד (חריגה של פינת הממ"ד בלבד) - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% (עבור דירות מס 1 ו-2 בלבד) - הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית הדרומית בעומק של 2 מ במקום ה-1.5 מ המותרים - הקלה בקו בניין מזרחי עד לגבול המגרש, ובקו בניין דרומי עד ל 70 ס"מ מגבול המגרש, לצורך בניית ביתן מקורה עבור מתקן חניה תת קרקעי		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	15
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי	16
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	17
	התניות הנדסיות בהתאם לסעיף 9 בחו"ד הנדסית	18

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד חדשה של המחלקה להסדרי תנועה מאת בתאריך 29.04.2025 :

אין התנגדות לתכנית מוצע 5 יח"ד ע"פ תקן נדרש 7 מק"ח - לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 7 מק"ח החסרים - קרן חניה חניון הנשיא/התיאטרון

להכרעת הוועדה לעניין זה

לעניין פתרון החניה שהוגש ע"י היזם במעמד הוועדה הוגשו מסמכים ע"י היזם ובהם מוכח כי לא ניתן לממש את פתרון החניה ע"י המתקנים בשל מס' סיבות :

השטח המוצע עבור התקנת המתקן הינו קטן ויוצר מגבלה וקושי בביצוע חפירה ודיפון.

הצפיפות גדולה ואינה משאירה מרווחים לטעות או לסטיית בניה מה שימנע התקנת או הקטנת רוחב פלטת החנייה.

חברות הביטוח אינן מאשרות פרויקט עם מתקן חניה המתוכנן.

כמו כן מצורף מכתב מיועצת תנועה המצהירה כי אין מקום חלופי עבור מתקן חניה אשר נפסל משיקולים קונסטרוקטיביים.

לעניין הקנייני. התקיים דיון בבית משפט ב- 11/2023 בו דנו בעניינים הבאים :

- דרישת התובעת בהגבהה והצמדת החצר באותם שטחים של תת"ח 1. התביעה נדחתה ע"י בית המשפט. על כן, התנגדותה לנושא זה לא נפתרה בכותלי בית המשפט ויש לתת על זאת מענה במסגרת הוועדה.

במסגרת הסכם פנימי בין היזם לתובעת/מתנגדת, התחייב היזם לייצר מרפסת זיז מוגבהת בשטח של 26 מ"ר וזאת בעקבות חוות דעת מחלקת תכנון עיר כי לא ניתן להגביה את החצר בסמוך לדירת התובעים כפי משאלתם משום שמדיניות התכנון היא לשמור על מפלסים דומים למפלס הקרקע הטבעית. המרפסת המוצעת נבחנה ע"י הצוות המקצועי ומקובלת.

לעניין התנגדות להצמדת שטח משותף של כלל הדיירים לדירת אחד הדיירים - מסמך הסכמת כלל הדיירים לעניין זה מתויק בארכיב האופטי.

כמו כן, יש לציין כי פסק הדין לא דיבר על יתר ההתנגדויות שהוצגו במעמד הדיון בוועדה וכי יש להתייחס אליהן. להלן עיקרי ההתנגדויות :

ערעור היסודות עקב חפירה עבור מחסנים בקרקע סלעית.

חשש מפגיעה במבנים סמוכים עקב הבנייה והחפירה המסיבית בקרקע סלעית לעומק(מצ"ב בארכיב דו"ח קרקע המפרט את הנזקים העלולים להירגם מהחפירה).

קיום בדיקת התכנות תכנונית/הנדסית לתכנית.

קווי בניין

קווי הבניין לתכנית הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית.

מוצעים ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א בחזית מזרחית, דרומית ומערבית. בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר את הממ"דים בשטח מינימלי של 9 מ"ר.

קיימת חריגה מקו בניין התמ"א בחזית דרומית עבור מרפסות. יש לצמצם חריגה זו.

ישנה חריגה מקו בנין תמ"א בחזית מזרחית עבור קירוי מתקן חניה תת קרקעי. לא ניתן לאשר חריגה זו. יש לבטל את קירוי המתקן.

יתר המבנה הינו בתחום קו בניין.

חישוב שטחים

יש להציג טבלה המפרטת את שטחי התוספות ולהראות כי שטחי התוספות אינן עולות על 25 מ"ר המותרים כולל הממ"דים עבור כל יח"ד.

יש להציג בטבלה עמודה עבור המרפסות ולהראות כי שטח המרפסות הכולל עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע המרפסות בבניין אינו עולה על שטח של 12 מ"ר.

שטח הקומות החדשות עומד במכסת השטחים המותרים. שטח מותר לבינוי בקומות החדשות הינו 494 מ"ר. מוצע 491 מ"ר. מוצע כמותר.

מחסנים

גישה אל מחסן מספר 1 ומחסן מספר 2 בתכנית מוצעת מתוך פנים דירות קיימות באמצעות מדרגות פנימיות. לא ניתן לאשר ירידה למחסנים מתוך יח"ד. יש לבטל את המדרגות ולהציע גישה חיצונית דרך המעברים המשותפים למחסנים הנ"ל.

מוצעים 14 מחסנים כמספר יח"ד, קיימות ומוצעות.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות. מרפסות בחזית הדרומית בחציו השמאלי של המבנה חורגות מקו בניין תמ"א. יש לצמצם חריגה זו.

מרפסות המוצעות בין 3 קירות יחושבו כשטח עיקרי או לחלופין ניתן להציע פרט ניתוק של 50 ס"מ(דירות 2, 5 ו-8 בקומות הקיימות).

תברואה

ע"פ הנחיית מחלקת תברואה יש לתכנן 2 מיכלים בנפח 1000 ליטר.

מתנגדים

התקבלו 6 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן:

ערעור היסודות עקב חפירה עבור מחסנים בקרקע סלעית.

חשש מפגיעה במבנים סמוכים עקב הבנייה והחפירה המסיבית בקרקע סלעית לעומק(מצ"ב בארכיב דו"ח קרקע המפרט את הנזקים העלולים להירגם מהחפירה).

קיום בדיקת התכנות תכנונית/הנדסית לתכנית.

התנגדות להצמדת שטח משותף של כלל הדיירים לדירת אחד הדיירים.

סימונים גרפיים עפ"י תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2024/0327.00</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	מתקן מכפיל חניה על הקרקע
שימוש עיקרי	חניון ציבורי, חניון ציבורי
מהות בקשה	תוספת מקומות חניה בקרוסלות חניה אוטומטיות במגרש חניה קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבנר פוקס
עורך הבקשה	אדריכל עמיקם דר מורן
מתכנן השלד	מהנדס אל ביאדסה מאג'י'i
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

שמאי 2 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30049	186	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0856	תחילת תוקף	03/06/1960			
78170	תחילת תוקף	10/12/2016			
78170	תחילת תוקף	10/12/2016			

תאור הבקשה

הבקשה הינה בגוש 30049 חלקה 186

במסגרת הבקשה מבוקש תוספת מקומות חניה בקרוסלות חניה אוטומטיות במגרש חניה קיים סה"כ 32 מק"ח.

גובה המתקן הינו 18.76 מ'.

התכנית החלה במקום הינה 101-0078170 המייעדת שטחים לשימושים שונים כגון מגורים, מסחר, ומלונאות.

בעלויות :

החלקה הינה בבעלות פרטית התקבלה חתימתו על גבי טופס 1.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	אישור מחלקת הסדרי תנועה- לאשר את הבקשה אין התנגדות לתכנית מבוקש הקלה לשימוש חורג ל-5 שנים : מוצע תוספת 2 מגדלי חניה אוטומטיים לחניון קיים ברחוב שמאי סה"כ קיים (44 חניות) + מוצע 71 מ"ח. על המקום חלה תכנית 101-0078170 המייעדת שטחים לשימושים שונים כגון מגורים, מסחר, ומלונאות, מ – 10.11.2016. הבקשה הינה על חלקה 861 בגוש 04930 . חלקה זו משמשת כיום בפועל עבור חניות לשימוש הציבור. במסגרת הבקשה מבוקש הקמת מקומות חניה בקרוסלות חניה אוטומטיות בגובה של כ- 18.76 מ'. בהמשך לחוות דעת מחלקת הסדרי תנועה, אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקני חניה בת"י ישראלי ויועץ בטיחות. קווי הבניין- המתקן המבוקש מוצע מעבר לקווי הבניין כאשר עפ"י התכנית החלה קווי הבניין הינם מחייבים – פורסמה הקלה בנושא, עפ"י התב"ע ניתן לאשר מתקני חניה עד גבולות המגרש – אין מניעה מלאשר התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לבקשה. לא התקבלו התנגדויות. תיקונים לפי תכנית a

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 78170 תחילת תוקף : 10/12/2016 ייעוד הקרקע : הקלות : פורסמו ההקלות הבאות : הקלה מהוראות התכנית – הקמת חניון עילי במתקן מכני ל- 5 שנים לשם מיטוב השימוש בקרקע. בניה של מכפיל חניה מחוץ לקו הבניין לשם מיטוב השימוש בחניון. התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לבקשה. לא התקבלו התנגדויות. אישור מחלקת הסדרי תנועה- לאשר את הבקשה אין התנגדות לתכנית מבוקש הקלה לשימוש חורג ל-5 שנים : מוצע תוספת 2 מגדלי חניה אוטומטיים לחניון קיים ברחוב שמאי סה"כ קיים (44 חניות) + מוצע 71 מ"ח. אישור מחלקת דרכים- אין מניעה לקדם את התיק לדיון בועדה. אישור מחלקת שפ"ע-לאשר את הבקשה אישור מחלקת שימור – לאשר את הבקשה	06/07/2025	חוות דעת תכנונית

על המקום חלה תכנית 101-0078170 המייעדת שטחים לשימושים שונים כגון מגורים, מסחר, ומלונאות, מ – 10.11.2016. הבקשה הינה על חלקה 861 בגוש 04930. חלקה זו משמשת כיום בפועל עבור חניות לשימוש הציבור. במסגרת הבקשה מבוקש הקמת מקומות חניה בקרוסלות חניה אוטומטיות בגובה של כ- 18.76 מ'. בהמשך לחוות דעת מחלקת הסדרי תנועה, אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקני חניה בת"י ישראלי ויועץ בטיחות. קווי הבניין- המתקן המבוקש מוצע מחוץ לקווי הבניין כאשר עפ"י התכנית החלה קווי הבניין הינם מחייבים – פורסמה הקלה בנושא, עפ"י התב"ע ניתן לאשר מתקני חניה עד גבולות המגרש – אין מניעה מלאשר תיקונים לפי תכנית a		
הקלה מהוראות תכנית - הקמת חניון עילי במתקן מכני ל-5 שנים לשם מיטוב השימוש בקרקע. בניה של מכפיל חניה מחוץ לקו הבניין לשם מיטוב השימוש בחניון.	19/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1
	אישור משרד הבריאות	2
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י	3
	אישור רשות תמרור לתכנית.	4
	הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י מחלקת תשוי"ה. - - אישור יועץ בטיחות.	5
	דרכים- אישור תכנית תנועה סופית בתוש"ה.	6

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אישור מחלקת הסדרי תנועה- לאשר את הבקשה

אין התנגדות לתכנית מבוקש הקלה לשימוש חורג ל-5 שנים : מוצע תוספת 2 מגדלי חניה אוטומטיים לחניון קיים ברחוב שמאי סה"כ קיים (44 חניות) + מוצע 71 מ"ח.

על המקום חלה תכנית 101-0078170 המייעדת שטחים לשימושים שונים כגון מגורים, מסחר, ומלונאות, מ – 10.11.2016.

הבקשה הינה על חלקה 861 בגוש 04930 . חלקה זו משמשת כיום בפועל עבור חניות לשימוש הציבור.

במסגרת הבקשה מבוקש הקמת מקומות חניה בקרוסלות חניה אוטומטיות בגובה של כ- 18.76 מ'.

בהמשך לחוות דעת מחלקת הסדרי תנועה, אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקני חניה בת"י ישראלי ויועץ בטיחות.

קווי הבניין- המתקן המבוקש מוצע מעבר לקווי הבניין כאשר עפ"י התכנית החלה קווי הבניין הינם מחייבים – פורסמה הקלה בנושא, עפ"י התב"ע ניתן לאשר מתקני חניה עד גבולות המגרש – אין מניעה מלאשר

התנגדויות :

בוצע הליך פרסומי לבקשה. לא התקבלו התנגדויות.

תיקונים לפי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2024/0526.00</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת זקן אביבית
עורך הבקשה	פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מר קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

ורבורג 4 , קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30412	133	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1725	תחילת תוקף	11/01/1973	1	אזור מגורים 5	2640
2988	תחילת תוקף	31/05/1984			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין בן 9 קומות מעל קומת מקלט, ברח' ורבורג 4, קרית יובל, גוש : 30412, חלקה : 133.

מצב מוצע :

מוצע מרפסות זיו ל-6 יח"ד בבניין, הבניין כולל 4 יח"ד בקומה, מפורט מיקום המרפסות בהתאם לעמודות :

חזית דרומית מערבית, 3 יח"ד - קומות א', ב' ו-ו', מפלסים +2.80, +5.62, +16.88 : מוצע תוספת 2 מרפסות לכל יח"ד, בחזית דרומית ובחזית מערבית.

חזית דרומית מזרחית, יח"ד אחת - קומה ב', מפלס +8.43 : מוצעות 2 מרפסות בחזית מזרחית ובחזית מערבית.

חזית צפונית מערבית, 2 יח"ד - קומות ו' ו-ז', מפלסים +16.88, +19.69 : מוצע תוספת 2 מרפסות זיו בחזית צפונית ובחזית מערבית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות"

"תוספת מרפסות בעומק 2 מטר"

"תוספת מרפסות מחוץ לקו בניין"

"בניה בשונה מנספח בינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 22.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 133, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
30/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה מרפסות זיו, פורסמו הקלות כנדרש אך היות ותיק המידע שהתקבל אינו כולל התייחסות לבניין הקיים ולמרפסות המוצעות לא ניתן לבחון חריגה מקו בניין המותר בהתאם לתקנות.
	קווי בניין :
	הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 2988 קווי בנין אלו הינם קונטור סביב התוספת המותרות מכח התב"ע - יש להגיש תיק מידע מתוקן הכולל סימון קווי בניין מכח תוכנית 1725.

מרפסת זיז : מוצעות מרפסות זיז בחלקן במסגרת קווי הבניין ובחלקן בחריגה מקו בניין מכח תוכנית 1725, היות ובתיק המידע לא התקבלו קווי בניין לבניין הקיים אלא לתוספת בלבד, נדרש להציג תיק מידע עדכני הכולל סימון קו בניין המתייחס לכל הבניין הקיים ובהתאם לכך תיבחן החריגה מקו בניין למרפסות המוצעות - יש להציג תיק מידע עדכני הכולל סימון קו בניין המתייחס לבניין הקיים ולמרפסות המוצעות. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2988 תחילת תוקף : 31/05/1984 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 2988 תחילת 1984 31.05.1979, אזור מגורים 2. *1725 תחילת תוקף 11.01.1973, אזור מגורים 5. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	03/06/2025	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 2988 קווי בנין אלו הינם קונטור סביב התוספת המותרות מכח התב"ע - יש להגיש תיק מידע מתוקן הכולל סימון קווי בניין מכח תוכנית 1725. נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים מכח תוכנית 1725 : מרפסות זיז - מוצעות מרפסות זיז בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : בבקשה לא מוצע תוספת שטחי בניה אלא תוספת מרפסת זיז - (ראה סעיף מרפסת זיז) מרפסת זיז : מוצעות מרפסות זיז בחלקן במסגרת קווי הבניין ובחלקן בחריגה מקו בניין מכח תוכנית 1725, היות ובתיק המידע לא התקבלו קווי בניין לבניין הקיים אלא לתוספת בלבד, נדרש להציג תיק מידע עדכני הכולל סימון קו בניין המתייחס לכל הבניין הקיים ובהתאם לכך תיבחן החריגה מקו בניין למרפסות המוצעות - יש להציג תיק מידע עדכני הכולל סימון קו בניין המתייחס לבניין הקיים ולמרפסות המוצעות. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה מרפסת זיז, ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון : מוצעת מרפסת זיז, ל"ר לבקשה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה מרפסות זיז, פורסמו הקלות כנדרש אך היות ותיק המידע שהתקבל אינו כולל התייחסות לבניין הקיים		

ולמרפסות המוצעות לא ניתן לבחון חריגה מקו בניין המותר בהתאם לתקנות - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a ולהשלים תיק מידע הכולל סימון קווי בניין כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת מרפסות בעומק של עד 2 מטר תוספת מרפסת מחוץ לקו בניין בניה בשונה מנספח בינוי.	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה מרפסות זיז, פורסמו הקלות כנדרש אך היות ותיק המידע שהתקבל אינו כולל התייחסות לבניין הקיים ולמרפסות המוצעות לא ניתן לבחון חריגה מקו בניין המותר בהתאם לתקנות.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 2988 קווי בנין אלו הינם קונטור סביב התוספת המותרות מכח התב"ע - יש להגיש תיק מידע מתוקן הכולל סימון קווי בניין מכח תוכנית 1725.

מרפסת זיז :

מוצעות מרפסות זיז בחלקן במסגרת קווי הבניין ובחלקן בחריגה מקו בניין מכח תוכנית 1725, היות ובתיק המידע לא התקבלו קווי בניין לבניין הקיים אלא לתוספת בלבד, נדרש להציג תיק מידע עדכני הכולל סימון קו בניין המתייחס לכל הבניין הקיים ובהתאם לכך תיבחן החריגה מקו בניין למרפסות המוצעות - יש להציג תיק מידע עדכני הכולל סימון קו בניין המתייחס לבניין הקיים ולמרפסות המוצעות.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2024/0505.00</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, בניית מרפסת, ממ"ד, התקנת מעלית פנימית, פרגולה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים ובנית יח"ד אחת בבית דו משפחתי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי רבקה
עורך הבקשה	אדריכל גרינצוויג דריו
מתכנן השלד	מהנדס לוי - שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

הסביון 6, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30438	94	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2483	תחילת תוקף	23/10/1980			
2483ב	תחילת תוקף	21/01/1993			
2483ב	תחילת תוקף	21/01/1993	10	אזור מגורים 5 מיוחד	891

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית קיים דו משפחתי המשמש למגורים, ברח' הסביון 6, עיר גנים, גוש : 30438 חלקה : 94.

מצב מוצע :

מוצע בבקשה הריסת בית קיים ומבנה חדש תחתיו, הבית החדש בחלקו רעפים ובחלו גג שטוח, הבינוי המוצע כמפורט :

קומת מרתף, מפלס 2.80- : מוצעת קומת שרות הכוללת מחסן וחדר הסקה.

קומה קרקע, מפלס 0.00+ : מוצעות קומה למגורים הכוללת ממ"ד.

קומה א', מפלס 3.50+ : מוצעת קומה למגורים הכוללת מרפסת גג בחזית מערבית.

קומת גג, מפלס 6.50+ : מוצע חדר יציאה לגג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה של עד 30% בקו בניין צידי בקיר ללא פתחים"

"הקלה של 5% משטח הבניה המותר - הוספת מעלית"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 25.02.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 94, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
30/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה הריסת בית קיים ובנית בית חדש תחתיו, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	נדרש להנמיך את גובה קומת הגג המוצעת,
	להנמיך את גובה המבנה,
	לצמצם את שטחי הבניה
	ולהשלים תנאים טרם דיון.

קווי בניין : קומת מרתף, מפלס -2.82, חזית מזרחית : מוצעות מדרגות חיצוניות כגישה לקומת המרתף בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בחריגה מקו בניין בגובה שלא יעלה על 1.5 מ', המדרגות המוצעות בגובה של 1.2 מ' ועומדות במותר, אך לקומה זו מוצע כניסה מהבית וכניסה חיצונית, לא ניתן לאשר 2 כניסות - יש להסיר את הכניסה החיצונית לקומת המרתף או להסיר את הגישה מהבית לקומה זו. חזית מזרחית : מוצע גדר, חניה לא מקורה ורמפות בחריגה מקו בניין קדמי, הגדר המוצעת הינה בגובה העולה על 1.5 מ' המותר מכח תקנות בניה במרווחים - יש להנמיך את גובה הגדר ל-1.50 מ' המותרים מכח תקנות. הרמפה מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע רמפה במרווח הצידי שרום רצפתו לא יעלה על 1.5 מ', המוצע אינו במרווח הצידי, רום הכבש עולה על 1.5 מ' ובנוסף מוצע הריסה בית קיים ובניית בית חדש תחת, דבר המאפשר גמישות בגובה מפלס ה-0.00 וניתן להציע הנמכה כוללת לבית ובכך לפתור את בעיית הנגישות - יש להסיר את הרמפה המוצעת מהבקשה. פרגולה : מוצעת פרגולה בחזית קדמית ואחורית, מזרחית ומערבית בחריגה מקו בניין קדמי וחריגה חלקית מקו בניין אחורי - יש להסיר את הפרגולה המוצעת ולבקש זאת דרך תקנות הפטור. שטח בניה : שטח מותר עפ"י תב"ע : 55%, למעט מקלט תקני, 4 מ"ר חדר הסקה, ושטח חלל רעפים שגובהו נמוך מ-2.20 מ'. שטח החלקה 716 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה חלקה 393.80 מ"ר, בחלקה יש 2 דירות, סה"כ 196.90 מ"ר בינוי לכל אחד. שטח שרות מעבר : 4 מ"ר חדר הסקה, וממ"ד. מוצע : 206.58 מ"ר, חורג. פורסמה הקלה בגין 5% עבור נגישות, עפ"י סעיף 151(ב)(1): "תוספת שטחי שרות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מביניהם, הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות, לרבות בנית מעלית" תוספת השטח הינה שטח שרות בלבד ועבור בנית המעלית, המוצע אינו עומד בהגדות אלו ולא ניתן לאשר תוספת שטח מכח 5% נגישות בבקשה זו. - השטח חורג מהמותר - יש צמצם את השטח העיקרי בבקשה	

ל-196.90 מ"ר המותרים. ש. שרות מוצע: 64.02 מ"ר, כמפורט: ח.הסקה: 4 מ"ר, מחסן: 8.94 מ"ר, 8% מכח מתאר = כ-16.68 מ"ר - עומד במותר, מבואה בקומת המרתף: 23.21 מ"ר - המבואה אינה מינימלית ונדרש לצמצם לשטח המנימלי הנדרש. ממ"ד: 11.56 מ"ר, חדר יציאה לגג: בשטח של 16.31 מ"ר, הגובה מוצע 2.10 אך מוצע הנמכת תקרה - יש להנמיך את גובה הבינוי המוצע ובכך גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.20 מ'. תכסית: מותר עפ"י תב"ע - 25%. בבקשה לא מוצג חישוב המוכיח עמידה בתכסית המותרת מכח תוכנית 2483 ב' - יש להציג חישוב המוכיח עמידה בתכסית המותר מכח התב"ע. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: 2 קומות וגג רעפים. מוצע בבקשה: 2 קומות, רעפים וחדר יציאה לגג, החדר המוצע עולה על גובה 2.20 מ' וגג הרעפים כולל מדלפות ושיפוע של 40 מעלות, המוצע חורג מהמותר ומהווה סטיה ניכרת לעניין מס' קומות - יש להנמיך את גובה יציאה לגג ל-2.20 מ', להסיר את מדלפות הגג ולהציע שיפוע לגג שלא יעלה על 30 מעלות. גובה בניה: מוצע בבקשה תוספת קומה מעל המותר ובכך תוספת גובה מעל המותר מכח התוכנית ומהווה סטיה ניכרת לעניין גובה בניה - יש לצמצם את גובה הבינוי המוצע בבקשה. אישור י גורמים: שפ"ע - חסר, יש להשלים, תברואה - חסר, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2483ב תחילת תוקף : 21/01/1993 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד 2483 תחילת תוקף 23.10.1980, אזור מגורים 6 מיוחד. מתאר 62* *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' קומות ותוספת גובה. המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין מס' קומות - (ראה סעיף מס' קומות) קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 18.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 2483 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת מרתף, מפלס 2.82-, חזית מזרחית : מוצעות מדרגות חיצוניות כגישה לקומת המרתף בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בחריגה מקו בניין	03/06/2025	חוות דעת תכנונית

בגובה שלא יעלה על 1.5 מ', המדרגות המוצעות בגובה של 1.2 מ' ועומדות במותר, אך לקומה זו מוצע כניסה מהבית וכניסה חיצונית, לא ניתן לאשר 2 כניסות - יש להסיר את הכניסה החיצונית לקומת המרתף או להסיר את הגישה מהבית לקומה זו. קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצע בינוי בחריגה מקו בניין צידי בקיר ללא פתחים, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע חריגה בקיר ללא פתחים המשאירה מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, החריגה המוצעת הינה של כ-55 ס"מ, המותירה כ-3.45 מ' עד לגבול המגרש, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בנדון. חזית מזרחית : מוצע גדר, חניה לא מקורה ורמפות בחריגה מקו בניין קדמי, הגדר המוצעת הינה בגובה העולה על 1.5 מ' המותר מכח תקנות בניה במרווחים - יש להנמיך את גובה הגדר ל-1.50 מ' המותרים מכח תקנות. הרמפה מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע רמפה במרווח הצידי שרום רצפתו לא יעלה על 1.5 מ', המוצע אינו במרווח הצידי, רום הכבש עולה על 1.5 מ' ובנוסף מוצע הריסה בית קיים ובניית בית חדש תחת, דבר המאפשר גמישות בגובה מפלס ה-0.00 וניתן להציע הנמכה כוללת לבית ובכך לפתור את בעיית הנגישות - יש להסיר את הרמפה המוצעת מהבקשה. פרגולה : מוצעת פרגולה בחזית קדמית ואחורית, מזרחית ומערבית בחריגה מקו בניין קדמי וחריגה חלקית מקו בניין אחורי - יש להסיר את הפרגולה המוצעת ולבקש זאת דרך תקנות הפטור. שטח בניה : שטח מותר עפ"י תב"ע : 55%, למעט מקלט תקני, 4 מ"ר חדר הסקה, ושטח חלל רעפים שגובהו נמוך מ-2.20 מ'. שטח החלקה 716 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה חלקה 393.80 מ"ר, בחלקה יש 2 דירות, סה"כ 196.90 מ"ר בינוי לכל אחד. שטח שרות מעבר : 4 מ"ר חדר הסקה, וממ"ד. מוצע : 206.58 מ"ר, חורג. פורסמה הקלה בגין 5% עבור נגישות, עפ"י סעיף 151(ב)(1) : "תוספת שטחי שרות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מביניהם, הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות, לרבות בנית מעלית" תוספת השטח הינה שטח שרות בלבד ועבור בנית המעלית, המוצע אינו עומד בהגדות אלו ולא ניתן לאשר תוספת שטח מכח 5% נגישות בבקשה זו.		

- השטח חורג מהמותר - יש צמצם את השטח העיקרי בבקשה ל-196.90 מ"ר המותרים. ש. שרות מוצע: 64.02 מ"ר, כמפורט: ח.הסקה: 4 מ"ר, מחסן: 8.94 מ"ר, 8% מכח מתאר = כ-16.68 מ"ר - עומד במותר, מבואה בקומת המרתף: 23.21 מ"ר - המבואה אינה מינימלית ונדרש לצמצם לשטח המנימלי הנדרש. ממ"ד: 11.56 מ"ר, חדר יציאה לגג: בשטח של 16.31 מ"ר, הגובה מוצע 2.10 אך מוצע הנמכת תקרה - יש להנמיך את גובה הבינוי המוצע ובכך גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.20 מ'. מרפסת גג: קומה א', מפלס +3.50, חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 18.25 מ"ר במסגרת קווי הבניין. תכסית: מותר עפ"י תב"ע - 25%. בבקשה לא מוצג חישוב המוכיח עמידה בתכסית המותרת מכח תוכנית 2483ב' - יש להציג חישוב המוכיח עמידה בתכסית המותר מכח התב"ע. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: 2 קומות וגג רעפים. מוצע בבקשה: 2 קומות, רעפים וחדר יציאה לגג, החדר המוצע עולה על גובה 2.20 מ' וגג הרעפים כולל מדלפות ובשיפוע של 40 מעלות, המוצע חורג מהמותר ומהווה סטיה ניכרת לעניין מס' קומות - יש להנמיך את גובה יציאה לגג ל-2.20 מ', להסיר את מדלפות הגג ולהציע שיפוע לגג שלא יעלה על 30 מעלות. גובה בניה: מוצע בבקשה תוספת קומה מעל המותר ובכך תוספת גובה מעל המותר מכח התוכנית ומהווה סטיה ניכרת לעניין גובה בניה - יש לצמצם את גובה הבינוי המוצע בבקשה. תימוכין קניינים:		

קיימת חתימת השכן למוצע, בית דו-משפחתי, סה"כ 100% תימוכין קניינים. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפי"ע - חסר, יש להשלים, תברואה - חסר, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה הריסת בית קיים ובניית בית חדש תחתיו, נדרש להנמיך את גובה קומת הגג המוצעת, להנמיך את גובה המבנה, לצמצם את שטחי הבניה ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה של עד 30% בקו בניין צידי ללא פתחים הקלה של 5% משטח הבניה המותר $9.84 = 5\% * 169.9$ מ"ר	04/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	אישור פיקוד העורף הג"א	6
	אישור שירותי הכבאות	7
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	8
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור מח' דרכים	15

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה הריסת בית קיים ובנית בית חדש תחתיו, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

נדרש להנמיך את גובה קומת הגג המוצעת,

להנמיך את גובה המבנה,

לצמצם את שטחי הבניה

ולהשלים תנאים טרם דיון.

קווי בניין :

קומת מרתף, מפלס 2.82-, חזית מזרחית : מוצעות מדרגות חיצוניות כגישה לקומת המרתף בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בחריגה מקו בניין בגובה שלא יעלה על 1.5 מ', המדרגות המוצעות בגובה של 1.2 מ' ועומדות במותר, אך לקומה זו מוצע כניסה מהבית וכניסה חיצונית, לא ניתן לאשר 2 כניסות - יש להסיר את הכניסה החיצונית לקומת המרתף או להסיר את הגישה מהבית לקומה זו.

חזית מזרחית : מוצע גדר, חניה לא מקורה ורמפות בחריגה מקו בניין קדמי, הגדר המוצעת הינה בגובה העולה על 1.5 מ' המותר מכח תקנות בניה במרווחים - יש להנמיך את גובה הגדר ל-1.50 מ' המותרים מכח תקנות.

הרמפה מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע רמפה במרווח הצידי שרום רצפתו לא יעלה על 1.5 מ', המוצע אינו במרווח הצידי, רום הכבש עולה על 1.5 מ' ובנוסף מוצע הריסה בית קיים ובניית בית חדש תחת, דבר המאפשר גמישות בגובה מפלס ה-0.00 וניתן להציע הנמכה כוללת לבית ובכך לפתור את בעיית הנגישות - יש להסיר את הרמפה המוצעת מהבקשה.

פרגולה : מוצעת פרגולה בחזית קדמית ואחורית, מזרחית ומערבית בחריגה מקו בניין קדמי וחריגה חלקית מקו בניין אחורי - יש להסיר את הפרגולה המוצעת ולבקש זאת דרך תקנות הפטור.

שטח בניה :

שטח מותר עפ"י תב"ע : 55%, למעט מקלט תקני, 4 מ"ר חדר הסקה, ושטח חלל רעפים שגובהו נמוך מ-2.20 מ'.

שטח החלקה 716 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה חלקה 393.80 מ"ר, בחלקה יש 2 דירות, סה"כ

196.90 מ"ר בינוי לכל אחד.

שטח שרות מעבר : 4 מ"ר חדר הסקה, וממ"ד.

מוצע : 206.58 מ"ר, חורג.

פורסמה הקלה בגין 5% עבור נגישות,

עפ"י סעיף 151(ב)(1): "תוספת שטחי שרות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מביניהם, הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות, לרבות בנית מעלית"

תוספת השטח הינה שטח שרות בלבד ועבור בנית המעלית, המוצע אינו עומד בהגדות אלו ולא ניתן לאשר תוספת שטח מכח 5% נגישות בבקשה זו.

- השטח חורג מהמותר - יש צמצם את השטח העיקרי בבקשה ל-196.90 מ"ר המותרים.

ש. שרות מוצע : 64.02 מ"ר, כמפורט :

ח.הסקה : 4 מ"ר, מחסן : 8.94 מ"ר, 8% מכח מתאר = כ-16.68 מ"ר - עומד במותר, מבואה בקומת המרתף : 23.21 מ"ר - המבואה אינה מינימלית ונדרש לצמצם לשטח המינימלי הנדרש.

ממ"ד : 11.56 מ"ר, חדר יציאה לגג : בשטח של 16.31 מ"ר, הגובה מוצע 2.10 אך מוצע הנמכת תקרה - יש להנמיך את גובה הבינוי המוצע ובכך גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.20 מ'.

תכסית :

מותר עפ"י תב"ע - 25%.

בבקשה לא מוצג חישוב המוכיח עמידה בתכסית המותרת מכח תוכנית ב2483 - יש להציג חישוב המוכיח עמידה בתכסית המותר מכח התב"ע.

מס' קומות :

מותר עפ"י תב"ע : 2 קומות וגג רעפים.

מוצע בבקשה : 2 קומות, רעפים וחדר יציאה לגג, החדר המוצע עולה על גובה 2.20 מ' וגג הרעפים כולל מדלפות ובשיפוע של 40 מעלות, המוצע חורג מהמותר ומהווה סטיה ניכרת לעניין מס' קומות - יש להנמיך את גובה יציאה לגג ל-2.20 מ', להסיר את מדלפות הגג ולהציע שיפוע לגג שלא יעלה על 30 מעלות.

גובה בניה :

מוצע בבקשה תוספת קומה מעל המותר ובכך תוספת גובה מעל המותר מכח התוכנית ומהווה סטיה ניכרת לעניין גובה בניה - יש לצמצם את גובה הבינוי המוצע בבקשה.

אישור י גורמים :

שפ"ע - חסר, יש להשלים, תברואה - חסר, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית 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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>1970/0581.06</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הוספת ממ"ד, תוספת בניה ובנית מרפסת זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בלקינד רחל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בלקינד רחל
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	41

כתובת האתר

אצ"ל 4 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
30654	53	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541	תחילת תוקף	21/04/1974			
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983			
5/21/02	תחילת תוקף	21/05/1981			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הגבעה הצרפתית מבקשים בחזית צפונית תוספת ממ"ד ומרפסת זיז למשפחת מזרחי .

בחלקה זו קיימת בקשה בהליך רישוי מספר 1970.581.4

פרסום הקלות או משלוח הודעות – פרסמו את ההקלות הבאות

הוספת ממ"ד. בנית שטח קטן בכניסה לממ"ד.

הקלה בדבר הקלת מרפסת בעומק של עד 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים .

תוספת 6% הקלה מכח מיתאר 62

תוספת 1% לבניין פינתי

לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : אושר מיום 19.5.2025

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 10.2.2025

מידע קודם

מתאריך	
02/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה מובאת לאישור בתנאים ובכפוף להגשת הרמוניקה מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עדכן טבלת ההקלות אשר יוצגו באופן מסודר ונכון לגבי הקלה של 1% בגין מגרש פינתי לא ניתן לאשר היות ולא מדובר במגרש פינתי וזאת כי כאשר אכן מדובר במגרש פינתי הנושא מוצג בתיק מידע ויש להסיר מטבלת ההקלות . הצגת טבלה מאזן למרפסות - בה ניתן לראות מה השטח המבוקש לכל דירה . וכן יש להציג חישוב עבור החלק היחסי המבוקש מכוח הקלה כמותית וכן יש להעביר 2 חתכים בכל תוספת בניה ולקבל הסכמה של השכן בקומה ג' מעל דירת המבקש עבור תוכנית צל של המרפסת או לבצע עבורו משלוח הודעות
05/06/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/21/02 תחילת תוקף : 21/05/1981 ייעוד הקרקע : מגורים מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1541 א' הקובעת אזור מגורים 2 אשר תוקפה מיום 7.9.1983 בכפיפות למתאר 62 ניתן לראות כי מדובר במתחם 4a הכולל 8 בנינים בבקשה הנוכחית מבקשים תוספות בניה למבנה הנמצא על רחוב אצ"ל והינו החלקה הצפונית חלקה מספר 53 . סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : התב"ע לא כוללת נספח בינוי קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר הבינוי בתחום קו בנין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . בינוי קומה ב' : עבור משפחת מזרחי מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית לפי תוכנית צל מאושרת בת.ב 1970.581.4 הממ"ד מבוקשת בחזית צפונית בתחום קוי הבנין ולפי תוכנית צל המהווה הסכמה של 66% מהשכנים היות והממ"ד מתוכנן בתחום קוי הבנין אין צורך בהקלה כך שההקלה שפורסמה מתייחסת לשטחים המבוקשים והכוללים את המבואה לממ"ד . עוד ניתן לראות כי הגישה לממ"ד ממרפסת שרות אשר הופכת לשטח עיקרי פורסמה הקלה כמותית של 6% כאשר יש להציג חישוב באופן מסודר בהרמוניקה אשר תעבור לגורמים מחישוב מסודר עולה כי לכל דירה יש 3.4 מ"ר מכוח הקלה זו . וכן מבקשים מרפסת זיז בעומק של 2 מטר בתחום קוי הבנין		

לפי מתאר ניתן לבקש מרפסת בעומק של 1.5 מטר מכיוון והעומק עולה על המותר פורסמה הקלה וכן הציגו תוכנית צל למימוש עבור ייתר השכנים המרפסת לא מהווה מרפסת בודדת בחזית כי לשכנים הצמודים אושרו מרפסות לכל העמודה בבקשה 1970.581.4 . לעניין תוכנית הצל ניתן לראות כי היא כוללת מענה למרפסות סוכה לכל העמודה בשונה מתוכנית הצל שאושרה בת.ב. 1970.581.4 של העמודה הצמודה המאפשרת מרפסות זיז מקורות . שינוי זה הוצג בתוכנית זו ועבורו ביצעו פרסום ואין מתנגדים . יש לציין כי יש להציג תוכנית זו בתוכניות כנדרש כאשר בחזית הצפונית יש מענה ל2 מרפסות כאשר דירת קומת הקרקע מקבלת גינה ולייתר השכנים יש מענה למרפסות מדורגות בחזית דרומית בהתאם לתוכנית צל המוצגת בחזית דרומית בהרמוניקה . השינוי מתאפשר היות וקימת בקשה זהה לחלקה הסמוכה הכוללת מענה למרפסות סוכה עם דרוג באופן הזה בחלקה מספר 55 . שטח בניה : שטח עיקרי בבקשה זו לא מבקשים שטח עיקרי מכוח 6% הקלה כמותית עוד ניתן לראות כי מדובר בהפיכת שטח שרות קיים לעיקרי מכוח חלק יחסי של 6% ועבור כך פרסמו הקלה יש להציג חישוב באופן מסודר בהרמוניקה אשר תופץ לפרסום ניתן לראות כי לכל דירה יש 3.4 מ"ר ($2949 \times 6\% = 177$ מ"ר שטח זה מתחלק ל52 דירות ולכן לכל דירה נותר 3.4 מ"ר) שטח שרות מבקשים ממ"ד עם מבואה ומרפסות זיז ממ"ד מותר 9 מ"ר + עובי קיר – מוצע כנדרשוכן הבקשה כוללת מבואה גישה לממ"ד מותר לפי החוק בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר מוצע כנדרש . ומרפסות זיז מבקשים לפי תקנות החוק באופן ששטח מרפסות מקורות לא עולה על 12 מ"ר ולמרפסות פתוחות אין הגבלה אך יש לצרף טבלת מאזן מרפסות . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עדכן טבלת ההקלות אשר יוצגו באופן מסודר ונכון לגבי הקלה של 1% בגין מגרש פינתי לא ניתן לאשר היות ולא מדובר במגרש פינתי וזאת כי כאשר אכן מדובר במגרש פינתי		

הנושא מוצג בתיק מידע ויש להסיר מטבלת ההקלות . הצגת טבלה מאזן למרפסות - בה ניתן לראות מה השטח המבוקש לכל דירה . וכן יש להציג חישוב עבור החלק היחסי המבוקש מכוח הקלה כמותית וכן יש להעביר 2 חתכים בכל תוספת בניה ולקבל הסכמה של השכן בקומה ג' מעל דירת המבקש עבור תוכנית צל של המרפסת או לבצע עבורו משלוח הודעות התנגדויות : לא הוגשו		
הוספת ממ"ד. בנית שטח קטן בכניסה לממ"ד. הקלה בדבר הקלת מרפסת בעומק של עד 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. תוספת 6% הקלה מכח מיתאר 62 תוספת 1% לבניין פינתי	18/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בתנאים ובכפוף להגשת הרמוניקה מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עדכן טבלת ההקלות אשר יוצגו באופן מסודר ונכון

לגבי הקלה של 1% בגין מגרש פינתי לא ניתן לאשר היות ולא מדובר במגרש פינתי וזאת כי כאשר אכן מדובר במגרש פינתי הנושא מוצג בתיק מידע ויש להסיר מטבלת ההקלות .

הצגת טבלה מאזן למרפסות - בה ניתן לראות מה השטח המבוקש לכל דירה .

וכן יש להציג חישוב עבור החלק היחסי המבוקש מכוח הקלה כמותית וכן יש להעביר 2 חתכים
בכל תוספת בניה ולקבל הסכמה של השכן בקומה ג' מעל דירת המבקש עבור תוכנית צל של
המרפסת או לבצע עבורו משלוח הודעות

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2011/1090.02</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים, מרפסות וממ"דים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לארי ינון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

שערי תורה 10, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	134	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1351	תחילת תוקף	16/11/1967			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 5 קומות המשמש למגורים, ברח' הרב שערי תורה 10, בית וגן, גוש : 30342 חלקה : 134.

מצב מוצע :

חזית צפונית : מוצע תוספת 2 ממ"דים מעל ממ"ד מאושר בקומה 1- ובקומת הקרקע,

חזית מערבית : מוצע 2 מרפסות זיז כצמד ליח"ד בקומת הקרקע ובקומה 1-.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור בניית ממ"ד"

"תוספת מרפסת זיז בחריגה עד 40% מקו בניין"

"תוספת 6% הקלה כמותית"

"בניה בשונה מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 31.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 134, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
02/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : מוצע בבקשה תוספת 2 ממ"דים מעל ממ"ד מאושר קיים, ומרפסות זיז, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.02.2025 והוחלט "להוריד מסדר יום" וזאת עבור תאום תכנון המרפסות, בוצע תאום עם ע"ב, כעת התוכנית עומדת בנדרש, צורף מבקש נוסף לבקשה ואין מניעה לאשר. פרטי המבקש הם : לארי ינון, מ.ז. 204390439, הבעלים הם לנדאו, הוגש נסח טאבו עדכני, וצילומי ת.ז. של כל המבקשים

והבעלים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. * 1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. * מתאר 62, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.02.2025 והוחלט "להוריד מסדר יום" וזאת עבור תאום תכנון המרפסות, בוצע תאום עם ע"ב, כעת התוכנית עומדת בנדרש, צורף מבקש נוסף לבקשה ואין מניעה לאשר. פרטי המבקש הם : לארי ינון, מ.ז. 204390439, הבעלים הם לנדאו, הוגש נסח טאבו עדכני, וצילומי ת.ז. של כל המבקשים והבעלים. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 30.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד)	04/06/2025	חוות דעת תכנונית

חזית מערבית - מוצע מרפסות זיז בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : מוצע בבקשה תוספת מרפסות זיז ממרפסת שרות, במסגרת הבקשה מוצע המרת שטח מרפסות משרות לעיקרי, פורסמה הקלה לעניין 6% הקלה כמותית : שטח החלקה : 476 מ"ר, $6\% = 28.56$ מ"ר, יש 8 תתי חלקות, סה"כ 3.57 מ"ר לכל יח"ד. מוצע : המרת מרפסת שרות לעיקרי בשטח של 3.58 מ"ר לכל יח"ד - עומד במותר. מרפסת זיז : חזית מערבית : מוצע צמד מרפסות זיז בעומק משתנה בהתאם לצורת החלקה, העומק המירבי המוצע הוא 1.40 מ', המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי, פורסמה הקלה בגין מרפסת זיז בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות ניתן להציע חריגה מקו בניין אחורי עד 40% ולא יותר מ-2 מ', מוצעת חריגה של 2 מ' המהווה 40% מהמרווח, המוצע עומד במותר, לעניין צמדים - מוצע צמד מרפסות, הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין למרפסות, המוצע עומד בנדרש - אין מניעה לאשר. ממ"ד : חזית צפונית : מוצע השלמת עמודת ממ"ד מעל ממ"ד קיים מאושר בהיתר 16/470, המוצע כולל תוספת ממ"ד בקומה 1-, ובקומת הקרקע, מפלס +0.00, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין לממ"ד, הוצגה תוכנית צל כנדרש - אין מניעה לאשר. אישורי גורמים : א.סביבה - ל"ר, אין נגיעה בקרקע, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת 2 ממ"דים מעל ממ"ד מאושר קיים, ומרפסות זיז, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
להוריד את הבקשה מסדר יום על מנת לתאם תכנון למרפסת.	26/02/2025	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
בבית וגן רח' שערי תורה 10 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בן 8 יח"ד קיימות מוצעת תוספת מרפסת זיז לדירה אחת קיימת במפלס 0,0 ועמודה בת 2 ממ"דים עבור 2 יח"ד קיימות. ממ"ד, מבוקש ממ"ד ומעטפת ממ"ד מעל ממ"ד מאושר בתיק 2016/470, ועל כן ניתן לאשר את הממ"דים המוצעים. לעניין מרפסת זיז, מוצעת מרפסת זיז לדירה אחת המתכוננת כמרפסת משופעת המהווה פגיעה תכנונית וחזותית ובשונה מתכנון המרפסת המאושר בתיק 2011/1090.1. זאת ועוד, מרפסת הזיז עוטפת את מרפסת השירות ולא נמצאה יתרת שטחים להכשרת שטח שירות לעיקרי לא ניתן לאשר את מרפסת זיז במיקום המוצע אלא אם יוכחו שטחים. יובהר כי לא ניתן לאפשר הכשרה של חלק ממרפסת שירות המותירה שטח שירות כלוא ללא הוכחת שטחים. יש להציג פתרון מרפסות ראוי שיקבל את אישורה של ראש הצוות, יש להותיר מיקום למרפסות סוכה לכל העמודה. במידת הצורך התיק יובא לפרסום נוסף.	17/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לא התקבלו התנגדויות		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור בניית ממ"ד תוספת מרפסת זיז בחריגה עד 40% מקו בניין תוספת 6% הקלה כמותית בניה בשונה מנספח הבינוי לא התקבלו התנגדויות	17/02/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי אין קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 30/07/23 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים : ממ"ד 75% קו בניין צדדי מרפסת 40% קו בניין אחורי פורסמו הקלות : תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור בניית ממ"ד תוספת מרפסת זיז בחריגה עד 40% מקו בניין מרפסות מוצעת מרפסת זיז לדירה אחת המתכוננת כמרפסת משופעת המהווה פגיעה תכנונית וחזותית ובשונה מתכנון המרפסת המאושר בתיק 2011/1090.1. זאת ועוד, מרפסת הזיז עוטפת את מרפסת השירות ולא נמצאה יתרת שטחים להכשרת שטח שירות לעיקרי לא ניתן לאשר את מרפסת זיז במיקום המוצע אלא אם יוכחו שטחים. יובהר כי לא ניתן לאפשר הכשרה של חלק ממרפסת שירות המותירה שטח שירות כלוא ללא הוכחת שטחים. יש להציג פתרון מרפסות ראוי שיקבל את אישורה של ראש		

הצוות, יש להותיר מיקום למרפסות סוכה לכל העמודה. במידת הצורך התיק יובא לפרסום נוסף. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : $341,25 = 75\%$ מ"ר . הבקשה לא כוללת חישוב יתרת שטח עיקרי בהתאם להיתרים שיצאו בעבר. מבוקשת בהקלה כמותית 6% ללא הוכחה האם יש צורך בה. לכן יש להציג חישוב יתרת שטח עיקרי עדכנית. ממדים מוצעת עמודה בת 2 ממ"דים במידות תקניות בחזית צדדית עבור 2 דירות קיימות. מיקום תואם מדיניות מה"ע ומבוקש מעל ממ"ד מאושר בהיתר 2016/470. תנאים טרם דיון בוצעו התנגדויות אין המלצת המחלקה : לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : ניתן לאשר עמודת 2 ממ"דים תכנון עמודת מרפסות שיובא לאישורה של ראש צוות ובכפוף להוכחת שטח המכשיר את כל מרפסת השירות הקיימת		

והפיכתה לשטח עיקרי להציג חישוב יתרת שטח עיקרי עדכנית למימוש הבקשה. להפריד שטח מרפסת השירות הקיימת משטח המעבר למרפסת המוצע ע"י שטח עיקרי מילוי הערות האגף ע"י התכנית שנבדקה		
תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור בניית ממ"ד תוספת מרפסת זיז בחריגה עד 40% מקו בניין תוספת 6% הקלה כמותית בניה בשונה מנספח הבינוי	10/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	חתימת הדייר הנעטף ע"י הרמוניקות סופיות ובצמוד למעטפת	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת 2 ממ"דים מעל ממ"ד מאושר קיים, ומרפסות זיז, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.02.2025 והוחלט "להוריד מסדר יום" וזאת עבור תאום תכנון המרפסות, בוצע תאום עם ע"ב, כעת התוכנית עומדת בנדרש, צורף מבקש נוסף לבקשה ואין מניעה לאשר.

פרטי המבקש הם : לארי ינון, מ.ז. 204390439, הבעלים הם לנדאו, הוגש נסח טאבו עדכני, וצילומי ת.ז. של כל המבקשים והבעלים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>1996/0651.11</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיזית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר זוננשיין אליעזר שלמה
עורך הבקשה	הנדסאי זוננשיין חיים שלום
מתכנן השלד	הנדסאי זוננשיין חיים שלום
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	44

כתובת האתר

שכ גבעת שאול 24 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30096	98	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1051א	תחילת תוקף	04/06/1964			
1274	תחילת תוקף	03/02/1966			
1674	תחילת תוקף	19/06/1975			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים הכולל 2 כניסות, בן 8 קומות המשמש למגורים, ברח' גבעת שאול 24, גבעת שאול, גוש : 30098, חלקה : 98.

מצב מוצע :

קומה ד', מפלס +5.94, חזית מזרחית : מוצע העמקת מרפסת זיז קיימת לעומק כולל של 2 מ'.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 26.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 98, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	02/07/2025	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : מוצע בבקשה הגדלת מרפסת זיז קיימת, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, בוצע פרסום ללא התנגדויות, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 09.02.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להוכיח זכויות למוצע, לבצע פרסום כנדרש ולהשלים אישור מח' השימור, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, בוצע פרסום לבקשה לעניין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ', לא התקבלו התנגדות ואין מניעה לאשר.
חוות דעת תכנונית	08/06/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1674 תחילת תוקף :

19/06/1975 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 *1274 תחילת תוקף 03.02.1966, מגורים 2. *1051א' תחילת תוקף 04.06.1964, מגורים 2. *תכנית מתאר. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 09.02.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להוכיח זכויות למוצע, לבצע פרסום כנדרש ולהשלים אישור מח' השימור, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, בוצע פרסום לבקשה לעניין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ', לא התקבלו התנגדות ואין מניעה לאשר. סטייה ניכרת : בתכניות הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1674 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : בבקשה לא מוצע תוספת שטחי בניה, מוצע מרפסת זיז - (ראה סעיף מרפסת זיז) מרפסת זיז : קומה ד', מפלס +5.94, חזית מזרחית : מוצע העמקת מרפסת זיז קיימת לעומק כולל של 2 מ', המרפסת המוצעת תוקנה ואינה יוצאת מחדר שרות, כעת מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 14.85 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה		

הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ', לא התקבלו התנגדויות - אין מניעה לאשר. תוכנית צל - הוצגה תוכנית צל כנדרש בהתאם להיתרים שאושרו בעבר. תימוכין קניינים : לא נדרש, מוצעת מרפסת זיז בלבד. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - ל"ר, שפי"ע - ל"ר, בקרה הנדסית - ל"ר, שימור - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה הגדלת מרפסת זיז קיימת, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, בוצע פרסום ללא התנגדויות - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
העמקת מרפסת זיזית הקלה לעומק מעל 1.5 מטר	13/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה הגדלת מרפסת זיז קיימת, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : נדרש להוכיח זכויות למוצע, במידה ומוכח מקור זכויות יש לבצע פרסום לעומק העולה על 1.5 מ'. נדרש להשלים אישור מח' השימור.	09/02/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות : במתכונת המוצעת

מרפסת זיז : קומה ד', מפלס +5.94, חזית מזרחית : מוצע העמקת מרפסת זיז קיימת לעומק כולל של 2 מ', המרפסת המוצעת יוצאת מחדר שרות מאושר בהיתר המקורי, לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת שרות - יש להוכיח זכויות שטח עיקרי למוצע. מעבר לכך, המרפסת אינה חורגת מקו בניין, סך העומק המוצע הוא 2 מ', היות והתוכנית אינה ביטלה את המתאר נדרש לפרסם הלקה בגין עומק המרפסת המוצעת, במידה ותתקבל הוכחת שטחים נדרש לפרסם הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת. תוכנית צל - יש להציג תוכנית צל למרפסות לכל דיירי הבניין. תנאים טרם דיון : שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה הגדלת מרפסת זיז קיימת, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : נדרש להוכיח זכויות למוצע, במידה ומוכח מקור זכויות יש לבצע פרסום לעומק העולה על 1.5 מ'. נדרש להשלים אישור מח' השימור.	02/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסת זיז : קומה ד', מפלס +5.94, חזית מזרחית : מוצע העמקת מרפסת זיז קיימת לעומק כולל של 2 מ', המרפסת המוצעת יוצאת מחדר שרות מאושר בהיתר המקורי, לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת שרות - יש להוכיח זכויות שטח עיקרי למוצע. מעבר לכך, המרפסת אינה חורגת מקו בניין, סך העומק המוצע הוא 2 מ', היות והתוכנית אינה ביטלה את המתאר נדרש לפרסם הלקה בגין עומק המרפסת המוצעת, במידה ותתקבל הוכחת שטחים נדרש לפרסם הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת. תוכנית צל - יש להציג תוכנית צל למרפסות לכל דיירי הבניין. תנאים טרם דיון : שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1674 תחילת תוקף : 19/06/1975 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 *1674 תחילת תוקף 19.06.1975, מגורים 2.	29/01/2025	חוות דעת תכנונית

*1274 תחילת תוקף 03.02.1966, מגורים 2. *1051א' תחילת תוקף 04.06.1964, מגורים 2. *תכנית מתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכניות הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1674 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: בבקשה לא מוצע תוספת שטחי בניה, מוצע מרפסת זיז - (ראה סעיף מרפסת זיז) מרפסת זיז: קומה ד', מפלס +5.94, חזית מזרחית: מוצע העמקת מרפסת זיז קיימת לעומק כולל של 2 מ', המרפסת המוצעת יוצאת מחדר שרות מאושר בהיתר המקורי, לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת שרות - יש להוכיח זכויות שטח עיקרי למוצע. מעבר לכך, המרפסת אינה חורגת מקו בניין, סך העומק המוצע הוא 2 מ', היות והתוכנית אינה ביטלה את המתאר נדרש לפרסם הלקה בגין עומק המרפסת המוצעת, במידה ותתקבל הוכחת שטחים נדרש לפרסם הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת. תוכנית צל - יש להציג תוכנית צל למרפסות לכל דיירי הבניין. תימוכין קניינים: לא נדרש, מוצעת מרפסת זיז בלבד. תנאים טרם דיון:		

איכות סביבה - ל"ר, שפי"ע - ל"ר, בקרה הנדסית - ל"ר, שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה הגדלת מרפסת זיז קיימת, נדרש להוכיח זכויות למוצע ולהשלים אישור מח' השימור - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה הגדלת מרפסת זיז קיימת, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, בוצע פרסום ללא התנגדויות, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 09.02.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להוכיח זכויות למוצע, לבצע פרסום כנדרש ולהשלים אישור מח' השימור, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, בוצע פרסום לבקשה לעניין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ',

לא התקבלו התנגדות ואין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2018/0349.01</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בית תפילה, בנין ציבורי
מהות בקשה	בנית בנין ציבור חדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת מאור התפילה מאור התפילה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דוב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

מגן האלף 1, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	140	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
476713	תחילת תוקף	22/06/2024	11	מבנים ומוסדות ציבור	2120
5/04/01	תחילת תוקף	28/04/1967			
5/04/05	אושרה	12/02/1976			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בחלקה הכוללת מבנה ציבורי קיים בצד הדרומי של המגרש, כעת מוצע מבנה חדש עבור בית כנסת בחזית הצפונית של המגרש, המגרש ממוקם ברח' מגן האלף 1, בשכונת שמואל הנביא, גוש : 30102, חלקה : 140.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת מעטפת עבור גני ילדים עתידיים וחדר מדרגות ומעלית כגישה לבית הכנסת בקומות העליונות בחזית מזרחית וחזית דרומית מערבית.

קומה א', מפלס +3.50 : מוצע אולם תפילה לבית הכנסת הכולל מדרגות בחזית מזרחית ודרומית מערבית ומרחב מוגן בחזית צפונית מערבית.

קומה ב', מפלס +7.00 : מוצעת קומה חלקית לעזרת נשים הכוללת מרחב מוגן וגישה מחדרי המדרגות.

קומת גג, מפלס +10.50 : מוצע הגבהת חדר מדרגות לקומת הגג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 21.05.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 140, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
02/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	מובא להכרעת הוועדה :
	הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין פטור ממק"ח, התנועה - אושר, נדרש 10 מק"ח, ראשית וועדה מקומית לפטור עד ל-50%, יש לשלם קרן חניה עבור 5 מק"ח חסרים - היות ומדובר בבית כנסת, מובא להכרעת הוועדה לעניין פטור ממק"ח.
	מוצע בבקשה בניין חדש עבור בית כנסת הכולל מעטפת לגנים עתידיים בקומת הקרקע ו-2 קומות וחדר יציאה לגג עבור בית הכנסת, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון.
	חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. א י ש ו ר י ג ו ר מ י מ : ה.תנועה - אושר, נדרש 10 מק"ח, ראשית וועדה מקומית לפטור עד ל-50%, יש לשלם קרן חניה עבור 5 מק"ח חסרים - היות ומדובר בבית כנסת, מובא להכרעת הוועדה לעניין פטור ממק"ח.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 476713 תחילת תוקף : 22/06/2024 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור *476713 תחילת תוקף 22.06.2024, מבנים ומוסדות ציבור. *1003 תחילת תוקף 24.01.1980, שטח לבניין ציבורי. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. זכויות הבניה הינם עפ"י תכנית המתאר. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל יש סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי : בתכנית 476713 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין קווי בניין ושטח בניה.	02/07/2025	חוות דעת תכנונית

מוצע בבקשה בניין חדש בהתאם לנספח הבינוי אך קומה פחות מהמותר עפ"י הנספח, הנספח מנחה לעניין זה ואין צורך בפרסום הקלה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 16.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 476713 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : עיקרי - מותר עפ"י תב"ע : 1,201.4 מ"ר, מוצע : 522.02 מ"ר. שרות - מותר עפ"י תב"ע : 266.74 מ"ר, מוצע : 192.32 מ"ר. שטחי הבניה המוצעים עומדים במותר. גובה בניה : אין התייחסות בתוכנית לגובה בניה, עפ"י נספח הבינוי, מנחה, מוצע גובה לבניין זה המגיע עד לגובה של כ-782.00 מ', מוצע בבקשה בינוי בגובה של 14.10 + מ' = 780.94 מ'. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות, מוצע : קומת מעטפת, 2 קומות עבור בית כנסת וקומת יציאה לגג, סה"כ 4 קומות. תימוכין קניינים : ל"ר לבקשה. שלביות ביצוע : "תתאפשר בניה בשלבים עבור כל מבנה בנפרד", מוצע עומד במותר. אישורי גורמים :		

א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה.תנועה - אושר, נדרש 10 מק"ח, ראשית וועדה מקומית לפטור עד ל-50%, יש לשלם קרן חניה עבור 5 מק"ח חסרים - היות ומדובר בבית כנסת, מובא להכרעת הוועדה לעניין פטור ממק"ח, תברואה - אושר, מבני ציבור - אושר, מח' המאור באגף שפ"ע - אושר, מח' נכסים - אושר, מבני דת - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה בניין חדש עבור בית כנסת הכולל מעטפת לגנים עתידיים בקומת הקרקע ו-2 קומות וחדר יציאה לגג עבור בית הכנסת, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	אישור משרד הבריאות	13
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14
	אישור מח' שפ"ע	15
	אישור הסדרי תנועה לעניין תשלום קרן חניה	16

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה :

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין פטור ממק"ח,

ה.תנועה - אושר, נדרש 10 מק"ח, ראשית וועדה מקומית לפטור עד ל-50%, יש לשלם קרן חניה עבור 5 מק"ח חסרים - היות ומדובר בבית כנסת, מובא להכרעת הוועדה לעניין פטור ממק"ח.

מוצע בבקשה בניין חדש עבור בית כנסת הכולל מעטפת לגנים עתידיים בקומת הקרקע ו-2 קומות וחדר יציאה לגג עבור בית הכנסת, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון.

חוות דעת תכנונית :

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

א י שור י גורמים :

ה.תנועה - אושר, נדרש 10 מק"ח, ראשית וועדה מקומית לפטור עד ל-50%, יש לשלם קרן חניה עבור 5 מק"ח חסרים - היות ומדובר בבית כנסת, מובא להכרעת הוועדה לעניין פטור ממק"ח.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>1992/0778.01</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד לבניין מגורים או מגדל ממ"דים למבנה פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"דים לדירות 8,10,12
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לנגנויער בשם המבקשים חיים
עורך הבקשה	אדריכל קולינס דוד
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הרב יצחק חי טייב 52 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30350	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
767350	תחילת תוקף	11/12/2021	1	מגורים ב	1075

תאור הבקשה

מוצעת עמודת ממ"דים עבור מבנה קיים

מידע קודם

מתאריך	
02/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מהנימוקים להלן : תנאים טרם דיון לפי התביע נדרש נוהל בקרה הנדסית טרם דיון. לא הוגש נוהל בקרה הנדסית הנדרש- יש להגיש.

לא התקבלה תשובה ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 08/05/2025 ממדים מוצעת עמודת ממ"דים בחזית צידית בצמוד למבנה כאשר החדר אליו מוצמד קטום, ע"כ מוצעת מבואה קטנה עבור יישור החדר אליו מוצעת ההצמדה. מאחר וגם לאחר שהממ"ד מוצמד עדיין יש שיפוע- יש לתת קיר שיישר את השיפוע, ובכך להגדיל את המבואה לממ"ד כפי המותר- עד 5 מ"ר, מכח חוק "חרבות ברזל". שטח הממ"ד המוצע: 9.06 מ"ר נטו+ קירות סה"כ: 13.91 מ"ר. ניתן לאשר עד 9.00 מ"ר נטו בלבד, מאחר והשטח העודף על 9.00 מ"ר מחושב כשטח עיקרי, ולא הוכח כי יש שטח עיקרי במקום, ע"כ מהווה סטיה נכרת. כמו"כ ע"ב מחשב את השטח של המבואה כשטח קירות ממ"ד- יש לחשב כשטח נטו ממ"ד ולהגדיל את המבואה כפי שנכתב לעיל. ע"ב מציג את כל הקומות כמוצעות כולל 2 קומות של מילוי, אולם בחזיתות הוא מציין ששתי הקומות של המילוי אושרו בהיתר קודם, נדרש לציין מה הנכון, ולתקן לפיו את התכניות/ החזיתות. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 767350 תחילת תוקף : 11/12/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ב מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 התכנית מחליפה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית	05/06/2025	חוות דעת תכנונית

החלה בחלקה הנדונה קווי הבניין המפורטים מספר יחידות הדיור נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט- המוצע אינו מופיע בנספח הבינוי. קווי בניין התקבל תיק מידע, ובו סומנו קווי הבניין. ע"ב סימן קווי בניין לא רלוונטיים- יש להצמד לקווי הבניין שהתקבלו בתיק המידע בלבד. הממ"דים מוצעים בחלקם מחוץ לקווי הבניין ובחלקם בתוך קווי הבניין. מאחר ומדובר בממ"דים- ניתן לאשר את מיקומם מעבר לקווי הבניין. מדובר בדירות להם ישנן 2 חזיתות- קדמית וצידית, הממ"דים מוצעים בחזית צידית כפי הנדרש. מספר קומות לא רלוונטי גבהים		

לא רלוונטי		
מספר יחידות דיור		
לא רלוונטי		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
לא רלוונטי		
שטחי שרות:		
לא רלוונטי		
ממדים		
מוצעת עמודת ממ"דים בחזית צידית בצמוד למבנה כאשר החדר אליו מוצמד קטום, ע"כ מוצעת מבואה קטנה עבור יישור החדר אליו מוצעת ההצמדה.		
מאחר וגם לאחר שהממ"ד מוצמד עדיין יש שיפוע- יש לתת קיר שיישר את השיפוע, ובכך להגדיל את המבואה לממ"ד כפי המותר- עד 5 מ"ר, מכח חוק "חרבות ברזל".		
שטח הממ"ד המוצע: 9.06 מ"ר נטו+ קירות סה"כ: 13.91 מ"ר.		
ניתן לאשר עד 9.00 מ"ר נטו בלבד, מאחר והשטח העודף על 9.00 מ"ר מחושב כשטח עיקרי, ולא הוכח כי יש שטח עיקרי במקום, ע"כ מהווה סטיה נכרת.		
כמו"כ ע"ב מחשב את השטח של המבואה כשטח קירות ממ"ד- יש לחשב כשטח נטו ממ"ד ולהגדיל את המבואה כפי שנכתב לעיל.		

ע"ב מציג את כל הקומות כמוצעות כולל 2 קומות של מילוי, אולם בחזיתות הוא מציין ששתי הקומות של המילוי אושרו בהיתר קודם, נדרש לציין מה הנכון, ולתקן לפיו את התכניות/ החזיתות. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף		

ע"ב מציג תשריט בית משותף המוכיח כי השטח שייך לאחד הדיירים שנתן את הסכמתו לבינוי המוצע. תנאים טרם דיון לפי התב"ע נדרש נוהל בקרה הנדסית טרם דיון. לא הוגש נוהל בקרה הנדסית הנדרש- יש להגיש. לא התקבלה תשובה ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 08/05/2025 התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 09/01/2025 ע"י המערכת, אולם לפי סוג הבקשה לא נדרש כלל אישור הסדרי תנועה, ע"כ לא נדרש להגיש אישור נוסף מהם. התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 30/01/2025 ע"י כהנה ענבל התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית מוצעת עמודת ממ"דים- יש לתקן טרם האישור לפי הנכתב לעיל.		

הקלה בדבר תוספת ממ"דים הקלה מקו בניין לכיוון חזית צידית לשם בניית ממ"דים	01/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	3
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	4

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

מהנימוקים להלן :

תנאים טרם דיון

לפי התב"ע נדרש נוהל בקרה הנדסית טרם דיון.

לא הוגש נוהל בקרה הנדסית הנדרש- יש להגיש.

לא התקבלה תשובה ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 08/05/2025

ממדים

מוצעת עמודת ממ"דים בחזית צידית בצמוד למבנה כאשר החדר אליו מוצמד קטום, ע"כ מוצעת מבואה קטנה עבור יישור החדר אליו מוצעת ההצמדה.

מאחר וגם לאחר שהממ"ד מוצמד עדיין יש שיפוע- יש לתת קיר שיישר את השיפוע, ובכך להגדיל את המבואה לממ"ד כפי המותר- עד 5 מ"ר, מכח חוק "חרבות ברזל".

שטח הממ"ד המוצע: 9.06 מ"ר נטו+ קירות סה"כ: 13.91 מ"ר.

ניתן לאשר עד 9.00 מ"ר נטו בלבד, מאחר והשטח העודף על 9.00 מ"ר מחושב כשטח עיקרי, ולא הוכח כי יש שטח עיקרי במקום, ע"כ מהווה סטיה נכרת.

כמו"כ ע"ב מחשב את השטח של המבואה כשטח קירות ממ"ד- יש לחשב כשטח נטו ממ"ד ולהגדיל את המבואה כפי שנכתב לעיל.

ע"ב מציג את כל הקומות כמוצעות כולל 2 קומות של מילוי, אולם בחזיתות הוא מציין ששתי הקומות של המילוי אושרו בהיתר קודם, נדרש לציין מה הנכון, ולתקן לפיו את התכניות/

החזיתות.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2020/0227.00</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בנית מבנה מגורים פרטי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אסייג זקי יצחקי
עורך הבקשה	מימין קרול שרה סליה
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ימימה 13 , רמת דניה

גוש	חלקה	בשלמות
30569	85	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30436	תחילת תוקף	16/07/1959			
4281	תחילת תוקף	10/12/1992			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			
9051	תחילת תוקף	15/04/2005			
א9753	תחילת תוקף	13/03/2009			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במגרש ללא בינוי, ברח' ימימה 13, רמת דניה, גוש : 30569, חלקה : 85.

מצב מוצע :

מוצע בית פרטי למגורים :

קומת מרתף, מפלס 2.50- : מוצעת קומת שרות לממ"ד ואחסנה.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ : מוצעת קומה למגורים, בחזית מערבית מוצעת חצר מרוצפת ופרגולה חלקית לחצר ובחזית מזרחית מוצעת חניה מקורה.

קומה א', מפלס 3.30+ : מוצעת קומה למגורים הכוללת בחזית מזרחית מרפסת גג לא מקורה.

קומה ב', עלית גג, מפלס 6.60+ : מוצעת קומה למגורים, מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחזית מערבית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

" הקלה מנ. בינוי מס' 1 בתב"ע מס' 0342824-101 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח הנמכת מפלס ה- 0.00 ביחס לשכן מאחר והכניסה למגרש זה נמוכה יותר "

" הקלה מנספח בינוי מס' 1 בתב"ע מס' 0342824-101 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון חזית מערבית ודרומית "

" הקלה מנספח בינוי מס' 1 בתב"ע מס' 0342824-101 בדבר שינויים בפתחים בחזיתות וכן שינוי פני החזית "

" הקלה מהוראות תב"ע מס' 0342824-101 לסעיף ו בדבר הגבהת גובה הגג מ-9.0+ ל-10.8+ מאחר וחייב להנמיך את מפלס ה- 0.00 - ובמקביל שגובה הגג יהיה תואם את גובה גג השכן. "

" הקלה מהוראות התב"ע ונספח הבינוי בדבר תוספת יח"ד מ-1 ל-2 "

" בקשה לתוספת פרגולה בשטח של כ- 14 מ"ר בחזית אחורית - מערבית מחוץ לקווי בנין "

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 06.07.2021 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 85, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
02/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים :

מוצע בבקשה בית פרטי בהתאם לתכנית נקודתית התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. הבקשה תוקנה וכעת עומדת בהוראות התוכנית, בגובה +9.00 מ' המותרים עפ"י התב"ע, התוכנית תואמת בכללי את נספח הבינוי, למעט הסרת הקירוי לחניה המוצעת ושינוי מיקום המחסן המוצע בתת הקרקע. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20.12.2022 והוחלט "לדחות במתוכנת המוצעת" היות ותוכנית היוותה סטייה ניכרת לעניין גובה הבניה, חרגה משטחי הבניה המותרים ונדרש להשלים תנאים טרם דיון, נידון בשנית בתאריך 03.04.2025 ונדחה היות והיו חסרים תנאים טרם דיון, כעת, הושלמו כלל התנאים ומובא לדיון בוועדת התנגדויות. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הבקשה אינה עומדת בדרישות החוק. - עורך הבקשה נדרש בהתאמת התוכנית למותר עפ"י החוק. *לא קיבלתי הודעה מכל סוג שהוא בדבר הבניה. - בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות עפ"י חוק. *מתנגד לתוספת גובה של 1.80 מ' ותוספת יח"ד. - התוכנית תוקנה כנדרש, גובה הבית הונמך, מוצעת יח"ד אחת בלבד. *תוספת הזכויות משנות את היקף הבניה, סגנון ואופי השכונה. - נדרש מעורך הבקשה להתאים את זכויות הבניה למותר. *תוספת יח"ד ניתן לאשר במסגרת בית קיים ולא בניה חדשה. - בבקשה לא מוצע תוספת יח"ד, מוצע יח"ד אחת. *התוספת תהווה בעיית חניה. - נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה לבקשה המוצעת. *פגיעת תאורה וזרימת אויר, פגיעה בפרטיות.		

*הגברת צפיפות הדיור. - המוצע הינו תואם תב"ע. *מוצגת תוכנית חלקית, במגרש המוצע קיים בנין מגורים. - כפי הנראה בתמונות ובתצ"א לא נראה כי קיים בינוי במגרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 342824 תחילת תוקף : 28/07/2018 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ג' *342824 תחילת תוקף 28.07.2018, אזור מגורים ג'. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20.12.2022 והוחלט "לדחות במתוכנת המוצעת" היות ותוכנית היוותה סטיה ניכרת לעניין גובה הבניה, חרגה משטחי הבניה המותרים ונדרש להשלים תאנים טרם דיון, נידון בשנית בתאריך 03.04.2025 ונדחה היות והיו חסרים תנאים טרם דיון, כעת, הושלמו כלל התנאים ומובא לדיון בוועדת התנגדויות. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטיה ניכרת לעניין : גובה בניה, מס' יח"ד, קווי הבנין, מס' קומות מירבי. המוצע בבקשה חורג לעניין גובה בניה - (ראה סעיף גובה בניה) קווי בניין :	02/07/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.06.2019 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 342824 ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. נספח בינוי : בתוכנית 342824 : חל נפסח בינוי מחייב לענין גובה, מס' קומות וקווי בנין. מוצע שינויים בפנימיים בבית, קונטור הבנין החיצוני בהתאמה מלאה לנספח הבינוי למעט : חזית דרומית - מוצע בינוי בזוית ישרה בשונה מנספח שבו מוצע בינוי בנטיה. קומת כניסה - מוצעת קומה במפלס אבסולוטי של +95.787 במקום +788.45 - (ראה סעיף הוראות בינוי) גגות - מוצעת תוספת קוקיות לגג בשונה מגג רעפים ללא קוקיות המופיע בנספח, פורסמה הקלה בגין שינוי פני החזית. שינויים נוספים שהיו בתוכנית הוסרו. שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : 217.32 מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה : 42.214 מ"ר. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה הקובעת : 12 מ"ר, מוצע : 11.72 מ"ר. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע מתחת הכניסה הקובעת : 20 מ"ר, מוצע : 20 מ"ר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.30, חזית מזרחית - המרפסת המוצעת הוסרה מהבקשה. קומה ג', עלית גג, מפלס +6.60, חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 29.21 מ"ר בהתאמה לנספח הבינוי ובמסגרת קווי הבנין. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2(א) : (1)אופי הבינוי, הגובה ונפחי הבינוי יהיו		

בהתאמנה לחצי הבית השכן הקיים. מוצע בבקשה גג רעפים הכולל קוקיות, פורסמה הקלה בגין בניה בשינוי פני החזית, בבדיקה מול הקיים בשטח נראה כי יש ברחוב בתים בעלי קוקיות ועל כן - אין מניעה לאשר. (2) גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב, המוצע עומד במותר. בבקשה לא הוצג כלל פריסת גדרות - הוצגו פריסת גדרות כנדרש. (3) כל קירות וגדות הפיתוח הפונים אל הרחוב יחופו באבן כדוגמת הקיים - הוצג פריסה כנדרש. (4) מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב, תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה, עפ"י נספח הבינוי גובה הבית 788.45+, מוצע 787.95+, המוצע עומד ב-0.5 מ' - אין מניעה לאשר. עפ"י סעיף 4.1.2(ב) : גובה קומה על יעלה על 3.3 מ' ברוטו, המוצע עומד במותר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע ומוצע בבקשה : 1 יח"ד. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע : רום גג הרעפים בגובה של 9.00+ מ', 797.45. מוצע בבקשה : בנית רום רעפים בגובה של 00.9+ מ', 797.45, עומד בגובה הבניה המותר עפ"י תב"ע. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע ומוצע בבקשה : 2 קומות מעל הכניסה קובעת ושימוש בחלל רעפים. מוצע בבקשה : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ושימוש בחלל רעפים הכולל תוספת קוקיות, עפ"י הנראה קיים באזור גגות עם קוקיות. שלביות ביצוע : עפ"י תוכנית 342824 : "התכנית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע הינו בהינף אחד.		

ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.12(יג) : 15% מתכסית הקרקע תישאר פניה לא תותר חניה תת קרקעית, המוצע הינו בהתאמה לנספח הבינוי, מוצעת חניה עילית בהתאמה לנספח. תנאים טרם דיון : הסדרי תנועה - אושר, דרכים - אושר, איכות הסביבה - אושר, תברואה - אושר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה בית פרטי בהתאם לתוכנית נקודתית התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הבקשה אינה עומדת בדרישות החוק. - עורך הבקשה נדרש בהתאמת התוכנית למותר עפ"י החוק. *לא קיבלתי הודעה מכל סוג שהוא בדבר הבניה. - בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות עפ"י חוק. *מתנגד לתוספת גובה של 1.80 מ' ותוספת יח"ד. - התוכנית תוקנה כנדרש, גובה הבית הונמד, מוצעת יח"ד אחת בלבד. *תוספת הזכויות משנות את היקף הבניה, סגנון ואופי השכונה. - נדרש מעורך הבקשה להתאים את זכויות הבניה למותר. *תוספת יח"ד ניתן לאשר במסגרת בית קיים ולא בניה חדשה. - בבקשה לא מוצע תוספת יח"ד, מוצע יח"ד אחת. *התוספת תהווה בעיית חניה.		

- נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה לבקשה המוצעת. *פגיעת תאורה וזרימת אויר, פגיעה בפרטיות. *הגברת צפיפות הדיור. - המוצע הינו תואם תב"ע. *מוצגת תוכנית חלקית, במגרש המוצע קיים בנין מגורים. - כפי הנראה בתמונות ובתצ"א לא נראה כי קיים בינוי במגרש. תגובת האגף : הבקשה תוקנה וכעת עומדת בהוראות התוכנית, בגובה +9.00 מ' המותרים עפ"י התב"ע, בנוסף התוכנית תוקנה כנדרש ותואמת בכלל את נספח הבינוי, למעט הסרת הקירוי לחניה המוצעת ושינוי מיקום המחסן המוצע בתת הקרקע. המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים לשמיעת התנגדויות.		
לדחות לצורך השלמת תנאים : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה בית פרטי בהתאם לתכנית נקודתית התוכנית תוקנה כנדרש, התוכנית מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים טרם דיון. תנאים טרם דיון : איכות הסביבה - התקבל דחיית המח' בתאריך 13.09.2021,	03/04/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות בגין חוסר במסמכים - יש להמציא אישור זה. תברואה - התקבל דחייה אוטומטית - יש להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הבקשה אינה עומדת בדרישות החוק. - עורך הבקשה נדרש בהתאמת התוכנית למותר עפ"י החוק. *לא קיבלתי הודעה מכל סוג שהוא בדבר הבניה. - בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות עפ"י חוק. *מתנגד לתוספת גובה של 1.80 מ' ותוספת יח"ד. - התוכנית תוקנה כנדרש, גובה הבית הונמך, מוצעת יח"ד אחת בלבד. *תוספת הזכויות משנות את היקף הבניה, סגנון ואופי השכונה. - נדרש מעורך הבקשה להתאים את זכויות הבניה למותר. *תוספת יח"ד ניתן לאשר במסגרת בית קיים ולא בניה חדשה. - בבקשה לא מוצע תוספת יח"ד, מוצע יח"ד אחת. *התוספת תהווה בעיית חניה. - נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה לבקשה המוצעת. *פגיעת תאורה וזרימת אויר, פגיעה בפרטיות. *הגברת צפיפות הדיור. - המוצע הינו תואם תב"ע. *מוצגת תוכנית חלקית, במגרש המוצע קיים בנין מגורים. - כפי הנראה בתמונות ובתצ"א לא נראה כי קיים בינוי במגרש.		
	23/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת

תנאים לדיון		
לדחות לצורך השלמת תנאים : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה בית פרטי בהתאם לתכנית נקודתית התוכנית תוקנה כנדרש, התוכנית מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים טרם דיון. תנאים טרם דיון : איכות הסביבה - התקבל דחיית המח' בתאריך 13.09.2021, לדחות בגין חוסר במסמכים - יש להמציא אישור זה. תברואה - התקבל דחייה אוטומטית - יש להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הבקשה אינה עומדת בדרישות החוק. - עורך הבקשה נדרש בהתאמת התוכנית למותר עפ"י החוק. *לא קיבלתי הודעה מכל סוג שהוא בדבר הבניה. - בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות עפ"י חוק. *מתנגד לתוספת גובה של 1.80 מ' ותוספת יח"ד. - התוכנית תוקנה כנדרש, גובה הבית הונמך, מוצעת יח"ד אחת בלבד.		

*תוספת הזכויות משנות את היקף הבניה, סגנון ואופי השכונה. - נדרש מעורך הבקשה להתאים את זכויות הבניה למותר. *תוספת יח"ד ניתן לאשר במסגרת בית קיים ולא בניה חדשה. - בבקשה לא מוצע תוספת יח"ד, מוצע יח"ד אחת. *התוספת תהווה בעיית חניה. - נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה לבקשה המוצעת. *פגיעת תאורה וזרימת אויר, פגיעה בפרטיות. *הגברת צפיפות הדיור. - המוצע הינו תואם תב"ע. *מוצגת תוכנית חלקית, במגרש המוצע קיים בנין מגורים. - כפי הנראה בתמונות ובתצ"א לא נראה כי קיים בינוי במגרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 342824 תחילת תוקף : 28/07/2018 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ג' *התוכנית מבטלת את המתאר. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20.12.2022 והוחלט "לדחות במתוכנת המוצעת" היות ותוכנית היוותה סטיה ניכרת לעניין גובה הבניה, חרגה משטחי הבניה המותרים ונדרש להשלים תאנים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון ואין מניעה לאשר.	23/03/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין : גובה בניה, מס' יח"ד, קווי הבנין, מס' קומות מירבי. המוצע בבקשה חורג לעניין גובה בניה - (ראה סעיף גובה בניה) קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.06.2019 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 342824 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : בתוכנית 342824 : חל נפסח בינוי מחייב לענין גובה, מס' קומות וקווי בנין. מוצע שינויים בפנימיים בבית, קונטור הבנין החיצוני בהתאמה מלאה לנספח הבינוי למעט : חזית דרומית - מוצע בינוי בזווית ישרה בשונה מנספח שבו מוצע בינוי בנטיה. קומת כניסה - מוצעת קומה במפלס אבסולוטי של +95.787 במקום +788.45 - (ראה סעיף הוראות בינוי) גגות - מוצעת תוספת קוקיות לגג בשונה מגג רעפים ללא קוקיות המופיע בנספח, פורסמה הקלה בגין שינוי פני החזית. שינויים נוספים שהיו בתוכנית הוסרו. שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : 217.32 מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה : 42.214 מ"ר. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה הקובעת : 12 מ"ר, מוצע : 11.72 מ"ר. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע מתחת הכניסה הקובעת : 20 מ"ר, מוצע : 20 מ"ר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.30, חזית מזרחית - המרפסת המוצעת		

הוסרה מהבקשה. קומה ג', עלית גג, מפלס +6.60, חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 29.21 מ"ר בהתאמה לנספח הבינוי ובמסגרת קווי הבנין. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2(א) : (1)אופי הבינוי, הגובה ונפחי הבינוי יהיו בהתאמה לחצי הבית השכן הקיים. מוצע בבקשה גג רעפים הכולל קוקיות, פורסמה הקלה בגין בניה בשינוי פני החזית, בבדיקה מול הקיים בשטח נראה כי יש ברחוב בתים בעלי קוקיות ועל כן - אין מניעה לאשר. (2)גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב, המוצע עומד במותר. בבקשה לא הוצג ככל פריסת גדרות - הוצגו פריסת גדרות כנדרש. (3)כל קירות וגדות הפיתוח הפונים אל הרחוב יחופו באבן כדוגמת הקיים - הוצג פריסה כנדרש. (4)מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב, תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה, עפ"י נספח הבינוי גובה הבית +788.45, מוצע +787.95, המוצע עומד ב-0.5 מ' - אין מניעה לאשר. עפ"י סעיף 4.1.2(ב) : גובה קומה על יעלה על 3.3 מ' ברוטו, המוצע עומד במותר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע ומוצע בבקשה : 1 יח"ד. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע : רום גג הרעפים בגובה של +9.00 מ', 797.45. מוצע בבקשה : בנית רום רעפים בגובה של +00.9 מ', 797.45, עומד בגובה הבניה המותר עפ"י תב"ע. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע ומוצע בבקשה : 2 קומות מעל הכניסה קובעת ושימוש בחלל רעפים.		

מוצע בבקשה : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ושימוש בחלל רעפים הכולל תוספת קוקיות, עפ"י הנראה קיים באזור גגות עם קוקיות. שלביות ביצוע : עפ"י תוכנית 342824 : "התכנית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע הינו בהינף אחד. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.12(יג) : 15% מתכסית הקרקע תישאר פניה לא תותר חניה תת קרקעית, המוצע הינו בהתאמה לנספח הבינוי, מוצעת חניה עילית בהתאמה לנספח. תנאים טרם דיון : הסדרי תנועה - אושר, דרכים - אושר, איכות הסביבה - התקבל דחיית המח' בתאריך 13.09.2021, לדחות בגין חוסר במסמכים - יש להמציא אישור זה. תברואה - התקבל דחייה אוטומטית - יש להמציא אישור זה. שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה בית פרטי בהתאם לתכנית נקודתית התוכנית תוקנה כנדרש, נדרש להשלים תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הבקשה אינה עומדת בדרישות החוק. - עורך הבקשה נדרש בהתאמת התוכנית למותר עפ"י החוק. *לא קיבלתי הודעה מכל סוג שהוא בדבר הבניה.		

- בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות עפ"י חוק. *מתנגד לתוספת גובה של 1.80 מ' ותוספת יח"ד. - התוכנית תוקנה כנדרש, גובה הבית הונמך, מוצעת יח"ד אחת בלבד. *תוספת הזכויות משנות את היקף הבניה, סגנון ואופי השכונה. - נדרש מעורך הבקשה להתאים את זכויות הבניה למותר. *תוספת יח"ד ניתן לאשר במסגרת בית קיים ולא בניה חדשה. - בבקשה לא מוצע תוספת יח"ד, מוצע יח"ד אחת. *התוספת תהווה בעיית חניה. - נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה לבקשה המוצעת. *פגיעת תאורה וזרימת אויר, פגיעה בפרטיות. *הגברת צפיפות הדיור. - המוצע הינו תואם תב"ע. *מוצגת תוכנית חלקית, במגרש המוצע קיים בנין מגורים. - כפי הנראה בתמונות ובתצ"א לא נראה כי קיים בינוי במגרש. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
מוצע בבקשה בית בהתאם לתוכנית נקודתית, התקבלו 3 התנגדויות לבקשה אך המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, סיבות הדחייה: מוצע גובה בניה המהווה סטיה ניכרת לעניין גובה. ישנה חריגה משטחי הבניה המותרים. לא הושלמו תנאים נדרשים טרם דיון. קווי בניין :	20/12/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

- יש לסמן קווי בנין וגבול מגרש בצבע כפי שהתקבל בתיק מידע שטח בניה : ש. עיקרי - יש לחשב את ככל השטחים הנדרשים בחישוב ולהציג עמידה בשטחים המותרים עפ"י התב"ע. ש. שרות - יש לחשב את ככל השטחים הנדרשים בחישוב ולהציג עמידה בשטחים המותרים עפ"י התב"ע. ממ"ד : - יש לפרסם הקלה בגין ניוד שטחי בניה או להציע ממ"ד עפ"י נספח התוכנית. הוראות בינוי : - יש להציג פריסת גדרות לבית המוצע ולציין חיפוי אבן כדוגמת הקיים. גובה בניה : - יש לצמצם את הבינוי המוצע ל-9.00+ מ' המותרים. תנאים טרם דיון : הסדרי תנועה - התקבלה דחיית מח' הסדרי תנועה בתאריך 29.09.2021, יש להגיש תוכנית מתוקנת - יש להמציא אישור זה. איכות הסביבה - התקבל דחיית המח' בתאריך 13.09.2021, לדחות בגין חוסר במסמכים - יש להמציא אישור זה. תברואה - התקבל דחייה אוטומטית - יש להמציא אישור זה. שפ"ע - לא התקבל אישור - יש להמציא אישור זה. אישור בטיחות זמני - לא התקבל אישור - יש להמציא אישור זה.		

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הבקשה אינה עומדת בדרישות החוק. - עורך הבקשה נדרש בהתאמת התוכנית למותר עפ"י החוק. *לא קיבלתי הודעה מכל סוג שהוא בדבר הבניה. - בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות עפ"י חוק. *מתנגד לתוספת גובה של 1.80 מ' ותוספת יח"ד. - הגבהת הבית המוצע מהווה סטיה ניכרת ונדרש מעורך הבקשה להנמיך את המוצע. *תוספת הזכויות משנות את היקף הבניה, סגנון ואופי השכונה. - נדרש מעורך הבקשה להתאים את זכויות הבניה למותר. *תוספת יח"ד ניתן לאשר במסגרת בית קיים ולא בניה חדשה. - בבקשה לא מוצע תוספת יח"ד, מוצע יח"ד אחת. *התוספת תהווה בעיית חניה. - נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה לבקשה המוצעת. *פגיעת תאורה וזרימת אויר, פגיעה בפרטיות. *הגברת צפיפות הדיור. - המוצע הינו תואם תב"ע. *מוצגת תוכנית חלקית, במגרש המוצע קיים בנין מגורים. - כפי הנראה בתמונות ובתצ"א לא נראה כי קיים בינוי במגרש. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		
לדחות במתכונת המוצעת :	04/12/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה בית בהתאם לתוכנית נקודתית, התקבלו 3 התנגדויות לבקשה אך המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, סיבות הדחייה: מוצע גובה בניה המהווה סטיה ניכרת לעניין גובה. ישנה חריגה משטחי הבניה המותרים. לא הושלמו תנאים נדרשים טרם דיון. קווי בניין : - יש לסמן קווי בנין וגבול מגרש בצבע כפי שהתקבל בתיק מידע שטח בניה : ש. עיקרי - יש לחשב את ככל השטחים הנדרשים בחישוב ולהציג עמידה בשטחים המותרים עפ"י התב"ע. ש. שרות - יש לחשב את ככל השטחים הנדרשים בחישוב ולהציג עמידה בשטחים המותרים עפ"י התב"ע. ממ"ד : - יש לפרסם הקלה בגין ניווד שטחי בניה או להציע ממ"ד עפ"י נספח התוכנית. הוראות בינוי : - יש להציג פריסת גדרות לבית המוצע ולציין חיפוי אבן כדוגמת הקיים. גובה בניה : - יש לצמצם את הבינוי המוצע ל-9.00+ מ' המותרים. תנאים טרם דיון : הסדרי תנועה - התקבלה דחיית מח' הסדרי תנועה בתאריך 29.09.2021, יש להגיש תוכנית מתוקנת - יש להמציא אישור זה.		

איכות הסביבה - התקבל דחיית המח' בתאריך 13.09.2021, לדחות בגין חוסר במסמכים - יש להמציא אישור זה. תברואה - התקבל דחייה אוטומטית - יש להמציא אישור זה. שפ"ע - לא התקבל אישור - יש להמציא אישור זה. אישור בטיחות זמני - לא התקבל אישור - יש להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הבקשה אינה עומדת בדרישות החוק. - עורך הבקשה נדרש בהתאמת התוכנית למותר עפ"י החוק. *לא קיבלתי הודעה מכל סוג שהוא בדבר הבניה. - בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות עפ"י חוק. *מתנגד לתוספת גובה של 1.80 מ' ותוספת יח"ד. - הגבהת הבית המוצע מהווה סטיה ניכרת ונדרש מעורך הבקשה להנמיך את המוצע. *תוספת הזכויות משנות את היקף הבניה, סגנון ואופי השכונה. - נדרש מעורך הבקשה להתאים את זכויות הבניה למותר. *תוספת יח"ד ניתן לאשר במסגרת בית קיים ולא בניה חדשה. - בבקשה לא מוצע תוספת יח"ד, מוצע יח"ד אחת. *התוספת תהווה בעיית חניה. - נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה לבקשה המוצעת. *פגיעת תאורה וזרימת אויר, פגיעה בפרטיות. *הגברת צפיפות הדיור. - המוצע הינו תואם תב"ע.		

*מוצגת תוכנית חלקית, במגרש המוצע קיים בנין מגורים. - כפי הנראה בתמונות ובתצ"א לא נראה כי קיים בינוי במגרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 342824 תחילת תוקף : 28/07/2018 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ג' מספר נספח רלוונטי 1 התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין : גובה בניה, מס' יח"ד, קווי הבנין, מס' קומות מירבי. המוצע בבקשה חורג לעניין גובה בניה - (ראה סעיף גובה בניה) קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.06.2019 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 342824 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. בתוכנית המדידה לא סומן כנדרש קווי הבנין ומגרש - יש לסמן קווי בנין וגבול מגרש בצבע כפי שהתקבל בתיק מידע נספח בינוי : בתוכנית 342824 : חל נפסח בינוי מחייב לענין גובה, מס' קומות וקווי בנין. מוצע שינויים בפנימיים בבית, קונטור הבנין החיצוני בהתאמה מלאה לנספח הבינוי למעט :	13/11/2022	חוות דעת תכנונית

חזית דרומית - מוצע בינוי בזוית ישרה בשונה מנספח שבו מוצע בינוי בנטיה. קומת מרתף, מפלס -2.50 : מוצע ממ"ד בקומת מרתף במקום בקומה א' - (ראה סעיף ממ"ד) גובה בניה - מוצע בניה בגובה של +10.30 מ' במקום +9.00 המותרים ומהווה סטיה ניכרת - (ראה סעיף גובה בניה) קומת כניסה - מוצעת קומה במפלס אבסולוטי של +787.15 במקום +788.45 - (ראה סעיף הוראות בינוי) גגות - מוצעת תוספת קוקיות לגג בשונה מגג רעפים ללא קוקיות המופיע בנספח, פורסמה הקלה בגין שינוי פני החזית. שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : 217.32 מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה : 218.59 מ"ר, חורג מהמותר, בבחינה נראה כי לא חושבו כלל השטחים הנדרשים בחישוב השטחים - יש לחשב את ככל השטחים הנדרשים בחישוב ולהציג עמידה בשטחים המותרים עפ"י התב"ע. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה הקובעת : 12 מ"ר, לא מוצעים שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע מתחת הכניסה הקובעת : 20 מ"ר. ש. שרות מוצע בבקשה מתחת הכניסה הקובעת : 62 מ"ר, חורג מסך השטחים המותרים עפ"י תב"ע כמו"כ לא חושבו מדרגות הגישה לקומה זו כשרות - יש לחשב את ככל השטחים הנדרשים בחישוב ולהציג עמידה בשטחים המותרים עפ"י התב"ע. ממ"ד : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית דרומית - מוצע ממ"ד במיקום שונה מנספח, השינוי יוצר חריגה בשטחי השרות המותרים מתחת לכניסה הקובעת, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לפרסם הקלה בגין ניווד שטחי בניה או להציע ממ"ד עפ"י נספח התוכנית. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.30, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 25 מ"ר בהתאמה לנספח הבינוי, במסגרת קו בניין עילי.		

קומה ג', עלית גג, מפלס +6.60, חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 17.70 מ"ר בהתאמה לנספח הבינוי ובמסגרת קווי הבנין. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2(א) : (1)אופי הבינוי, הגובה ונפחי הבינוי יהיו בהתאמה לחצי הבית השכן הקיים. מוצע בבקשה גג רעפים הכולל קוקיות, פרוסמה הקלה בגין בניה בשינוי פני החזית. (2)גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. בבקשה לא הוצג ככל פריסת גדרות - יש להציג פריסת גדרות לבית המוצע ולציין חיפוי אבן כדוגמת הקיים. (3)כל קירות וגדות הפיתוח הפונים אל הרחוב יחופו באבן כדוגמת הקיים (4)מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב, תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה. עפ"י סעיף 4.1.2(ב) : גובה קומה על יעלה על 3.3 מ' ברוטו, המוצע עומד במותר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע ומוצע בבקשה : 1 יח"ד. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע : רום גג הרעפים בגובה של +9.00 מ', 797.45. מוצע בבקשה : בנית רום רעפים בגובה של +10.30 מ', 797.45, גובה הבניה המוצע הינו חריגה של 1.80 מ' מהמותר עפ"י תב"ע, פורסמה הקלה בנידון אך הוראה זו מהווה סטיה ניכרת לעניין גובה בניה - יש לצמצם את הבינוי המוצע ל-+9.00 מ' המותרים. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע ומוצע בבקשה : 2 קומות מעל הכניסה קובעת ושימוש בחלל רעפים. מוצע בבקשה : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ושימוש בחלל רעפים הכולל תוספת קוקיות, עפ"י הנראה קיים באזור גגות עם קוקיות.		

שלביות ביצוע : עפ"י תוכנית 342824: "התכנית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע הינו בהינף אחד. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.12(יג) : 15% מתכסית הקרקע תישאר פניה לא תותר חניה תת קרקעית, המוצע הינו בהתאמה לנספח הבינוי, מוצעת חניה עילית בהתאמה לנספח. בעלויות : המוצע הינו על קרקע בבעלות יחיד, יש טופס 1 סרוק בארכיב. תנאים טרם דיון : הסדרי תנועה - התקבלה דחיית מח' הסדרי תנועה בתאריך 29.09.2021, יש להגיש תוכנית מתוקנת - יש להמציא אישור זה. דרכים - התקבל אישור מח' דרכים בתאריך 19.07.2021, יש לתאם מפלס כניסה לחניה לגבהים של כביש סמוך קיים ולשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה לקדמתו. איכות הסביבה - התקבל דחיית המח' בתאריך 13.09.2021, לדחות בגין חוסר במסמכים - יש להמציא אישור זה. תברואה - התקבל דחייה אוטומטית - יש להמציא אישור זה. שפ"ע - לא התקבל אישור - יש להמציא אישור זה. אישור בטיחות זמני - לא התקבל אישור - יש להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה בית פרטי בהתאם לתכנית נקודתית אך ישנה חריגה בגובה הבניה המהווה סטיה ניכרת חריגה בשטחי בניה ולא הושלמו תנאים נדרשים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הבקשה אינה עומדת בדרישות החוק. - עורך הבקשה נדרש בהתאמת התוכנית למותר עפ"י החוק. *לא קיבלתי הודעה מכל סוג שהוא בדבר הבניה. - בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות עפ"י חוק. *מתנגד לתוספת גובה של 1.80 מ' ותוספת יח"ד. - הגבהת הבית המוצע מהווה סטיה ניכרת ונדרש מעורך הבקשה להנמיך את המוצע. *תוספת הזכויות משנות את היקף הבניה, סגנון ואופי השכונה. - נדרש מעורך הבקשה להתאים את זכויות הבניה למותר. *תוספת יח"ד ניתן לאשר במסגרת בית קיים ולא בניה חדשה. - בבקשה לא מוצע תוספת יח"ד, מוצע יח"ד אחת. *התוספת תהווה בעיית חניה. - נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה לבקשה המוצעת. *פגיעת תאורה וזרימת אויר, פגיעה בפרטיות. *הגברת צפיפות הדיור. - המוצע הינו תואם תב"ע. *מוצגת תוכנית חלקית, במגרש המוצע קיים בנין מגורים. - כפי הנראה בתמונות ובתצ"א לא נראה כי קיים בינוי במגרש. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. תימוכין קניינים בשטח משותף יוזן ע"י הבוחן		
	15/12/2021	דיון בועדת משנה

לצורך פגישה עם ר"צ אד' ענת שטיבלמן וע"ב תוך 60 יום .		: להוציא הסעיף מסדר היום
מהות הבקשה : לא ניתן להמליץ על בקשה מרובת הקלות לתבע נקודתי חדשה מ2018. בכוללת סעיפי סטייה ניכרת מרובות. בין השאר, - חריגה בגובה - גובה ושיפוע גג לא תואמים לגובה של חצי הבית השכן, - קווי בניין , - מספר קומות - מספח יח"ד ו, התנגדויות מרובות בטענה לשינוי אופי הסביבה. ברמת דניה רח' ימימה 13 מוצעת : בנייה חדשה של חצי בניין דו משפחתי תבע נקודתית מ 2018 מבטלת מתאר. נספח בינוי מחייב חלקית : גובה בניין , קווי בניין , מספר קומות. אזור מגורים : ג סעיף סטייה ניכרת : גובה בניין ושיפוע גג יהיו בהתאמה לגובה של חצי הבית השכן, קווי בניין , מספר קומות , מספר יח"ד הקלות 1. הקלה מנ.בינוי מס 1ב"תב"ע מס 0342824-101 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח – - הנמכת מפלס ה - 0.00 ביחס לשכן מאחר והכניסה למגרש זה נמוכה יותר. - לא ניתן לאשר מהווה סטייה ניכרת	01/12/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

2. הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס: 0342824-101 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון חזית מערבית ודרומית - לא ניתן לאשר מהווה סטייה ניכרת מקו בניין 3. הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס: 0342824-101 בדבר שינויים בפתחים בחזיתות וכן שינוי פני החזית - בכפוף לתיאום עיצובי 4. הקלה מהוראות תב"ע מס: 0342824-101 לסעיף ו בדבר הגבהת גובה הגג מ-9.0 + ל-10.8 + - מאחר וחייב להנמיך את מפלס ה- 0.00 - ובמקביל שגובה הגג יהיה תואם את גובה גג השכן. - לא ניתן לאשר מהווה סטייה ניכרת 5. הקלה מהוראות התב"ע ונספח הבינוי בדבר תוספת יח"ד מ-2ל1 - לא ניתן לאשר מהווה סטייה ניכרת . לא ניתן ליישם תקנה 117 בבנייה חדשה בנוסף, מבוקשת תוספת פרגולה בשטח של כ- 14 מ"ר בחזית אחורית - מערבית מחוץ לקווי בנין - בכפוף לתקנות בנייה במרווחים ותיאום עיצובי ולסיכום : לא מן הראוי לבקש הקלות כ"כ רבות ומשמעותיות מתב"ע שאושרה רק ב 2018 ! לא נשקפת הצדקה בהקלות התקבלו 3 התנגדויות . של השכנים מקיר צמוד וגם מכתובות רח' ימימה 14 , 16 טענות המתנגדים : - להלין על העדר פרסום ראוי במיוחד לאור ההקלות		

המשמעותיות שמבקשים כאן. - הקלה במספר יחידות הדיור מ-1 ל-2 , הגדלת צפיפות הדיור - הקלה בגובה הגג מ-9.0 ל-10.8 מ. - חריגה משמעותית מאד בגובה, כ- 20% יותר - פגיעה התאורה-אור, וזרימת אוויר. - פגיעה בפרטיות. - העדר פתרונות חניה-מוצעת חנייה ל 2 רכבים בתוך המגרש. - פגיעה במרקם התכנוני של השכונה והרחוב, שישנה את אופי השכונה. - הוועדה מקומית אינה מוסמכת לאשר את תוספת היחידה שכן על פי סעיף 147 (י) לחוק התכנון והבניה הוועדה יכולה לאשר פיצול יחידה בבניה בלתי רוויה ליחידה נוספת רק בדירה קיימת ולא בבנייה חדשה. - מבקש לתת אורכה של 15 יום להגיש נימוקים נוספים להתנגדות - מבקשים זימון לדיון בועדה. ההתנגדויות שהתקבלו הינן לרוב מוצדקות, מומלץ לקבלן. עקב דחיית הבקשה דיון בהתנגדויות מתייתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 342824 תחילת תוקף : 2018 אזור מגורים : ג התכנית מבטלת תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניין ושיפוע גג יהיו בהתאמה לגובה של חצי הבית השכן, קווי בניין , מספר קומות , מספר יח"ד . נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניינים הבאים : גובה בניין , קווי בניין , מספר קומות. הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי פרסום הקלות הקלה מנ.בינוי מס 1בתב"ע מס 0342824-101 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאוסר בנספח - - הנמכת מפלס ה - 0.00 ביחס לשכן מאחר והכניסה למגרש זה נמוכה יותר. - לא ניתן לאשר מהווה סטייה ניכרת הקלה מנספח בינוי מס 1בתב"ע מס :0342824-101 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון חזית מערבית ודרומית	30/11/2021	חוות דעת תכנונית

בניין - לא ניתן לאשר מהווה סטייה ניכרת מקו הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס : 0342824-101 בדבר שינויים בפתחים בחזיתות וכן שינוי פני החזית - בכפוף לתיאום עיצובי הקלה מהוראות תב"ע מס : 0342824-101 לסעיף ו בדבר הגבהת גובה הגג מ-9.0+ ל-10.8+ מאחר וחייב להנמיך את מפלס ה-0.00 - ובמקביל שגובה הגג יהיה תואם את גובה גג השכן. - לא ניתן לאשר מהווה סטייה ניכרת הקלה מהוראות התב"ע ונספח הבינוי בדבר תוספת יח"ד מ-1 ל-2 - לא ניתן לאשר מהווה סטייה ניכרת. לא ניתן ליישם תקנה 117 בבנייה חדשה בקשה לתוספת פרגולה בשטח של כ- 14 מ"ר בחזית אחורית - מערבית מחוץ לקווי בנין - בכפוף לתקנות בנייה במרווחים ותיאום עיצובי ולסיכום : לא מין הראוי לבקש הקלות כ"כ רבות ומשמעותיות מתב"ע שאושרה רק ב 2018 ! לא נשקפת הצדקה בהקלות התקבלו 3 התנגדויות שלביות ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 17/06/19 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : - מחסן בקומת מרתף 55% מרווח צדי - סטייה ניכרת מותרת חריגת חנייה מקורה ומרפסת גג מעליה בחזית קדמית, וכן מרפסת זיז בחזית אחורית בנספח הבינוי. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 2 מעל הכניסה הקובעת מס' קומות מוצע : 3 . נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר - סטייה ניכרת גבהים גובה שיא גג הרעפים על פי התכנית : $9,00 \text{ מ} = 797,45$ מוצעת חריגה מהגובה המותר : $10,8 = 799,25$ - סטייה ניכרת		

מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 1 מס' יח"ד מוצע : 1 נמצאה חריגה ממספר יח"ד המותר. לציין כי לפי תיקון 117 לחוק ניתן לאשר פיצול יח"ד צמודת קרקע קיימת, ולא בנייה 2 יח"ד בניגוד להוראות התכנית. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 219,43 מ"ר . שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 217,32 מ"ר נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר כ 2 מ"ר. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : 68,09 מ"ר שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : 32 מ"ר (לא כולל ממ"ד) נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים כ 36 מ"ר ממ"ד : בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני . מוצע ממ"ד בקומת מרתף בתוך מעטפת המבנה המבוקש. מחסנים : מוצעים 2 מחסנים בקומת מרתף בסך שטח 29,75 מ"ר בניגוד לנספח בינוי ובחריגה ממכסת זכויות בשטח שירות. מותר מחסן אחד בשטח כ 16 מ"ר. לא ניתן לאשר התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות. של השכנים מקיר צמוד וגם מכתובות ימימה 14 , 16 טענות המתנגדים : - להלין על העדר פרסום ראוי במיוחד לאור ההקלות המשמעותיות שמבקשים כאן. - הקלה במספר יחידות הדיור מ-1 ל-2 , הגדלת צפיפות הדיור - הקלה בגובה הגג מ-9.0 ל-10.8 מ. - חריגה משמעותית מאד בגובה, כ- 20% יותר - פגיעה התאורה-אור, וזרימת אוויר. - פגיעה בפרטיות. - העדר פתרונות חניה-מוצעת חנייה ל 2 רכבים בתוך המגרש. - פגיעה במרקם התכנוני של השכונה והרחוב, שישנה את אופי השכונה. - הוועדה מקומית אינה מוסמכת לאשר את תוספת היחידה שכן על פי סעיף 147 (י) לחוק התכנון והבניה הוועדה יכולה לאשר פיצול יחידה בבניה בלתי רוויה ליחידה נוספת רק בדירה קיימת ולא בבנייה חדשה. - מבקש לתת אורכה של 15 יום להגיש נימוקים נוספים		

להתנגדות - מבקשים זימון לדיון בועדה. ההתנגדויות שהתקבלו הינן לרוב מוצדקות, מומלץ לקבלן. עקב דחיית הבקשה דיון בהתנגדויות מתייטר.		
הקלה מנ. בינוי מס 1 בתב"ע מס 0342824-101 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאוסר בנספח - - הנמכת מפלס ה - 0.00 ביחס לשכן מאחר והכניסה למגרש זה נמוכה יותר. הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס: 0342824-101 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון חזית מערבית ודרומית - הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס: 0342824-101 בדבר שינויים בפתחים בחזיתות וכן שינוי פני החזית - הקלה מהוראות תב"ע מס: 0342824-101 לסעיף ו בדבר הגבהת גובה הגג מ-9.0+ ל-10.8+ - מאחר וחייב להנמיך את מפלס ה- 0.00 - ובמקביל שגובה הגג יהיה תואם את גובה גג השכן. הקלה מהוראות התב"ע ונספח הבינוי בדבר תוספת יח"ד מ-1 ל- 2 - בקשה לתוספת פרגולה בשטח של כ- 14 מ"ר בחזית אחורית - מערבית מחוץ לקווי בינוי. -	15/06/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	13
	אישור מכון התקנים	14
	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי	15
	הצהרת עורך הבקשה	16
	דרכים: יש לתאם מפלס כניסה לחניה לגבהים של כביש סמוך קיים ולשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה לקדמתו.	17
	יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר	18

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים :

מוצע בבקשה בית פרטי בהתאם לתכנית נקודתית התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

הבקשה תוקנה וכעת עומדת בהוראות התוכנית, בגובה 9.00 + מ' המותרים עפ"י התב"ע, התוכנית תואמת בכללי את נספח הבינוי, למעט הסרת הקירוי לחניה המוצעת ושינוי מיקום המחסן המוצע בתת הקרקע.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20.12.2022 והוחלט "לדחות במתוכנת המוצעת" היות ותוכנית היוותה סטיה ניכרת לעניין גובה הבניה, חרגה משטחי הבניה המותרים ונדרש להשלים תנאים טרם דיון, נידון בשנית בתאריך 03.04.2025 ונדחה היות והיו חסרים תנאים טרם דיון, כעת, הושלמו כלל התנאים ומובא לדיון בוועדת התנגדויות.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*הבקשה אינה עומדת בדרישות החוק.

- עורך הבקשה נדרש בהתאמת התוכנית למותר עפ"י החוק.

*לא קיבלתי הודעה מכל סוג שהוא בדבר הבניה.

- בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות עפ"י חוק.

*מתנגד לתוספת גובה של 1.80 מ' ותוספת יח"ד.

- התוכנית תוקנה כנדרש, גובה הבית הונמך, מוצעת יח"ד אחת בלבד.

*תוספת הזכויות משנות את היקף הבניה, סגנון ואופי השכונה.

- נדרש מעורך הבקשה להתאים את זכויות הבניה למותר.

*תוספת יח"ד ניתן לאשר במסגרת בית קיים ולא בניה חדשה.

- בבקשה לא מוצע תוספת יח"ד, מוצע יח"ד אחת.

*התוספת תהווה בעיית חניה.

- נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה לבקשה המוצעת.

*פגיעת תאורה וזרימת אויר, פגיעה בפרטיות.

*הגברת צפיפות הדיור.

- המוצע הינו תואם תב"ע.

*מוצגת תוכנית חלקית, במגרש המוצע קיים בנין מגורים.

- כפי הנראה בתמונות ובתצ"א לא נראה כי קיים בינוי במגרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2021/0503.01</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניה מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מייזליק יהושע
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קצבורג יעל
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

סנהדריה מורחבת 114 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30244	135	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1502	תחילת תוקף	25/09/1973			
1502	תחילת תוקף	25/09/1973			
4090	תחילת תוקף	19/08/1990			
44090	תחילת תוקף	24/08/2001			
44090	תחילת תוקף	20/01/2012			

תאור הבקשה

תאור הבניה הקיימת והמוצעת :

בשכונת סנהדריה קיים בנין מגורים הכולל 2 אגפים כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה ומחסנים לאגף הימני

לכניסה זו יש מספר התרי בניה :

היתר שניתן בת.ב. 1977.558 , 2011.267 , 16.526 . יש להציג התרי בניה אלו בתוכניות ולהציג כל שינוי מהם כחלק מהבקשה .

הליך פרסומי

לבקשה זו פרסמו את ההקלות הבאות :

הקלה מתב"ע 4090 בגין בניה שלא בהינף אחד

הקלה מנספח בינוי בתב"ע 4090 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר, ותוספת מחסנים בשטח של 8 אחוז מהדירה ..

הוגשו 3 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם לעניין החפירה המבוקשת מתחת לתוספת הבניה המותרת מכוח התב"ע עבור תכנון מחסנים וזאת כי השכנים מבוגרים וזה פוגע להם באיכות חיים

וכן המתנגדים טוענים שמיקום המחסנים פוגעים במקלט הקיים והורסים גינה קיימת

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים וזאת כי הבינוי המבוקש תואם תב"ע ולפי מתאר 62 ניתן לבקש לכל דירה מחסן בשטח של 8% כך שכל עוד המחסנים מבוקשים מתחת לקונטור המבנה הקיים והתוספת המבוקשת אין מניעה לאשרם לעניין המקלט והפגיעה בגינה ניתן לראות כי המחסנים מבוקשים בשטח משותף בכפוף להסכמה אשר הוגשה כאשר בעמודה זו כלל אין מקלט לפי היתר בניה מקורי ולכן לא פוגעים במקלט ולעניין החזרת הגינה לקדמותה הוועדה תחליט את תקופת הזמן להחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם .

אישורים :

אישור שפ"ע : התקבל דחיה מיום 22.4.2025

אישור איכות סביבה : התקבל אישור מיום 29.1.2025

מידע קודם

מתאריך	
02/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים מקדימים לדיון כגון שפ"ע . וכן קיימת חריגה בשטחי בניה מבוקשים הן בשטח מחסן המבוקש בשטח העולה על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד והן בשטח עיקרי המוצג בשונה מהיתר הבניה כאשר לא הוכח מקור זכויות עבורו טרם החזרת הבקשה לדיון חוזר יש להשלים את התנאים החסרים ולהגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית a. כולל התאמת תוספת הבניה למותר מכוח תב"ע 4090 . וכן יש לצין את מספרי היתרי הבניה הקיימים לכניסה זו כגון ת.ב 11.267, ת.ב 16.526 , ולהציג כל בינוי השונה מהיתרי הבניה כחלק מהבקשה . וכן יש להוסיף טבלת מאזן מחסנים הכוללים שטח מחסן שלא יעלה על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד (ללא עבירות הבניה המוצגות כשטח עיקרי)	

הערה : למבקשים קימות תוספות בניה אשר לא הוצגו בהתאם לקיים בשטח ולפי המאושר ולכן עורכת הבקשה נדרשה להתאים למאושר ולהציג את עבירות הבניה באם קימות להריסה . 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 44090ב תחילת תוקף : 20/01/2012 ייעוד הקרקע: מגורים הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 4090 אשר תוקפה מיום 19.8.1990 וקובעת אזור מגורים 2 בכפיפות למתאר 62 . ניתן לראות כי בתיק מידע יש עוד תבעות כגון תב"ע 44090א המתייחסת לתוספת על הגג וכן תב"ע 44090ב לחלקה הצמודה . קוי בנין הבקשה נבחנה לפי תיק מידע שהוגש כאשר הבינוי בתחום קו בנין כאשר קימות תוספות בניה החורגות מקו בנין ונדרשו לתת התייחסות לכך ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . נספח הבינוי התב"ע כוללת נספח בינוי מפורט מבקשים תוספת בניה לפי נספח זה אך מבקשים גם מחסנים בהתאם למתאר 62 פרסמו	05/06/2025	חוות דעת תכנונית

הקלה לבניה בשונה מנספח כנדרש . בינוי קומת קרקע מבקשים 5 מחסנים עבור השכנים המתגוררים בעמודה זו מתחת לתוספת הבניה וקונטור המבנה הקיים מחסנים אלו יאושרו בתנאים הבאים : תוכנית צל : הבקשה כוללת מענה ל 5 דירות מתוך 8 יש להציג תוכנית צל ברת מימוש לכל השכנים בעמודה ובהתאם למוצג ע"ג ההרמוניקה באופן הכולל מעבר עם כניסה אחת מגרם מדרגות משותף למעבר המשותף המוביל לכל המחסנים . שטח לפי מתאר מותר 8% משטח הדירה יש להציג חישוב מסודר לכל דירה בהתאם לתיקון שנדרשו לעשות המהווה צמצום השטח העיקרי המוצג וזאת כי אין היתר לשטח אשר הוצג ומדובר במרפסת ! ניתן לראות שלדירה 44 מותר מחסן עד 6.5 מ"ר מוצע מחסן בשטח של 7.22 מ"ר ונדרשים לצמצם גובה מותר גובה של 220 מוצע גובה של 220 כנדרש הסכמות לשימוש ברכוש משותף הוגשה הסכמה של 2/3 מהעמודה אשר מתחתיה מבקשים את המחסנים . גישה : הגישה מגרם מדרגות משותף לפי הנחיות המחלקה אך יש לשים לב כי יש לתכנן כניסה אחת למעבר המוביל למחסנים . קומה א' מבקשים לדירה מספר 44 תוספת בניה בחזית צפונית הקטנה מנספח התב"ע יש להתאים את הבינוי לנספח התב"ע במידות וכן לדירה זו קיימת מרפסת בחזית דרומית לפי היתר 1977.558 יש להתאים את הבינוי להיתר זה כאשר כל החורג יוצג להריסה וייהרס כתנאי לתחילת עבודות . קומה ב' דירה 47 , קומה ג' דירה 49 קומה ד' דירה 51 ודירה 50 לכל דירה מבקשים מחסן בקומת הקרקע אך הבינוי הקיים בהרמוניקה לא משקף את הקיים בשטח וכן אין התאמה להיתר הבניה יש להתאים וכל עבירת בניה להציג להריסה וכתנאי לתחילת עבודות ייהרס . שטחי בניה : הנושא יבחן לאחר הגשת תוכנית מתוקנת וזאת כי למבקשים		

קימות תוספות בניה אשר לא הוצגו בהתאם לקיים בשטח ולפי המאושר ולכן עורכת הבקשה נדרשה להתאים למאושר ולהציג את עבירות הבניה באם קימות להריסה . תיקון התוכנית : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת המוצגות ע"ג תכנית a. כולל התאמת תוספת הבניה למותר מכוח תב"ע 4090 וכן יש לצין את מספרי היתרי הבניה הקיימים לכניסה זו כגון ת.ב 11.267, ת.ב 16.526 , ולהציג כל בינוי השונה מהיתרי הבניה כחלק מהבקשה . וכן יש להוסיף טבלת מאזן מחסנים הכוללים שטח מחסן שלא יעלה על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד (ללא עבירות הבניה המוצגות כשטח עיקרי) הערה : למבקשים קימות תוספות בניה אשר לא הוצגו בהתאם לקיים בשטח ולפי המאושר ולכן עורכת הבקשה נדרשה להתאים למאושר ולהציג את עבירות הבניה באם קימות להריסה . שלביות ביצוע : לפי סעיף 10 להוראות התוכנית הבניה בעמודות שלמות פרסמו הקלה לבניה לא בעמודה שלמה כנדרש . עוד ניתן לראות כי הוועדה נדרשת להחליט את תקופת הזמן לעניין החזרת השטחים המשותפים לקדמותם . התנגדויות : הוגשו 3 התנגדויות יובא להכרעת הוועדה שהבקשה תעלה לאישור .		
הקלה מתב"ע 4090 בגין בניה שלא בהינף אחד הקלה מנספח בינוי בתב"ע 4090 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר, ותוספת מחסנים בשטח של 8 אחוז מהדירה ..	21/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6

7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים מקדימים לדיון כגון שפי"ע .

וכן קיימת חריגה בשטחי בניה מבוקשים הן בשטח מחסן המבוקש בשטח העולה על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד והן בשטח עיקרי המוצג בשונה מהיתר הבניה כאשר לא הוכח מקור זכויות עבורו

טרם החזרת הבקשה לדיון חוזר יש להשלים את התנאים החסרים ולהגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית a. כולל התאמת תוספת הבניה למותר מכוח תב"ע 4090 .

וכן יש לצין את מספרי היתרי הבניה הקיימים לכניסה זו כגון ת.ב 11.267 , ת.ב 16.526 , ולהציג כל בינוי השונה מהיתרי הבניה כחלק מהבקשה .

וכן יש להוסיף טבלת מאזן מחסנים הכוללים שטח מחסן שלא יעלה על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד (ללא עבירות הבניה המוצגות כשטח עיקרי)

הערה : למבקשים קימות תוספות בניה אשר לא הוצגו בהתאם לקיים בשטח ולפי המאושר ולכן עורכת הבקשה נדרשה להתאים למאושר ולהציג את עבירות הבניה באם קימות להריסה .

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2011/0163.01</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת עמודת ממ"דים, תוספת שטח עיקרי לממ"ד, הרחבת מרפסת ותוספת מחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארנפרוינד בצלאל
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	מהנדס גילבורד ליאונד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

אהרון בראנד 28, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30350	57	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
2934	תחילת תוקף	30/07/1982			
5/53/01	פתיחת תיק תרש"צ	24/04/1990			
6441	תחילת תוקף	18/08/2000			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים עמודת ממ"דים לדירות 14,10,8,6,16 וכן מחסן לדירה 16 ו8 והגדלת מרפסת זיז קיימת לדירה מספר 14 .

כאשר לבניין קיים היתר בניה קודם בבקשה 2000.61.4

פרסום הקלות –

הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון

הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר 8% משטח הדירה

הקלה בדבר בינוי מכח 6% הקלה כמותית

הקלה בדבר הגדלת מרפסת לעומק של 2 מ"ר במקום 1.5 מ"ר .

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : התקבל מיום 22.4.2025

אישור שפ"ע : התקבל מיום 20.2.2025

מידע קודם

מתאריך	
06/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : מבקשים תוספת מחסן בניגוד להוראות התב"ע ובניגוד למדיניות המחלקה כמפורט להלן : בקשה זו כוללת בינוי עמודת ממ"ד בתחום קוי הבנין בחזית קדמית הפונה לרחוב ברנד . וזאת מעל 2 קומות כאשר קומה אחת מיועדת לקומת עמודים מפולשת והקומה התחתונה יותר לקומת מרתף הכוללת מחסנים ומקלט . ב2 קומות אלו מבקשים תוספת 2 מחסנים עבור דירה מספר 16 ועבור דירה מספר 8 בשטח העולה על 8% מהדירה ועבור כך פורסמה הקלה בדבר " הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר 8% משטח הדירה " לא ניתן לאשר הקלה זו כי לא ניתן לאשר את המחסנים המבוקשים מהסיבות הבאות : מחסן עילי-

לפי מדיניות המחלקה יש לתכן מחסן בקומת המרתף בלבד ובהתאם למתאר 62 . בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן בקומת המרתף עבור דירה מספר 16 המהווה מחסן עילי וזאת כי אינו עומד בהוראות מתאר 62 הקובעים כי על מחסן להיות קבור 60% עוד ניתן לראות כי המחסן חורג מקונטור המבנה הקיים ומתוכנן כיחידה נפרדת מיותר המחסנים בקומה לא ניתן לאפשר תכנון זה המהווה תקדים לפיצול יחידת דיור . וכן בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן בקומת עמודים מפולשת עבור דירה מספר 8 המהווה מחסן עילי וזאת כי אינו עומד בהוראות מתאר 62 הקובעים כי על מחסן להיות קבור 60% עוד ניתן לראות כי המחסן חורג מקונטור המבנה הקיים ומתוכנן כיחידה נפרדת מיותר המחסנים בקומה לא ניתן לאפשר תכנון זה המהווה תקדים לפיצול יחידת דיור . עוד ניתן לראות כי המחסן מבוקש בקומת עמודים מפולשת כאשר על חלקה זו חלה תב"ע 2934 המתייחסת לקומה זו ומאפשרת את שטח קומת העמודים בנוסף לשטחים וזאת לפי סעיף 8א אך שטח זה לפי סעיף 8ב צריך להיות משותף כשטח פתוח לכל דיירי הבניין ואסור לסגור בצורה כל שהיא ולכן יש לתכנן את הורדת הקירות באופן כזה שלא מזיק לקומת העמודים ואין להצמיד את השטח לדירה כל שהיא . עבור התכנון יש לקבל אישור מהנדס העי בהתאם לסעיף 28ב(2) להוראות תב"ע 2934 . לכן לא עומדים בסעיף זה ולא ניתן לאפשר את המחסנים וכן להלן התייחסות לייתר התנאים הנדרשים כאשר מבקשים מחסן - שטח מחסן לפי מתאר ניתן לאפשר שטח מחסן בהיקף של 8% מהדירה אליה הוא מוצמד בבקשה הנוכחית ביקשו הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר . ראשית לא נתנו את הדעת לכך שמבקשים שטח מחסן בפיצול מה שלא מאושר אלא הרחת מחסן קיים בלבד. ושנית לדירה 16 ודירה 8 קיימים מחסנים כך שהמחסן המבוקש לכל דירה בהיקף של 16 מ"ר גורם לחריגה של 20 מ"ר מכוח הקלה זו .		

על מנת להציג תוכנית של קומת המחסנים באופן נכון יש לצרף תשריט בית משותף . גובה לפי מתאר 62 גובה מחסן לא יעלה על 220 מטר כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים מחסנים בקומות קיימות המיועדות למגורים ובגובה של 280 כאשר על מנת להגיע לגובה הנדרש נתנו מענה הנוגד את המדיניות . למחסן של דירה מספר 8 הציגו הנמכה ולמחסן של דירה מספר 16 הציגו גישה חיצונית ע"י גרם מדרגות . לא ניתן לאשר לא הנמכה ולא גישה חיצונית אלא גישה ממעבר משותף . כפל מחסנים לפי המדיניות לא ניתן לאפשר כפל מחסנים לדירה וכן מכיוון ולדירות 16 ו 8 מאושר מחסן בהיתר בניה מקורי לא ניתן לאפשר תוספת מחסן הנפרד מקומת המחסנים המאושרת ומהווה תקדים לפיצול יחידת דיור . גישה – לפי מדיניות המחלקה ניתן לאפשר בקומת מרתף גישה מגרם מדרגות משותף המוביל למעבר המיועד לכל המחסנים בבנין כך שהבקשה הנוכחית כוללת גישה חיצונית לכל מחסן ולא מתוכננת לפי המדיניות ולכן לא ניתן לאשר . לסיכום : על מנת לאפשר את עמודת הממ"ד יש להוריד 70% בלבד ללא תקרה ורצפה על מנת למנוע בעתיד שימוש בחלל זה ! בתאום עם ראש צוות כמוצג בהרמוניקה כך שהקירות יהיו בגובה של 2 קומות כולל התייחסות לפיתוח שטח הסמוך לקירות אלו מבקשים תוספת שטח עיקרי ע"י הקלה כמותית כאשר לא ניתן לאשר הקלה זו היות ויש תב"ע נקודתית מספר 6441 אשר אושרה מיום 18.8.2000 ולכן לא ניתן לאפשר הקלה זו . עוד ניתן לראות כי התב,ע החדשה כוללת פרוט שטחי בניה. ולכן יש לצמצם את שטח הממ"ד לשטח המותר לפי החוק באופן שיעמוד על 9 + עובי קירות . קיימת חריגה בשטח מחסן המוצמד לדירה 16 ו 8 וזאת כי עורך הבקשה לא חישב נכון את שטח המחסן ולכן טרם החזרת הבקשה לדיון יבחן נושא של השטחים שוב . וכן יש לקבל הסכמה של כל הדיירים עבור המחסן המוצג לדירה מספר 16 וזאת כי בהיתר בניה מקורי מדובר בחדר הסקה ולא כמחסן .	

הסכמות של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח שטח המבוקש . עוד ניתן לראות כי מבקשים שינוי בפיתוח שטח אשר לא הוצג כלל ועובר שינוי זה שינוי זה יש לקבל הסכמה של 2/3 מהשכנים . 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.		
חוות דעת תכנונית מס" תכנית שחלה בחלקה : 6441 תחילת תוקף : 18/08/2000 ייעוד הקרקע : מגורים להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 966 הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד תחילת תוקף 18.9.1980 בכפיפות למתאר 62 ניתן לראות כי יש תבע נוספת אשר חלה על החלקה מספר 6441 וכוללת תוספת בניה לקומה העליונה בלבד וכן קיימת תב"ע 2934 המתייחס לקומת עמודים מפולשת סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי מפורט קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר המבוקשת בתחום קוי הבנין . בינוי :	18/06/2025	חוות דעת תכנונית

קומת מרתף וקומת עמודים מפולשת בקשה זו כוללת בינוי עמודת ממ"ד בתחום קוי הבנין בחזית קדמית הפונה לרחוב ברנד . וזאת מעל 2 קומות כאשר קומה אחת מיועדת לקומת עמודים מפולשת והקומה התחתונה יותר לקומת מרתף הכוללת מחסנים ומקלט . ב2 קומות אלו מבקשים תוספת 2 מחסנים עבור דירה מספר 16 ועבור דירה מספר 8 בשטח העולה על 8% מהדירה ועבור כך פורסמה הקלה בדבר " הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר 8% משטח הדירה " לא ניתן לאשר הקלה זו כי לא ניתן לאשר את המחסנים המבוקשים מהסיבות הבאות : מחסן עילי- לפי מדיניות המחלקה יש לתכן מחסן בקומת המרתף בלבד ובהתאם למתאר 62 . בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן בקומת המרתף עבור דירה מספר 16 המהווה מחסן עילי וזאת כי אינו עומד בהוראות מתאר 62 הקובעים כי על מחסן להיות קבור 60% עוד ניתן לראות כי המחסן חורג מקונטור המבנה הקיים ומתוכנן כיחידה נפרדת מייתר המחסנים בקומה לא ניתן לאפשר תכנון זה המהווה תקדים לפיצול יחידת דיור . וכן בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן בקומת עמודים מפולשת עבור דירה מספר 8 המהווה מחסן עילי וזאת כי אינו עומד בהוראות מתאר 62 הקובעים כי על מחסן להיות קבור 60% עוד ניתן לראות כי המחסן חורג מקונטור המבנה הקיים ומתוכנן כיחידה נפרדת מייתר המחסנים בקומה לא ניתן לאפשר תכנון זה המהווה תקדים לפיצול יחידת דיור . עוד ניתן לראות כי המחסן מבוקש בקומת עמודים מפולשת כאשר על חלקה זו חלה תב"ע 2934 המתייחסת לקומה זו ומאפשרת את שטח קומת העמודים בנוסף לשטחים וזאת לפי סעיף 8א אך שטח זה לפי סעיף 8ב צריך להיות משותף כשטח פתוח לכל דיירי הבניין ואסור לסגור בצורה כל שהיא ולכן יש לתכנן את הורדת הקירות באופן כזה שלא מזיק לקומת העמודים ואין להצמיד את השטח לדירה כל שהיא . עבור התכנון יש לקבל אישור מהנדס העי בהתאם לסעיף 8ב(2) להוראות תב"ע 2934 .		

לכן לא עומדים בסעיף זה ולא ניתן לאפשר את המחסנים וכן להלן התייחסות לייתר התנאים הנדרשים כאשר מבקשים מחסן - שטח מחסן לפי מתאר ניתן לאפשר שטח מחסן בהיקף של 8% מהדירה אליה הוא מוצמד בבקשה הנוכחית ביקשו הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר . ראשית לא נתנו את הדעת לכך שמבקשים שטח מחסן בפיצול מה שלא מאושר אלא הרחת מחסן קיים בלבד. ושנית לדירה 16 ודירה 8 קיימים מחסנים כך שהמחסן המבוקש לכל דירה בהיקף של 16 מ"ר גורם לחריגה של 20 מ"ר מכוח הקלה זו . על מנת להציג תוכנית של קומת המחסנים באופן נכון יש לצרף תשריט בית משותף . גובה לפי מתאר 62 גובה מחסן לא יעלה על 220 מטר כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים מחסנים בקומות קיימות המיועדות למגורים ובגובה של 280 כאשר על מנת להגיע לגובה הנדרש נתנו מענה הנוגד את המדיניות . למחסן של דירה מספר 8 הציגו הנמכה ולמחסן של דירה מספר 16 הציגו גישה חיצונית ע"י גרם מדרגות . לא ניתן לאשר לא הנמכה ולא גישה חיצונית אלא גישה ממעבר משותף . כפל מחסנים לפי המדיניות לא ניתן לאפשר כפל מחסנים לדירה וכן מכיוון ולדירות 16 ו 8 מאושר מחסן בהיתר בניה מקורי לא ניתן לאפשר תוספת מחסן הנפרד מקומת המחסנים המאושרת ומהווה תקדים לפיצול יחידת דיור . גישה – לפי מדיניות המחלקה ניתן לאפשר בקומת מרתף גישה מגרם מדרגות משותף המוביל למעבר המיועד לכל המחסנים בבנין כך שהבקשה הנוכחית כוללת גישה חיצונית לכל מחסן ולא מתוכננת לפי המדיניות ולכן לא ניתן לאשר . לסיכום : על מנת לאפשר את עמודת הממ"ד יש להוריד 70% בלבד ללא תקרה ורצפה על מנת למנוע בעתיד שימוש בחלל זה ! בתאום עם ראש צוות כמוצג בהרמוניקה כך שהקירות יהיו		

בגובה של 2 קומות כולל התייחסות לפיתוח שטח הסמוך לקירות אלו יש לצין כי עורך הבקשה לא חישב נכון את שטח המחסן ולכן טרם החזרת הבקשה לדיון יבחן נושא של השטחים שוב . וכן יש לקבל הסכמה של כל הדיירים עבור המחסן המוצג לדירה מספר 16 וזאת כי בהיתר בניה מקורי מדובר בחדר הסקה ולא כמחסן . עוד ניתן לראות כי מבקשים שינוי בפיתוח שטח אשר לא הוצג כלל ועובר שינוי זה יש לקבל הסכמה של 2/3 מהשכנים . קומה א" מבקשים ממ"ד בחזית הפונה לרחוב ברנד בתחום קוי הבנין בשטח העולה על 9 מ"ר וזאת כי ביקשו הקלה כמותית יש לצין כי הגישו 66% הסכמות שכנים לעמודת הממ"דים ההקלה הכמותית נדחת כך שהממ"ד יאושר בתנאי שיצמצמו את שטחו ל+9 עובי קירות עבור כלל העמודה וכן בתנאי שהורדת הקירות תתוכנן באופן מלא ולא ע"י זיז וכן יש להציג תכנון זהה לעמודה הצמודה . עוד ניתן לראות כי הממ"ד גורם למרפסת הזיז הקיימת של דירה 6 ולכן מבקשים להעמיק את המרפסת ל2 מטר לא ניתן לאשר העמקה זו מהסיבה הבאה : לדירה בקומה מעל מאושרת מרפסת כך שהעמקה המבוקשת גורמת להגדלת שטח מרפסות הזיז הקיימות לדירה זו לחרוג מהשטח המותר . וזאת כי לפי היתר אחרון שניתן בבניין ת.ב (4.61.2001 שטח מרפסות הזיז המקורות עומדת על כ3 מ"ר ופשוט עורך הבקשה הציג כאילו שטח המרפסת הצפונית קטן יותר על מנת לבקש העמקה זו שטח בניה : שטח עיקרי – מבקשים שימוש בשטח עיקרי וזאת ע"י הקלות אשר פורסו לתוספת 6% ניתן לראות כי על חלקה זו יש תב"ע מספר 6441 אשר אושרה מיום 18.8.2000 ולכן לא ניתן לאפשר הקלה זו . עוד ניתן לראות כי התב"ע החדשה כוללת פרוט שטחי בניה. ולכן יש לצמצם את שטח הממ"ד לשטח המותר לפי החוק באופן שיעמוד על 9 + עובי קירות . שטח מחסן – לא אושר יש התייחסות בסעיף בינוי.		

תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל התאמת הבניה לתשריט בית משותף וכן להיתרי בניה קודמים , כולל חישוב נכון של שטח מרפסות הזיז המקורות והמוצגות בהיתר ת.ב. 2000.61.4 . וכן יש לבקש את עמודת הממ"ד בעומק ורוחב זהים (ניתן לראות חתך ב-ב את השן המבוקשת וגורמת למפגע חזותי חמור) וכן יש לצין מספרי היתרי בניה לתוספות הקיימות לדירות המבקשים ! שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר 8% משטח הדירה הקלה בדבר בינוי מכח 6% הקלה כמותית הקלה בדבר הגדלת מרפסת לעומק של 2 מ"ר במקום 1.5 מ"ר	25/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
6	תשלום אגרת בניה	
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

מבקשים תוספת מחסן בניגוד להוראות התב"ע ובניגוד למדיניות המחלקה כמפורט להלן :

בקשה זו כוללת בינוי עמודת ממ"ד בתחום קוי הבנין בחזית קדמית הפונה לרחוב ברנד .

וזאת מעל 2 קומות כאשר קומה אחת מיועדת לקומת עמודים מפולשת והקומה התחתונה יותר לקומת מרתף הכוללת מחסנים ומקלט .

ב2 קומות אלו מבקשים תוספת 2 מחסנים עבור דירה מספר 16 ועבור דירה מספר 8 בשטח העולה על 8% מהדירה ועבור כך פורסמה הקלה בדבר " הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר 8% משטח הדירה "

לא ניתן לאשר הקלה זו כי לא ניתן לאשר את המחסנים המבוקשים מהסיבות הבאות :

מחסן עילי-

לפי מדיניות המחלקה יש לתכן מחסן בקומת המרתף בלבד ובהתאם למתאר 62 .

בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן בקומת המרתף עבור דירה מספר 16 המהווה מחסן עילי וזאת כי אינו עומד בהוראות מתאר 62 הקובעים כי על מחסן להיות קבור 60% עוד ניתן לראות כי המחסן חורג מקונטור המבנה הקיים ומתוכנן כיחידה נפרדת מיתר המחסנים בקומה לא ניתן לאפשר תכנון זה המהווה תקדים לפיצול יחידת דיור .

וכן בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן בקומת עמודים מפולשת עבור דירה מספר 8 המהווה מחסן עילי וזאת כי אינו עומד בהוראות מתאר 62 הקובעים כי על מחסן להיות קבור 60% עוד ניתן לראות כי המחסן חורג מקונטור המבנה הקיים ומתוכנן כיחידה נפרדת מיתר המחסנים בקומה לא ניתן לאפשר תכנון זה המהווה תקדים לפיצול יחידת דיור .

עוד ניתן לראות כי המחסן מבוקש בקומת עמודים מפולשת כאשר על חלקה זו חלה תב"ע 2934 המתייחסת לקומה זו ומאפשרת את שטח קומת העמודים בנוסף לשטחים וזאת לפי סעיף 8א אך שטח זה לפי סעיף 8ב צריך להיות משותף כשטח פתוח לכל דיירי הבנין ואסור לסווגו בצורה כל שהיא ולכן יש לתכנן את הורדת הקירות באופן כזה שלא מזיק לקומת העמודים ואין להצמיד את השטח לדירה כל שהיא .

עבור התכנון יש לקבל אישור מהנדס העי בהתאם לסעיף 8ב(2) להוראות תב"ע 2934 .

לכן לא עומדים בסעיף זה ולא ניתן לאפשר את המחסנים

וכן להלן התייחסות לייתר התנאים הנדרשים כאשר מבקשים מחסן -

שטח מחסן

לפי מתאר ניתן לאפשר שטח מחסן בהיקף של 8% מהדירה אליה הוא מוצמד

בבקשה הנוכחית ביקשו הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר .

ראשית לא נתנו את הדעת לכך שמבקשים שטח מחסן בפיצול מה שלא מאושר אלא הרחת מחסן קיים בלבד. ושנית

לדירה 16 ודירה 8 קיימים מחסנים כך שהמחסן המבוקש לכל דירה בהיקף של 16 מ"ר גורם לחריגה של 20 מ"ר מכוח הקלה זו .

על מנת להציג תוכנית של קומת המחסנים באופן נכון יש לצרף תשריט בית משותף .

גובה

לפי מתאר 62 גובה מחסן לא יעלה על 220 מטר

כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים מחסנים בקומות קיימות המיועדות למגורים ובגובה של 280 כאשר על מנת להגיע לגובה הנדרש נתנו מענה הנוגד את המדיניות .

למחסן של דירה מספר 8 הציגו הנמכה ולמחסן של דירה מספר 16 הציגו גישה חיצונית ע"י גרם מדרגות .

לא ניתן לאשר לא הנמכה ולא גישה חיצונית אלא גישה ממעבר משותף .

כפל מחסנים

לפי המדיניות לא ניתן לאפשר כפל מחסנים לדירה וכן מכיוון ולדירות 16 ו8 מאושר מחסן בהיתר בניה מקורי לא ניתן לאפשר תוספת מחסן הנפרד מקומת המחסנים המאושרת ומהווה תקדים לפיצול יחידת דיור .

גישה –

לפי מדיניות המחלקה ניתן לאפשר בקומת מרתף גישה מגרם מדרגות משותף המוביל למעבר המיועד לכל המחסנים בבנין כך שהבקשה הנוכחית כוללת גישה חיצונית לכל מחסן ולא מתוכננת לפי המדיניות ולכן לא ניתן לאשר .

לסיכום : על מנת לאפשר את עמודת הממ"ד יש להוריד 70% בלבד ללא תקרה ורצפה על מנת למנוע בעתיד שימוש בחלל זה ! בתאום עם ראש צוות כמוצג בהרמוניקה כך שהקירות יהיו בגובה של 2 קומות כולל התייחסות לפיתוח שטח הסמוך לקירות אלו

מבקשים תוספת שטח עיקרי ע"י הקלה כמותית כאשר לא ניתן לאשר הקלה זו היות ויש תב"ע נקודתית מספר 6441 אשר אושרה מיום 18.8.2000 ולכן לא ניתן לאפשר הקלה זו .

עוד ניתן לראות כי התב"ע החדשה כוללת פרוט שטחי בניה .ולכן יש לצמצם את שטח הממ"ד לשטח המותר לפי החוק באופן שיעמוד על 9 + עובי קירות .

קיימת חריגה בשטח מחסן המוצמד לדירה 16 ו8 וזאת כי עורך הבקשה לא חישב נכון את שטח המחסן ולכן טרם החזרת הבקשה לדיון יבחן נושא של השטחים שוב .

וכן יש לקבל הסכמה של כל הדיירים עבור המחסן המוצג לדירה מספר 16 וזאת כי בהיתר בניה מקורי מדובר בחדר הסקה ולא כמחסן .

הסכמות של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח שטח המבוקש .

עוד ניתן לראות כי מבקשים שינוי בפיתוח שטח אשר לא הוצג כלל ועובר שינוי זה שינוי זה יש לקבל הסכמה של 2/3 מהשכנים .

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2018/0644.02</u>
מספר סידורי	<u>72</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה + ממ"ד + מרפסות + בניית מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טרבלסי שמעון
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 9, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	187	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב					
1658	תחילת תוקף	03/03/1972			
2253א	תחילת תוקף	26/08/1982			
2253א	תחילת תוקף	26/08/1982			
2253א	תחילת תוקף	26/08/1982			
2253א	תחילת תוקף	26/08/1982	1	אזור מגורים 2	1370
30157ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים הכולל 3 כניסות בן 2 קומות, מרתף וקומת רעפים המשמש למגורים ברח' צבי יהודה 9, קרית משה, גוש : 30157 חלקה : 187.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 2.80 - מוצע תוספת מחסן בחזית הצפונית הכולל חצר אנגלית.

קומה ב', מפלס +6.00 : מוצעת מרפסת גג בחזית הדרומית ושימוש מרפסות שרות לעיקרי בחזית הצפונית.

קומה ג', מפלס +9.00 : מוצעת תוספת קומה הכוללת מרפסת זיז בחזית הדרומית.

קומה ד', מפלס +12.00 : מוצע שימוש בחלל רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב' בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 18.02.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 187, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון לדחות לצורך השלמת תנאים : מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסות, שימוש בחלל רעפים ומחסן בהתאם למותר, הבקשה מובאת לדחיה היות וחסר אישור מח' השימור בנוסף, מובא להכרעת הוועדה לענין הפרסום. מס' קומות : קיים : 3 קומות, מוצע : תוספת בינוי על הגג ושימוש בחלל

רעפים, השימוש בחלל רעפים מוצע בנוסף לתוספת הקומה המוצעת, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין תוספת קומה. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית מעל בינוי קיים מאושר בהיתר 90/921.1, המרפסת מוצעת בהתאם לנספח הבינוי - יש לחשב חלק מקורה של המרפסת כמרפסת מקורה. אישורי גורמים : שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 115ב' תחילת תוקף : 10.03.2004 ייעוד הקרקע : *115ב' תחילת תוקף 10.03.2004.	09/06/2025	חוות דעת תכנונית

*מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי ושימוש בחלל רעפים, פורסמה הקלה בגין תוספת בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 08.08.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'. מוצע בבקשה : ש. עיקרי - מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומות ג' ושימוש בחלל רעפים. עיקרי קיים : 67.15 מ"ר, עיקרי מוצע : 82.24 מ"ר, יש מרפסת שרות קיימת שמוצעת כעיקרי ואינה מחושבת בבקשה כעיקרי מוצע בשטח של 3.91 מ"ר, סה"כ שטחים קיימים ומוצעים : 153.3 מ"ר. בהתאם למדיניות מתחם גת חלוקת הזכויות נעשית בצורה שוויונית בכדי ליצור חזית אחידה, ולכן שטח כולל אפשרי לכל יחיד הוא 178.65 מ"ר, השטחים עומדים במותר. מס' קומות : קיים : 3 קומות, מוצע : תוספת בינוי על הגג ושימוש בחלל רעפים, השימוש בחלל רעפים מוצע בנוסף לתוספת הקומה המוצעת, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין תוספת קומה.		

גובה בניה : מוצע בבקשה תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, גובה הקומה המוצעת היא 2.50 מ' בהתאם לנספח הבינוי, גובה הכולל של הגג +14.20 מ'. חלל הרעפים מוצע ללא הגבהת המדלפות - כנדרש. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית מעל בינוי קיים מאושר בהיתר 90/921.1, המרפסת מוצעת בהתאם לנספח הבינוי - יש לחשב חלק מקורה של המרפסת כמרפסת מקורה. מרפסת זיז : קומה ג', מפלס +9.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 14.00 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית צפונית : מוצעת תוספת מחסן בתת הקרקע בשטח של 20.01 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר, קיימים מחסנים ל-4 דיירים, הוצגה תוכנית צל לדייר הנוסף שטרם ניצל את זכותו למחסן, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. מוצע חצר אנגלית בחזית הצפונית, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בעומק שלא יעלה על 1.5 מ' וברוחב שלא יעלה על 1.5 מ', המוצע עומד במותר. אישורי גורמים : שימור - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, איכות הסביבה - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שימוש בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגשו 5/6 חתימות דיירי הכניסה המוצעת - כנדרש.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסות, שימוש בחלל רעפים ומחסן בהתאם למותר, הבקשה מובאת לדחיה היות וחצר אישור מח' השימור - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב" בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאשר בנספח הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי.	28/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסות, שימוש בחלל רעפים ומחסן בהתאם למותר, הבקשה מובאת לדחיה היות וחצר אישור מח' השימור בנוסף, מובא להכרעת הוועדה לענין הפרסום.

מס' קומות :

קיים : 3 קומות, מוצע : תוספת בינוי על הגג ושימוש בחלל רעפים, השימוש בחלל רעפים מוצע בנוסף לתוספת הקומה המוצעת, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין תוספת קומה.

מרפסת גג :

קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית מעל בינוי קיים מאושר בהיתר 90/921.1, המרפסת מוצעת בהתאם לנספח הבינוי - יש לחשב חלק מקורה של המרפסת כמרפסת מקורה.

אישורי גורמים :

שימור - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית 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.

סדר יום לועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2024/0248.00</u>
מספר סידורי	<u>73</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית בריכה פרטית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דיור ברכה טיפולית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר גלפנד יאיר
עורך הבקשה	אדריכל אולשטיין גיטה
מתכנן השלד	הנדסאי אבו סביתאן יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 13, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	187	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קרית משה מתחם גת קיים בבניין הכולל 3 כניסות

בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה לדירה בכניסה השמאלית משפחת גלפנד .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פרסמו הקלות נדרשו לבצע פרסום

כך שהפרסום בוצע טרם החזרת הבקשה לדיון ולא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת הסכמת הבעלים של החלקה .

אישורים :

שפי"ע אושר מיום 17.12.2024

איכות סביבה : אושר מיום 17.12.2024

שימור : אושר מיום 12.1.2025

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
11/06/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : מגורים בתאריך 9.2.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 עבור ההקלות הבאות הקלה לתוספת קומה עיקרית. הקלה מתכנית בינוי 115' לתוספת בריכה טיפולית. אכן לאחר וועדה הוגשה תוכנית מתוקנת הכוללת הקלות אלו כך שהתוכנית הופצה לפרסום בוצע פרסום כנדרש ולא הוגשו התנגדויות עכשיו הבקשה מובאת לאישור .

הקלה לתוספת קומה עיקרית הקלה מתכנית בינוי 115ב לתוספת בריכה טיפולית	06/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
פרסם לפי סעיף 149 הבקשה היא לתוספת שטח עיקרי בקומת מרתף ובניית בריכה טיפולית. נדרש לבצע פרסום הקלות כדלקמן : 1. הקלה לתוספת קומה עיקרית. 2. הקלה מתכנית בינוי 115ב' לתוספת בריכה טיפולית. טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המסומנות על גבי תוכנית a כולל הצגת הבינוי המבוקש כנדרש בחזיתות וחתכים. זאת ועוד, יש להציג פתרון למחסנים עתידיים לייתר הדירות בעמודה וכמוצג ע"ג תוכנית המסומנת באות a. כמו כן נדרש להתאים את השטח המאושר להיתר האחרון שניתן למבקש בת.ב. 2014/265.1. ולהוכיח יש שם עמידה בשטח המותר לבניה במתחם גת בהיקף של 178.6 מ"ר ליחידת דיור. גובה הבריכה : עפ"י התקנות גובה בריכה פרטית מוגבלת לגובה של 1.5 מטר בבקשה הנוכחית מבקשים גובה של 2.20 מ' ויש להנמיד. הסכמות לבינוי בשטח משותף : עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בחצר בנין משותף בהסכמה של 2/3 מהשכנים, הוגשו אי אלו הסכמות, נדרש לצרף תצהיר חתום ע"י עורך דין על מנת לאמת כי התקבלה הסכמתם של 100% מבעלי הכניסה ו- 66% עבור יתר הדיירים בבניין. יש לצין כי התוכנית לוקה בחוסרים רבים, יש להציג באופן ברור כל שינוי מהיתר הבניה כולל פרוט לגבי הגידור של השטח כאשר המבוקש יוצג נכון ייבחן המראה החזותי כאשר יש לזכור שהתכנון יותאם לקיים בשטח.	09/02/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום לתוספת ההקלות המפורטות להלן : הקלה לעניין "תוספת קומה " וזאת כי לפי תב"ע מותר 4 קומות כאשר המבנה המקורי כולל 3 קומות כאשר לפי נספח ניתן להוסיף לדירת הגג את הקומה הרביעית המותרת . ניתן לראות כי בבניין זה קומת הגג מימשו אפשרות זו ולכן העמודה של המבקש כוללת 4 קומות הקומה המבוקשת בבקשה הנוכחית מהווה קומה חמישית וגורמת לחריגה במספר הקומות הקלה לעניין חריגת הברירה מקו בנין " עפ"י תקנה 4 א(1) - (לעניין סטיה ניכרת ניתן לתכנן בריכת שחיה פרטית לא מקורה במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש וזאת בכפוף לפרסום . טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוגות על גבי תוכנית a כולל הצגת הבינוי המבוקש כנדרש בחזיתות וחתכים וכן יש לתת מענה למחסנים עתידים לייתר הדירות בעמודה וכמוצג ע"ג תוכנית המסומנת באות a . וכן יש להתאים את השטח המאושר להיתר האחרון שניתן למבקש בת.ב 2014/265.1 וכן יש לעמוד בשטח המותר לבניה במתחם גת בהיקף של 178.6 מ"ר ליחידת דיור וכן יש להוסיף בטבלת ההקלות את ההקלות הנדרשות לעניין " תוספת קומה " וחריגה מקו בנין לתוספת בריכה " . יש לצין כי התוכנית כוללת מידע דל ביותר יש להציג באופן ברור כל שינוי מהיתר הבניה כולל פרוט לגבי הגידור של השטח כאשר המבוקש יוצג נכון ייבחן המראה החזותי כאשר יש לזכור שהתכנון יותאם לקיים בשטח	02/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסום לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 ייעוד הקרקע : מגורים	30/01/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3588 הקובעת אזור מגורים 2 אשר תוקפה מיום 19.6.1988 בכפיפות למתאר 62 כאשר תב"ע זו כוללת תכנית בינוי מספר 115ב המאפשרת תוספות בניה בכפוף לנספח המצורף כאשר בנספח הבניין המדובר הינו בלוק 1 וכן יש מדיניות מפורטת למתחם בו נמצאת החלקה הנקרא מתחם גת . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : קיים נספח בינוי המאפשר תוספת בניה בחזית דרומית כאשר עבור דירת המבקש מימשו את הבינוי מכוח נספח זה בת.ב. 2017.265.1 עכשיו מבקשים תוספת בניה לפי המדיניות של מתחם גת ועל מנת לנצל את השטח המותר לדירה בהיקף של 178.65 מ"ר . עבור ניצול שטח זה אין נספח בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי בשטח המותר אך בתכנון שלא נותן מענה למחסנים לייתר הדירות בבניין ולכן נדרשו לצמצם את הבינוי ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קונטור המבנה הקיים אך הברירה המבוקשת חורגת מקו בנין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . מספר קומות מותר 4 קומות המבנה המקורי כולל 3 קומות כאשר לפי נספח ניתן להוסיף לדירת הגג את הקומה הרביעית המותרת . ניתן לראות כי בבניין זה קומת הגג מימשו אפשרות זו ולכן העמודה של המבקש כוללת 4 קומות הקומה המבוקשת בבקשה הנוכחית מהווה קומה חמישית וגורמת לחריגה במספר הקומות כאשר לא פורסמה הקלה מתאימה ויש לפרסם הקלה בדבר "תוספת קומה " . מספר יחידות דיור הכניסה המדוברת כוללת 6 יחידות דיור ולא מבקשים תוספת יחידות דיור . בינוי להלן הבינוי המבוקש למשפחת גלפנד .		

קומת מרתף מבקשים קומה חדשה בתחום קוי הבנין כאשר בעבר ניתן היתר בניה בת.ב. 2014.265.1 עבור מחסנים וממ"ד עכשיו מבקשים תוספת שטח עיקרי ושינויים פנימיים בקומה זו – קים שטח לניצול ולכן ניתן לאפשר תוספת קומה בכפוף לפרסום הקלה בנושא וחישוב נכון שטח שטחי הבניה וזאת כי עורכת הבקשה לא הציגה את השינויים מהיתר זה כנדרש מכיוון ונדרשים לחשב את המעבר המוביל לשטח העיקרי גם בשטחי הבניה היות ומדובר בשינוי יעוד משרות לעיקרי . וכן יש להעביר חתך מפורט בקומה זו אשר יציג את השינוי מהיתר הבניה וכן את התכנון העתידי של המחסנים של ייתר דירי העמודה וכן מבקשים יציאה לחצר הכוללת בריכה עבור השימוש בשטח משותף הוגשו הסכמות שכנים אך יש להגיש טופס החתום ע"י עורך דין המציג את בעלי הדירות בבנין וזאת על מנת לקבל חתימות של 100% מדיירי הכניסה ו 66% עבור ייתר השכנים בבנין . להלן התייחסות לבריכה המבוקשת ללא קירוי וחורגת מקוי הבנין . עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בחצר בבנין משותף בתנאי להחתמת של 2/3 מדיירי הבנין וכן עפ"י תקנה 4 (א-1) לעניין סטיה ניכרת ניתן לתכנן בריכת שחיה פרטית לא מקורה במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש וזאת בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים הסכמות שכנים – עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בחצר בנין משותף בהסכמה של 2/3 מהשכנים , מבקשים בריכת שחיה בחצר משותפת הגישו הסכמות אך נדרשים לצרף תצהיר חתום ע"י עורך דין לדעת היכן דיירים אלו מתגוררים . פרסום הקלה - עפ"י תקנה 4 (א-1) - לעניין סטיה ניכרת ניתן לתכנן בריכת שחיה פרטית לא מקורה במרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש וזאת בכפוף לפרסום הקלה לא פורסמה הקלה ונדרשים לבצע פרסום בנושא . מיקום הבריכה - הבריכה המבוקשת מחוץ לקוי הבנין וממוקמת בחזית האחורית . ניתן לראות כי מדובר במתחם גת הכולל מבנים רבים עם חצרות פנמיות ולכן הבריכה הטיפולית המבוקשת היא בחצר פנימית . לפי מדיניות מהנדס העיר ניתן לתכנן בריכה בחזית קדמית או אחורית כאשר יש לשמור על מרחק מינימל של מטר מגבול המגרש בחזית קדמית או אחורית וכן בחזית צידית יש לשמור על מרחק שנקבע בנספח קוי הבנין . חזית אחורית – יש לצין את המרחק מהבנין הצמוד אך ניתן		

לראות ששומרים על יותר ממטר חזית צידית הגובלת עם השכן הצמוד – מוצעת בריכת שחיה בתחום גינה המבוקשת להצמדה למבקש וכן יש להציג את הפיתוח באופן נכון כולל פרטים והסכמה של השכן בקומת הקרקע הגובל עם הבריכה וזאת בשל העומסים הנגרמים מהבריכה . גובה הבריכה : לפי התקנות גובה בריכה פרטית מוגבלת לגובה של 1.5 מטר בבקשה הנוכחית מבקשים גובה של 220 ויש להנמיך (ניתן לראות כי גובה זה לא מחייב מציל) פרטים וחומרי גימור : יש לציין את החומרים נגד החלקה כולל הוספת פרט המשתלב עם השטח בו מבקשים את הבריכה . לסיכום : ניתן לאשר את מיקום הבריכה בכפוף להסכמה של השכן הצמוד בקומת הקרקע ופרסום בנושא חריגת הבריכה מקו בנין וכן 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. יש לציין כי מבקשים שינוי בפיתוח שטח - לא הציגו באופן ברור ונכון לאחר הצגת הפיתוח באופן ברור יבחן האם החתימות אשר הוגשו בפתיחת תיק מספקות . קומת קרקע מבקשים לשנות את גרם המדגות אשר אושר בהיתר הקודם והמוביל לקומת הקרקע וכן יש להתאים את כל השטח המאושר בקומה זו ולהציג כל שינוי מהיתרי הבניה שניתנו לדירה . שטח בניה : עיקרי - מותר עפ"י מדיניות וחלוקת השטח במתחם גת 178.65 מ"ר לדירה . שטח עיקרי המוצג כקיים הינו 104 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים שינויים פנימיים ותוספת שטח עיקרי כך שסה"כ השטח עומד על 89 מ"ר ובכך שטח הדירה הינו : 193 מ"ר וחורג מהשטח המותר ולכן יש לצמצם ל178 מ"ר . ניתן לראות שנדרשו להציג מענה למחסנים לכלל דירות העמודה . שטח שרות התוכנית כפופה למתאר 62 ולכן ניתן לבקש בנוסף לשטח עיקרי מחסן , ממ"ד לדירה זו אושר מחסן וממ"ד בבקשה 2014/265.1 ועכשיו מבקשים לשנות את המחסן והמעבר לשטח עיקרי כאשר הממ"ד הוא בנוסף לשטחים ועומד על 9 מ"ר . וכן לדירה זו קיימת מרפסת זיו שיש להציג את שטחה כנדרש .		

תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת הבינוי המבוקש כנדרש בחזיתות וחתכים וכן יש לתת מענה למחסנים עתידיים לייתר הדירות בעמודה וכמוצג ע"ג תוכנית המסומנת באות a . וכן יש להתאים את השטח המאושר להיתר האחרון שניתן למבקש בת.ב 2014/265.1 וכן יש לעמוד בשטח המותר לבניה במתחם גת בהיקף של 178.6 מ"ר ליחידת דיור וכן יש להוסיף בטבלת ההקלות את ההקלות הנדרשות לעניין " תוספת קומה " וחריגה מקו בנין לתוספת בריכה " . יש לצין כי התוכנית כוללת מידע דל ביותר יש להציג באופן ברור כל שינוי מהיתר הבניה כולל פרוט לגבי הגידור של השטח וכאשר המבוקש יוצג נכון ייבחן המראה החזותי כאשר יש לזכור שהתכנון יותאם לקיים בשטח שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית התנגדויות : לא הוגשו התנגדויות אך נדרשים לבצע פרסום חוזר		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לאישור לאחר הפרסום שנדרשו לבצע בהתאם להחלטת וועדה מיום 9.2.2025 .

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2022/0306.01</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בקומת הקרקע, ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרופסור יודסין רפאל
עורך הבקשה	מר בודקוב אריק שמע
מתכנן השלד	מהנדס לוי שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

חיים נחמן ביאליק 11, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30159	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0911	תחילת תוקף	23/11/1961			
1039	תחילת תוקף	29/08/1963			
א911					

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת בית הקרם מבקשים תוספת בניה, ממ"ד ומחסן לתת חלקה מספר 1.

קיים היתר בניה קודם שניתן בת.ב. 1972.396

פרסום הקלות או משלוח הודעות – פרסמו את ההקלות הבאות

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בנית מחסן במסגרת עד 20 מ"ר

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה
לא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מיום 27.3.2025

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 23.9.2024

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת ביטול המחסן המבוקש ותכנון תוספת הבניה כמוצג ע"ג תוכנית a ועדכון טבלת החקלות בה נדרשו לבטל את ההקלה למחסן בשטח של 20 מ"ר וזאת כי לדירת המבקש קיים מחסן בהיקף של 15 מ"ר ולא ניתן לקבל כפל מחסנים . וכן יש לתכנן את תוספת הבניה והממ"ד כמוצג ע"ג תוכנית a על מנת למנוע חפירה מיותר לעומק החלל . וכן יש לצרף פרוט של השטח המבוקש מכוח הקלה כמותית והצגת החלק היחסי לכל דירה .
11/06/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 911א תחילת תוקף : 23.11.196 ייעוד הקרקע : מגורים

מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 911א קובעת אזור מגורים 5 תוקפה מיום 23.11.1961 סעיף הקלות / סטייה ניכרת אין סעיף הקלות או סטייה ניכרת נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בינוי עבור תת חלקה מספר 1 מבקשים תוספת שטח עיקרי , תוספת ממ"ד ומחסן להל התייחסות למבוקש תוספת בניה מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית מתחת לפני השטח בתחום קוי הנין ומתחת לקונטור הבניה של השכן וזאת מכוח שימוש בחלק יחסי של המבקש ע"י הקלה של 6% עבור כך פורסמה הקלה כנדרש . השטח עומד בחלק היחסי של המבקש כנדרש תוספת ממ"ד מבקשים ממ"ד בחזית מערבית בשטח הקבור באדמה ניתן לראות כי מדובר בשטח מתחת לדירה מעל ובתחום קוי הבנין כאשר המבנה הוא מדורג ואין צורך בהצגת פתרון מיגוני לייתר השכנים לא פורסמה הקלה בגין כך ולכן היות ולפי הוראות התב"ע שטח הממ"ד בנוסף לשטח המותר ניתן לאשר את מקום הממ"ד במיוחד שהוגשה הסכמת שכנים בהיקף של 2/3 לשימוש ברכוש משותף תוספת מחסן לדירה זו קיים מחסן בהיתר בניה מקורי שניתן בת.ב 1972.396 בהיקף של כ 15 מ"ר כך שלא ניתן לקבל כפל מחסנים ולכן יש לבטל את המחסן המבוקש והכולל גישה חיצונית בחזית הצפונית ולכן ההקלה שפורסמה לשטח מחסן עד 20 מ"ר מבוטלת . שטח בניה : שטח עיקרי מותר לדירת המבקש מכוח הקלה של 6% כ-13.84 מ"ר מוצע כנדרש אך יש לצרף פרוט בהרמוניקה .		

שטחי שרות – מותר לדירת המבקש ממ"ד , מוצע ממ"ד בשטח של 59.12 עבור 9+עובי קירות כנדרש . שטח למחסן 9 מותר 20 מ, כאשר בהיתר בניה מקורי אושר מחסן בהיקף של 15 מ"ר ולא ניתן לבקש מחסן נוסף ולכן המחסן בבקשה זו בוטל . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול המחסן המבוקש ועדכון טבלת ההקלות בה נדרשו לבטל את ההקלה למחסן בשטח של 20 מ"ר וזאת כי לדירת המבקש קיים מחסן בהיקף של 15 מ"ר ולא ניתן לקבל כפל מחסנים . וכן יש לתכנן את תוספת הבניה והממ"ד כמוצג ע"ג תוכנית a על מנת למנוע חפירה מיותר לעומק החלל . וכן יש לצרף פרוט של השטח המבוקש מכוח הקלה כמותית והצגת החלק היחסי לכל דירה . שלביות הביצוע : התב"ע לא כוללת שלביות ביצוע . התנגדויות : לא הוגשו .		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בנית מחסן במסגרת עד 20 מ"ר הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה	01/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת ביטול המחסן המבוקש ותכנון תוספת הבניה כמוצג ע"ג תוכנית a ועדכון טבלת ההקלות בה נדרשו לבטל את ההקלה למחסן בשטח של 20 מ"ר וזאת כי לדירת המבקש קיים מחסן בהיקף של 15 מ"ר ולא ניתן לקבל כפל מחסנים .

וכן יש לתכנן את תוספת הבניה והממ"ד כמוצג ע"ג תוכנית a על מנת למנוע חפירה מיותר לעומק החלל .

וכן יש לצרף פרוט של השטח המבוקש מכוח הקלה כמותית והצגת החלק היחסי לכל דירה .

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>1998/0829.03</u>
מספר סידורי	<u>75</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה הכוללת חדר מחוזק ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ציביאק ישי
עורך הבקשה	אדריכל אפללו איילת
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שמואל הנביא 42, שמעון הצדיק

גוש	חלקה	בשלמות
30091	73	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
112987	תחילת תוקף	09/07/2016	1	מגורים ג	576

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנייה קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית המשמש למגורים ברח' שמואל הנביא 42, גוש : 30091, חלקה : 73.

מצב מוצע :

קומת כניסה, +0.00 : מוצע תוספת בינוי בחזית המזרחית ומרפסות זיז בחזית צפונית ומזרחית.

קומה א', מפלס +3.30 : מוצע תוספת בינוי ומרפסת זיז בחזית מזרחית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה משלביות ביצוע בגין בנייה בעמודה שלא בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03.02.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 73, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : נדרש לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית מזרחית למסגרת קווי הבניין להציג חריגות להריסה כתנאי לקבלת היתר. קווי בניין : תוכנית החיזוקים כוללת חיפוי של דירת השכן בקומת המרתף, החיזוקים לא הוצגו בתוכנית שפורסמה, יצויין כי החיזוקים אינם נוגעים בפתחים קיימים - מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לבצע פרסום חוזר לעניין זה או משלוח הודעות בלבד. מרפסת זיז :

חזית מזרחית - מוצעות מרפסות זיז בקומות קרקע ו-א', בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 9.387 מ"ר, המרפסות אמנם תואמות את נספח הבינוי במדויק אך היות וחורגת מקו הבניין וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין, אף לא בפרסום הקלה לחריגה - יש לצמצם את המרפסות למסגרת קווי הבניין המותרים. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : (3) "תנאי לקבלת היתר בניה של כל מבקש יהא הריסה בפועל של כל חריגות הבניה בתחום התוכנית השייכות למגיש הבקשה" - יש להציג ע"ג התוכנית חריגות ללא היתר להריסה כתנאי לקבלת היתר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להן עיקרי טענות המתנגד : *המבקש ביצע עברות בניה וכתוצאה מכך השכן אטם חלון ששייד לנו, *צריך שלמור על מרחק של לפחות 2 מ' בין המרפסת של המערערים לבין תוכנית הבניה של הבקשה 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 112987 תחילת תוקף : 09/07/2016	11/06/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מגורים ג *התוכנית מבטלת את תוכנית מתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' יח"ד וקווי בניין, מוצע מרפסות בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיז) נספח בינוי: בתכנית 112987 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, קווי בניין וגובה בניה, מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בקומות קרקע ו-א' בהתאם לנספח הבינוי ומרפסת זיז בקומת קרקע בחזית צפונית בשונה מנספח הבינוי, הנספח מנחה לעניין זה, אין צורך בפרסום הקלה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13.06.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 112987 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מזרחית - מוצעות 2 מרפסות בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיז) חזית דרומית - מוצע חיזוקים בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע חריגה של עד 75 ס"מ בחריגה מקו בניין צידי, החיזוקים המוצעים חורגים מקו הבניין בכ- 40 ס"מ, המוצע עומד במותר. תוכנית החיזוקים כוללת חיפוי של דירת השכן בקומת המרתף, החיזוקים לא הוצגו בתוכנית שפורסמה, יצויין כי החיזוקים אינם נוגעים בפתחים קיימים - מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לבצע פרסום חוזר לעניין זה או משלוח הודעות בלבד. שטח בניה: מגורים מעל הכניסה הקובעת:		

ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע : 1160.08 מ"ר, מוצע : 63.99 מ"ר. בבקשה לא מחושבים כלל שטחי הבניה המותרים היות ולא מוצעים כל השטחים המותרים מכח התב"ע, המוצע בבקשה תוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי בשטח של 63.99 מ"ר ליח"ד בקומת קרקע ו-א', היות והבינוי מוצע בהתאם לנספח הבינוי, נראה כי אין חריגה בשטחי הבניה המותרים. מרפסת זיז : חזית מזרחית - מוצעות מרפסות זיז בקומות קרקע ו-א', בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 9.387 מ"ר, המרפסות אמנם תואמות את נספח הבינוי במדויק אך היות וחורגת מקו הבניין וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין, אף לא בפרסום הקלה לחריגה - יש לצמצם את המרפסות למסגרת קווי הבניין המותרים. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.81 מ' ובשטח של 5.52 מ"ר במסגרת קווי הבנין. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : (3) "תנאי לקבלת היתר בניה של כל מבקש יהא הריסה בפועל של כל חריגות הבניה בתחום התוכנית השייכות למגיש הבקשה" - יש להציג ע"ג התוכנית חריגות ללא היתר להריסה כתנאי לקבלת היתר. (4) "הבניה בכל עמודה תתבצע בהינף אחד", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בנדון. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה בינוי בהתאם לנספח הבינוי הכולל חיזוקים חיצוניים לבניין ומרפסת זיז בשונה מנספח, ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון : שימור - אושר, איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות בהתאם לנספח הבינוי, נדרש לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית מזרחית למסגרת		

קווי הבניין ולהציג חריגות להריסה כתנאי לקבלת היתר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להן עיקרי טענות המתנגד: *המבקש ביצע עברות בניה וכתוצאה מכך השכן אטם חלון ששייך לנו, *צריך שלמור על מרחק של לפחות 2 מ' בין המרפסת של המערערים לבין תוכנית הבניה של הבקשה המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה משלביות ביצוע בגין בנייה בעמודה שלא בהינף אחד - -	23/01/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9
	הריסת המסומן בצהוב	10

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

נדרש לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית מזרחית למסגרת קווי הבניין להציג חריגות להריסה כתנאי לקבלת היתר.

קווי בניין :

תוכנית החיזוקים כוללת חיפוי של דירת השכן בקומת המרתף, החיזוקים לא הוצגו בתוכנית שפורסמה, יצויין כי החיזוקים אינם נוגעים בפתחים קיימים - מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לבצע פרסום חוזר לעניין זה או משלוח הודעות בלבד.

מרפסת זיז :

חזית מזרחית - מוצעות מרפסות זיז בקומות קרקע ו-א', בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 9.387 מ"ר, המרפסות אמנם תואמות את נספח הבינוי במדויק אך היות וחורגת מקו הבניין וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין, אף לא בפרסום הקלה לחריגה - יש לצמצם את המרפסות למסגרת קווי הבניין המותרים.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 7.1 : (3) "תנאי לקבלת היתר בניה של כל מבקש יהא הריסה בפועל של כל חריגות הבניה בתחום התוכנית השייכות למגיש הבקשה" - יש להציג ע"ג התוכנית חריגות ללא היתר להריסה כתנאי לקבלת היתר.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להן עיקרי טענות המתנגד :

*המבקש ביצע עברות בניה וכתוצאה מכך השכן אטם חלון ששייך לנו,

*צריך שלמור על מרחק של לפחות 2 מ' בין המרפסת של המערערים לבין תוכנית הבניה של הבקשה

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2018/0076.04</u>
מספר סידורי	<u>76</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר איתמר יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מזרחי דורון
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

אורוגואי 48 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	100	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30415ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4627	תחילת תוקף	05/09/2002	100	אזור מגורים מיוחד	
4627א	תחילת תוקף	25/02/2005			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			

תאור הבקשה

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.02.2025 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", טרם הפנית התיק לגורמים נמצא בתוכנית כי הבקשה כוללת הגבהת גג רעפים קיים, הכשרת מצב קיים, הגבהת הגג מהווה תוספת שטח, ונדרש פתרון שטחי בניה לעניין זה.

בעקבות כך, התקבלה פניה למנהל האגף עבור בקשת עזרה ופתרון לבעיה שנוצרה, תוך התחשבות עם המבקש, מנהל האגף, יואל שבת, הציע פתרון וזאת בכפוף לקבלת דו"ח פיקוח כי הגג הקיים אינו משמש למגורים.

בתאום מול עורך הבקשה נשלח לשטח פיקוח, הדו"ח שהתקבל מציג כי קיימות 4 יח"ד בדירה זו וכי קיים למבקש כתב אישום בתיק 81/419.2.

לאור הנכתב לעיל, ולאור העובדה שאין אפשרות להכשיר את המצב הקיים בהיתר בניה, התיק מובא לדחיה.

מידע קודם

מתאריך	
06/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה לדחות את הבקשה : דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.02.2025 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", טרם הפנית התיק לגורמים נמצא בתוכנית כי הבקשה כוללת הגבהת גג רעפים קיים, הכשרת מצב קיים, הגבהת הגג מהווה תוספת שטח, ונדרש פתרון שטחי בניה לעניין זה. בעקבות כך, התקבלה פניה למנהל האגף עבור בקשת עזרה ופתרון לבעיה שנוצרה, תוך התחשבות עם המבקש, מנהל האגף, יואל שבת, הציע פתרון וזאת בכפוף לקבלת דו"ח פיקוח כי הגג הקיים אינו משמש למגורים. בתאום מול עורך הבקשה נשלח לשטח פיקוח, הדו"ח שהתקבל מציג כי קיימות 4 יח"ד בדירה זו ללא היתר וכי קיים למבקש כתב אישום בתיק 81/419.2. לאור הנכתב לעיל, ולאור העובדה שאין אפשרות להכשיר את המצב הקיים בהיתר בניה, התיק מובא לדחיה.
06/07/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4627א' תחילת תוקף : 25/02/2005 ייעוד הקרקע : *4627א' תחילת תוקף 25.02.2005.

*4627 תחילת תוקף 05.09.2002, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62, אזור מגורים 5. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.02.2025 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", טרם הפנית התיק לגורמים נמצא בתוכנית כי הבקשה כוללת הגבהת גג רעפים קיים, הכשרת מצב קיים, הגבהת הגג מהווה תוספת שטח, ונדרש פתרון שטחי בניה לעניין זה. בעקבות כך, התקבלה פניה למנהל האגף עבור בקשת עזרה ופתרון לבעיה שנוצרה, תוך התחשבות עם המבקש, מנהל האגף, יואל שבת, הציע פתרון וזאת בכפוף לקבלת דו"ח פיקוח כי הגג הקיים אינו משמש למגורים. בתאום מול עורך הבקשה נשלח לשטח פיקוח, הדו"ח שהתקבל מציג כי קיימות 4 יח"ד בדירה זו וכי קיים למבקש כתב אישום בתיק 81/419.2. לאור הנכתב לעיל, ולאור העובדה שאין אפשרות להכשיר את המצב הקיים בהיתר בניה, התיק מובא לדחיה.		
לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים. ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה לתוספת בניה עבור דירה 8, המהווה סגירת מרפסת גג ותוספת שטח עיקרי בתוך חלל קיים בדירה. ע"כ הטענה להשתלטות על המעבר לעליה לגג אינו רלוונטית לעצם הבקשה לתוספת בתיק בנוכחי מאחר שתוספות אלו מצויות בחלקה הפנימי של הדירה. עם זאת יובהר כי ככל ואכן נחסם מעבר גישה קיים לגג על המבקש להסדיר זאת ולאפשר מעבר לגג לטובת יתר הדיירים בכניסה. בנוסף יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית a	26/02/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4627א' תחילת תוקף :	17/02/2025	חוות דעת תכנונית

25/02/2005 ייעוד הקרקע: *4627א' תחילת תוקף 25.02.2005. *4627 תחילת תוקף 05.09.2002, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62, אזור מגורים 5. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 4627 יש סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות הביצוע, תוכנית 4627א' מבטלת סעיף זה. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל יש נספח בינוי מחייב (שותק), מוצע בבקשה בניה בשונה מהנספח, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4627 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע עיקרי מותר ליח"ד מס': 22.83 מ"ר בקומה הקיימת ו-41.59 מ"ר בקומה המוצעת, סה"כ 64.42 מ"ר. אושר בתיק 81/419.2 : בהיתר הנ"ל אושרו כל השטחים המותרים מכח תוכנית 4627. בבקשה מוצע חדר מחוץ בקומה ב' וביטול חדר מחוץ מאושר בהיתר בקומה א', המוצע יוצר יתרת שטחים של כ-12 מ"ר. מוצע בבקשה : תוספת בשטח של 7.73 מ"ר. השטחים המוצעים הינם סגירת מרפסת גג קיימת וכן סגירת פיר אורור קיים עפ"י נספח הבינוי, הוצגו 7/8 חתימות שכנים לבקשה, אחד מתנגד.		

ממ"ד : חדר מחוזה - מוצע בבקשה שינוי מיקום חדר מחוזה מקומה א' לקומה המוצעת, קומה ב' בקונטור הבינוי הקיים. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +6.00, חזית מערבית : מוצעת הגדלת מרפסת גג על הבינוי המוצע בפיר הקיים. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת בינוי בפיר אוורור ובמרפסת גג, הוצגו 7/8 חתימות שכנים, אחד מתנגד. אישורי גורמים : ל"ר לבקשה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה סגירת מרפסת גג, שינוי מיקום חדר מחוזה ותוספת בינוי בפיר אוורור לדירה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *כאשר בוצעה הבניה שטח המעבר הוכנס לשטח הבית וכרגע אין אפשרות לעלות לגג מבלי לבקש רשות מהדיירים שנמצאים בשכירות בדירה עפ"י נתוני ההתנגדות, המתנגד מתגורר בקומת הקרקע, באלכסון מהמבקש. הבקשה נבדקה ונראה כי אכן אין פתרון גישה לגג מהמדרגות המשותפות, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב סוכס כי לאחר הוועדה תשלח תוכנית מתוקנת הכוללת פתרון גישה לגג לכלל הדיירים - תנאי להפניה לגורמים יהא הצגת תוכנית הכוללת גישה של כלל הדיירים לגג.		

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד : מוצע בבקשה סגירת מרפסת גג, שינוי מיקום חדר מחוזה ותוספת בינוי בפיר אוורור לדירה, התקבלה התנגדות אחת, ההתנגדות היא לעניין חוסר הגישה לגג ללא התייחסות לחסימת פיר האוורור הקיים, מעבר לכך, כל בעלי הזכות בנכס חתמו פרט למתנגד שמתגורר קומה מתחת המבקש באלכסון. בנוסף, יצויין כי המתנגד אינו מתגורר תחת דירת המבקש, אלא באלכסון ממנו. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד. הבקשה נבדקה ונראה כי אכן אין פתרון גישה לגג מהמדרגות המשותפות, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב סוכס כי לאחר הוועדה תשלח תוכנית מתוקנת הכוללת פתרון גישה לגג לכלל הדיירים - תנאי להפניה לגורמים יהא הצגת תוכנית הכוללת גישה של כלל הדיירים לגג. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *כאשר בוצעה הבניה שטח המעבר הוכנס לשטח הבית וכרגע אין אפשרות לעלות לגג מבלי לבקש רשות מהדיירים שנמצאים בשכירות בדירה. עפ"י נתוני ההתנגדות, המתנגד מתגורר בקומת הקרקע, באלכסון מהמבקש.	17/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

שינוי מנספח בגין סגירת פיר ופתרון אוורור אחר המרת שטחים בגין בניית חדר מחוזק הקלה בגין תכנון פנים ופתחים בשונה מנספח סגירת מרפסות גג והפיכתן לשטח עיקרי ע"י המרת שטחים הקלה בשונה מנספח בינוי הקלה בשונה מנספח בינוי בגובה הבנין.	03/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	תנאי להפניה לגורמים יאה הצגת תוכנית הכוללת גישה של כלל הדיירים לגג	10

המלצת האגף לדחות את הבקשה

לדחות את הבקשה :

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.02.2025 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", טרם הפנית התיק לגורמים נמצא בתוכנית כי הבקשה כוללת הגבהת גג רעפים קיים, הכשרת מצב קיים, הגבהת הגג מהווה תוספת שטח, ונדרש פתרון שטחי בניה לעניין זה.

בעקבות כך, התקבלה פניה למנהל האגף עבור בקשת עזרה ופתרון לבעיה שנוצרה, תוך התחשבות עם המבקש, מנהל האגף, יואל שבת, הציע פתרון וזאת בכפוף לקבלת דו"ח פיקוח כי הגג הקיים אינו משמש למגורים.

בתאום מול עורך הבקשה נשלח לשטח פיקוח, הדו"ח שהתקבל מציג כי קיימות 4 יח"ד בדירה זו

ללא היתר וכי קיים למבקש כתב אישום בתיק 81/419.2.

לאור הנכתב לעיל, ולאור העובדה שאין אפשרות להכשיר את המצב הקיים בהיתר בניה, התיק מובא לדחיה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>1987/0207.06</u>
מספר סידורי	<u>77</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה, כוללת תוספת חדר מחוזק, מרפסת גג, הכשרת שטח מחסן,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קופרמן דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

קולומביה 12, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	37	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3495	תחילת תוקף	11/06/1987	1	אזור מגורים מיוחד	4600

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין טורי עם כניסות פרטיות, בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד בקומה, סה"כ 8 יח"ד, ברח' קולומביה 12, גוש : 30435 חלקה : 37.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -2.00, חזית מזרחית : מוצע הגדלת מחסן קיים בהתאם לקיים בשטח.

קומה א', מפלס +2.80 : מוצע הריסת מדרגות קיימות המשמשות כגישה לבית בחזית מערבית ובניית מדרגות חדשות, מוצע תקרת בטון למרפסת קיימת בחזית מזרחית, מוצע שינויים בפתחים.

קומה ב', מפלס +5.50 : מוצעת תוספת קומה הכוללת חדר מחוזה, שטח עיקרי ומרפסת גג בחזית הצפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מקו בנין אחורי בעבור הגדלת מחסן קיים להכשרה"

"הקלה מהוראות התוכנית בסעיף 9.3 בדבר הגדלת מחסן מעל 12 מ"ר"

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר בניית מחסן עד 20 מ"ר (התב"ע 3495 אושרה עד 31.8.89)"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31.08.89"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות הבניה נותרות, מ-3 קומות ל-4 קומות"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה"

"הקלה בדבר תוספת חדר מחוזה על הגג"

"הקלה בדבר השלמת קומת גג 5%"

"הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 14.01.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 37, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג וחדר מחוץ, הגדלת מחסן קיים, הריסה ובניה של מדרגות גישה לבית, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש להסיר את הבינוי המוצע בגג, לתקן את הבקשה כנדרש. נספח בינוי : בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה הגדלת מחסן קיים בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח שותק. שטח בניה : השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות ולא מכח התב"ע, שטח המגרש הינו 1645 מ"ר, להלן פרוט השטחים : $6\% = 98.70$ מ"ר, קיימים 8 דיירים בחלקה, סה"כ 12.33 מ"ר לכל דייר. 2.5% תוספת קומה = 41.125 מ"ר, קיים 4 דיירי גגות, סה"כ 10.28 מ"ר לכל דייר. 5% השלמת קומת גג : = 82.25 מ"ר, קיימים 4 דיירי גגות, סה"כ 20.56 מ"ר. הבינוי המוצע בבקשה הוא מכח הקלות בלבד, היות ואין בינוי כלל הגג ומדובר בבניה שאינה צפופה, המוצע מהווה פגיעה חזותית ועפ"י הנחית מנהל האגף לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע על הגג, ניתן יהיה לבחון את הבקשה בשנית באם יצורפו שכנים נוספי לבקשה. יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. חדר מחוץ : קומה ב', מפלס +5.50 : מוצע בבקשה תוספת חדר מחוץ על הגג, היות ולא ניתן לאשר את הבינוי על הגג לא ניתן לאשר את החדר המחוץ המוצע על הגג - יש להסיר את החדר מחוץ המוצע מהבקשה.		

מרפסת גג : קומה ב', מפלס +5.50 : מוצעות מרפסות גג על גג הבית הקיים, במסגרת קווי הבניין בשטח כולל של 13.93 מ"ר, היות ולא לאשר את הבינוי המוצע לא ניתן לאשר את המרפסת המוצע - יש להסיר את המרפסת המוצעת המבקשה. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית מזרחית - מוצע הגדלת מחסן קיים, ההגדלה המוצעת היא בהתאם לקיים בתשריט בית משותף ובהתאם לקיים בשטח, ההגדלה מוצעת בחריגה של כ- 2.38 מ' מקו הבניין, עפ"י תנקות ניתן לאשר חריגה מקו בניין בקיר ללא פתחים בחזית הצידית בלבד שישאר מרווח של 2.70 מ' מגבול המגרש, המוצע עומד בחריגה המותרת בקיר ללא פתחים אך מוצע בבקשה פתח במיקום שאינו עומד ב-10% המותרים בקיר עם פתחים וכן קיים כבר חלון למחסן - יש להציע אטימה לחלון הקיים בכדי שיעמוד בחריגה המותרת מכח תקנות. לעניין מחסן עילי, עפ"י הוראות תוכנית המתאר המחסן צריך להיות 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע, המחסן המוצע אינו עומד בהוראה זו אך היות ומאושר מחסן בקומה זו בהיתר המקורי, ומדובר בהגדלת מחסן קיים והכשרת המצב הקיים בשטח, ניתן לשקול על אישור מחסן זה בכפוף לביצוע פרסום הקלה לעניין מחסן עילי. אך היות והתקבלה התנגדות לבקשה הכוללת התנגדות למחסן עצמו ובמסגרת ההתנגדות הוגש חיתוך מתשריט בית משותף ניתן לראות כי המידות המאושרות בהיתר המקורי אינן תואמת למידות בתשריט הבית המשותף וההתנגדות כוללת התנגדות על חוסר ההתאמה ועל שימוש בזכויות בניה שאינן של מבקשים - מובא להכרעת הוועדה לעניין המחסן המוצע ביחס להתנגדות שהקבלה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *התנגדות לשימוש ברכוש משותף *לשימוש בזכויות המשותפות לכלל הדיירים *להגדלת שטח מחסן על חשבונם		

*לחדר מחוזק המוצע - מעוניינים בממ"ד כעמודה. *פגיעה ביציבות המבנה. תגובת המחלקה : היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע ההתנגדות לעניין הבינוי בגג המשותף אינה רלוונטית, לעניין ההתנגדות למחסן - יובא להכרעת הוועדה לאחר תיקון התכנית כנדרש. 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3495 תחילת תוקף : 11/06/1987 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *3495 תחילת תוקף 11.06.1987, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת.	11/06/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה הגדלת מחסן קיים בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח שותק. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30.06.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3595 ותוכנית המתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית : מוצעות מדרגות פיתוח בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בחריגה מקו בניין בגובה שלא יעלה על 1.5 מ', המדרגות המוצעות חורגות בחלקן מקו הבניין, החלק החורג מקו הבניין עומד ב-1.5 מ' המותר - אין מניעה לאשר. חזית מזרחית : מוצע הגדלת מחסן קיים בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מחסן) שטח בניה : השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות ולא מכח התב"ע, שטח המגרש הינו 1645 מ"ר, להלן פרוט השטחים : $6\% = 98.70$ מ"ר, קיימים 8 דיירים בחלקה, סה"כ 12.33 מ"ר לכל דייר. 2.5% תוספת קומה = 41.125 מ"ר, קיים 4 דיירי גגות, סה"כ 10.28 מ"ר לכל דייר. 5% השלמת קומת גג : = 82.25 מ"ר, קיימים 4 דיירי גגות, סה"כ 20.56 מ"ר. הבינוי המוצע בבקשה הוא מכח הקלות בלבד, היות ואין בינוי כלל הגג ומדובר בבניה שאינה צפופה, המוצע מהווה פגיעה חזותית ועפ"י הנחית מנהל האגף לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע על הגג, ניתן יהיה לבחון את הבקשה בשנית באם יצורפו שכנים נוספי לבקשה. יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. חדר מחוזק :		

קומה ב', מפלס +5.50 : מוצע בבקשה תוספת חדר מחוץ על הגג, היות ולא ניתן לאשר את הבינוי על הגג לא ניתן לאשר את החדר המחוץ המוצע על הגג - יש להסיר את החדר מחוץ המוצע מהבקשה. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +5.50 : מוצעות מרפסות גג על גג הבית הקיים, במסגרת קווי הבינוי בשטח כולל של 13.93 מ"ר, היות ולא לאשר את הבינוי המוצע לא ניתן לאשר את המרפסת המוצע - יש להסיר את המרפסת המוצעת המבקשה. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית מזרחית - מוצע הגדלת מחסן קיים, ההגדלה המוצעת היא בהתאם לקיים בתשריט בית משותף ובהתאם לקיים בשטח, ההגדלה מוצעת בחריגה של כ- 2.38 מ' מקו הבינוי, עפ"י תנקות ניתן לאשר חריגה מקו בניין בקיר ללא פתחים בחזית הצידית בלבד שישאר מרווח של 2.70 מ' מגבול המגרש, המוצע עומד בחריגה המותרת בקיר ללא פתחים אך מוצע בבקשה פתח במיקום שאינו עומד ב-10% המותרים בקיר עם פתחים וכן קיים כבר חלון למחסן - יש להציע אטימה לחלון הקיים בכדי שיעמוד בחריגה המותרת מכח תקנות. לעניין מחסן עילי, עפ"י הוראות תוכנית המתאר המחסן צריך להיות 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע, המחסן המוצע אינו עומד בהוראה זו אך היות ומאושר מחסן בקומה זו בהיתר המקורי, ומדובר בהגדלת מחסן קיים והכשרת המצב הקיים בשטח, ניתן לשקול על אישור מחסן זה בכפוף לביצוע פרסום הקלה לעניין מחסן עילי. אך היות והתקבלה התנגדות לבקשה הכוללת התנגדות למחסן עצמו ובמסגרת ההתנגדות הוגש חיתוך מתשריט בית משותף ניתן לראות כי המידות המאושרות בהיתר המקורי אינן תואמת למידות בתשריט הבית המשותף וההתנגדות כוללת התנגדות על חוסר ההתאמה ועל שימוש בזכויות בניה שאינן של מבקשים - מובא להכרעת הוועדה לעניין המחסן המוצע ביחס להתנגדות שהקבלה. שלביות ביצוע : "היתרי הבניה יוצאו בשלבים בהגבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא", מוצע תוספת בינוי מכח הקלות כמותיות ולא מכח התב"ע, ל"ר לבקשה. אישורי גורמים :		

נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, הוגשו 7/8 חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק, שכן אחד מתנגד לבקשה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג וחדר מחוץ, הגדלת מחסן קיים, הריסה ובניה של מדרגות גישה לבית, יש להסיר את הבינוי המוצע בגג ולתקן את הבקשה כנדרש - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *התנגדות לשימוש ברכוש משותף *לשימוש בזכויות המשותפות לכלל הדיירים *להגדלת שטח מחסן על חשבונם *לחדר מחוץ המוצע - מעוניינים בממ"ד כעמודה. *פגיעה ביציבות המבנה. תגובת המחלקה : היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע ההתנגדות לעניין הבינוי בגג המשותף אינה רלוונטית, לעניין ההתנגדות למחסן - יובא להכרעת הוועדה לאחר תיקון התכנית כנדרש. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מקו בנין אחורי בעבור הגדלת מחסן קיים להכשרה.	28/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149

הקלת מהוראות התכנית סעיף 9.3 בדבר הגדלת מחסן מעל 12 מ"ר. הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר בניית מחסן עד 20 מ"ר (התב"ע 3495 אושרה עד 31.8.89) הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31.8.89 הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות הבניה נותרות, מ 3 קומות ל 4 קומות. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה. הקלה בדבר תוספת חדר מחוץ על הגג. הקלה בדבר השלמת קומת גג 5%. הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד		לחוק
הקלה מקו בנין אחורי בעבור הגדלת מחסן קיים להכשרה הקלה מהוראות התוכנית סעיף 9.3 בדבר הגדלת מחסן מעל 12 מ"ר הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן עד 20 מ"ר (התב"ע 3495 אושרה עד 31.8.89) הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31.8.89 הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות הבניה נותרות, מ 3 קומות ל 4 קומות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה הקלה בדבר תוספת חדר מחוץ על הגג הקלה בדבר השלמת קומת גג 5% הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד	24/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	7

	הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג וחדר מחוזה, הגדלת מחסן קיים, הריסה ובניה של מדרגות גישה לבית, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש להסיר את הבינוי המוצע בגג,

לתקן את הבקשה כנדרש.

נספח בינוי :

בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה הגדלת מחסן קיים בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח שותק.

שטח בניה :

השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות ולא מכח התב"ע, שטח המגרש הינו 1645 מ"ר, להלן פרוט השטחים :

6% = 98.70 מ"ר, קיימים 8 דיירים בחלקה, סה"כ 12.33 מ"ר לכל דייר.

2.5% תוספת קומה = 41.125 מ"ר, קיים 4 דיירי גגות, סה"כ 10.28 מ"ר לכל דייר.

5% השלמת קומת גג : = 82.25 מ"ר, קיימים 4 דיירי גגות, סה"כ 20.56 מ"ר.

הבינוי המוצע בבקשה הוא מכח הקלות בלבד, היות ואין בינוי כלל הגג ומדובר בבניה שאינה צפופה, המוצע מהווה פגיעה חזותית ועפ"י הנחית מנהל האגף לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע על הגג,

ניתן יהיה לבחון את הבקשה בשנית באם יצורפו שכנים נוספי לבקשה.

יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה.

חדר מחוזק :

קומה ב', מפלס +5.50 : מוצע בבקשה תוספת חדר מחוזק על הגג, היות ולא ניתן לאשר את הבינוי על הגג לא ניתן לאשר את החדר המחוזק המוצע על הגג - יש להסיר את החדר מחוזק המוצע מהבקשה.

מרפסת גג :

קומה ב', מפלס +5.50 : מוצעות מרפסות גג על גג הבית הקיים, במסגרת קווי הבניין בשטח כולל של 13.93 מ"ר, היות ולא לאשר את הבינוי המוצע לא ניתן לאשר את המרפסת המוצע - יש להסיר את המרפסת המוצעת המבקשה.

מחסן :

קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית מזרחית - מוצע הגדלת מחסן קיים, ההגדלה המוצעת היא בהתאם לקיים בתשריט בית משותף ובהתאם לקיים בשטח, ההגדלה מוצעת בחריגה של כ-2.38 מ' מקו הבניין, עפ"י תנקות ניתן לאשר חריגה מקו בניין בקיר ללא פתחים בחזית הצידיית בלבד שישאר מרווח של 2.70 מ' מגבול המגרש, המוצע עומד בחריגה המותרת בקיר ללא פתחים אך מוצע בבקשה פתח במיקום שאינו עומד ב-10% המותרים בקיר עם פתחים וכן קיים כבר חלון למחסן - יש להציע אטימה לחלון הקיים בכדי שיעמוד בחריגה המותרת מכח תקנות.

לעניין מחסן עילי, עפ"י הוראות תוכנית המתאר המחסן צריך להיות 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע, המחסן המוצע אינו עומד בהוראה זו אך היות ומאשר מחסן בקומה זו בהיתר המקורי, ומדובר בהגדלת מחסן קיים והכשרת המצב הקיים בשטח, ניתן לשקול על אישור מחסן זה בכפוף לביצוע פרסום הקלה לעניין מחסן עילי.

אך היות והתקבלה התנגדות לבקשה הכוללת התנגדות למחסן עצמו ובמסגרת ההתנגדות הוגש חיתוך מתשריט בית משותף ניתן לראות כי המידות המאושרות בהיתר המקורי אינן תואמת למידות בתשריט הבית המשותף וההתנגדות כוללת התנגדות על חוסר ההתאמה ועל שימוש בזכויות בניה שאינן של מבקשים - מובא להכרעת הוועדה לעניין המחסן המוצע ביחס להתנגדות שהקבלה.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

*התנגדות לשימוש ברכוש משותף

*לשימוש בזכויות המשותפות לכלל הדיירים

*להגדלת שטח מחסן על חשבונם

*לחדר מחוזק המוצע - מעוניינים בממ"ד כעמודה.

*פגיעה ביציבות המבנה.

תגובת המחלקה :

היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע ההתנגדות לעניין הבינוי בגג המשותף אינה רלוונטית,

לעניין ההתנגדות למחסן - יובא להכרעת הוועדה לאחר תיקון התכנית כנדרש.

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>1971/0427.04</u>
מספר סידורי	<u>78</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זעפרני יחיאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חניסקי מיכל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

הרב עוזיאל 55, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	208	לא
30166	358	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	2069	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2016 תיק בניין מספר : 1971/0427.02

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, 8 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת מרפסת זיז בחזית צדדית לדירה אחת בקומה 'א

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	בבית וגן רח' עוזיאל 55 בבניין בן 4 קומות, בן 8 יח"ד קיימות. מוצעת תוספת מרפסת זיז בחזית צדדית לדירה אחת בקומה 'א תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 7919 , אזור מגורים 1 ללא נספח בינוי מפורט מוצעת מרפסת אחת, המוצע אינו עומדת בצמד מרפסות וע"כ לא ניתן לאשרה במתכונת זו. לאחר הוספת צמד מרפסות ניתן יהיה לבחון את הבקשה. זאת בכפוף למשלוח הודעות לתכנית המתוקנת ולהוספת מרפסות לכל דיירי הבניין. יש להציג פתרון למרפסות סוכה לכל הדיירים. המרפסת המוצעת מונעת מיתר הדיירים לקבל מרפסות סוכה בעתיד. תכנית צל תוגש לראש צוות. כמו כן על עורך הבקשה להתייחס בתכנית המתוקנת לטענות המתנגד שכן מדובר בהתנגדות מוצדקת. התקבלה התנגדות של שכן אחד. טענות המתנגד : המרפסת חוסמת את מרפסת הסוכה הקטנה שקיימת לנו. כמו כן. יחסם לנו האור בחלון. כי יש עצים צמודים. וכשיהיה גג לא יהיה לנו אור בכלל. במידה ויתנו לנו גם אישור לבנות מתחת תיפתר בעית האור ונסיר את ההתנגדות. הטענות דלעיל מוצדקות. לאחר תיקון התכנית כאמור הטענות יבחנו בשנית. זאת לאחר הצגת פתרון תכנוני שיהיה מקובל על הצדדים ועל האגף יבוצע משלוח הודעות לשכנים / פרסום לפי העניין.
07/07/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי אין קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 26/12/24 ע"י המח' למידע תכנוני. הבנייה המוצעת מקו הבניין הצדדי ב 1 מ. שתואם ההוראות תכנית מתאר למרפסות . לא מבקשים הקלות. קווי בניין סומו עפ"י תכנית מתאר 62 וע"כ ניתן לאשר מרפסת בחזית צידית בעומק של 1 מ' מקו בניין וללא צורך בפרסום הקלה. מספר קומות וגבהים		

מס קומות מותר עפ"י התכנית : 3. מס' קומות מוצע : 0 . נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר שאושרה בהיתר מקורי 1971/0427 בעת הקמת הבניין. מספר יחידות דיור אין התייחסות. לא מוצעת תוספת יח"ד שטחי בניה שטחים עיקריים : שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : $75\% = 514$ מ"ר . שטח עיקרי מוצע : אין נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר , כי בהיתר מקורי 1971/0427 אושרו 665,12 מ"ר שטח עיקרי. שטחי שרות : לא מבוקש מרפסות זיז במסגרת הבקשה מוצעת תוספת מרפסת זיז בחזית צדדית לדירה אחת בקומה 'א במידות $3,73 \times 1$ מ. המרפסת חורגת ב 1מ' מקו בניין צדדי שתואם דרישות תכנית מתאר. עם זאת התכנית אינה עומדת בצמד מרפסות וע"כ לא ניתן לאשרה במתכונת זו.		

לאחר הוספת צמד מרפסות ניתן יהיה לבחון את הבקשה. זאת בכפוף לפרסום. וזאת בכפוף להתייחסות להתנגדויות. תימוכין קניינים בשטח משותף תכנית הבקשה לא חתומה ע"י בעלי דירות אחרות סה"כ 8 בבניין. בוצע משלוח הודעות לשכנים. התקבלה התנגדות של שכן אחד תנאים טרם דיון בוצעו התנגדויות התקבלה התנגדות של שכן אחד. טענות המתנגד : המרפסת חוסמת את מרפסת הסוכה הקטנה שקיימת לנו. כמו כן. יחסם לנו האור בחלון. כי יש עצים צמודים. וכשיהיה גג לא יהיה לנו אור בכלל. במידה ויתנו לנו גם אישור לבנות מתחת תיפטר בעיית האור ונסיר את ההתנגדות. לכאורה מוצדקת. יש לזמן את הצדדים לדיון לאחר הוספת צמד מרפסות ומשלוח הודעות כנדרש.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2

3	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
4	תשלום אגרת בניה
5	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

בבית וגן רח' עוזיאל 55 בבניין בן 4 קומות, בן 8 יח"ד קיימות.
מוצעת תוספת מרפסת זיז בחזית צדדית לדירה אחת בקומה 'א'

תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 7919, אזור מגורים 1

ללא נספח בינוי מפורט

מוצעת מרפסת אחת, המוצע אינו עומדת בצמד מרפסות וע"כ לא ניתן לאשרה במתכונת זו.

לאחר הוספת צמד מרפסות ניתן יהיה לבחון את הבקשה. זאת בכפוף למשלוח הודעות לתכנית המתקנת ולהוספת מרפסות לכל דיירי הבניין. יש להציג פתרון למרפסות סוכה לכל הדיירים.

המרפסת המוצעת מונעת מיתר הדיירים לקבל מרפסות סוכה בעתיד. תכנית צל תוגש לראש צוות.

כמו כן על עורך הבקשה להתייחס בתכנית המתקנת לטענות המתנגד שכן מדובר בהתנגדות מוצדקת.

התקבלה התנגדות של שכן אחד.

טענות המתנגד : המרפסת חוסמת את מרפסת הסוכה הקטנה שקיימת לנו. כמו כן. יחסם לנו האור בחלון. כי יש עצים צמודים. וכשיהיה גג לא יהיה לנו אור בכלל. במידה ויתנו לנו גם אישור לבנות מתחת תיפתר בעית האור ונסיר את ההתנגדות.

הטענות דלעיל מוצדקות. לאחר תיקון התכנית כאמור הטענות יבחנו בשנית.

זאת לאחר הצגת פתרון תכנוני שיהיה מקובל על הצדדים ועל האגף יבוצע משלוח הודעות לשכנים / פרסום לפי העניין.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>1970/0778.09</u>
מספר סידורי	<u>79</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד קיימות ותוספת מרפסות לפי תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	באשר דביר
עורך הבקשה	מר קטורזה יצחק
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

שחראי 2, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	100	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	1100	אזור מגורים 1..	
12808	תחילת תוקף	02/08/2014			
12808	תחילת תוקף	02/08/2014	1	מגורים ב	1233
1528	תחילת תוקף	03/05/1971			

תאור הבקשה

עבור מבנה קיים מוצע:

בקומת מרתף מוצע מחסן עבור דירה קיימת, כמו"כ מוצעת תשתית לבינוי מעל.

בקומת קרקע מוצעת תוספת בניה ומרפסת לדירה קיימת

בקומה ראשונה מוצעת מעטפת לדירה קיימת

בקומה שניה מוצעת מרפסת לדירה קיימת.

מידע קודם

מתאריך	

מהנימוקים להלן : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קווי הבניין המפורטים תוספת יח"ד גובה המבנה הבניה מוצעת מעבר לקווי הבניין המפורטים בתשריט ומהווה סטייה נכרת, ע"כ יש להתאים את הבינוי המוצע לנספח הבינוי במדויק. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מחייב לעניין גובה בניין, קווי בניין ומספר יח"ד. ע"ב מציין כי הבקשה תואמת נספח אולם מעיון בקשה עולה כי הבקשה אינה תואמת כלל כפי המפורט : בקומת המרתף מוצע מחסן כאשר בנספח כלל לא מופיע מחסן במיקום זה, כמו"כ מופיעה תשתית לבינוי מעל כאשר בנספח עצמו לא מופיע בינוי זה, ע"ב מציין כי החיזוקים נעשו עפ"י הנחיות מהנדס, לא התקבלה תכנית חיזוקים וכן לא ברור מדוע בתשתיות לא מלאות באדמה כפי שנדרש מחיזוקים מוצעים. כמו"כ לא ברור מדוע ע"ב לא פרסם הקלה לבניה בשינוי מנספח הבינוי כפי שנדרש בכל בינוי שלא תואם את נספח הבינוי למרות שמהנדס דורש אותו לכאורה. ע"כ- נדרש להגיש תכנית חיזוקים במסגרת נוהל ברה הנדסית, ורק לאחר שיתקבל אישור ממחלקת תכנון כי אכן החיזוקים הכרחיים לבניה ניתן יהיה לבקש זאת בכפוף למילוי באדמה וכן בכפוף לפרסום ההקלה. בקומה מעל מוצעת תוספת בניה- שטח עיקרי בתוך כל הקונטור של הבינוי בנספח הכולל מרפסת, כך שלא נותר די שטח עיקרי לכל הבינוי המוצע מאחר ומדובר במרפסת בחלק מהבינוי ולא הכל שטח עיקרי- מהווה סטייה נכרת, כמו"כ מוצעת מרפסת מעבר לבינוי שאושר- מאחר והתכנית הופקדה לאחר 2010 ויש בה התייחסות למרפסות יש לבנות את המרפסות כפי היחס	07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

אליהם בתכנית, לא ניתן לחרוג עבור מרפסת מהמאושר בתכנית. ע"כ לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בקומת הקרקע ואת המעטפת המוצעת בקונטור הנ"ל- יש להתאים את המוצע לנספח הבינוי במדויק. הנ"ל תקף גם למרפסת המוצעת בקומה שניה – נדרש להתאים לנספח הבינוי במדויק. שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע שטח עיקרי עבור דייר כהרחבה לדירה קיימת, בסך : 24.65 מ"ר, מאחר ואינו תואם לקונטור המוצע אלא חורג ממנו- נמצא כי השטח המוצע חורג מהמותר- יש להתאים לשטח המותר לפי הבינוי המותר ע"ג הנספח. מרפסות זיז מוצעות מרפסות שאינן תואמות לנספח הבינוי, מאחר ומדובר בתב"ע שהופקדה לאחר שנת 2010 יש להצמד למרפסות שאושרו בתב"ע, ע"כ לא ניתן להציע מרפסות בקונטור שונה מהמותר. מחסן מוצע מחסן שלא במיקום בו הוצע בנספח הבינוי, מאחר ולא ברור של מי המחסנים הקיימים, וכן לא ברור האם לדייר ישנו מחסן או שהוצע לו מחסן תואם נספח בינוי, וכן לא הוגשו חתימות של 2/3 מהדיירים עבור המחסן המוצע- יש להציע מחסן תואם נספח בינוי לדייר המבקש, וכל זאת כמובן באם אין לו כיום מחסן מוצמד אליו, נדרש להציג תשריט בית משותף המאשר שאכן אין לדייר מחסן קיים עבורו כיום. שטח המחסן נדרש להיות תואם לשטח המותר עפ"י תב"ע. תימוכין קניינים בשטח משותף הבינוי המוצע נדרש להיות תואם לנספח הבינוי, וע"כ לא נדרש		

חתימות עברו. עבור המחסן המוצע בקומת המרתף- באם יוכח כי אכן לדייר אין כלל מחסן ולא מוצע עבורו מחסן אחר בנספח הבינוי- יידרשו חתימות של 2/3 מהדיירים עבור בינוי בשטח משותף שאינו תואם את נספח הבינוי. נוהל בקרה הנדסית לא נדרש עפ"י התב"ע ע"ב מציין כי המהנדס דורש חיזוקים במבנה לצורך הבניה, משמע שהמבנה נדרש בחיזוקים ולכן נדרש לבצע בו נוהל בקרה הנדסית גם אם היא לא נדרשת בתב"ע ע"כ על המבקש להגיש נוהל בקרה הנדסית לצורך המשך בחינת התיק. התנגדויות במערכת היה באג לפיו לא ניתן היה להעלות התנגדות בזמן, מתנגד אחד שהיה בדעתו להתנגד פנה לגב' אתי אוזנה וביקש את עזרתה, היא האריכה לו את המועד להגשת ההתנגדויות בכדי שיוכל להכניס התנגדות, והוא אכן הצליח להכניס למערכת התנגדות. הוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה : המתנגד מציין מספר נקודות להתנגדות : הבקשה אינה תואמת תב"ע ישנו סעיף שלביות ביצוע לפיו נדרש לבנות בהינף אחד ואי הבניה בהינף אחד גורם לו לקושי במימוש זכויותיו בקומת הקרקע וכן אי התכנות כלכלית המבקש לא פנה אליו להודיעו על הבקשה המבקש מציע מחסן הבקשה תקטין את זכויות המתנגד ברכוש המשותף, וזאת למרות שהמתנגדים טרם הסדירו את הנושא הקנייני הוא משכיר את הדירה והבניה תפחית את שכר הדירה וכן תמנע את הגישה שלו למחסן שבקומת הקרקע המתנגד מוסיף כי קיבל הודעה לפיה מתוכננת בניה על הגג במקום בו נדרש נוהל בקרה הנדסי אולם הוא לא רואה כל בניה על הגג מבקש להיות מוזמן לוועדה לפרט את טענותיו. תגובת המחלקה : הבקשה אכן אינה תואמת תב"ע, והיא נדרשת להיות תואמת		

לנספח הבינוי שאושר בתכנית. הבקשה עומדת בסעיף שלביות הביצוע, מאחר וניתן לבנות גם בשלבים, מה גם שהמבקש בונה בעמודה. באם הבניה תואמת תב"ע- לאחר התיקונים נדרש לבצע רק משלוח הודעות כפי שאכן נשלח לשכנים כנדרש. לעניין המחסן- המבקש יתאים את בקשתו לנספח הבינוי ככל ויש בידו להציע מחסן. באם הבניה תואמת תב"ע לאחר התיקונים הרי שלא ניתן לטעון להקטנת זכויות ופגיעה ברכוש המשותף, כי הרי כל זה אושר כבר בתב"ע ולא ניתן למנוע זאת כעת מהמבקש. לא ברור מהי ההודעה שקיבל מאחר ולא מוצעת כאן בניה על הגג וכן לא נדרש עפ"י התב"ע נוהל בקרה הנדסי. לאחר שהבקשה תתוקן – הבקשה תהיה תואמת תב"ע, והתנגדותו של המתנגד הינם לדברים שאינם תואמי תב"ע- ואלו יתוקנו, או לדברים שהינם תואמי תב"ע ולא ניתן להתנגד להם במסגרת הליך היתר, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המבקשים והמתנגדים לשמיעת טענותיהם. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12808 תחילת תוקף : 02/08/2014 ייעוד הקרקע: אזור מורים ב מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות : 1528, 1042 התכנית מבטלת את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קווי הבניין המפורטים תוספת יח"ד גובה המבנה הבניה מוצעת מעבר לקווי הבניין המפורטים בתשריט ומהווה סטייה נכרת, ע"כ יש להתאים את הבינוי המוצע לנספח הבינוי במדויק. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מחייב לעניין גובה בניין, קווי בניין ומספר יח"ד. ע"ב מציין כי הבקשה תואמת נספח אולם מעיון בקשה עולה כי הבקשה אינה תואמת כלל כפי המפורט : בקומת המרתף מוצע מחסן כאשר בנספח כלל לא מופיע מחסן במיקום זה, כמו"כ מופיעה תשתית לבינוי מעל כאשר בנספח עצמו לא מופיע בינוי זה, ע"ב מציין כי החיזוקים נעשו עפ"י הנחיות מהנדס, לא התקבלה תכנית חיזוקים וכן לא ברור מדוע בתשתיות לא מלאות באדמה כפי שנדרש מחיזוקים מוצעים. כמו"כ לא ברור מדוע ע"ב לא פרסם הקלה לבניה בשינוי מנספח הבינוי כפי שנדרש בכל בינוי שלא תואם את נספח הבינוי למרות שמהנדס דורש אותו לכאורה. ע"כ- נדרש להגיש תכנית חיזוקים במסגרת נוהל ברה הנדסית, ורק לאחר שיתקבל אישור ממחלקת תכנון כי אכן החיזוקים הכרחיים לבניה ניתן יהיה לבקש זאת בכפוף למילוי באדמה וכן בכפוף לפרסום ההקלה. בקומה מעל מוצעת תוספת בניה- שטח עיקרי בתוך כל הקונטור של הבינוי בנספח הכולל מרפסת, כך שלא נותר די שטח עיקרי לכל הבינוי המוצע מאחר ומדובר במרפסת בחלק מהבינוי ולא הכל שטח עיקרי- מהווה סטייה נכרת, כמו"כ מוצעת מרפסת מעבר לבינוי שאושר- מאחר והתכנית הופקדה לאחר 2010 ויש בה התייחסות למרפסות יש לבנות את המרפסות כפי היחס אליהם בתכנית, לא ניתן לחרוג עבור מרפסת מהמאוסר בתכנית.		

ע"כ לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בקומת הקרקע ואת המעטפת המוצעת בקונטור הנ"ל- יש להתאים את המוצע לנספח הבינוי במדויק. הנ"ל תקף גם למרפסת המוצעת בקומה שניה – נדרש להתאים לנספח הבינוי במדויק. קווי בניין קווי הבניין מהווים סטיה נכרת, וע"כ יש להציג את כל הבינוי המוצע בתוך קווי הבניין כפי שפורט לעיל. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי		

שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי עבור דייר כהרחבה לדירה קיימת, בסך: 24.65 מ"ר, מאחר ואינו תואם לקונטור המוצע אלא חורג ממנו- נמצא כי השטח המוצע חורג מהמותר- יש להתאים לשטח המותר לפי הבינוי המותר ע"ג הנספח. שטחי שרות: לא רלוונטי ממדים לא רלוונטי חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז מוצעות מרפסות שאינן תואמות לנספח הבינוי, מאחר ומדובר בתב"ע שהופקדה לאחר שנת 2010 יש להצמד למרפסות שאושרו בתב"ע, ע"כ לא ניתן להציע מרפסות בקונטור שונה מהמותר. מחסן מוצע מחסן שלא במיקום בו הוצע בנספח הבינוי, מאחר ולא ברור של מי המחסנים הקיימים, וכן לא ברור האם לדייר ישנו מחסן או שהוצע לו מחסן תואם נספח בינוי, וכן לא הוגשו חתימות של 2/3 מהדיירים עבור המחסן המוצע- יש להציע מחסן תואם נספח בינוי לדייר המבקש, וכל זאת כמובן באם אין לו כיום מחסן מוצמד אליו, נדרש להציג תשריט בית משותף המאשר שאכן אין לדייר מחסן קיים עבורו כיום. שטח המחסן נדרש להיות תואם לשטח המותר עפ"י תב"ע. תימוכין קניינים בשטח משותף הבינוי המוצע נדרש להיות תואם לנספח הבינוי, וע"כ לא נדרש חתימות עבורו. עבור המחסן המוצע בקומת המרתף- באם יוכח כי אכן לדייר אין כלל מחסן ולא מוצע עבורו מחסן אחר בנספח הבינוי- יידרשו חתימות של 2/3 מהדיירים עבור בינוי בשטח משותף שאינו תואם את נספח הבינוי.		

שלביות ביצוע הרחבות הבניה לתוספות יתבצעו בעמודות שלמות, תתאפשר בניה בשלבים. ע"ב מציע ממילא את הבניה בעמודה כולל מעטפת כך שעומד בסעיף זה. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 28/05/2025 נוהל בקרה הנדסית לא נדרש עפ"י התב"ע ע"ב מציין כי המהנדס דורש חיזוקים במבנה לצורך הבניה, משמע שהמבנה נדרש בחיזוקים ולכן נדרש לבצע בו נוהל בקרה הנדסית גם אם היא לא נדרשת בתב"ע ע"כ על המבקש להגיש נוהל בקרה הנדסית לצורך המשך בחינת התיק. התנגדויות במערכת היה באג לפיו לא ניתן היה להעלות התנגדות בזמן, מתנגד אחד שהיה בדעתו להתנגד פנה לגב' אתי אוזנה וביקש את עזרתה, היא האריכה לו את המועד להגשת ההתנגדויות בכדי שיוכל להכניס התנגדות, והוא אכן הצליח להכניס למערכת התנגדות. הוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה : המתנגד מציין מספר נקודות להתנגדות : הבקשה אינה תואמת תב"ע ישנו סעיף שלביות ביצוע לפיו נדרש לבנות בהינף אחד ואי הבניה בהינף אחד גורם לו לקושי במימוש זכויותיו בקומת הקרקע וכן אי התכנות כלכלית המבקש לא פנה אליו להודיעו על הבקשה המבקש מציע מחסן הבקשה תקטין את זכויות המתנגד ברכוש המשותף, וזאת		

למרות שהמתנגדים טרם הסדירו את הנושא הקנייני הוא משכיר את הדירה והבניה תפחית את שכר הדירה וכן תמנע את הגישה שלו למחסן שבקומת הקרקע המתנגד מוסיף כי קיבל הודעה לפיה מתוכננת בניה על הגג במקום בו נדרש נוהל בקרה הנדסי אולם הוא לא רואה כל בניה על הגג מבקש להיות מוזמן לוועדה לפרט את טענותיו. תגובת המחלקה : הבקשה אכן אינה תואמת תב"ע, והיא נדרשת להיות תואמת לנספח הבינוי שאושר בתכנית. הבקשה עומדת בסעיף שלביות הביצוע, מאחר וניתן לבנות גם בשלבים, מה גם שהמבקש בונה בעמודה. באם הבניה תואמת תב"ע- לאחר התיקונים נדרש לבצע רק משלוח הודעות כפי שאכן נשלח לשכנים כנדרש. לעניין המחסן- המבקש יתאים את בקשתו לנספח הבינוי ככל ויש בידו להציע מחסן. באם הבניה תואמת תב"ע לאחר התיקונים הרי שלא ניתן לטעון להקטנת זכויות ופגיעה ברכוש המשותף, כי הרי כל זה אושר כבר בתב"ע ולא ניתן למנוע זאת כעת מהמבקש. לא ברור מהי ההודעה שקיבל מאחר ולא מוצעת כאן בניה על הגג וכן לא נדרש עפ"י התב"ע נוהל בקרה הנדסי. לאחר שהבקשה תתוקן – הבקשה תהיה תואמת תב"ע, והתנגדותו של המתנגד הינם לדברים שאינם תואמי תב"ע- ואלו יתוקנו, או לדברים שהינם תואמי תב"ע ולא ניתן להתנגד להם במסגרת הליך היתר, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המבקשים והמתנגדים לשמיעת טענותיהם. מימוש התכנית זמן מימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה, תוקפה הינו עד אוגוסט 2024 על עורך בקשה לציין האם חלק מהתב"ע מומש בעבר בהיתרים קודמים, באם לא מומש כלל- לא ניתן יהיה לבקש מאחר ופג		

תוקף התב"ע. חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה שאינה תואמת תב"ע הכוללת שטח עיקרי, מרפסת זיז לדייר קיים, וכן תשתית בינוי מתחת במרתף עבור בינוי זה, לאור הנחיית המהנדס לחיזוקים. כמו"כ מוצע מחסן לדייר זה. מעל התוספת לדייר זה מוצעת מעטפת ומעליה מרפסת גג לדייר. התוספות אינן תואמות תב"ע, ולפי המפורט לעיל- נדרש להתאים את המוצע לתב"ע. מאחר וע"ב מצהיר כי נדרשים חיזוקים למבנה- נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית. נדרש להציג את היתרי הבניה הקודמים עבור תב"ע זו, כיוון שבאם לא מומש חלק מהתב"ע- לא ניתן יהיה לבקש כיוון שפג תוקפה של התב"ע. ישנו מתנגד אולם מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן לאור כך שהבקשה נדרשת להיות תואמת תב"ע.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

מהנימוקים להלן :

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

קווי הבניין המפורטים

תוספת יח"ד

גובה המבנה

הבניה מוצעת מעבר לקווי הבניין המפורטים בתשריט ומהווה סטייה נכרת, ע"כ יש להתאים את הבינוי המוצע לנספח הבינוי במדויק.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מפורט, מחייב לעניין גובה בניין, קווי בניין ומספר יח"ד.

ע"ב מציין כי הבקשה תואמת נספח אולם מעיון בקשה עולה כי הבקשה אינה תואמת כלל כפי המפורט :

בקומת המרתף מוצע מחסן כאשר בנספח כלל לא מופיע מחסן במיקום זה, כמו"כ מופיעה תשתית לבינוי מעל כאשר בנספח עצמו לא מופיע בינוי זה, ע"ב מציין כי החיזוקים נעשו עפ"י הנחיות מהנדס, לא התקבלה תכנית חיזוקים וכן לא ברור מדוע בתשתיות לא מלאות באדמה כפי שנדרש מחיזוקים מוצעים.

כמו"כ לא ברור מדוע ע"ב לא פרסם הקלה לבניה בשינוי מנספח הבינוי כפי שנדרש בכל בינוי שלא תואם את נספח הבינוי למרות שמהנדס דורש אותו לכאורה.

ע"כ- נדרש להגיש תכנית חיזוקים במסגרת נוהל ברה הנדסית, ורק לאחר שיתקבל אישור ממחלקת תכנון כי אכן החיזוקים הכרחיים לבניה ניתן יהיה לבקש זאת בכפוף למילוי באדמה וכן בכפוף לפרסום ההקלה.

בקומה מעל מוצעת תוספת בניה- שטח עיקרי בתוך כל הקונטור של הבינוי בנספח הכולל מרפסת, כך שלא נותר די שטח עיקרי לכל הבינוי המוצע מאחר ומדובר במרפסת בחלק מהבינוי ולא הכל שטח עיקרי- מהווה סטייה נכרת, כמו"כ מוצעת מרפסת מעבר לבינוי שאושר- מאחר והתכנית הופקדה לאחר 2010 ויש בה התייחסות למרפסות יש לבנות את המרפסות כפי היחס אליהם בתכנית, לא ניתן לחרוג עבור מרפסת מהמאושר בתכנית.

ע"כ לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בקומת הקרקע ואת המעטפת המוצעת בקונטור הנ"ל- יש להתאים את המוצע לנספח הבינוי במדויק.

הנ"ל תקף גם למרפסת המוצעת בקומה שניה – נדרש להתאים לנספח הבינוי במדויק.

שטחי בניה

שטחים עיקריים :

מוצע שטח עיקרי עבור דייר כהרחבה לדירה קיימת, בסך : 24.65 מ"ר, מאחר ואינו תואם לקונטור המוצע אלא חורג ממנו- נמצא כי השטח המוצע חורג מהמותר- יש להתאים לשטח המותר לפי הבינוי המותר ע"ג הנספח.

מרפסות זיז

מוצעות מרפסות שאינן תואמות לנספח הבינוי, מאחר ומדובר בתב"ע שהופקדה לאחר שנת 2010 יש להצמד למרפסות שאושרו בתב"ע, ע"כ לא ניתן להציע מרפסות בקונטור שונה מהמותר.

מחסן

מוצע מחסן שלא במיקום בו הוצע בנספח הבינוי, מאחר ולא ברור של מי המחסנים הקיימים, וכן לא ברור האם לדייר ישנו מחסן או שהוצע לו מחסן תואם נספח בינוי, וכן לא הוגשו חתימות של 2/3 מהדיירים עבור המחסן המוצע- יש להציע מחסן תואם נספח בינוי לדייר המבקש, וכל זאת כמובן באם אין לו כיום מחסן מוצמד אליו, נדרש להציג תשריט בית משותף המאשר שאכן אין לדייר מחסן קיים עבורו כיום.

שטח המחסן נדרש להיות תואם לשטח המותר עפ"י תב"ע.

תימוכין קניינים בשטח משותף

הבינוי המוצע נדרש להיות תואם לנספח הבינוי, וע"כ לא נדרש חתימות עבורו.

עבור המחסן המוצע בקומת המרתף- באם יוכח כי אכן לדייר אין כלל מחסן ולא מוצע עבורו מחסן אחר בנספח הבינוי- יידרשו חתימות של 2/3 מהדיירים עבור בינוי בשטח משותף שאינו תואם את נספח הבינוי.

נוהל בקרה הנדסית

לא נדרש עפ"י התב"ע

ע"ב מציין כי המהנדס דורש חיזוקים במבנה לצורך הבניה, משמע שהמבנה נדרש בחיזוקים ולכן נדרש לבצע בו נוהל בקרה הנדסית גם אם היא לא נדרשת בתב"ע ע"כ על המבקש להגיש נוהל בקרה הנדסית לצורך המשך בחינת התיק.

התנגדויות

במערכת היה באג לפיו לא ניתן היה להעלות התנגדות בזמן, מתנגד אחד שהיה בדעתו להתנגד פנה לגבי אתי אוזנה וביקש את עזרתה, היא האריכה לו את המועד להגשת ההתנגדויות בכדי שיוכל להכניס התנגדות, והוא אכן הצליח להכניס למערכת התנגדות.

הוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה :

המתנגד מציין מספר נקודות להתנגדות :

הבקשה אינה תואמת תב"ע

ישנו סעיף שלביות ביצוע לפיו נדרש לבנות בהינף אחד ואי הבניה בהינף אחד גורם לו לקושי במימוש זכויותיו בקומת הקרקע וכן אי התכנות כלכלית

המבקש לא פנה אליו להודיעו על הבקשה

המבקש מציע מחסן

הבקשה תקטין את זכויות המתנגד ברכוש המשותף, וזאת למרות שהמתנגדים טרם הסדירו את הנושא הקנייני

הוא משכיר את הדירה והבניה תפחית את שכר הדירה וכן תמנע את הגישה שלו למחסן שבקומת הקרקע

המתנגד מוסיף כי קיבל הודעה לפיה מתוכננת בניה על הגג במקום בו נדרש נוהל בקרה הנדסי אולם הוא לא רואה כל בניה על הגג

מבקש להיות מוזמן לוועדה לפרט את טענותיו.

תגובת המחלקה :

הבקשה אכן אינה תואמת תב"ע, והיא נדרשת להיות תואמת לנספח הבינוי שאושר בתכנית.

הבקשה עומדת בסעיף שלביות הביצוע, מאחר וניתן לבנות גם בשלבים, מה גם שהמבקש בונה בעמודה.

באם הבניה תואמת תב"ע- לאחר התיקונים נדרש לבצע רק משלוח הודעות כפי שאכן נשלח לשכנים כנדרש.

לעניין המחסן- המבקש יתאים את בקשתו לנספח הבינוי ככל ויש בידו להציע מחסן.

באם הבניה תואמת תב"ע לאחר התיקונים הרי שלא ניתן לטעון להקטנת זכויות ופגיעה ברכוש המשותף, כי הרי כל זה אושר כבר בתב"ע ולא ניתן למנוע זאת כעת מהמבקש.

לא ברור מהי ההודעה שקיבל מאחר ולא מוצעת כאן בניה על הגג וכן לא נדרש עפ"י התב"ע נוהל בקרה הנדסי.

לאחר שהבקשה תתוקן – הבקשה תהיה תואמת תב"ע, והתנגדותו של המתנגד הינם לדברים שאינם תואמי תב"ע- ואלו יתוקנו, או לדברים שהינם תואמי תב"ע ולא ניתן להתנגד להם במסגרת הליך היתר, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המבקשים והמתנגדים לשמיעת טענותיהם.

תיקון תכנית a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2015/0032.03</u>
מספר סידורי	<u>80</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת הרחבה לדירה קיימת, תוספת ממ"ד ומחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר זינו משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות גלרנטר רות
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

קליינמן 12, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	74	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3158	תחילת תוקף	12/01/1986			

תאור הבקשה

מוצעת תוספת בניה למבנה קיים

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת אדריכלית	בתאריך 12/02/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש לפרסם לפי סעיף 149 לאור כך שמתווספת קומה עיקרית במרתף ולא פורסמה ע"כ הקלה בעבר. וכן נדרש היה לתכנן את המחסן מגרעין המדרגות ולא מהדירה. ע"כ בתאריך 31/03/2025 נקלטה תכנית מתוקנת שהוגשה ע"י ע"ב ובה תוספת ההקלה.

בתאריך 08/04/2025 נשלח התיק לפרסום ההקלה ובתאריך 13/05/2025 תם מועד להגשת התנגדויות, ללא מתנגדים. ע"כ התיק מובא לוועדה לאישור.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3158 תחילת תוקף : 12/01/1986 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד חוות דעת אדריכלית בתאריך 12/02/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש לפרסם לפי סעיף 149 לאור כך שמתווספת קומה עיקרית במרתף ולא פורסמה ע"כ הקלה בעבר. וכן נדרש היה לתכנן את המחסן מגרעין המדרגות ולא מהדירה. ע"כ בתאריך 31/03/2025 נקלטה תכנית מתוקנת שהוגשה ע"י ע"ב ובה תוספת ההקלה. בתאריך 08/04/2025 נשלח התיק לפרסום ההקלה ובתאריך 13/05/2025 תם מועד להגשת התנגדויות, ללא מתנגדים. ע"כ התיק מובא לוועדה לאישור.	16/06/2025	חוות דעת תכנונית
תוספת קומה תת קרקעית עבור מחסן ממ"ד ושטח עיקרי	22/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149

חריגה בקו בניין צדדי עד 10% לקיר כולל פתחים מחסן עד 20 מ"ר בהקלה מתכנית המתאר		לחוק
יש לבצע פרסום חוזר מאחר ומוצע שטח עיקרי בקומת המרתף המהווה קומה נוספת. כמו"כ נדרש לתכנן את הכניסה למחסן מתוך גרעין חדר המדרגות המשותף כפי שהוצע לשאר הדיירים, אחרת יש לבטלו.	12/02/2025	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149
יש לבצע פרסום חוזר מאחר ומוצע שטח עיקרי בקומת המרתף המהווה קומה נוספת. כמו"כ נדרש לתכנן את הכניסה למחסן מתוך גרעין חדר המדרגות המשותף כפי שהוצע לשאר הדיירים, אחרת יש לבטלו.	23/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3158 תחילת תוקף : 12/01/1986 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד חוות דעת אדריכלית בתאריך 22/05/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו מהנימוקים להלן :	20/01/2025	חוות דעת תכנונית

מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע כתוספת לדירה קיימת, בתב"ע ישנן כמה אלטרנטיבות לבניה כולל שטח עיקרי ומרפסות, ולא ניתן לאשר בניה של כל השטח בתוך קווי הבניין, כמו"כ ע"ב לא ציין באיזו אלטרנטיבה הוא בחר ולא החתים את השכנים על הסכמה לאלטרנטיבה הזו. כמו"כ הבניה מוצעת מחוץ לקווי הבניין, אין די שטח עבור כך, ולא ברור מדוע נדרשת החריגה הזו- חריגה של הקיר מקווי הבניין. ע"כ- לא ניתן לאשר את התוספת במתכונת שהוצעה. בקומת המרתף מוצע שטח עיקרי כ-6% הקלה, אולם לא בוצע חישוב ע"ג התכנית, ולפי חישוב שנערך לעיל המוצע חורג מהשטח המותר. כמו"כ מהמדרגות עד לשטח העיקרי- מוצע מעבר המוצג כשטח שרות- נדרש לחשב גם מעבר זה כשטח עיקרי, כיוון שכל המוביל לעיקרי גם הוא עיקרי. אם כך- וודאי שאין די שטחים עיקריים לבינוי המוצע- נדרש להסיר שטח זה מהבקשה. באם ימצא די שטח, יידרש לפרסם הקלה לתוספת קומהף מאחר וחורג ממספר הקומות שאושרו בתב"ע. מוצע מחסן בקומה זו, ושטחו עולה על 20 מ"ר- נדרש לצמצם, כמו"כ בהקלה שפורסמה נכתב רק הקלה למחסן ולא הקלה למחסן עד 20 מ"ר- יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה. מוצע ממ"ד בקומה זו- תת הקרקע, מאחר וישנם דיירים נוספים למעלה ולאף אחד מהם אין ממ"ד- לא ניתן לאשר ממ"ד בתת הקרקע ללא מתן פתרון לשאר הדיירים, יש להציג ממ"ד בקומת הקרקע, ולהציג תכנית צל מסודרת לשאר הדיירים. כמו"כ מאחר ואין די שטח עיקרי- יש לצמצם את השטח המוצע לשטח המותר- 9.00 מ"ר נטו+ קירות. תיקון תכנית a כמו"כ לא הוגשו כלל האישורים הנדרשים טרם דיון מהמחלקות הבאות: התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 25/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים התקבלה דחיה ממחלקת הדרכים מתאריך 25/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים בתאריך 13/01/2025 התקבלה תכנית שתוקנה באופן חלקי,		

לאחר מספר סבבים של תיקונים ע"י ע"ב. בתאריך 20/06/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל בתאריך 21/11/2024 התקבל אישור ממחלקת דרכים ע"י קורז'בסקי שילת. לא נמצאו מתנגדים לבקשה. הבקשה מובאת לדיון למרות שטרם פורסמה מאחר ותוקף ההחלטה עומד לפוג בקרוב. ע"כ הבקשה מובאת לוועדה לפרסום חוזר מאחר ומוצע שטח עיקרי בקומת המרתף המהווה קומה נוספת. כמו"כ נדרש לתכנן את הכניסה למחסן מתוך גרעין חדר המדרגות המשותף כפי שהוצע לשאר הדיירים, אחרת יש לבטלו.		
מהנימוקים להלן : חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע כתוספת לדירה קיימת, בתב"ע ישנן כמה אלטרנטיבות לבניה כולל שטח עיקרי ומרפסות, ולא ניתן לאשר בניה של כל השטח בתוך קווי הבניין, כמו"כ ע"ב לא ציין באיזו אלטרנטיבה הוא בחר ולא החתים את השכנים על הסכמה לאלטרנטיבה הזו. כמו"כ הבניה מוצעת מחוץ לקווי הבניין, אין די שטח עבור כך, ולא ברור מדוע נדרשת החרیגה הזו- חריגה של הקיר מקווי הבניין.	22/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ע"כ- לא ניתן לאשר את התוספת במתכונת שהוצעה. בקומת המרתף מוצע שטח עיקרי כ-6% הקלה, אולם לא בוצע חישוב ע"ג התכנית, ולפי חישוב שנערך לעיל המוצע חורג מהשטח המותר. כמו"כ מהמדרגות עד לשטח העיקרי- מוצע מעבר המוצג כשטח שרות- נדרש לחשב גם מעבר זה כשטח עיקרי, כיוון שכל המוביל לעיקרי גם הוא עיקרי. אם כך- וודאי שאין די שטחים עיקריים לבינוי המוצע- נדרש להסיר שטח זה מהבקשה. באם ימצא די שטח, יידרש לפרסם הקלה לתוספת קומהף מאחר וחורג ממספר הקומות שאושרו בתב"ע. מוצע מחסן בקומה זו, ושטחו עולה על 20 מ"ר- נדרש לצמצם, כמו"כ בהקלה שפורסמה נכתב רק הקלה למחסן ולא הקלה למחסן עד 20 מ"ר- יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה. מוצע ממ"ד בקומה זו- תת הקרקע, מאחר וישנם דיירים נוספים למעלה ולאף אחד מהם אין ממ"ד- לא ניתן לאשר ממ"ד בתת הקרקע ללא מתן פתרון לשאר הדיירים, יש להציג ממ"ד בקומת הקרקע, ולהציג תכנית צל מסודרת לשאר הדיירים. כמו"כ מאחר ואין די שטח עיקרי- יש לצמצם את השטח המוצע לשטח המותר- 9.00 מ"ר נטו+ קירות. תיקון תכנית a כמו"כ לא הוגשו כלל האישורים הנדרשים טרם דיון מהמחלקות הבאות : התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 25/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים התקבלה דחיה ממחלקת הדרכים מתאריך 25/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים. 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.		
	15/05/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3158 תחילת תוקף : 12/01/1986 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח בינוי מס' 1 תכניות כפופות : אין התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה ניכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי קיים נספח בינוי עקרוני ואלטרנטיבות לדירה לפי נספח האלטרנטיבות לדירה לא נראה כי ניתן לקבל את כל השטח המוצע, וכי נדרש לתת מרפסות בחלק מהשטח. ע"ב לא מציין אילו אלטרנטיבות הוא מציע, וכן לא מחתים את שאר הדיירים בבלוק על האלטרנטיבות הרצויות לכולם, שכן לא יעלה על הדעת כי כל דייר יבחר לו אלטרנטיבה שונה ללא תיאום ולכן נדרש תיאום בין הדיירים. קווי בניין המוצע חורג מעט מקווי הבניין הקדמיים, לא ניתן לחרוג מהם, ואין די שטחים לחריגה, אשר על כן נדרש להכניס את כל הקיר המוצע לתוך קווי הבניין.		

מספר קומות בקומת המרתף מוצע שטח עיקרי נוסף על התב"ע ובכך מוצעת קומה נוספת. התב"ע מתירה 3 קומות ובינוי על הגג כקומה רביעית, כאשר יש בניין בו מותרות 4 קומות ניתן להציע עוד 2 קומות בהקלה, כך שניתן לקבל קומה נוספת במרתף הבניין אולם אך ורק ע"י בקשת הקלה, ע"ב לא מציע הקלה לתוספת קומה. נדרש לפרסם הקלה לתוספת קומה. גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא מוצעות יח"ד חדשות. שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי בקומה הקיימת בסך : 57.10 מ"ר, מאחר ולא ברור עפ"י איזו אלטרנטיבה ע"ב מציע זאת, וכן לא הוחתמו שאר הדיירים על הסכמתם לאלטרנטיבה המוצעת, לא ניתן לאשר את השטח המוצע עד להבהרה כי אכן מוצע עפ"י התב"ע.		

לפי התב"ע לא ניתן להציע את כל הקומה, ועל כן נדרש להציג בדיוק באיזו אלטרנטיבה מדובר. בקומת המרתף מוצע שטח עיקרי בסך : 7.58 מ"ר. השטח מוצע ע"ב 6% הקלה מאחר ומדובר בתב"ע שהופקדה לפני 1989. שטח החלקה : 3883 מ"ר*6% = 232.98 מ"ר/ לחלק ל- 48 דיירים (כפי הנראה מהשרטוט- נדרש להציג כמה דיירים יש) = 4.85 מ"ר. השטח המוצע חורג מהמותר, כמו"כ מוצע מסדרון מהמדרגות לשטח העיקרי כשטח שרות- לא ניתן לאשר את השטח המוצע כשרות אלא נדרש לחשב את כל המעברים לשטח עיקרי כשטח עיקרי, וע"כ המוצע חורג מהמותר ולא ניתן לאשרו. שטחי שרות : מוצע שטח עבור מחסן בסך 20.17 מ"ר, לא פורסמה הקלה לבניית מחסן עד 20 מ"ר, אלא רק הקלה לבניית מחסן- נדרש להוסיף בהרמוניקה. כמו"כ לא ניתן לחרוג מעבר ל-20 מ"ר, יש לתקן. הוצגה תכנית צל לשאר הדיירים , מוצע ממ"ד בתת הקרקע בשטח של 9.18 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ : 12.32 מ"ר. השטח העודף על המותר מוצע כעיקרי, לא ניתן לאשר- העיקרי חורג מהמותר, יש לצמצם לנטו המותר עפ"י חוק. ממדים מוצע ממ"ד בתת הקרקע עבור הדירה מעל עם מדרגות מהדירה, מעבר לזה ששטח הממ"ד חורג מהמותר, וכן חורג מקווי הבניין ללא סיבה נראית לעין- יש די שטח בתוך קווי הבניין, לא ברור מדוע מוצע הממ"ד בתת הקרקע, כאשר ע"ב לא הציג תכנית צל, ובכך לא מודגש כי לדיירים בקומות מעל- לא תהיה אפשרות לקבל ממ"ד, מאחר ולא יהיה ממ"ד בקומת הקרקע. חדרים מחוזקים לא רלוונטי		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף נדרשות חתימות של 2/3 מתוך הדיירים בכניסה, לא ברור האם ישנם 6 דיירים או 8 בכניסה זו. התקבלו חתימות של 5 דיירים מהכניסה, המהוות גם מתוך 8 2/3. ע"כ עומד במותר. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 18/03/2024		

ע"י כחן איתמר התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 25/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים התקבלה דחיה ממחלקת הדרכים מתאריך 25/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים. התנגדויות לא הוגשו חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע כתוספת לדירה קיימת, בתב"ע ישנן כמה אלטרנטיבות לבניה כולל שטח עיקרי ומרפסות, ולא ניתן לאשר בניה של כל השטח בתוך קווי הבניין, כמו"כ ע"ב לא ציין באיזו אלטרנטיבה הוא בחר ולא החתים את השכנים על הסכמה לאלטרנטיבה הזו. כמו"כ הבניה מוצעת מחוץ לקווי הבניין, אין די שטח עבור כך, ולא ברור מדוע נדרשת החריגה הזו- חריגה של הקיר מקווי הבניין. ע"כ- לא ניתן לאשר את התוספת במתכונת שהוצעה. בקומת המרתף מוצע שטח עיקרי כ-6% הקלה, אולם לא בוצע חישוב ע"ג התכנית, ולפי חישוב שנערך לעיל המוצע חורג מהשטח המותר. כמו"כ מהמדרגות עד לשטח העיקרי- מוצע מעבר המוצג כשטח שרות- נדרש לחשב גם מעבר זה כשטח עיקרי, כיוון שכל המוביל לעיקרי גם הוא עיקרי. אם כך- וודאי שאין די שטחים עיקריים לבינוי המוצע- נדרש להסיר שטח זה מהבקשה. באם ימצא די שטח, יידרש לפרסם הקלה לתוספת קומהף מאחר וחורג ממספר הקומות שאושרו בתב"ע. מוצע מחסן בקומה זו, ושטחו עולה על 20 מ"ר- נדרש לצמצם,		

כמו"כ בהקלה שפורסמה נכתב רק הקלה למחסן ולא הקלה למחסן עד 20 מ"ר - יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה. מוצע ממ"ד בקומה זו- תת הקרקע, מאחר וישנם דיירים נוספים למעלה ולאף אחד מהם אין ממ"ד- לא ניתן לאשר ממ"ד בתת הקרקע ללא מתן פתרון לשאר הדיירים, יש להציג ממ"ד בקומת הקרקע, ולהציג תכנית צל מסודרת לשאר הדיירים. כמו"כ מאחר ואין די שטח עיקרי- יש לצמצם את השטח המוצע לשטח המותר- 9.00 מ"ר נטו+ קירות.		
מהנימוקים להלן : חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע כתוספת לדירה קיימת, בתב"ע ישנן כמה אלטרנטיבות לבניה כולל שטח עיקרי ומרפסות, ולא ניתן לאשר בניה של כל השטח בתוך קווי הבניין, כמו"כ ע"ב לא ציין באיזו אלטרנטיבה הוא בחר ולא החתים את השכנים על הסכמה לאלטרנטיבה הזו. כמו"כ הבניה מוצעת מחוץ לקווי הבניין, אין די שטח עבור כך, ולא ברור מדוע נדרשת החריגה הזו- חריגה של הקיר מקווי הבניין. ע"כ- לא ניתן לאשר את התוספת במתכונת שהוצעה. בקומת המרתף מוצע שטח עיקרי כ-6% הקלה, אולם לא בוצע חישוב ע"ג התכנית, ולפי חישוב שנערך לעיל המוצע חורג מהשטח המותר. כמו"כ מהמדרגות עד לשטח העיקרי- מוצע מעבר המוצג כשטח שרות- נדרש לחשב גם מעבר זה כשטח עיקרי, כיוון שכל המוביל לעיקרי גם הוא עיקרי. אם כך- וודאי שאין די שטחים עיקריים לבינוי המוצע- נדרש להסיר שטח זה מהבקשה. באם ימצא די שטח, יידרש לפרסם הקלה לתוספת קומהף מאחר וחורג ממספר הקומות שאושרו בתב"ע.	15/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע מחסן בקומה זו, ושטחו עולה על 20 מ"ר - נדרש לצמצם, כמו"כ בהקלה שפורסמה נכתב רק הקלה למחסן ולא הקלה למחסן עד 20 מ"ר - יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה. מוצע ממ"ד בקומה זו - תת הקרקע, מאחר וישנם דיירים נוספים למעלה ולאף אחד מהם אין ממ"ד - לא ניתן לאשר ממ"ד בתת הקרקע ללא מתן פתרון לשאר הדיירים, יש להציג ממ"ד בקומת הקרקע, ולהציג תכנית צל מסודרת לשאר הדיירים. כמו"כ מאחר ואין די שטח עיקרי - יש לצמצם את השטח המוצע לשטח המותר - 9.00 מ"ר נטו + קירות. תיקון תכנית a כמו"כ לא הוגשו כלל האישורים הנדרשים טרם דיון מהמחלקות הבאות: התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 25/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים התקבלה דחיה ממחלקת הדרכים מתאריך 25/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים. 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.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע עד 31/08/89 - בניית ממ"ד - בניית מחסן	21/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	

	7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	9	אישור פיקוד העורף הג"א
	10	אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי לאישור סופי ממחלקת דרכים
	11	ערבויות למחלקת שפ"ע

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 12/02/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש לפרסם לפי סעיף 149 לאור כך שמתווספת קומה עיקרית במרתף ולא פורסמה ע"כ הקלה בעבר. וכן נדרש היה לתכנן את המחסן מגרעין המדרגות ולא מהדירה.

ע"כ בתאריך 31/03/2025 נקלטה תכנית מתוקנת שהוגשה ע"י ע"ב ובה תוספת ההקלה.

בתאריך 08/04/2025 נשלח התיק לפרסום ההקלה ובתאריך 13/05/2025 תם מועד להגשת התנגדויות, ללא מתנגדים.

ע"כ התיק מובא לוועדה לאישור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>1993/0144.03</u>
מספר סידורי	<u>81</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומרפסות ליח"ד קיימות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יפה מרדכי
עורך הבקשה	מר ספקטור יוסף
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

בית וגן 70 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	77	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8244	תחילת תוקף	25/07/2003	rw42		

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבקשה בגוש : 30342 חלקה : 77 ברחוב : בית וגן 70,

קיים בניין בן 3 קומות ובינוי חלקי על הגג מעל קומת מקלט ומחסנים ובו 9 יח"ד .

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +4.40, +2.70 : מוצע תוספת 2 ממ"דים בחזית מזרחית ודרומית, בצד הממ"ד מוצע תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז בחזית הדרומית והצפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"6% הקלה כמותית"

"הקלה מקווי בניין בגין תוספת מרפסת זיז בעומק 1.80 מ' "

"הקלה מקווי בניין בגין בנית ממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 2025.04.29 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 77, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה לעניין פרסום :
	מובא להכרעת הועדה לעניין פרסום, מוצע בבקשה תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, בקיר ללא פתחים, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה לעניין מרפסת בחריגה מקו בניין וממ"ד בחריגה מקו בניין, בנוסף פורסמה הקלה בגין 6% - מובא להכרעת הועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין חריגה מקו בניין בקיר ללא פתחים.
	מוצע בבקשה תוספת 2 ממ"דים ב-2 עמודות שונות, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.
	קווי בניין :
	חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד, בינוי ומרפסת זיז בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע חריגה למרווח האחורי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים בכפוף לפרסום הקלה, הבינוי המוצע מהווה חריגה של 63 ס"מ מתוך 5 מ' מרווח, הבינוי מוצע ללא פתחים ועומד ב-30% המותרים עפ"י תקנות סטיה ניכרת, המוצע עומד במותר אך לא פורסמה

הקלה בגין בינוי בחריגה מקו בניין, פורסמו הקלה בגין מרפסת וממ"ד בחריגה מקו בניין - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין חריגה מקו בניין לבינוי. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/07/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 *8244 תחילת תוקף 25.07.2003, מגורים מיוחד. *1042 תחילת תוקף 20.07.1979, אזור מגורים 1. *תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. הבקשה נבחנה עפ"י תוכנית 1042 היות ותוכנית 8244 הינה תוספת בינוי נקודתית על הגג. סטייה ניכרת : בתוכנית 1042 אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 8244 ומתאר 62 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד, בינוי ומרפסת זיז בחריגה	17/06/2025	חוות דעת תכנונית

מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע חריגה למרווח האחורי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים בכפוף לפרסום הקלה, הבינוי המוצע מהווה חריגה של 63 ס"מ מתוך 5 מ' מרווח, הבינוי מוצע ללא פתחים ועומד ב-30% המותרים עפ"י תקנות סטיה ניכרת, המוצע עומד במותר אך לא פורסמה הקלה בגין בינוי בחריגה מקו בניין, פורסמו הקלה בגין מרפסת וממ"ד בחריגה מקו בניין - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין חריגה מקו בניין לבינוי. לעניין המרפסת - (ראה סעיף מרפסת זיז) לעניין הממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 75%, היתרים שיצאו : 93/144.2 : בהיתר זה אושר תוספת 25.66 מ"ר על הגג מכח תוכנית 8244. 93/144.1 : בהיתר זה אושר תוספת בינוי על הגג בשטח של 56.12 מ"ר עיקרי מכח תוכנית 8244. 93/144 : בהיתר זו אושרו מרפסות ללא תוספת שטחי בניה. 2020/244 : בהיתר זה אושר תוספת 3.55 מ"ר שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז. מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 6% הקלה, פורסמה הקלה בנדון. 6% : שטח החלקה : 798 מ"ר, 6% = 47.88 מ"ר, לחלק ל-9 יח"ד סה"כ 5.32 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת 8.03 מ"ר ל-2 יח"ד - המוצע עומד בשטחים המותרים מכח 6% הקלה. ממ"ד : חזית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד עבור יח"ד בחזית הצפונית, במסגרת קווי הבניין, הוצג תוכנית צל לדיירים מעל לממ"ד עתידי, לעניין חתימות נדרש 2/3 מבעלי העמודה, הוגש כנדרש, 1/3 מבעלי החלקה 7/9 דיירים - המוצע עומד בנדרש. חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי וצידי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' בכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' מגבול החלקה, מוצעת חריגה של 2.56 מ' המותרת 2.47 מ', המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר, לעניין החריגה למרווח הצידי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 2/3 והקיר הפונה לחלקה	

הגובלת יהא אטום, מוצעת חריגה של 77 ס"מ מתוך 4 מ' המרווח, המוצע עומד בנדרש. חתימות שכנים, עומד ב-2/3 מהעמודה, מהחלקה הוגש 7/9 חתימות שכנים כנדרש. פורסמה הקלה בגין הממ"ד בחריגה מקו הבניין, המוצע עומד במותר, הוגשה חתימות שכנים כנדרש - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 8.58 מ"ר, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ', המוצע עומד במותר. חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.82 מ' ובשטח של 7.76 מ"ר בחריגה של 1.58 מ' מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה מקו בנין אחורי 40% עד 2 מ', החריגה המוצעת מהווה 31%, עומד במותר, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין ומרפסת בעומק העולה על 1.5 מ', המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. תוכנית צל - קיימות מרפסות ליתר דיירי הבניין. תימוכין קניינים : נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, ישנם חתימות של 7/9 כאשר עומדים ב-2/3 הנדרשים מהעמודה - עומד בנדרש. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת 2 ממ"דים ב-2 עמודות שונות, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	08/04/2025	6% הקלה כמותית הקלה מקווי בנין בגין תוספת מרפסת זיו בעומק 1.8 מ"מ. הקלה מקווי בנין בגין בניית ממ"ד.

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
6	תשלום אגרת בניה	
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
10	עדכון התוכנית בהתאם לאישור מח' שפ"ע	

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום :

מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום, מוצע בבקשה תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, בקיר ללא פתחים, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה לעניין מרפסת בחריגה מקו בניין וממ"ד בחריגה מקו בניין, בנוסף פורסמה הקלה בגין 6% - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין חריגה מקו בניין בקיר ללא פתחים.

מוצע בבקשה תוספת 2 ממ"דים ב-2 עמודות שונות, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

קווי בניין :

חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד, בינוי ומרפסת זיו בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע חריגה למרווח האחורי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים בכפוף לפרסום הקלה, הבינוי המוצע מהווה חריגה של 63 ס"מ מתוך 5 מ' מרווח, הבינוי מוצע ללא פתחים ועומד ב-30% המותרים עפ"י תקנות סטיה ניכרת, המוצע עומד במותר אך לא פורסמה הקלה בגין בינוי בחריגה מקו בניין, פורסמו הקלה בגין מרפסת וממ"ד בחריגה מקו בניין - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין חריגה מקו בניין לבינוי.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2009/0816.03</u>
מספר סידורי	<u>82</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה/הרחבה לבניין קיים + תוספת ממ"ד + תוספת מחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הינמן אביגדור
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קובי אלישבע
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

אביעד 2 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30184	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1083	תחילת תוקף	10/11/1966			
1371	תחילת תוקף	12/12/1968			
1883	תחילת תוקף	14/05/1975			
2021	תחילת תוקף	17/02/1977			
2021ב	תחילת תוקף	08/01/2010			
2021ב	תחילת תוקף	08/01/2010	1	מגורים ב	4854

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות, 2 כניסות המשמש למגורים, ברח' אביעד 2, גבעת מרדכי, גוש : 30184 חלקה : 72.

מצב מוצע :

קומת מחסנים, מפלס 1.75- : מוצעת קומה עבור 2 מחסנים בחזית הצפונית.

קומת קרקע, מפלס 0.75+ : מוצע תוספת בינוי בחזית הצפונית והדרומית.

קומה א', מפלס 3.60+ : מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית ודרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה לחריגה מקו בניין אחורי עבור ממ"ד"

"שינוי מנספח בינוי לשם הזזת מיקום חלון בתוספת מוצעת"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 04.03.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 72, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	לפרסם לפי סעיף 149 :
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח וממ"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו :
	יש להציע תוכנית צל לממ"ד לכל דיירי הבניין ולבצע משלוח הודעות למוצע
	לבצע פרסום לבניה שאינה בהינף אחד,
	וכן להשלים תנאים טרם דיון.

קווי בניין : מוצעת תוספת בינוי בחזית הצפונית עפ"י נספח הבינוי בחריגה מקו בניין צידי, קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת אך החריגה נובעת מסימון קו בניין לא מדויק שאינו תואם את תשריט התוכנית - יש לתקן את סימון קווי הבניין בהתאם לתשריט תוכנית 2021ב' ובכך לא תהיה חריגה מקו הבניין המותר. ממ"ד : חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן להציע חריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין לכיוון הבניין השכן בחלקה הסמוכה, עומד בחריגה המותרת, סה"כ החריגה היא של 2.95 מ' ושומרת על מרחק של כ-5 מ' מהבית השכן - יש להציע את החלון לצד מערב ולא לכיוון השכן. תוכנית צל - לא הוצגה - יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות כנדרש. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.75, קומה א', מפלס +3.60, חזית צפונית : מוצעות 2 מרפסות בחזית צפונית צמוד לבינוי בהתאם לנספח, המרפסת מחושבת כשטח שרות - יש לחשב שטח זה כשטח מרפסות. שלביות ביצוע : "הבניה תעשה בהינף אחד לכל בניין", הבניה אינה מוצעת בהינף אחד, לא פורסמה הקלה בגין שלביות ביצוע - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגדת : *התוספת חוסמת את החלונות ומרפסת שלי שנבנו עפ"י היתר לפני 40 שנה, לא פנו אלי עם התוכניות, המבקשים לא גרו בדירותיהם מעולם. תגובת האגף : הבקשה מוצעת בהתאם לנספח הבינוי, בנוסף מוצע ממ"ד העומד במדיניות מהנדס העיר. 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2021ב תחילת תוקף : 08/01/2010 ייעוד הקרקע : מגורים ב *2021ב' תחילת תוקף 08.01.2010, אזור מגורים ב'. *מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל יש סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, מס' יח"ד ומס' קומות.	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי : בתב"ע 2021ב' : יש נספח בינוי מס' 1 מנחה, מחייב לעניין קווי בניין, גובה בניה ומס' יח"ד. מוצע בבקשה תוספת מחסנים בקומת המרתף, בקומת הקרקע ובקומה א' בהתאם לנספח הבינוי וממ"ד בנוסף למאושר בנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 12.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 2021ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית : מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) מוצעת תוספת בינוי בחזית הצפונית עפ"י נספח הבינוי בחריגה מקו בניין צידי, קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת אך החריגה נובעת מסימון קו בניין לא מדויק שאינו תואם את תשריט התוכנית - יש לתקן את סימון קווי הבניין בהתאם לתשריט תוכנית 2021ב' ובכך לא תהיה חריגה מקו הבניין המותר. שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : 8,468.9 מ"ר, קיים : 82.60 מ"ר - לדירות המבקשות בלבד, מוצע : 57.87 ל-2 יח"ד, סה"כ 115.74 מ"ר. הבינוי מוצע בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. ש. שרות : מוצע בבקשה מרפסת בחזית צפונית צמוד לבינוי בהתאם לנספח, המרפסת מחושבת כשטח שרות - יש לחשב שטח זה כשטח מרפסות. ממ"ד : חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן להציע חריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום.		

הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין לכיוון הבניין השכן בחלקה הסמוכה, עומד בחריגה המותרת, סה"כ החריגה היא של 2.95 מ' ושומרת על מרחק של כ-5 מ' מהבית השכן - יש להציע את החלון לצד מערב ולא לכיוון השכן. תוכנית צל - לא הוצגה - יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות כנדרש. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.75, קומה א', מפלס +3.60, חזית צפונית : מוצעות 2 מרפסות בחזית צפונית צמוד לבינוי בהתאם לנספח, המרפסת מחושבת כשטח שרות - יש לחשב שטח זה כשטח מרפסות. מחסנים : קומת מרתף, מפלס -1.75 : מוצע הורדת חדר מדרגות משותף לקומת המחסנים הכוללת מבואה ותוספת 2 מחסנים, הכל בהתאם לנספח הבינוי, להלן פרוט השטחים : 32.01 מ"ר עבור שטח מבואות ומדרגות, מחסנים בשטח של 18.20 מ"ר ו-18.45 מ"ר, המוצע בהתאם לנספח הבינוי ועומד במותר. שלביות ביצוע : "הבניה תעשה בהינף אחד לכל בניין", הבניה אינה מוצעת בהינף אחד, לא פורסמה הקלה בגין שלביות ביצוע - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי וממ"ד, נדרש 1/3 חתימות שכנים כאשר 2/3 מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, הוגשו 4/12 חתימות שכנים, כאשר עומדים ב-3/2 כנדרש בעמודת הממ"ד. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח וממ"ד, יש להציע תוכנית צל לממ"ד לכל דיירי הבניין ולבצע משלוח הודעות למוצע וכן להשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגדת : *התוספת חוסמת את החלונות ומרפסת שלי שנבנו עפ"י היתר לפני 40 שנה, לא פנו אלי עם התוכניות, המבקשים לא גרו בדירותיהם מעולם. תגובת האגף : הבקשה מוצעת בהתאם לנספח הבינוי, בנוסף מוצע ממ"ד העומד במדיניות מהנדס העיר. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה לחריגה מקו בניין אחורי עבור ממ"ד שינוי מנספח הבינוי לשם הזזת מיקום חלון בתוספת מוצעת	11/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח וממ"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו :

יש להציע תוכנית צל לממ"ד לכל דיירי הבניין ולבצע משלוח הודעות למוצע

לבצע פרסום לבניה שאינה בהינף אחד,

וכן להשלים תנאים טרם דיון.

קווי בניין :

מוצעת תוספת בינוי בחזית הצפונית עפ"י נספח הבינוי בחריגה מקו בניין צידי, קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת אך החריגה נובעת מסימון קו בניין לא מדויק שאינו תואם את תשריט התוכנית - יש לתקן את סימון קווי הבניין בהתאם לתשריט תוכנית 2021ב' ובכך לא תהיה חריגה מקו הבניין המותר.

ממ"ד :

חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן להציע חריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום.

הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין לכיוון הבניין השכן בחלקה הסמוכה, עומד בחריגה המותרת, סה"כ החריגה היא של 2.95 מ' ושומרת על מרחק של כ-5 מ' מהבית השכן - יש להציע את החלון לצד מערב ולא לכיוון השכן.

תוכנית צל - לא הוצגה - יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות כנדרש.

מרפסת זיז :

קומת קרקע, מפלס +0.75, קומה א', מפלס +3.60, חזית צפונית : מוצעות 2 מרפסות בחזית צפונית צמוד לבינוי בהתאם לנספח, המרפסת מחושבת כשטח שרות - יש לחשב שטח זה כשטח מרפסות.

שלביות ביצוע :

"הבניה תעשה בהינף אחד לכל בניין", הבניה אינה מוצעת בהינף אחד, לא פורסמה הקלה בגין שלביות ביצוע - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד.

אישור י גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגדת :

*התוספת חוסמת את החלונות ומרפסת שלי שנבנו עפ"י היתר לפני 40 שנה, לא פנו אלי עם התוכניות, המבקשים לא גרו בדירותיהם מעולם.

תגובת האגף :

הבקשה מוצעת בהתאם לנספח הבינוי, בנוסף מוצע ממ"ד העומד במדיניות מהנדס העיר.

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2023/0424.01</u>
מספר סידורי	<u>83</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ויזל יחזקאל מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אוהיון רבקה
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

שמואל הנביא 65 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	155	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3138	תחילת תוקף	05/11/1989			
3138	תחילת תוקף	05/11/1989			
3138	תחילת תוקף	05/11/1989	6	אזור מסחרי מיוחד	450
7375	תחילת תוקף	01/04/2004			
7375	תחילת תוקף	01/04/2004			
7375	תחילת תוקף	01/04/2004	6	אזור מסחרי מיוחד	

תאור הבקשה

מוצעת מרפסת זיז לדייר בקומה שניה מתוך תכנית צל שאושרה בבקשה קודמת.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	מאחר ולא התקבל אישור שימור הנדרש עפ"י תיק המידע.

מרפסות זיז בחזית קדמית מוצעת מרפסת זיז לדייר. בבקשה קודמת אושרה מרפסת זיז לדיירים בקומה מתחת וכן תכנית צל לדייר זה, כעת מוצע לממש את תכנית הצל, הדייר חורג מתכנית הצל בכך שהמרפסות מוצעות צמודות אחת לשניה, ואילו בבקשה קודמת בעקבות התנגדות דיירי הקומה התחתונה הונחו להפריד את המרפסות, וע"כ תכנית הצל עודכנה וכל המרפסות ניתנו בהפרדה, ע"כ יש להפריד גם את המרפסות הללו ולהצמד לתכנית הצל שאושרה בבקשה מספר 2023/424.00. פורסמה הקלה לשינוי תכנית הצל אולם לא נראה שיפור בתכנית המוצעת ולהפך- התכנית המוצעת מהווה פגיעה תכנונית ע"כ נדרש להצמד לתכנית שאושרה בבקשה הקודמת. שטח המרפסת המוצע: 7.44 מ"ר. מאחר ומדובר בתכנית צל שאושרה בבקשה קודמת- לא נדרש להציג שוב תכנית צל לשאר הדיירים וטבלת שטחים, אולם יש להראות את תכנית הצל כפי שאושרה בתיק הקודם. תנאים טרם דיון עפ"י המערכת לא נדרשו תנאים מוקדמים. אולם בתיק המידע צוין כי נדרש אישור של מחלקת השימור. ע"כ יש להגיש אישור של מחלקת השימור לעיון הוועדה. התנגדויות הוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה : המתנגד הינו דייר קומה אחת מעל הקומה בה מוצעת המרפסת, הוא טוען כי לאור אישור הבקשה הוא לא יוכל לקבל מרפסת כראוי בקומה שלו. תגובת המחלקה : בבקשה קודמת אושרה תכנית צל לשלושת הקומות מעל הקומה שבה אושרו מרפסות, כעת ע"ב מציע לשנות את תכנית הצל,		

אולם השינוי המוצע מהווה פגיעה תכנונית ע"כ הוא מונחה להצמד לתכנית שאושרה, גם המתנגד מציע שינוי לתכנית הצל כך שתותאם גם עבורו בעתיד לכשירצה לממש את המרפסת עבורו. תכנית הצל המוצעת ע"י המתנגד נבחנה וגם היא עומדת במותר, וניתן לאשר אותה, ע"כ מובא להכרעת הוועדה איזו מבין התכניות לאשר, במעמד דיון לשמיעת טענות הצדדים. הדיון יתקיים לאחר קבלת אישור מחלקת השימור על הבקשה שלא התקבל עדיין. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7375 תחילת תוקף : 01/04/2004 ייעוד הקרקע : אזור מסחרי מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 3138 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה ניכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי	19/06/2025	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי מפורט, לא מופיעות מרפסות לדירה זו בנספח הבינוי. קווי בניין התקבל תיק מידע ובו סומנו קווי הבניין. בחזית זו ישנה הפקעה לדרך, וע"ב ביקשה מרפסת זו מעל דרך. פורסמה הקלה למרפסת 1.2 מ' מעל דרך. הבקשה אושרה כתכנית צל בתיק קודם 2023/424. בהוראות התכנית נכתב כי אין לאשר מרפסות זיו מעל הדרך בחזית זו, אולם ע"ב פרסם הקלה בנדון, וכן מאחר וכבר אושרו מרפסות בבקשה קודמת הכוללת תכנית צל לקומה זו ג"כ, אין מניעה לאשר את המוצע, בתנאי לכתוב להלן. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור		

לא רלוונטי		
שטחי בניה שטחים עיקריים:		
לא רלוונטי		
שטחי שרות:		
לא רלוונטי		
ממדים		
לא רלוונטי		
חדרים מחוזקים		
לא רלוונטי		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז בחזית קדמית מוצעת מרפסת זיז לדייר. בבקשה קודמת אושרה מרפסת זיז לדיירים בקומה מתחת וכן תכנית צל לדייר זה, כעת מוצע לממש את תכנית הצל, הדייר חורג מתכנית הצל בכך שהמרפסות מוצעות צמודות אחת לשניה, ואילו בבקשה קודמת בעקבות התנגדות דיירי הקומה התחתונה הונחו להפריד את המרפסות, וע"כ תכנית הצל עודכנה וכל המרפסות ניתנו בהפרדה, ע"כ יש להפריד גם את המרפסות הללו ולהצמד לתכנית הצל שאושרה בבקשה מספר 2023/424.00. פורסמה הקלה לשינוי תכנית הצל אולם לא נראה שיפור בתכנית המוצעת ולהפך- התכנית המוצעת מהווה פגיעה תכנונית ע"כ נדרש להצמד לתכנית שאושרה בבקשה הקודמת. שטח המרפסת המוצע: 7.44 מ"ר. מאחר ומדובר בתכנית צל שאושרה בבקשה קודמת- לא נדרש להציג שוב תכנית צל לשאר הדיירים וטבלת שטחים, אולם יש להראות את תכנית הצל כפי שאושרה בתיק הקודם. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי תנאים טרם דיון עפ"י המערכת לא נדרשו תנאים מוקדמים.		

אולם בתיק המידע צוין כי נדרש אישור של מחלקת השימור. ע"כ יש להגיש אישור של מחלקת השימור לעיון הוועדה. התנגדויות הוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה : המתנגד הינו דייר קומה אחת מעל הקומה בה מוצעת המרפסת, הוא טוען כי לאור אישור הבקשה הוא לא יוכל לקבל מרפסת כראוי בקומה שלו. תגובת המחלקה : בבקשה קודמת אושרה תכנית צל לשלושת הקומות מעל הקומה שבה אושרו מרפסות, כעת ע"כ מציע לשנות את תכנית הצל, אולם השינוי המוצע מהווה פגיעה תכנונית ע"כ הוא מונחה להצמד לתכנית שאושרה, גם המתנגד מציע שינוי לתכנית הצל כך שתותאם גם עבורו בעתיד לכשירצה לממש את המרפסת עבורו. תכנית הצל המוצעת ע"י המתנגד נבחנה וגם היא עומדת במותר, וניתן לאשר אותה, ע"כ מובא להכרעת הוועדה איזו מבין התכניות לאשר, במעמד דיון לשמיעת טענות הצדדים. הדיון יתקיים לאחר קבלת אישור מחלקת השימור על הבקשה שלא התקבל עדיין. חוות דעת אדריכלית מוצעת מרפסת זיז עפ"י תכנית צל מבקשה קודמת. יש להצמד למרפסת שאושרה בבקשה קודמת. לא התקבל אישור שימור כנדרש, יש לקבל אישור שימור ולאחר מכן לדון בבקשה במסגרת דיון בהתנגדויות- לשמיעת טענות הצדדים.		

הקלה בגין מרפסת זיז 1.2 מ' מ' מ' מ' מ' מ' מ' מ' מ' מ' מעל דרך	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה מהוראות תוכנית 3138 סעיף ד' בדבר מרפסת זיז מעבר לקו בניין ולכיוון רח' מ' מ' מ' מ' מ' מ' מ' מ' מ' מ' שמואל הנביא (אושרו מרפסות לכיוון זה בבניינים סמוכים)		
שינוי מתוכנית הצל בבקשה 424/23		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
2	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
3	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
4	תשלום אגרת בניה
5	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מאחר ולא התקבל אישור שימור הנדרש עפ"י תיק המידע.

מרפסות זיז

בחזית קדמית מוצעת מרפסת זיו לדייר.

בבקשה קודמת אושרה מרפסת וזו לדיירים בקומה מתחת וכן תכנית צל לדייר זה, כעת מוצע לממש את תכנית הצל, הדייר חורג מתכנית הצל בכך שהמרפסות מוצעות צמודות אחת לשניה, ואילו בבקשה קודמת בעקבות התנגדות דיירי הקומה התחתונה הונחו להפריד את המרפסות, וע"כ תכנית הצל עודכנה וכל המרפסות ניתנו בהפרדה, ע"כ יש להפריד גם את המרפסות הללו ולהצמד לתכנית הצל שאושרה בבקשה מספר 2023/424.00.

פורסמה הקלה לשינוי תכנית הצל אולם לא נראה שיפור בתכנית המוצעת ולהפך- התכנית המוצעת מהווה פגיעה תכנונית ע"כ נדרש להצמד לתכנית שאושרה בבקשה הקודמת.

שטח המרפסת המוצע: 7.44 מ"ר.

מאחר ומדובר בתכנית צל שאושרה בבקשה קודמת- לא נדרש להציג שוב תכנית צל לשאר הדיירים וטבלת שטחים, אולם יש להראות את תכנית הצל כפי שאושרה בתיק הקודם.

תנאים טרם דיון

עפ"י המערכת לא נדרשו תנאים מוקדמים.

אולם בתיק המידע צוין כי נדרש אישור של מחלקת השימור.

ע"כ יש להגיש אישור של מחלקת השימור לעיון הוועדה.

התנגדויות

הוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה :

המתנגד הינו דייר קומה אחת מעל הקומה בה מוצעת המרפסת, הוא טוען כי לאור אישור הבקשה הוא לא יוכל לקבל מרפסת כראוי בקומה שלו.

תגובת המחלקה :

בבקשה קודמת אושרה תכנית צל לשלושת הקומות מעל הקומה שבה אושרו מרפסות, כעת ע"ב מציע לשנות את תכנית הצל, אולם השינוי המוצע מהווה פגיעה תכנונית ע"כ הוא מונחה להצמד לתכנית שאושרה, גם המתנגד מציע שינוי לתכנית הצל כך שתותאם גם עבורו בעתיד לכשירצה לממש את המרפסת עבורו.

תכנית הצל המוצעת ע"י המתנגד נבחנה וגם היא עומדת במותר, וניתן לאשר אותה, ע"כ מובא להכרעת הוועדה איזו מבין התכניות לאשר, במעמד דיון לשמיעת טענות הצדדים.

הדיון יתקיים לאחר קבלת אישור מחלקת השימור על הבקשה שלא התקבל עדיין.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2024/0536.00</u>
מספר סידורי	<u>84</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית פנימית, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה למבנה קיים ובניית ממ"ד בהרחבת קומת הקרקע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן דורית
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	מהנדס קדם כפיר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

סמטת הבאר 137, עין כרם

גוש	חלקה	בשלמות
30404	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2610	תחילת תוקף	23/05/1985	1	אזור מגורים כפרי מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מוצע תוספת בינוי לבית פרטי חד קומתי ברחוב סמטת הבאר 137, עין כרם, גוש : 30404, חלקה : 10.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית מזרחית : מוצע ממ"ד בצמוד לבינוי הקיים.

קומה א', מפלס +3.46 : מוצעת תוספת קומה לבית הקיים הכוללת שביל גישה בחזית הצפונית ומרפסת זיז

בחזית הדרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 18.03.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 10, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסת זיז, ממ"ד, פרגולה ושביל גישה נוסף לבית הקיים, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר בתנאים טרם דיון.
	קווי בניין :
	קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית ודרומית : מוצעת פרגולה בחריגה מקו הבינוי הקיים, היות ומדובר באיזור לשימור חובה להציג התייחסות של מח' השימור למוצע, בנוסף הפרגולה המוצעת הינה כבינוי, מדיניות האגף היא לאשר פרגולה מחומרים קלים בלבד - יש להציע פרגולה מחומרים קלים בלבד ולקבל ע"כ אישור מח' השימור.
	קומה א', מפלס +3.46, חזית צפונית : מוצע שביל גישה נוסף לבית, לקומה המוצעת, השביל גישה מוצע בטופוגרפיה הקיימת ואין מניעה לאשר, אך מוצעת כניסה נוספת לבית הקיים - יש להסיר את הכניסה הקיימת לבית ולהציע כניסה אחת בלבד.

אישור גורמים : שימור - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים, אד' העיר - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2610 תחילת תוקף : 23/05/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כפרי מיוחד *2610 תחילת תוקף 23.05.1985, אזור מגורים כפרי מיוחד. *תכנית מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין :	02/07/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, תוכנית 2610 לא מגדירה קווי בניין, מדיניות העירייה היא לאשר בינוי בקונטור הבית הקיים. מוצעת תוספת ממ"ד בקומת הקרקע בחריגה מגבול הבינוי הקיים - (ראה סעיף ממ"ד) קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית ודרומית : מוצעת פרגולה בחריגה מקו הבינוי הקיים, היות ומדובר באיזור לשימור חובה להציג התייחסות של מח' השימור למוצע, בנוסף הפרגולה המוצעת הינה כבינוי, מדיניות האגף היא לאשר פרגולה מחומרים קלים בלבד - יש להציע פרגולה מחומרים קלים בלבד ולקבל ע"כ אישור מח' השימור. קומה א', מפלס +3.46, חזית צפונית : מוצע שביל גישה נוסף לבית, לקומה המוצעת, השביל גישה מוצע בטופוגרפיה הקיימת ואין מניעה לאשר, אך מוצעת כניסה נוספת לבית הקיים - יש להסיר את הכניסה הקיימת לבית ולהציע כניסה אחת בלבד. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 230-250 מ"ר, שטח כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חדרי הסקה, מקלט, חדרי מדרגות מחושבים בכל קומה וקומה. עיקרי : קיים : 61.65 מ"ר, מוצע : 53.08 מ"ר, סה"כ : 114.73 מ"ר. שרות : מוצע : 12.99 מ"ר עבור ממ"ד. השטחים המוצעים עומדים במותר. ממ"ד : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד בצמוד לבית הקיים, הממ"ד מוצע בחריגה מקו הבינוי הקיים, עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן לאשר ממ"ד בחריגה מקו בניין, הממ"ד מוצע בחריגה מקו הבניין כאשר חלקו בתת הקרקע ואינו מהווה פגיעה חזותית, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע. מרפסת זיז : עפ"י סעיף ו(יד) : תותר בניית מרפסת זיז אחת לכל מבנה בתנאי שרוחבה לא יעלה על 1.50 מ' ואורכה לא יעלה על 3.00 מ'. מוצע בבקשה : מרפסת זיז בקומה א', מפלס +3.46, בחזית		

דרומית, המרפסת המוצעת בעומק של 1.5 מ' וברוחב של 3.00 מ' עפ"י הוראות התוכנית, השטח הכולל של המרפסת הינו 4.50 מ"ר. גובה בניה : עפ"י סעיף 7(ו) : גובה מקסימלי של בניין כולל מעקה יהא 7 מ' לבניין בן 2 קומות, במקרים בהם מוסיפים קומה, גובה הקומה החדשה לא יעלה על 3 מ'. מוצע בבקשה : תוספת קומה בגובה של 2.73 מ' ובגובה כולל של +7.00 מ', המוצע עומד במותר. אישור גורמים : שימור - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - אושר, שפ"ע - חסר, יש להשלים, אד"ה העיר - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסת זיז, ממ"ד, פרגולה ושביל גישה נוסף לבית הקיים, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר בתנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בנין לצורך בניית ממ"ד	25/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8

	9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	10	אישור שירותי הכבאות

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסת זיז, ממ"ד, פרגולה ושביל גישה נוסף לבית הקיים, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר בתנאים טרם דיון.

קווי בניין :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית ודרומית : מוצעת פרגולה בחריגה מקו הבינוי הקיים, היות ומדובר באיזור לשימור חובה להציג התייחסות של מח' השימור למוצע, בנוסף הפרגולה המוצעת הינה כבינוי, מדיניות האגף היא לאשר פרגולה מחומרים קלים בלבד - יש להציע פרגולה מחומרים קלים בלבד ולקבל ע"כ אישור מח' השימור.

קומה א', מפלס +3.46, חזית צפונית : מוצע שביל גישה נוסף לבית, לקומה המוצעת, השביל גישה מוצע בטופוגרפיה הקיימת ואין מניעה לאשר, אך מוצעת כניסה נוספת לבית הקיים - יש להסיר את הכניסה הקיימת לבית ולהציע כניסה אחת בלבד.

אישור גורמים :

שימור - חסר, יש להשלים, שפי"ע - חסר, יש להשלים, אד' העיר - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית 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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2023/0494.00</u>
מספר סידורי	<u>85</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה להרחבת מבנה קיים (הרחבת קומה קיימת ותוספת קומה נוספת) כולל תוספת ממ"ד ומחסן בקומת שירות ושתי מרפסות גג לא מקורות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הנדסאי אדריכלות כץ שקמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כץ שקמה
מתכנן השלד	הנדסאי ישראל שלום
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יחיאל צ'לנוב 2, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	122	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1752	תחילת תוקף	13/10/1974			
2832	תחילת תוקף	29/01/1981	1	אזור מגורים 5 מיוחד	
30408ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית קיים בן 2 קומות המשמש למגורים, ברח' צ'לנוב 2, גוש : 30408 חלקה : 122.

מצב מוצע :

מוצע תוספת בינוי בקומת הקרקע ובקומה א', התוספת כוללת ממ"ד בחזית מזרחית בקומת הקרקע, ע"ב מציג את הקיים והמוצע כמוצע ולא ניתן לבחון את מיקום התוספת ביחס לקיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"חריגה מקו בניין קדמי לקו הבניה הקיימת במגרש"

"תוספת עד 6% משטח המגרש לזכויות הבניה"

"תוספת 2.5% משטח המגרש לזכויות הבניה"

"תוספת 8% משטח המגרש לזכויות הבניה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 2024.01.16 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס#x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 122, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה לעניין הפרסום :
	מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר, פורסמה הקלה בגין 8% למחסן, התוכנית בחלקה הופקדה לפני 8.89, מובא להכרעת הועדה להכרה בפרסום שנעשה גם ל-20 מ"ר מחסן.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.
	דברי הסבר לתוכנית :
	התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18.09.2024 והוחלט "לדחות

במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטחי הבניה, להציע מחסן שאינו עילי ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת התקבלה התוכנית מתוקנת והושלמו תנאים טרם דיון. אחסנה : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר, המחסן מוצע בתת הקרקע, פורסמה הקלה בגין 8% למחסן, מבוקש 20 מ"ר - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום פורסם 8% למחסן, מבוקש 20 מ"ר, התוכנית אושרה לפני 89.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3832 תחילת תוקף : 29/01/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד *מתאר 62, אזור מגורים 6. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18.09.2024 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטחי הבניה, להציע מחסן שאינו עילי ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת התקבלה התוכנית מתוקנת והושלמו תנאים טרם דיון. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.	06/07/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 02.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 2832 ותכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצע בינוי בחריגה של כ-5.00 מ' מקו בניין קדמי, קו הבניין הינו כ-7.50 מ' (10 מ' מציר הדרך) הבינוי הינו עפ"י הקיים בשטח, פורסמה הקלה בנדון. חצר אנגלית - מוצעת חצר אנגלית בחזית מזרחית, החצר עומדת בתקנות בניה במרווחים, בעומק שלא עולה על 1.5 מ' וברוחב שלא עולה על 1.5 מ' - כנדרש. שטח בניה : שטח עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 50% משטח החלקה. הקלות : פורסמה הקלה בגין 6%-2.5%, שטח המגרש הינו : 509 מ"ר, $50\% = 254.5$ מ"ר, $6\% = 30.54$ מ"ר, 2.5% - לא ניתן לבקש היות ולא מוצעת תוספת קומה, 1% מגרש פינתי = 5.09, יש 2 קומות, סה"כ 10.18 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה : 295.22 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 147.61 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח של 101.72 מ"ר בנוסף ל-- 45.62 מ"ר קיים, סה"כ שטח בניה : 147.34 מ"ר - עומד במותר. שטח שרות : מוצעת קומת שרות עבור מחסן וממ"ד בלבד, מדרגות מינימליות בשטח של 3.3 מ"ר, לעניין מחסן וממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד ומחסן) ממ"ד : קומת מרתף, מפלס -2.97, חזית מזרחית - מוצע תוספת ממ"ד בתת הקרקע, במסגרת קווי הבניין בשטח של 9 מ"ר + קירות, היות ומדובר בבתיים דו-משפחתיים ואין עמודת ממ"ד - אין מניעה לאשר. אחסנה : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצע מחסן בשטח של		

20 מ"ר, המחסן מוצע בתת הקרקע, פורסמה הקלה בגין 8% למחסן, מבוקש 20 מ"ר - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום פורסם 8% למחסן, מבוקש 20 מ"ר, התוכנית אושרה לפני 89.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס 3.50+, חזית מזרחית - מוצעות 2 מרפסות גג לא מקורות בשטח כולל של 31.46 מ"ר במסגרת קווי הבניין.

מס' קומות :

עפ"י תב"ע - תותר תוספת קומה שניה (2 קומות), מוצע : 2 קומות - כמותר.

מס' יח"ד :

מותר : 2 יח"ד בכל מגרש, קיים : 2 יח"ד, לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה.

פרגולה :

הפרגולה המוצעת הוסרה מהבקשה.

תימוכין קניינים :

התקבלה חתימת השכן לבקשה, 100% חתימות.

אישורי גורמים :

איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר.

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, לבית פרטי בחלקה דו- משפחתית, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש להציע מחסן שאינו עילי להשלים תנאים טרם דיון. שטח בניה : סה"כ שטח מותר לבניה : 295.22 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 147.61 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח כולל של 136.61 מ"ר שטח עיקרי, בבדיקת התוכנית נראה כי שטחי הבניה לא חושבו כנדרש, לא חושב עובי קיר, מדרגות בשטח של 6.79 מ"ר חושבו כשרות ומוצע מחסן עילי בשטח של 20 מ"ר - לאחר תיקון התוכנית וחישוב השטחים כנדרש יהא ניתן לבחון נושא זה. ממ"ד : מוצע בבקשה : ממ"ד בחריגה של כ-1.70 מ' מקו בניין מהווה כ-40% מהמרווח, לא פורסה הקלה בגין תוספת ממ"ד, היות והמוצע הינו בבית פרטי ולא ניתן לבקש עמודת ממד וכן היות והממ"ד בחריגה מקו בניין צידי לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל הממ"ד המוצע יש להציע את הממ"ד יחד עם המחסן בקומת שרות. אחסנה : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר - התוכנית אושרה לפני 89, בנוסף יש להציע מחסן שאינו מחסן עילי.	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.50, חזית צפונית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 11.78 מ"ר מעל הממ"ד המוצע בקומת הקרקע, המרפסת המוצעת חורגת חלקית מקו הבניין ולא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. פרגולה : ניתן לאשר פרגולה מחומר קל בלבד וזאת במסגרת תקנות הפטור - יש להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית 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.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, לבית פרטי בחלקה דו- משפחתית, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש להציע מחסן שאינו עילי להשלים תנאים טרם דיון.	08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטח בניה : סה"כ שטח מותר לבניה : 295.22 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 147.61 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח כולל של 136.61 מ"ר שטח עיקרי, בבדיקת התוכנית נראה כי שטחי הבניה לא חושבו כנדרש, לא חושב עובי קיר, מדרגות בשטח של 6.79 מ"ר חושבו כשרות ומוצע מחסן עילי בשטח של 20 מ"ר - לאחר תיקון התוכנית וחישוב השטחים כנדרש יהא ניתן לבחון נושא זה. ממ"ד : מוצע בבקשה : ממ"ד בחריגה של כ-1.70 מ' מקו בניין מהווה כ-40% מהמרווח, לא פורסה הקלה בגין תוספת ממ"ד, היות והמוצע הינו בבית פרטי ולא ניתן לבקש עמודת ממד וכן היות והממ"ד בחריגה מקו בניין צידי לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל הממ"ד המוצע יש להציע את הממ"ד יחד עם המחסן בקומת שרות. אחסנה : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר - התוכנית אושרה לפני 89, בנוסף יש להציע מחסן שאינו מחסן עילי. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.50, חזית צפונית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 11.78 מ"ר מעל הממ"ד המוצע בקומת הקרקע, המרפסת המוצעת חורגת חלקית מקו הבניין ולא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. פרגולה : ניתן לאשר פרגולה מחומר קל בלבד וזאת במסגרת תקנות הפטור - יש להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים.		

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30408ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע: *2832 תחילת תוקף 29.01.1981, אזור מגורים 5 מיוחד. *מתאר 62, אזור מגורים 6. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 02.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 2832 ותכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצע בינוי בחריגה של כ-5.00 מ' מקו בניין	03/09/2024	חוות דעת תכנונית

קדמי, קו הבניין הינו כ-7.50 מ' (10 מ' מציר הדרך) הבינוי הינו עפ"י הקיים בשטח, פורסמה הקלה בנדון. מוצעת חריגה מקו בניין קדמי צידי עבור ממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 50% משטח החלקה. הקלות : פורסמה הקלה בגין 6%-2.5%, שטח המגרש הינו : 509 מ"ר, $50\% = 254.5$ מ"ר, $6\% = 30.54$ מ"ר, 2.5% - לא ניתן לבקש היות ולא מוצעת תוספת קומה, 1% מגרש פינתי = 5.09, יש 2 קומות, סה"כ 10.18 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה : 295.22 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 147.61 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח כולל של 136.61 מ"ר שטח עיקרי, בבדיקת התוכנית נראה כי שטחי הבניה לא חושבו כנדרש, לא חושב עובי קיר, מדרגות בשטח של 6.79 מ"ר חושבו כשרות ומוצע מחסן עילי בשטח של 20 מ"ר - לאחר תיקון התוכנית וחישוב השטחים כנדרש יהא ניתן לבחון נושא זה. ממ"ד : חזית צפונית מזרחית - מוצע ממ"ד בקומת קרקע, מפלס +0.00 בחריגה מקו בניין צידי וקדמי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : החריגה לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. מוצע בבקשה : ממ"ד בחריגה של כ-1.70 מ' מקו בניין מהווה כ-40% מהמרווח, לא פורסה הקלה בגין תוספת ממ"ד, היות והמוצע הינו בבית פרטי ולא ניתן לבקש עמודת ממד וכן היות והממ"ד בחריגה מקו בניין צידי לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל הממ"ד המוצע יש להציע את הממ"ד יחד עם המחסן בקומת שרות. אחסנה : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר, המחסן המוצע הינו מחסן עילי ולא ניתן לאשרו במסגרת הבקשה המוצעת, פורסמה הקלה בגין תוספת 8% מחסן - התוכנית אושרה לפני 89, בנוסף יש להציע מחסן שאינו מחסן עילי.		

מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.50, חזית צפונית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 11.78 מ"ר מעל הממ"ד המוצע בקומת הקרקע, המרפסת המוצעת חורגת חלקית מקו הבניין ולא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' קומות : עפ"י תב"ע - תותר תוספת קומה שניה (2 קומות), מוצע : 2 קומות - כמותר. מס' יח"ד : מותר : 2 יח"ד בכל מגרש, קיים : 2 יח"ד, לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה. פרגולה : מוצע בבקשה תוספת פרגולה בחצר בחזית דרומית מזרחית, עפ"י החזית נראה כי הפרגולה המוצעת הינה מבטון, ניתן לאשר פרגולה מחומר קל בלבד וזאת במסגרת תקנות הפטור - יש להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה. תימוכין קניינים : התקבלה חתימת השכן לבקשה, 100% חתימות. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש, וכן להציע מחסן שאינו עילי ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בניין קדמי לקו הבניה הקיימת במגרש תוספת עד 6% משטח המגרש לזכויות הבניה תוספת 2.5% משטח המגרש לזכויות הבניה תוספת 8% משטח המגרש לזכויות הבניה	26/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום :

מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר, פורסמה הקלה בגין 8% למחסן, התוכנית בחלקה הופקדה לפני 8.89, מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם ל-20 מ"ר מחסן.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18.09.2024 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטחי הבניה, להציע מחסן שאינו עילי ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת התקבלה התוכנית מתוקנת והושלמו תנאים טרם דיון.

אחסנה :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר, המחסן מוצע בתת הקרקע, פורסמה הקלה בגין 8% למחסן, מבוקש 20 מ"ר - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום פורסם 8% למחסן, מבוקש 20 מ"ר, התוכנית אושרה לפני 89.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2015/0592.04</u>
מספר סידורי	<u>86</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת בנייה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת ווייס שרה
עורך הבקשה	אדריכל תאדור יובל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

ים סוף 5, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	208	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1136027	תחילת תוקף	21/02/2024	1	מגורים ד	1239

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 7 קומות מעל קומת מחסנים, המשמש למגורים ברח' ים סוף 5 בשכונת רמת אשכול, גוש : 30245, חלקה : 208.

הבניין עבר היתר תוספות מכח תוכנית תמ"א 38, כעת, הוציאו תב"ע נקודתית לבינוי המוצע.

מצב מוצע :

קומה 7, מפלס 17.96+, חזית מזרחית : מוצע תוספת בינוי על בינוי קיים מאושר בהיתר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלה הבאה :

"הקלה משלכיות ביצוע בדבר בניה שלא בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 11.03.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 208, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	המוצע אינו עומד בשלכיות ביצוע, בהתאם להוראות התוכנית, היות והחלטת וועדה להפקדת התוכנית היתה לאחר 1.1.23 לא ניתן לפרסם הקלה כלל ויש להציע בינוי בהינף אחד.000
	וכן חסר אישור נוהל בקרה הנדסית.
	שלכיות ביצוע :
	עפ"י סעיף 7.1.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, אך היות והחלטת וועדה להפקדת התוכנית היתה ב-18.1.23 לא ניתן לבקש הקלות לתוכנית זו - יש להציע את הבניה המוצעת בהינף אחד לכל הבניין.
	תנאים טרם דיון :
	בקרה הנדסית - חסר יש להשלים.

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1136027 תחילת תוקף : 21/02/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ד *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' יח"ד וקווי בניין, המוצע אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי : בתכנית 1136027 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין מוצע בבקשה תוספת בינוי במרפסת גג מאושרת קיימת בהתאם לנספח הבינוי.	22/06/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1136207 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : עיקרי ע"ק עפ"י תב"ע: 3341.29 מ"ר, מוצע: 95.92 מ"ר לבינוי המאושר הקיים, שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי ולכן לא נראה כי קיימת חריגה בשטחי הבניה המותרים. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, אך היות והחלטת וועדה להפקדת התוכנית היתה ב-18.1.23 לא ניתן לבקש הקלות לתוכנית זו - יש להציע את הבניה המוצעת בהינף אחד לכל הבניין. תימוכין קניינים : המוצע הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, אין צורך בתימוכין קניינים. תנאים טרם דיון : סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, המוצע אינו עומד בשלבויות ביצוע ולא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות :		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	18/02/2025	הקלה משלביות ביצוע בדבר בניה שלא בהינף אחד.
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות
1:

המוצע אינו עומד בשלביות ביצוע, בהתאם להוראות התוכנית, היות והחלטת וועדה להפקדת
התוכנית היתה לאחר 1.1.23 לא ניתן לפרסם הקלה כלל ויש להציע בינוי בהינף אחד. 000

וכן חסר אישור נוהל בקרה הנדסית.

שלביות ביצוע:

עפ"י סעיף 7.1.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד,
פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, אך היות והחלטת וועדה להפקדת התוכנית היתה ב-
18.1.23 לא ניתן לבקש הקלות לתוכנית זו - יש להציע את הבניה המוצעת בהינף אחד לכל הבניין.

תנאים טרם דיון:

בקרה הנדסית - חסר יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2013/0594.02</u>
מספר סידורי	<u>87</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימוש בחלל גג רעפים קיים עבור אחסנה ותוספת חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת וינברגר תמר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות תמייב אלבז ליאת
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

בורוכוב 70 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30398ג	תחילת תוקף	16/07/1959	10	אזור מגורים 5	624

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 2 קומות וחלל רעפים המשמש למגורים, ברח' בורוכוב 70, גוש : 30398 חלקה : 23.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +3.01 : מוצע חיזוק חדר קיים ומדרגות לחלל גג הרעפים.

קומה ב', מפלס +6.26 : מוצע הגבת חלל גג רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"העברת 9.16 מ"ר שטח עיקרי מקומה א' לקומה ב"

"תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-325 מ"ר המותרים לצורך שיפור תכנון"

"הקלה לבניית תוספת בשונה מנספח בינוי מחייב"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 21.01.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 23, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים קיים עבור חדר טכני וחיזוק חדר קיים, המוצע עומד במותר, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 12.03.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ולא הוכח שטחים למוצע, לא פורסמו הקלות כנדרש, לא הוצגו חתימות שכנים למוצע, כעת, הבקשה תוקנה, הוסר הבינוי המבוקש וכעת מוצע שימוש בחלל רעפים עבור חלל טכני בהתאם להוראות תוכנית המתאר. ממ"ד : קומה א', מפלס +3.01 : מוצע חיזוק חדר קיים בשטח של 9 מ"ר + קירות בקומה הקיימת, החיזוק מוצע בבינוי החורג מקו בניין, אך היות ומדובר בחיזוק חדר בבינוי קיים, וכן עפ"י תמא 40 בחריגה המותרת מרווח של לפחות 2 מ' לא נדרש פרסום, ניתן לאשר את המוצע - יש לחשב את שטח החדר מחוזק המוצע

כעיקרי קיים ולא כשרות מוצע.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30398ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 *מתאר 62, אזור מגורים 5. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 12.03.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ולא הוכח שטחים למוצע, לא פורסמו הקלות כנדרש, לא הוצגו חתימות שכנים למוצע, כעת, הבקשה תוקנה, הוסר הבינוי המבוקש וכעת מוצע שימוש בחלל רעפים עבור חלל טכני בהתאם להוראות תוכנית המתאר. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 07.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית מזרחית - מוצע תוספת חדר מחוזק בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה :	30/06/2025	חוות דעת תכנונית

השטח העיקרי שהוצע הוסר מהבקשה היות ולא נותרו די שטחים עקריים לניצול, כעת מוצע בבקשה חיזוק חדר קיים ושימוש בחלל רעפים כטכני בהתאם להוראות תוכנית המתאר סעיף 6, בהוראות למבני מגורים. "מקום שמקימים גג משופע על בית כלשהו אפשר יהיה להשתמש בחלל שמחת לגג למחסן ואותו חלל יכיל את מיכלי המים", המוצע עומד בהגדרה זו. סה"כ שטח שרות מוצע עבור אחסנה : 29.75 מ"ר. ממ"ד : קומה א', מפלס +3.01 : מוצע חיזוק חדר קיים בשטח של 9 מ"ר + קירות בקומה הקיימת, החיזוק מוצע בבינוי החורג מקו בניין, אך היות ומדובר בחיזוק חדר בבינוי קיים, וכן עפ"י תמא 40 בחריגה המותרת מרווח של לפחות 2 מ' לא נדרש פרסום, ניתן לאשר את המוצע - יש לחשב את שטח החדר מחוץ המוצע כעיקרי קיים ולא כשרות מוצע. מס' קומות : מותר - 2 קומות, מוצע - השימוש כעיקרי בחלל הרעפים הקיים הוסר וכעת לא מוצעת תוספת קומה בבקשה. גובה בניה : מותר : בתוכנית מתאר אין הגבלה בגובה, מוצע : שימוש בחלל רעפים קיים ללא הגבהת מדלפות הגג. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : שימוש בחלל רעפים, הגג אינו מוצמד למבקש ולכן נדרש 66% חתימות שכנים, הוגשו 3/4 חתימות, חתימה שהיתה בפתיחת התיק כהערת אזהרה כעת מופיעים כבעלים בנסח טאבו - המוצע עומד במותר. אישורי גורמים : איכות סביבה - ל"ר בניה על הגג, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית :		

מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים קיים עבור חדר טכני וחיזוק חדר קיים, המוצע עומד במותר, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו חתימות שכנים כנדרש - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מוצע בבקשה הגבהת גג רעפים ושימוש בחלל הגג, הבקשה מובאת לדחיה היות ו : נדרש לחשב את כלל השטחים בכדי להוכיח יתרת זכויות, לפרסם הקלה בגין תוספת קומה , להשלים חתימות שכנים לבקשה. שטח בניה : מותר עפ"י מתאר : 50% ב-2 קומות, שטח המגרש : 650 מ"ר, 50% = 325 מ"ר. פורסמה הקלה ל-6% = 39 מ"ר. סה"כ שטח מותר : 364. היתרים שיצאו בעבר : 13/594 : בהיתר זה אושר תוספת 36.09 מ"ר ליח"ד מס' 4. 70/231.2 : בהיתר זה אושר תוספת 27.70 מ"ר ליח"ד מס' 1. 70/231 : בהיתר זה אושר תוספת 48.86 מ"ר ליח"ד מס' 3. סה"כ שטח בהיתרים : 112.65 מ"ר, בנוסף, קיים בהיתר במערכת שאין כלל סריקה, הכולל 27.62 מ"ר. בבקשה לא מחושב כלל השטחים הקיימים ולכן לא ניתן לוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים - יש לחשב את כלל השטחים הקיימים והמוצעים ולהציג חישוב המוכיח עמידה בשטחי התב"ע.	12/03/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ממ"ד : קומה א', מפלס +3.01 : מוצע חיזוק חדר קיים בשטח של 9 מ"ר + קירות בקומה הקיימת, החיזוק מוצע בבינוי החורג מקו בניין, לא פורסמה הקלה בגין החריגה - יש לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין. מס' קומות : מותר - 2 קומות, מוצע - תוספת קומה מעל 2 קיימות, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - יש לפרסם הקלה לעניין תוספת קומה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : שימוש בחלל רעפים, הגג אינו מוצמד למבקש ולכן נדרש 66% חתימות שכנים, הוגשו 2/4 חתימות (חתימה אחת מופיעה בהערת אזהרה, לא נחשב) - יש להשלים חתימות שכנים לבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית 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.		
לדחות במכונת המוצעת : מוצע בבקשה הגבהת גג רעפים ושימוש בחלל הגג, הבקשה מובאת לדחיה היות ו : נדרש לחשב את כלל השטחים בכדי להוכיח יתרת זכויות,	03/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לפרסם הקלה בגין תוספת קומה , להשלים חתימות שכנים לבקשה. שטח בניה : מותר עפ"י מתאר : 50% ב-2 קומות, שטח המגרש : 650 מ"ר, 50% = 325 מ"ר. פורסמה הקלה ל-6% = 39 מ"ר. סה"כ שטח מותר : 364. היתרים שיצאו בעבר : 13/594 : בהיתר זה אושר תוספת 36.09 מ"ר ליח"ד מס' 4. 70/231.2 : בהיתר זה אושר תוספת 27.70 מ"ר ליח"ד מס' 1. 70/231 : בהיתר זה אושר תוספת 48.86 מ"ר ליח"ד מס' 3. סה"כ שטח בהיתרים : 112.65 מ"ר, בנוסף, קיים בהיתר במערכת שאין כלל סריקה, הכולל 27.62 מ"ר. בבקשה לא מחושב כלל השטחים הקיימים ולכן לא ניתן לוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים - יש לחשב את כלל השטחים הקיימים והמוצעים ולהציג חישוב המוכיח עמידה בשטחי התב"ע. ממ"ד : קומה א', מפלס +3.01 : מוצע חיזוק חדר קיים בשטח של 9 מ"ר + קירות בקומה הקיימת, החיזוק מוצע בבינוי החורג מקו בניין, לא פורסמה הקלה בגין החריגה - יש לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין. מס' קומות : מותר - 2 קומות, מוצע - תוספת קומה מעל 2 קיימות, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - יש לפרסם הקלה לעניין תוספת קומה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : שימוש בחלל רעפים, הגג אינו מוצמד למבקש		

ולכן נדרש 66% חתימות שכנים, הוגשו 2/4 חתימות (חתימה אחת מופיעה בהערת אזהרה, לא נחשב) - יש להשלים חתימות שכנים לבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30398 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 *מתאר 62, אזור מגורים 5. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 07.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :	26/02/2025	חוות דעת תכנונית

חזית דרומית מזרחית - מוצע תוספת חדר מחזוק בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : מותר עפ"י מתאר : 50% ב-2 קומות, שטח המגרש : 650 מ"ר, 50% = 325 מ"ר. פורסמה הקלה ל-6% = 39 מ"ר. סה"כ שטח מותר : 364. היתרים שיצאו בעבר : 13/594 : בהיתר זה אושר תוספת 36.09 מ"ר ליח"ד מס' 4. 70/231.2 : בהיתר זה אושר תוספת 27.70 מ"ר ליח"ד מס' 1. 70/231 : בהיתר זה אושר תוספת 48.86 מ"ר ליח"ד מס' 3. סה"כ שטח בהיתרים : 112.65 מ"ר, בנוסף, קיים בהיתר במערכת שאין כלל סריקה, הכולל 27.62 מ"ר. בבקשה לא מחושב כלל השטחים הקיימים ולכן לא ניתן לוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים - יש לחשב את כלל השטחים הקיימים והמוצעים ולהציג חישוב המוכיח עמידה בשטחי התב"ע. ממ"ד : קומה א', מפלס +3.01 : מוצע חיזוק חדר קיים בשטח של 9 מ"ר + קירות בקומה הקיימת, החיזוק מוצע בבניוי החורג מקו בניין, לא פורסמה הקלה בגין החריגה - יש לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין. מס' קומות : מותר - 2 קומות, מוצע - תוספת קומה מעל 2 קיימות, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - יש לפרסם הקלה לעניין תוספת קומה. גובה בניה : מותר : בתוכנית מתאר אין הגבלה בגובה, מוצע : הגבהת מדלפות הגג, גובה רום הגג הינו +8.96 מ'.		

תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : שימוש בחלל רעפים, הגג אינו מוצמד למבקש ולכן נדרש 66% חתימות שכנים, הוגשו 2/4 חתימות (חתימה אחת מופיעה בהערת אזהרה, לא נחשב) - יש להשלים חתימות שכנים לבקשה. אישורי גורמים : איכות סביבה - ל"ר בניה על הגג, שפי"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה הגבהת גג רעפים ושימוש בחלל הגג, נדרש לחשב את כלל השטחים בכדי להוכיח יתרת זכויות, לפרסם הקלה בגין תוספת קומה ולהשלים חתימות שכנים לבקשה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
העברת 9.16 מ"ר שטח עיקרי מקומה א"י" לקומה ב"י" תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל- 325 מ"ר המותרים , לצורך שיפור תכנון הקלה לבניית תוספת בשונה מנספח בינוי מחייב	31/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים קיים עבור חדר טכני וחיזוק חדר קיים, המוצע עומד במותר, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 12.03.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ולא הוכח שטחים למוצע, לא פורסמו הקלות כנדרש, לא הוצגו חתימות שכנים למוצע, כעת, הבקשה תוקנה, הוסר הבינוי המבוקש וכעת מוצע שימוש בחלל רעפים עבור חלל טכני בהתאם להוראות תוכנית המתאר.

ממ"ד :

קומה א', מפלס +3.01 : מוצע חיזוק חדר קיים בשטח של 9 מ"ר + קירות בקומה הקיימת, החיזוק מוצע בבינוי החורג מקו בניין, אך היות ומדובר בחיזוק חדר בבינוי קיים, וכן עפ"י תמא 40 בחריגה המותרת מרווח של לפחות 2 מ' לא נדרש פרסום, ניתן לאשר את המוצע - יש לחשב את שטח החדר מחוזק המוצע כעיקרי קיים ולא כשרות מוצע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2016/0414.04</u>
מספר סידורי	<u>88</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית גדר או קיר תמך בגובה של עד 3 מ, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים + ממ"ד, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, עבודות הריסה, הגבהת קרקע וגדר, ריצוף החצר ועבודות פיתוח, הבקשה כוללת הקלות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שרבאני יעקב ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דביר אסתר
מתכנן השלד	אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

הרב מנחם מנדל משקלוב 22, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	155	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
14199	תחילת תוקף	09/05/2015	1	מגורים ג	1083
5/53/01	פתיחת תיק תרש"צ	24/04/1990			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה מדורג חלקי קיים בן 8 קומות המשמש למגורים, ברח' מנחם מנדל משקלוב 22, הר נוף, גוש : 30255, חלקה : 155.

מצב מוצע :

קומת קרקע תחתונה, מפלס 6.12- : מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחזית מערבית, ריצוף חצר בחזית צפונית ושינויים בפתחים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה לעניין עצים לשימור - בקשת הגבהת הקרקע בהיקף של פחות מ-3 מ' מגזע העץ"

"הקלה לשלביות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד"

"הקלה בדבר שינוי מנספח בינוי לעניין פריצת ושינוי פתחים בחזית"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 01.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 155, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מוצע בבקשה ריצוף חצר משותפת, נדרש 66% חתימות שכנים למוצע, הוגשו 13/16 חתימות, המוצע עומד במותר, אין מניעה לאשר.
	חוות דעת תכנונית :
	יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14199 תחילת תוקף : 09/05/2015 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ג' *14199 תחילת תוקף 09.05.2015, אזור מגורים ג'. *התוכנית מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' יח"ד, קווי בניין, מס' קומות וגובה בניה, המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי : בתוכנית 14199 יש נספח בינוי מס' 1, הנספח מנחה, מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות וגובה בניה, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת חלון והגדלת חלון קיים בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 14199 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצע ריצוף והגבהת חצר בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י נוהל המחלקה ניתן להציע הגבהת חצר על גובה של 1 מ', ההגבהה המוצעת הינה בגובה של כ-0.50 מ' ועומדת במותר.	25/06/2025	חוות דעת תכנונית

שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 388.91 מ"ר עיקרי ו-48 מ"ר שרות. מוצע בבקשה : 11.55 מ"ר עיקרי ו-13.03 מ"ר שרות עבור ממ"ד. הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. הבקשה מוצעת בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי ולכן לא נראה כי קיימת חריגה בשטחי הבניה המותרים. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : "בנית כל עמודה בהינף אחד", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בנדון. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה ריצוף חצר משותפת, נדרש 66% חתימות שכנים למוצע, הוגשו 13/16 חתימות, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, היתר מקורי לאחר 1980. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח וריצוף חצר, הושלמו תנאים טרם דיון, הוגשו חתימות שכנים כנדרש - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לעניין עצים לשימור- בקשת הגבהת הקרקע בהיקף של	11/03/2025	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	פחות מ-3 מ"מ מגזע העץ.
	הקלה משלביות ביצוע-לבניה שלא בהינף אחד
	הקלה בדבר שינוי מנספח בינוי לעניין פריצת ושינוי פתחים בחזית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה ריצוף חצר משותפת, נדרש 66% חתימות שכנים למוצע, הוגשו 13/16 חתימות, המוצע עומד במותר, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2017/0211.04</u>
מספר סידורי	<u>89</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חדר מחוזק בקומת גג עבור דירה בקומה עליונה ותכנית שינויים ללא תוספת שטח להיתר מאושר מס' 2000/747.14 שהתוספת המאושרת טרם נבנתה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת בכרך סוניה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	68

כתובת האתר

שד לוי אשכול 2, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30246	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976	1	אזור מגורים 5 מיוחד	
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין הכולל 3 כניסות בעל 7 קומות המשמש למגורים ברח' שד' לוי אשכול 2, רמת אשכול, גוש : 30246, חלקה : 6.

מצב מוצע :

קומה שישית, מפלס 14.50+ : מוצע שינויים מהיתר קודם, מוצע חדר מחוזק ובינוי על מרפסת גג מאושרת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאה :

"חריגה מקו בניין קדמי עבור בניית חדר מחוזק למיגון"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 22.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוכנית שינויים, תוספת חדר מחוזק לבית קיים, הושלמו תנאים טרם דיון, המוצע עומד במותר, אין מניעה לאשר. שטח בניה : החדר המחוזק מוצע על חשבון מרפסת שרות קיימת במקור של הבניין, ע"ב מציע מרפסת שרות אחרת תחת המרפסת הקיימת אך המרפסת המוצעת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות ולכן - יש להסיר את מרפסת השרות המוצעת מהבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.
07/07/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1442א תחילת תוקף : 06/07/1971 ייעוד הקרקע : *1420 תחילת תוקף 13.06.1976, אזור מגורים 2. *1442א' תחילת תוקף 06.07.1971, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 10.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, הנחיות נתנו עפ"י תוכנית 1420 ו-1442 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומה שישית, מפלס +10.40, חזית צפונית : מוצע חדר מחוזק בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : בבקשה לא מוצע שטח עיקרי חדש, מוצע שינויים מיקום של שטחים קיימים, סה"כ עיקרי מאושר בהיתר 2000/747.14 : 143.37 מ"ר, השטחים העיקריים נשארו בהתאם למאושר בהיתר הקודם. ש.שרות : מוצע בבקשה תוספת חדר מחוזק - (ראה סעיף ממ"ד) החדר המחוזק מוצע על חשבון מרפסת שרות קיימת במקור של הבניין, ע"ב מציע מרפסת שרות אחרת תחת המרפסת הקיימת אך המרפסת המוצעת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות ולכן יש להסיר את מרפסת השרות המוצעת מהבקשה.		

ממ"ד : קומה שישית, מפלס 14.50+, חזית צפונית : מוצע חדר מחוזק בחריגה מקו בניין צידי, החריגה המוצעת היא בנישה קיימת במעל בינוי קיים לשכנים ומהווה 14% מהמרווח, עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן להציע חריגה במרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מהמרווח, המוצע עומד בחריגה המותרת. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה בינוי במרפסת גג מאושרת קיימת, ל"ר לבקשה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוכנית שינויים, תוספת חדר מחוזק לבית קיים, הושלמו תנאים טרם דיון, המוצע עומד במותר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה בקו בניין קדמי עבור בניית חדר מחוזק למיגון	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	10

	הגורמים המאשרים	
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוכנית שינויים, תוספת חדר מחוזק לבית קיים, הושלמו תנאים טרם דיון, המוצע עומד במותר, אין מניעה לאשר.

שטח בניה :

החדר המחוזק מוצע על חשבון מרפסת שרות קיימת במקור של הבניין, ע"ב מציע מרפסת שרות אחרת תחת המרפסת הקיימת אך המרפסת המוצעת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות ולכן - יש להסיר את מרפסת השרות המוצעת מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>1997/0893.02</u>
מספר סידורי	<u>90</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת, מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קיסטר יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

שאל המלך 40 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30106	129	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1866	תחילת תוקף	08/08/1974	9	אזור מגורים 3	834

תאור הבקשה

עבור מבנה קיים מוצעת תוספת בניה.

עמודת ממ"דים בחזית קדמית ומרפסות זיז- עמודה של מרפסות אחת מעל השניה ועמודת מרפסות סוכה.

עבור מעבר למרפסת מוצע להפוך מרפסת שרות לשטח עיקרי ע"ח 6% הקלה ו-5% השלמת דירת גג, וכן מבואה לממ"ד.

כמו"כ בקומת המרתף מוצע מחסן משותף לארבעת הדיירים להם מוצעות התוספות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת אדריכלית

מוצעת עמודת ממ"דים, עמודת מרפסות זיז, מרפסת סוכה, ומחסן משותף. קווי בניין התקבל תיק מידע וסומנו קווי בניין עפ"י תיק המידע. בתיק המידע סומנו קווים אלכסוניים בצבע אדום המהווים דרך קיימת בפועל אולם בהוראות התכנית נכתב כי החלקות הקיימות הוגדלו והדרכים המסומנות בקווים אלכסוניים בצבע אדום תבוטלנה ולכן אין מניעה להציע תוספות ע"ג שטח הדרך הקיימת בפועל, מה גם שמדובר בממ"ד המציל חיים ולכן נדרש במיוחד בעת הזו, ובחזית הנגדית לא ניתן להציע את הממ"ד מאחר ומדובר בחניה עבור הבניין הקיימת זה שנים במקום. התוספות מוצעות בתוך קווי הבניין. שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי עבור מרפסות שרות מאחר ומוצעת עמודת מרפסות זיז, ולא ניתן לעבור למרפסות זיז משטח שרות. סך השטח המוצע לדייר: 2.97 מ"ר השטח מוצע ע"ח 6% הקלה. חיוב השטח: שטח החלקה: $791 * 6\% = 47.46$ / לחלק ל-12 תת"ח=3.95 מ"ר. עומד במותר. ע"ב מציעה לקומה העליונה שטח ע"ח 5% השלמת דירת גג, אולם לא ברור מדוע מאחר וניתן להסתפק גם בשטח של 6% הקלה בלבד. שטחי שרות:		

המבואה לממ"ד מוצעת בתור שטח שרות, על ע"ב לחשב את השטח כשטח נטו ממ"ד ולא שרות רגיל, כדי שלא יהיה צורך להוכיח שטחים אלא מדובר בשטח מכח חוק "חרבות ברזל". מחסנים מוצע מחסן משותף לארבעת הדיירים בעמודה בקומת המרתף מתחת לעמודת הממ"דים. במקביל נראה כי ישנם מחסנים בקומה זו עבור הדיירים - 8 במספר. לא ברור האם יש לדיירים אלו מחסנים או לא, מאחר וע"ב מצהירה כי ישנן 12 תת"ח, אולם על ע"ב להוכיח כי אין מחסנים נוספים לדיירים. במידה ויש להם מחסנים - לא ניתן יהיה לאשר את המחסן המוצע למרות שהוא מוצע כמחסן משותף. מרפסות זיז מוצעת עמודת מרפסות זיז בתוך קווי בניין בחזית הקדמית של המבנה הצמוד לממ"ד. אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות מאחר ומדובר בעמודה שאינה מהווה פגיעה אדריכלית למבנה. שטח המרפסות לכל דייר: 7.96 מ"ר. מאחר ומדובר בעמודה שלמה לא נדרש לתת תכנית צל למרפסות וטבלת שטחים מאחר והכל מוצע כעת לכל העמודה. השטח המוצע מותר לדיירים. כמו"כ מוצעת מרפסת זיז אחת לדייר בקומה א' המוצעת כמרפסת סוכה אולם לא ניתן לאשר אותה מאחר ומוצעת ע"ג קיר של ממ"ד ולא ניתן לאשר מרפסות זיז ע"ג קירות ממ"ד. ישנה מרפסת סוכה קיימת לדיירים, וכן מרפסות סוכה קיימות לשאר הדיירים בעמודה. תיקון תכנית a		
	23/06/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1866 תחילת תוקף : 08/08/1974 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3 מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי מפורט בחלקה הנדונה תכניות כפופות : 1511 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות וסטייה נכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בחלקה הנדונה קווי בניין התקבל תיק מידע וסומנו קווי בניין עפ"י תיק המידע. בתיק המידע סומנו קווים אלכסוניים בצבע אדום המהווים דרך קיימת בפועל אולם בהוראות התכנית נכתב כי החלקות הקיימות הוגדלו והדרכים המסומנות בקווים אלכסוניים בצבע אדום תבוטלנה ולכן אין מניעה להציע תוספות ע"ג שטח הדרך הקיימת בפועל, מה גם שמדובר בממ"ד המציל חיים ולכן נדרש במיוחד בעת הזו, ובחזית הנגדית לא ניתן להציע את הממ"ד מאחר ומדובר בחניה עבור הבניין הקיימת זה שנים במקום.		

התוספות מוצעות בתוך קווי הבניין. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי עבור מרפסות שרות מאחר ומוצעת עמודת מרפסות זיז, ולא ניתן לעבור למרפסות זיז משטח שרות. סך השטח המוצע לדייר: 2.97 מ"ר השטח מוצע ע"ח 6% הקלה. חיוב השטח: שטח החלקה: $791 * 6\% = 47.46$ / לחלק ל-12 תת"ח=3.95 מ"ר.		

עומד במותר. ע"ב מציעה לקומה העליונה שטח ע"ח 5% השלמת דירת גג, אולם לא ברור מדוע מאחר וניתן להסתפק גם בשטח של 6% הקלה בלבד. שטחי שרות: המבואה לממ"ד מוצעת בתור שטח שרות, על ע"ב לחשב את השטח כשטח נטו ממ"ד ולא שרות רגיל, כדי שלא יהיה צורך להוכיח שטחים אלא מדובר בשטח מכח חוק "חרבות ברזל". ממדים מוצעת עמודת ממ"דים ל-4 דיירים. הממ"ד מוצע בחזית קדמית אולם שם זהו המיקום הנכון להציע את העמודה, כפי שהוסבר לעיל. שטח הממ"ד המוצע: 8.99 מ"ר נטו + קירות 13.44 מ"ר. עומד במותר. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מחסנים מוצע מחסן משותף לארבעת הדיירים בעמודה בקומת המרתף מתחת לעמודת הממ"דים. במקביל נראה כי ישנם מחסנים בקומה זו עבור הדיירים- 8 במספר. לא ברור האם יש לדיירים אלו מחסנים או לא, מאחר וע"ב מצהירה כי ישנן 12 תת"ח, אולם על ע"ב להוכיח כי אין מחסנים נוספים לדיירים. במידה ויש להם מחסנים- לא ניתן יהיה לאשר את המחסן המוצע למרות שהוא מוצע כמחסן משותף. מרפסות זיז מוצעת עמודת מרפסות זיז בתוך קווי בניין בחזית הקדמית של המבנה הצמוד לממ"ד. אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות מאחר ומדובר בעמודה שאינה מהווה פגיעה אדריכלית למבנה. שטח המרפסות לכל דייר : 7.96 מ"ר. מאחר ומדובר בעמודה שלמה לא נדרש לתת תכנית צל למרפסות וטבלת שטחים מאחר והכל מוצע כעת לכל העמודה. השטח המוצע מותר לדיירים. כמו"כ מוצעת מרפסת זיז אחת לדייר בקומה א' המוצעת כמרפסת סוכה אולם לא ניתן לאשר אותה מאחר ומוצעת ע"ג קיר של ממ"ד ולא ניתן לאשר מרפסות זיז ע"ג קירות ממ"ד. ישנה מרפסת סוכה קיימת לדיירים, וכן מרפסות סוכה קיימות לשאר הדיירים בעמודה.		

תימוכין קניינים בשטח משותף נדרשים חתימות של 1/3 מהחלקה המהווים 2/3 מהעמודה. ארבעת המבקשים הינם שליש מהחלקה- 12 תת"ח, וכן מהווים את כל העמודה. עומד במותר. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 13/05/2025 ע"י אלגרבל טליה. התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 06/05/2025 ע"י כהנה ענבל התנגדויות לא התקבלו התנגדויות חוות דעת אדריכלית מוצעת עמודת ממ"דים, עמודת מרפסות זיז, מרפסת סוכה, ומחסן משותף.		

קווי בניין התקבל תיק מידע וסומנו קווי בניין עפ"י תיק המידע. בתיק המידע סומנו קווים אלכסוניים בצבע אדום המהווים דרך קיימת בפועל אולם בהוראות התכנית נכתב כי החלקות הקיימות הוגדלו והדרכים המסומנות בקווים אלכסוניים בצבע אדום תבוטלנה ולכן אין מניעה להציע תוספות ע"ג שטח הדרך הקיימת בפועל, מה גם שמדובר בממ"ד המציל חיים ולכן נדרש במיוחד בעת הזו, ובחזית הנגדית לא ניתן להציע את הממ"ד מאחר ומדובר בחניה עבור הבניין הקיימת זה שנים במקום. התוספות מוצעות בתוך קווי הבניין. שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע שטח עיקרי עבור מרפסות שרות מאחר ומוצעת עמודת מרפסות זיז, ולא ניתן לעבור למרפסות זיז משטח שרות. סך השטח המוצע לדייר : 2.97 מ"ר השטח מוצע ע"ח 6% הקלה. חיוב השטח : שטח החלקה : $791 * 6\% = 47.46$ / לחלק ל-12 תת"ח=3.95 מ"ר. עומד במותר. ע"ב מציעה לקומה העליונה שטח ע"ח 5% השלמת דירת גג, אולם לא ברור מדוע מאחר וניתן להסתפק גם בשטח של 6% הקלה בלבד. שטחי שרות : המבואה לממ"ד מוצעת בתור שטח שרות, על ע"ב לחשב את השטח כשטח נטו ממ"ד ולא שרות רגיל, כדי שלא יהיה צורך להוכיח שטחים אלא מדובר בשטח מכח חוק "חרבות ברזל".		

מחסנים מוצע מחסן משותף לארבעת הדיירים בעמודה בקומת המרתף מתחת לעמודת הממ"דים. במקביל נראה כי ישנם מחסנים בקומה זו עבור הדיירים- 8 במספר. לא ברור האם יש לדיירים אלו מחסנים או לא, מאחר וע"ב מצהירה כי ישנן 12 תת"ח, אולם על ע"ב להוכיח כי אין מחסנים נוספים לדיירים. במידה ויש להם מחסנים- לא ניתן יהיה לאשר את המחסן המוצע למרות שהוא מוצע כמחסן משותף. מרפסות זיז מוצעת עמודת מרפסות זיז בתוך קווי בניין בחזית הקדמית של המבנה הצמוד לממ"ד. אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות מאחר ומדובר בעמודה שאינה מהווה פגיעה אדריכלית למבנה. שטח המרפסות לכל דייר : 7.96 מ"ר. מאחר ומדובר בעמודה שלמה לא נדרש לתת תכנית צל למרפסות וטבלת שטחים מאחר והכל מוצע כעת לכל העמודה. השטח המוצע מותר לדיירים. כמו"כ מוצעת מרפסת זיז אחת לדייר בקומה א' המוצעת כמרפסת סוכה אולם לא ניתן לאשר אותה מאחר ומוצעת ע"ג קיר של ממ"ד ולא ניתן לאשר מרפסות זיז ע"ג קירות ממ"ד. ישנה מרפסת סוכה קיימת לדיירים, וכן מרפסות סוכה קיימות לשאר הדיירים בעמודה.		
תוספת 6% הקלה ו5% השלמת גג מרפסת בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים תוספת שטח עבור בניית ממ"ד	13/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

מוצעת עמודת ממ"דים, עמודת מרפסות זיז, מרפסת סוכה, ומחסן משותף.

קווי בניין

התקבל תיק מידע וסומנו קווי בניין עפ"י תיק המידע.

בתיק המידע סומנו קווים אלכסוניים בצבע אדום המהווים דרך קיימת בפועל אולם בהוראות התכנית נכתב כי החלקות הקיימות הוגדלו והדרכים המסומנות בקווים אלכסוניים בצבע אדום תבוטלנה ולכן אין מניעה להציע תוספות ע"ג שטח הדרך הקיימת בפועל, מה גם שמדובר בממ"ד המציל חיים ולכן נדרש במיוחד בעת הזו, ובחזית הנגדית לא ניתן להציע את הממ"ד מאחר ומדובר בחניה עבור הבניין הקיימת זה שנים במקום.

התוספות מוצעות בתוך קווי הבניין.

שטחי בניה

שטחים עיקריים:

מוצע שטח עיקרי עבור מרפסות שרות מאחר ומוצעת עמודת מרפסות זיז, ולא ניתן לעבור למרפסות זיז משטח שרות.

סך השטח המוצע לדייר : 2.97 מ"ר

השטח מוצע ע"ח 6% הקלה.

חיוב השטח : שטח החלקה : $791 * 6\% = 47.46$ / לחלק ל-12 תת"ח=3.95 מ"ר.

עומד במותר.

ע"ב מציעה לקומה העליונה שטח ע"ח 5% השלמת דירת גג, אולם לא ברור מדוע מאחר וניתן להסתפק גם בשטח של 6% הקלה בלבד.

שטחי שרות :

המבואה לממ"ד מוצעת בתור שטח שרות, על ע"ב לחשב את השטח כשטח נטו ממ"ד ולא שרות רגיל, כדי שלא יהיה צורך להוכיח שטחים אלא מדובר בשטח מכח חוק "חרבות ברזל".

מחסנים

מוצע מחסן משותף לארבעת הדיירים בעמודה בקומת המרתף מתחת לעמודת הממ"דים.

במקביל נראה כי ישנם מחסנים בקומה זו עבור הדיירים- 8 במספר.

לא ברור האם יש לדיירים אלו מחסנים או לא, מאחר וע"ב מצהירה כי ישנן 12 תת"ח, אולם על ע"ב להוכיח כי אין מחסנים נוספים לדיירים.

במידה ויש להם מחסנים- לא ניתן יהיה לאשר את המחסן המוצע למרות שהוא מוצע כמחסן משותף.

מרפסות זיז

מוצעת עמודת מרפסות זיז בתוך קווי בניין בחזית הקדמית של המבנה הצמוד לממ"ד.

אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות מאחר ומדובר בעמודה שאינה מהווה פגיעה אדריכלית למבנה.

שטח המרפסות לכל דייר : 7.96 מ"ר.

מאחר ומדובר בעמודה שלמה לא נדרש לתת תכנית צל למרפסות וטבלת שטחים מאחר והכל מוצע כעת לכל העמודה.

השטח המוצע מותר לדיירים.

כמו"כ מוצעת מרפסת זיז אחת לדייר בקומה א' המוצעת כמרפסת סוכה אולם לא ניתן לאשר אותה מאחר ומוצעת ע"ג קיר של ממ"ד ולא ניתן לאשר מרפסות זיז ע"ג קירות ממ"ד.

ישנה מרפסת סוכה קיימת לדיירים, וכן מרפסות סוכה קיימות לשאר הדיירים בעמודה.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2013/0765.02</u>
מספר סידורי	<u>91</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"דים, תוספת מחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הורן יצחק
עורך הבקשה	חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

קרל נטר 18, מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
30100	134	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12558	תחילת תוקף	23/07/2010			
12558	תחילת תוקף	23/07/2010	1	מגורים ד	1893
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
5/20/01	תחילת תוקף	20/05/1978			

תאור הבקשה

במבנה קיים בן כ-6 כניסות, מוצעות תוספות בניה הכוללות שטח עיקרי וממ"ד ל-4 דירות.

כמו"כ בקומה העליונה מוצעת הרחבת בניה לקומה מתחת ומרפסת.

בקומת המרתף מוצעים מחסנים עבור 4 הדיירים.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	חוות דעת אדריכלית

מוצעת בקשה התואמת בחלקה את נספח הבינוי. לא ניתן לאשר כעת את הבקשה מהנימוקים להלן : נספח בינוי נספח הבינוי הינו מנחה למעט גובה הבניין, קווי הבניין, ומספר יח"ד שהינם מחייבים. קיים נספח בינוי מפורט, המוצע אינו תואם את נספח הבינוי במדויק מאחר ובנספח מותרים חדר וחדרון וכן מרפסת, אולם כעת מוצע חדר אחד וממ"ד. התוספת מוצעת בעמודה ל-4 דיירים וכן ההרחבה המותרת לדירה בקומה העליונה. התוספת של ממ"ד לדיירים במקום שטח עיקרי מותרת מאחר ומדובר בממ"ד מציל חיים ועפ"י התקנות והנחיות מהנדס העיר ניתן לאשר ממ"ד מעבר למוצע בתב"ע, וכן מעבר לקווי הבניין למרות שמדובר בסטיה נכרת. אולם יש לשים לב שמוצע ממ"ד גדול מהרגיל עד לגבול המגרש כאשר השטח העודף הינו שטח עיקרי, אולם מאחר ומדובר בסטיה נכרת של חריגה מקווי הבניין, וכן מדובר בבינוי עד לגבול המגרש- כאשר בבינוי של ממ"ד לא ניתן לבנות עד לגבול המגרש אלא להותיר מעבר ורק אם אין ברירה כלל יתכן וניתן לאשר זאת אולם כאן זה לא המקרה ולא ניתן לאשר את הממ"ד עד לגבול המגרש- יש לצמצם את הממ"ד לגודל המותר עפ"י התקנות. כמו"כ התכנון הפנימי נדרש בשינוי בכדי להגדיל את גודל החדר ע"ח המבואה המוצעת שאר התוספת המוצעת הינה שטח עיקרי בתוך קווי הבניין כפי שהוצע בנספח הבינוי כך שאין מניעה לאשר למרות שהקונטור כבר לא זהה לנספח. תוספת ההרחבה בדירה העליונה בקומה ה'- לא זהה במלואה לנספח למרות שכבר אין סיבה לשנות ממה שמותר- בקומה זו		

מאחר ומדובר בהרחבה לקומה מתחת- לא נדרש ממ"ד נוסף, ע"כ לא ברור מהי הסיבה של השינוי וע"כ נדרש להתאים לנספח הבינוי. כמו"כ ע"ב מציע מרפסת מעל כל הבינוי שמוצע מתחת כולל מעל הממ"ד מעבר לקווי הבניין מה שמהווה סטיה נכרת לכל דבר- מעבר לקווי הבניין מותר להציע ממ"ד בלבד מאחר והם מהווים סטיה נכרת. גם בקומת המרתף מוצעים מחסנים מתחת לבינוי המוצע גם מתחת לממ"ד מעבר לקווי הבניין- מה שמהווה שוב סטיה נכרת, וכן מחסנים אלו לא מופיעים בנספח הבינוי כלל, כך שע"ב נדרש להוכיח שלא הוצעו מחסנים אחרים לדיירים אלו במיקום אחר בנספח, כמו"כ ישנם שמונה דיירים בכניסה כפי שמוצג בתב"ע, יש בנספח 5 מחסנים, וכעת מוצעים ארבעה נוספים, לא ברור למי מיועד המחסן הנוסף מוצע כעת.... קווי בניין התקבל תיק מידע וסומנו קווי הבניין, אולם קווי הבניין שסומנו אינם תואמים את קווי הבניין המותרים מאחר ומדובר בקווי בניין חלקיים רק לתוספות ולא מסביב לכל המבנה כמו שע"ב מציגה- יש להתאים את קווי הבניין במלואם למסומן ע"ג תיק המידע. כמו"כ קווי הבניין הינם מחייבים בנספח הבינוי, וחריגה מהם מהווה עפ"י הוראות התכנית סטיה נכרת. ע"כ הדבר היחיד שמותר לחרוג מקווי הבניין בבקשה זו הינו הממ"ד המוצע וגם הוא רק בגודלו המקורי ולא בשטח המוצע מעל המינימום. שאר הבינוי המוצע מעבר לקווי הבניין הינו סטיה נכרת ונדרש להסירו- דהיינו המרפסת בקומה העליונה והמחסנים המוצעים בקומת המרתף. כמו"כ המעטפת בקומת הקרקע- לא ברור עבור מה היא מאחר וע"ב לא הציגה את הקומה הזו בשרטוט ובנספח הבינוי בקומה זו לא הותר בינוי אלא אושר קיר עבור התוספת מעל. כאן עפ"י השרטוט בחתך נראה כי ע"ב מציעה מעטפת לממ"ד בלבד- ומדובר בחנות, שלא ברור האם תקבל מחב מוגן, ואילו התוספות מוצעות באוויר מה שלא ניתן לאשר כלל. יש לשרטט את קומת הכניסה בתוספת שלאר הקומות שהוצגו.	

שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי הבניה המוצעים: 11.55 מ"ר לדייר + 2.57 מ"ר עיקרי מהממ"ד לדייר. בנספח הבינוי מוצע שטח גדול יותר- כך שעומד במותר. בכל מקרה על ע"ב להציג חישוב גרפי בו הוא מציג את השטח שהותר בתב"ע ואת השטח שהוא מציע עכשיו להוכחה שהשטח לא מוצע מעבר למותר. מעבר לזה- ישנה בעיה בחזית הנגדית של דירות אלו, יש שם עמודה של עבירות בניה שנדרשות להריסה וכל דירה שמציעה את השטח נדרשת להרוס את עבירות הבניה שלה טרם הבניה, התב"ע מציעה במקומה של ההריסה עמודה חדשה של בינוי, לא ברור מדוע ע"ב לא מסמנת את עבירות הבניה להריסה ולא מציעה במקומם את העמודה בכדי להכשיר את העמודה הזו, ללא הריסה של עבירות הבניה או לחילופין בניה של כל העמודה- לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע כעת בעמודה בחזית הנגדית. מחסנים מוצעים 4 מחסנים מתחת לתוספת בקומת המרתף, יש להוכיח שהמחסנים שהוצעו בנספח הבינוי אינם שייכים לדיירים המבקשים. כמו"כ ישנם חמש מחסנים שהוצעו בנספח הבינוי וכעת מוצעים ארבעה נוספים, ישנם בסך הכל בכניסה המדוברת שמונה דיירים ואם כן לשם מה להם 9 מחסנים? לא ניתן לאשר מחסן מעבר לאחד לכל דייר. יש להציג חישוב של כל מחסן שאינו עולה על 8% משטח הדירה לה הוא מוצע. יש לתכנן את המחסנים בצורה שונה כך שלא יבלטו מעבר לקו הבניין וכן שהמעברים שלהם לא יקחו שטח רב כל כך- יש לחשב את המעברים ולהוכיח שיש את השטח המוצע כך שלא ניתן להפריז בהם. תיקון תכנית a		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12558 תחילת תוקף : 23/07/2010 ייעוד הקרקע : מגורים ד מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : 1439א, 5/20/01 התכנית משנה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קווי הבניין תוספת יח"ד גובה הבניה לא תתאפשר בניה בשלבים מלמטה כלפי מעלה- אלא עמודות שלמות. ע"ב מציעה בינוי של מחסנים ומרפסות מעבר לקווי הבניין- מהווה סטייה נכרת. נספח בינוי נספח הבינוי הינו מנחה למעט גובה הבניין, קווי הבניין, ומספר יח"ד שהינם מחייבים. קיים נספח בינוי מפורט, המוצע אינו תואם את נספח הבינוי במדויק מאחר ובנספח מותרים חדר וחדרון וכן מרפסת, אולם כעת מוצע חדר אחד וממ"ד.	22/06/2025	חוות דעת תכנונית

התוספת מוצעת בעמודה ל-4 דיירים וכן ההרחבה המותרת לדירה בקומה העליונה. התוספת של ממ"ד לדיירים במקום שטח עיקרי מותרת מאחר ומדובר בממ"ד מציל חיים ועפ"י התקנות והנחיות מהנדס העיר ניתן לאשר ממ"ד מעבר למוצע בתב"ע, וכן מעבר לקווי הבניין למרות שמדובר בסטיה נכרת. אולם יש לשים לב שמוצע ממ"ד גדול מהרגיל עד לגבול המגרש כאשר השטח העודף הינו שטח עיקרי, אולם מאחר ומדובר בסטיה נכרת של חריגה מקווי הבניין, וכן מדובר בבינוי עד לגבול המגרש- כאשר בבינוי של ממ"ד לא ניתן לבנות עד לגבול המגרש אלא להותיר מעבר ורק אם אין ברירה כלל יתכן וניתן לאשר זאת אולם כאן זה לא המקרה ולא ניתן לאשר את הממ"ד עד לגבול המגרש- יש לצמצם את הממ"ד לגודל המותר עפ"י התקנות. כמו"כ התכנון הפנימי נדרש בשינוי בכדי להגדיל את גודל החדר ע"ח המבואה המוצעת שאר התוספת המוצעת הינה שטח עיקרי בתוך קווי הבניין כפי שהוצע בנספח הבינוי כך שאין מניעה לאשר למרות שהקונטור כבר לא זהה לנספח. תוספת ההרחבה בדירה העליונה בקומה ה'- לא זהה במלואה לנספח למרות שכבר אין סיבה לשנות ממה שמותר- בקומה זו מאחר ומדובר בהרחבה לקומה מתחת- לא נדרש ממ"ד נוסף, ע"כ לא ברור מהי הסיבה של השינוי וע"ב נדרש להתאים לנספח הבינוי. כמו"כ ע"ב מציע מרפסת מעל כל הבינוי שמוצע מתחת כולל מעל הממ"ד מעבר לקווי הבניין מה שמהווה סטיה נכרת לכל דבר- מעבר לקווי הבניין מותר להציע ממ"ד בלבד מאחר והם מהווים סטיה נכרת. גם בקומת המרתף מוצעים מחסנים מתחת לבינוי המוצע גם מתחת לממ"ד מעבר לקווי הבניין- מה שמהווה שוב סטיה נכרת, וכן מחסנים אלו לא מופיעים בנספח הבינוי כלל, כך שע"ב נדרש להוכיח שלא הוצעו מחסנים אחרים לדיירים אלו במיקום אחר בנספח, כמו"כ ישנם שמונה דיירים בכניסה כפי שמוצג בתב"ע, יש בנספח 5 מחסנים, וכעת מוצעים ארבעה נוספים, לא ברור למי מיועד המחסן הנוסף מוצע כעת.... קווי בניין		

התקבל תיק מידע וסומנו קווי הבניין, אולם קווי הבניין שסומנו אינם תואמים את קווי הבניין המותרים מאחר ומדובר בקווי בניין חלקיים רק לתוספות ולא מסביב לכל המבנה כמו שע"ב מציגה- יש להתאים את קווי הבניין במלואם למסומן ע"ג תיק המידע. כמו"כ קווי הבניין הינם מחייבים בנספח הבינוי, וחריגה מהם מהווה עפ"י הוראות התכנית סטיה נכרת. ע"כ הדבר היחיד שמותר לחרוג מקווי הבניין בבקשה זו הינו הממ"ד המוצע וגם הוא רק בגודלו המקורי ולא בשטח המוצע מעל המינימום. שאר הבינוי המוצע מעבר לקווי הבניין הינו סטיה נכרת ונדרש להסירו- דהיינו המרפסת בקומה העליונה והמחסנים המוצעים בקומת המרתף. כמו"כ המעטפת בקומת הקרקע- לא ברור עבור מה היא מאחר וע"ב לא הציגה את הקומה הזו בשרטוט ובנספח הבינוי בקומה זו לא הותר בינוי אלא אושר קיר עבור התוספת מעל. כאן עפ"י השרטוט בחתך נראה כי ע"ב מציעה מעטפת לממ"ד בלבד- ומדובר בחנות, שלא ברור האם תקבל מחב מוגן, ואילו התוספות מוצעות באוויר מה שלא ניתן לאשר כלל. יש לשרטט את קומת הכניסה בתוספת שלאר הקומות שהוצגו. מספר קומות לא מוצעת תוספת קומות. גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור		

לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי הבניה המוצעים: 11.55 מ"ר לדייר + 2.57 מ"ר עיקרי מהממ"ד לדייר. בנספח הבינוי מוצע שטח גדול יותר- כך שעומד במותר. בכל מקרה על ע"ב להציג חישוב גרפי בו הוא מציג את השטח שהותר בתב"ע ואת השטח שהוא מציע עכשיו להוכחה שהשטח לא מוצע מעבר למותר. מעבר לזה- ישנה בעיה בחזית הנגדית של דירות אלו, יש שם עמודה של עבירות בניה שנדרשות להריסה וכל דירה שמציעה את השטח נדרשת להרוס את עבירות הבניה שלה טרם הבניה, התב"ע מציעה במקומה של ההריסה עמודה חדשה של בינוי, לא ברור מדוע ע"ב לא מסמנת את עבירות הבניה להריסה ולא מציעה במקומם את העמודה בכדי להכשיר את העמודה הזו, ללא הריסה של עבירות הבניה או לחילופין בניה של כל העמודה- לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע כעת בעמודה בחזית הנגדית. שטחי שרות: לא רלוונטי ממדים מוצעת עמודת ממ"דים במקום חלק מבינוי מותר בנספח הבינוי. שטח הממ"ד המוצע: 11.97 מ"ר נטו + קירות סה"כ: 15.69 מ"ר. יש לצמצם את הממ"ד לגודל המותר, כפי שנכתב לעיל.		

יש להסיר את המרפסות והמחסנים שמוצעים מעל ומתחת לממ"ד המוצע, מאחר והם חורגים מקווי הבניין. הממ"ד מוצע בחריגה מקו הבניין אולם מותר לאשר זאת מאחר ומדובר בממ"ד מציל חיים למרות שקווי הבניין מהווים סטיה נכרת. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מחסנים מוצעים 4 מחסנים מתחת לתוספת בקומת המרתף, יש להוכיח שהמחסנים שהוצעו בנספח הבינוי אינם שייכים לדיירים המבקשים. כמו"כ ישנם חמש מחסנים שהוצעו בנספח הבינוי וכעת מוצעים ארבעה נוספים, ישנם בסך הכל בכניסה המדוברת שמונה דיירים ואם כן לשם מה להם 9 מחסנים? לא ניתן לאשר מחסן מעבר לאחד לכל דייר. יש להציג חישוב של כל מחסן שאינו עולה על 8% משטח הדירה לה הוא מוצע.		

יש לתכנן את המחסנים בצורה שונה כך שלא יבלטו מעבר לקו הבניין וכן שהמעברים שלהם לא יקחו שטח רב כל כך- יש לחשב את המעברים ולהוכיח שיש את השטח המוצע כך שלא ניתן להפריז בהם. מרפסות מוצעות מרפסות מעבר למה שאושר בנספח הבינוי, מאחר ומדובר בתב"ע שאושרה לאחר שנת 2013 וישנה התייחסות למרפסות- יש להצמד לשטח שאושר ולקונטור שאושר. כמו"כ מאחר ומדובר בקווי בנין המהווים סטיה נכרת- לא ניתן לבקש מרפסת מעל הממ"ד- יש להסיר את כל המרפסות שאושרו מעבר למה שאושר בנספח הבינוי. לא ניתן לנייד מרפסות מקומה לקומה. תימוכין קניינים בשטח משותף לתוספת לפי התב"ע לא נדרש אישור, אולם לממ"ד המוצע- נדרש חתימות של 1/3 מהכניסה. הוגשו חתימות ונבדקו במעמד פתיחת התיק בדסק. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 15/05/2025 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 20/03/2025 התנגדויות לא הוגשו התנגדויות בבקשה הנדונה		

חוות דעת אדריכלית מוצעת בקשה התואמת בחלקה את נספח הבינוי. לא ניתן לאשר כעת את הבקשה מהנימוקים להלן : נספח בינוי נספח הבינוי הינו מנחה למעט גובה הבניין, קווי הבניין, ומספר יח"ד שהינם מחייבים. קיים נספח בינוי מפורט, המוצע אינו תואם את נספח הבינוי במדויק מאחר ובנספח מותרים חדר וחדרון וכן מרפסת, אולם כעת מוצע חדר אחד וממ"ד. התוספת מוצעת בעמודה ל-4 דיירים וכן ההרחבה המותרת לדירה בקומה העליונה. התוספת של ממ"ד לדיירים במקום שטח עיקרי מותרת מאחר ומדובר בממ"ד מציל חיים ועפ"י התקנות והנחיות מהנדס העיר ניתן לאשר ממ"ד מעבר למוצע בתב"ע, וכן מעבר לקווי הבניין למרות שמדובר בסטיה נכרת. אולם יש לשים לב שמוצע ממ"ד גדול מהרגיל עד לגבול המגרש כאשר השטח העודף הינו שטח עיקרי, אולם מאחר ומדובר בסטיה נכרת של חריגה מקווי הבניין, וכן מדובר בבינוי עד לגבול המגרש- כאשר בבינוי של ממ"ד לא ניתן לבנות עד לגבול המגרש אלא להותיר מעבר ורק אם אין ברירה כלל יתכן וניתן לאשר זאת אולם כאן זה לא המקרה ולא ניתן לאשר את הממ"ד עד לגבול המגרש- יש לצמצם את הממ"ד לגודל המותר עפ"י התקנות. כמו"כ התכנון הפנימי נדרש בשינוי בכדי להגדיל את גודל החדר ע"י המבואה המוצעת		

שאר התוספת המוצעת הינה שטח עיקרי בתוך קווי הבניין כפי שהוצע בנספח הבינוי כך שאין מניעה לאשר למרות שהקונטור כבר לא זהה לנספח. תוספת ההרחבה בדירה העליונה בקומה ה' - לא זהה במלואה לנספח למרות שכבר אין סיבה לשנות ממה שמותר - בקומה זו מאחר ומדובר בהרחבה לקומה מתחת - לא נדרש ממ"ד נוסף, ע"כ לא ברור מהי הסיבה של השינוי וע"כ נדרש להתאים לנספח הבינוי. כמו"כ ע"ב מציע מרפסת מעל כל הבינוי שמוצע מתחת כולל מעל הממ"ד מעבר לקווי הבניין מה שמהווה סטיה נכרת לכל דבר - מעבר לקווי הבניין מותר להציע ממ"ד בלבד מאחר והם מהווים סטיה נכרת. גם בקומת המרתף מוצעים מחסנים מתחת לבינוי המוצע גם מתחת לממ"ד מעבר לקווי הבניין - מה שמהווה שוב סטיה נכרת, וכן מחסנים אלו לא מופיעים בנספח הבינוי כלל, כך שע"ב נדרש להוכיח שלא הוצעו מחסנים אחרים לדיירים אלו במיקום אחר בנספח, כמו"כ ישנם שמונה דיירים בכניסה כפי שמוצג בתב"ע, יש בנספח 5 מחסנים, וכעת מוצעים ארבעה נוספים, לא ברור למי מיועד המחסן הנוסף מוצע כעת... קווי בניין התקבל תיק מידע וסומנו קווי הבניין, אולם קווי הבניין שסומנו אינם תואמים את קווי הבניין המותרים מאחר ומדובר בקווי בניין חלקיים רק לתוספות ולא מסביב לכל המבנה כמו שע"ב מציגה - יש להתאים את קווי הבניין במלואם למסומן ע"ג תיק המידע. כמו"כ קווי הבניין הינם מחייבים בנספח הבינוי, וחריגה מהם מהווה עפ"י הוראות התכנית סטיה נכרת. ע"כ הדבר היחיד שמותר לחרוג מקווי הבניין בבקשה זו הינו הממ"ד המוצע וגם הוא רק בגודלו המקורי ולא בשטח המוצע מעל המינימום. שאר הבינוי המוצע מעבר לקווי הבניין הינו סטיה נכרת ונדרש להסירו - דהיינו המרפסת בקומה העליונה והמחסנים המוצעים בקומת המרתף. כמו"כ המעטפת בקומת הקרקע - לא ברור עבור מה היא מאחר וע"ב לא הציגה את הקומה הזו בשרטוט ובנספח הבינוי בקומה זו לא הותר בינוי אלא אושר קיר עבור התוספת מעל. כאן עפ"י השרטוט בחתך נראה כי ע"ב מציעה מעטפת לממ"ד בלבד - ומדובר בחנות, שלא ברור האם תקבל מחב מוגן, ואילו	

התוספות מוצעות באוויר מה שלא ניתן לאשר כלל. יש לשרטט את קומת הכניסה בתוספת שלאר הקומות שהוצגו. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי הבניה המוצעים: 11.55 מ"ר לדייר + 2.57 מ"ר עיקרי מהממ"ד לדייר. בנספח הבינוי מוצע שטח גדול יותר- כך שעומד במותר. בכל מקרה על ע"ב להציג חישוב גרפי בו הוא מציג את השטח שהותר בתב"ע ואת השטח שהוא מציע עכשיו להוכחה שהשטח לא מוצע מעבר למותר. מעבר לזה- ישנה בעיה בחזית הנגדית של דירות אלו, יש שם עמודה של עבירות בניה שנדרשות להריסה וכל דירה שמציעה את השטח נדרשת להרוס את עבירות הבניה שלה טרם הבניה, התב"ע מציעה במקומה של ההריסה עמודה חדשה של בינוי, לא ברור מדוע ע"ב לא מסמנת את עבירות הבניה להריסה ולא מציעה במקומם את העמודה בכדי להכשיר את העמודה הזו, ללא הריסה של עבירות הבניה או לחילופין בניה של כל העמודה- לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע כעת בעמודה בחזית הנגדית. מחסנים מוצעים 4 מחסנים מתחת לתוספת בקומת המרתף, יש להוכיח שהמחסנים שהוצעו בנספח הבינוי אינם שייכים לדיירים המבקשים. כמו"כ ישנם חמש מחסנים שהוצעו בנספח הבינוי וכעת מוצעים ארבעה נוספים, ישנם בסך הכל בכניסה המדוברת שמונה דיירים ואם כן לשם מה להם 9 מחסנים? לא ניתן לאשר מחסן מעבר לאחד לכל דייר. יש להציג חישוב של כל מחסן שאינו עולה על 8% משטח הדירה לה הוא מוצע. יש לתכנן את המחסנים בצורה שונה כך שלא יבלטו מעבר לקו הבניין וכן שהמעברים שלהם לא יקחו שטח רב כל כך- יש לחשב		

את המעברים ולהוכיח שיש את השטח המוצע כך שלא ניתן להפריז בהם.		
חריגה מקו בנין לצורך בניית ממד ניוד שטחים לצורך בניית ממד שינוי מנספח בינוי.	25/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית

מוצעת בקשה התואמת בחלקה את נספח הבינוי.

לא ניתן לאשר כעת את הבקשה מהנימוקים להלן:

נספח בינוי

נספח הבינוי הינו מנחה למעט גובה הבניין, קווי הבניין, ומספר יח"ד שהינם מחייבים.

קיים נספח בינוי מפורט, המוצע אינו תואם את נספח הבינוי במדויק מאחר ובנספח מותרים חדר וחדרון וכן מרפסת, אולם כעת מוצע חדר אחד וממ"ד.

התוספת מוצעת בעמודה ל-4 דיירים וכן ההרחבה המותרת לדירה בקומה העליונה.

התוספת של ממ"ד לדיירים במקום שטח עיקרי מותרת מאחר ומדובר בממ"ד מציל חיים ועפ"י התקנות והנחיות מהנדס העיר ניתן לאשר ממ"ד מעבר למוצע בתב"ע, וכן מעבר לקווי הבניין למרות שמדובר בסטיה נכרת.

אולם יש לשים לב שמוצע ממ"ד גדול מהרגיל עד לגבול המגרש כאשר השטח העודף הינו שטח עיקרי, אולם מאחר ומדובר בסטיה נכרת של חריגה מקווי הבניין, וכן מדובר בבינוי עד לגבול המגרש- כאשר בבינוי של ממ"ד

לא ניתן לבנות עד לגבול המגרש אלא להותיר מעבר ורק אם אין ברירה כלל יתכן וניתן לאשר זאת אולם כאן זה לא המקרה ולא ניתן לאשר את הממ"ד עד לגבול המגרש- יש לצמצם את הממ"ד לגודל המותר עפ"י התקנות.

כמו"כ התכנון הפנימי נדרש בשינוי בכדי להגדיל את גודל החדר ע"ח המבואה המוצעת

שאר התוספת המוצעת הינה שטח עיקרי בתוך קווי הבניין כפי שהוצע בנספח הבינוי כך שאין מניעה לאשר למרות שהקונטור כבר לא זהה לנספח.

תוספת ההרחבה בדירה העליונה בקומה ה'- לא זהה במלואה לנספח למרות שכבר אין סיבה לשנות ממה שמותר- בקומה זו מאחר ומדובר בהרחבה לקומה מתחת- לא נדרש ממ"ד נוסף, ע"כ לא ברור מהי הסיבה של השינוי וע"ב נדרש להתאים לנספח הבינוי.

כמו"כ ע"ב מציע מרפסת מעל כל הבינוי שמוצע מתחת כולל מעל הממ"ד מעבר לקווי הבניין מה שמהווה סטיה נכרת לכל דבר- מעבר לקווי הבניין מותר להציע ממ"ד בלבד מאחר והם מהווים סטיה נכרת.

גם בקומת המרתף מוצעים מחסנים מתחת לבינוי המוצע גם מתחת לממ"ד מעבר לקווי הבניין- מה שמהווה שוב סטיה נכרת, וכן מחסנים אלו לא מופיעים בנספח הבינוי כלל, כך שע"ב נדרש להוכיח שלא הוצעו מחסנים אחרים לדיירים אלו במיקום אחר בנספח, כמו"כ ישנם שמונה דיירים בכניסה כפי שמוצג בתב"ע, יש בנספח 5 מחסנים, וכעת מוצעים ארבעה נוספים, לא ברור למי מיועד המחסן הנוסף מוצע כעת....

קווי בניין

התקבל תיק מידע וסומנו קווי הבניין, אולם קווי הבניין שסומנו אינם תואמים את קווי הבניין המותרים מאחר ומדובר בקווי בניין חלקיים רק לתוספות ולא מסביב לכל המבנה כמו שע"ב מציגה- יש להתאים את קווי הבניין במלואם למסומן ע"ג תיק המידע.

כמו"כ קווי הבניין הינם מחייבים בנספח הבינוי, וחריגה מהם מהווה עפ"י הוראות התכנית סטיה נכרת.

ע"כ הדבר היחיד שמותר לחרוג מקווי הבניין בבקשה זו הינו הממ"ד המוצע וגם הוא רק בגודלו המקורי ולא בשטח המוצע מעל המינימום.

שאר הבינוי המוצע מעבר לקווי הבניין הינו סטיה נכרת ונדרש להסירו- דהיינו המרפסת בקומה העליונה והמחסנים המוצעים בקומת המרתף.

כמו"כ המעטפת בקומת הקרקע- לא ברור עבור מה היא מאחר וע"ב לא הציגה את הקומה הזו בשרטוט ובנספח הבינוי בקומה זו לא הותר בינוי אלא אושר קיר עבור התוספת מעל.

כאן עפ"י השרטוט בחתך נראה כי ע"ב מציעה מעטפת לממ"ד בלבד- ומדובר בחנות, שלא ברור האם תקבל מחב מוגן, ואילו התוספות מוצעות באוויר מה שלא ניתן לאשר כלל.

יש לשרטט את קומת הכניסה בתוספת שלאר הקומות שהוצגו.

שטחי בניה

שטחים עיקריים :

שטחי הבניה המוצעים : 11.55 מ"ר לדייר + 2.57 מ"ר עיקרי מהממ"ד לדייר.

בנספח הבינוי מוצע שטח גדול יותר- כך שעומד במותר.

בכל מקרה על ע"ב להציג חישוב גרפי בו הוא מציג את השטח שהותר בתב"ע ואת השטח שהוא מציע עכשיו להוכחה שהשטח לא מוצע מעבר למותר.

מעבר לזה- ישנה בעיה בחזית הנגדית של דירות אלו, יש שם עמודה של עבירות בניה שנדרשות להריסה וכל דירה שמציעה את השטח נדרשת להרוס את עבירות הבניה שלה טרם הבניה, התב"ע מציעה במקומה של ההריסה עמודה חדשה של בינוי, לא ברור מדוע ע"ב לא מסמנת את עבירות הבניה להריסה ולא מציעה במקומם את העמודה בכדי להכשיר את העמודה הזו, ללא הריסה של עבירות הבניה או לחילופין בניה של כל העמודה- לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע כעת בעמודה בחזית הנגדית.

מחסנים

מוצעים 4 מחסנים מתחת לתוספת בקומת המרתף, יש להוכיח שהמחסנים שהוצעו בנספח הבינוי אינם שייכים לדיירים המבקשים.

כמו"כ ישנם חמש מחסנים שהוצעו בנספח הבינוי וכעת מוצעים ארבעה נוספים, ישנם בסך הכל בכניסה המדוברת שמונה דיירים ואם כן לשם מה להם 9 מחסנים? לא ניתן לאשר מחסן מעבר לאחד לכל דייר.

יש להציג חישוב של כל מחסן שאינו עולה על 8% משטח הדירה לה הוא מוצע.

יש לתכנן את המחסנים בצורה שונה כך שלא יבלטו מעבר לקו הבניין וכן שהמעברים שלהם לא יקחו שטח רב כל כך- יש לחשב את המעברים ולהוכיח שיש את השטח המוצע כך שלא ניתן להפריז בהם.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2024/0545.00</u>
מספר סידורי	<u>92</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד והרחבת מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גון נתנאל משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	מהנדס שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הפסגה 42, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	119	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	4319		

תאור הבקשה

עבור בניין קיים מוצעת עמודת ממ"דים ל-4 דירות, וכן תוספת למרפסות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת אדריכלית	
מוצעת עמודת ממ"דים- אין מניעה לאשר את עמודת הממ"דים המוצעת ולהזיז את החלון המוצע לחזית שלא פונה לגבול המגרש.	
לא ניתן לאשר את התוספת למרפסות הזיז לאור כך שמדובר ביציאה ממרפסות זיז.	

קווי בניין הוגש תיק מידע ובו סימון קווי בניין לפי תכנית מתאר 62 בקו מקווקו אדום, וכן קו בניין כתום מסביב למבנה המקורי. ע"ב סימן רק קו בניין כתום אשר אינו תואם את הקונטור שסומן ע"ג תיק המידע. יש לסמן את קווי הבניין כנדרש. לעניין בחינת הבקשה זה לא מפריע מכיוון שמדובר בממ"דים אשר לאור נחיצותם ניתן לאשר גם מעבר לקווי הבניין. ממדים מוצעת עמודת ממ"דים – ארבעה ממ"דים עבור ארבעה דיירים בבניין קיים, העמודה מוצעת בחזית דרומית- צידית. הממ"דים מוצעים מתוך פתח קיים ועד קונטור המבנה, כמו"כ נשאר מעל מטר עד לגבול המגרש. אין מניעה לאשר את מיקום הממ"דים המוצעים, חלון הממ"ד מוצע בחזית הפונה לגבול המגרש, אולם לפי הנחיית מהנדס העיר הקיר בחזית זו נדרש להיות אטום, ע"כ יש להעביר את החלון לחזית אחרת כפי שמוצג ע"ג התכנית. שטח הממ"ד המוצע הינו 8.98 מ"ר+ קירות סה"כ: 13.75 מ"ר, אין מניעה לאשר עומד במותר. מוצעת תכנית צל לדיירים הצמודים בעמודה נוספת זהה- אין מניעה לאשר. כמובן בכפוף לכך שגם חלונותיהם לא יפנו לגבול המגרש. מרפסות זיז צמוד לממ"דים המוצעים ע"ב מציגה מרפסות זיז קיימות, יש לציין באיזה היתר הן אושרו בכדי שניתן יהיה לבחון כיצד חושבו בהיתר זה, באם מדובר בחלק ממרפסות השרות וחושבו כשרות לא ניתן לקבל מרפסות זיז מתוך מרפסות שרות. כמו"כ ישנן מרפסות שרות בתוך הבית מהן יוצאים למרפסות		

הזיז הקיימות לכאורה, לא ניתן לאשר תוספת למרפסת כשהציאה היא ממרפסת שרות, דבר זה יהפוך את מרפסת השרות לשטח עיקרי, מה שלא מוצע כאן ולא הוכח שישנם די שטחים לכך. יש להסיר את תוספת המרפסת המוצעת. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח מפורט בחלקה זו תכניות כפופות : מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה ניכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בחלקה	25/06/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הוגש תיק מידע ובו סימון קווי בניין לפי תכנית מתאר 62 בקו מקווקו אדום, וכן קו בניין כתום מסביב למבנה המקורי. ע"ב סימן רק קו בניין כתום אשר אינו תואם את הקונטור שסומן ע"ג תיק המידע. יש לסמן את קווי הבניין כנדרש. לעניין בחינת הבקשה זה לא מפריע מכיוון שמדובר בממ"דים אשר לאור נחיצותם ניתן לאשר גם מעבר לקווי הבניין. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה		

שטחים עיקריים : לא רלוונטי שטחי שרות : ראה ממ"דים ומרפסות ממדים מוצעת עמודת ממ"דים – ארבעה ממ"דים עבור ארבעה דיירים בבניין קיים, העמודה מוצעת בחזית דרומית- צידית. הממ"דים מוצעים מתוך פתח קיים ועד קונטור המבנה, כמו"כ נשאר מעל מטר עד לגבול המגרש. אין מניעה לאשר את מיקום הממ"דים המוצעים, חלון הממ"ד מוצע בחזית הפונה לגבול המגרש, אולם לפי הנחיית מהנדס העיר הקיר בחזית זו נדרש להיות אטום, ע"כ יש להעביר את החלון לחזית אחרת כפי שמוצג ע"ג התכנית. שטח הממ"ד המוצע הינו 8.98 מ"ר+ קירות סה"כ : 13.75 מ"ר, אין מניעה לאשר עומד במותר. מוצעת תכנית צל לדיירים הצמודים בעמודה נוספת זהה- אין מניעה לאשר. כמובן בכפוף לכך שגם חלונותיהם לא יפנו לגבול המגרש. חדרים מחוזקים לא רלוונטי		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז צמוד לממ"דים המוצעים ע"ב מציגה מרפסות זיז קיימות, יש לציין באיזה היתר הן אושרו בכדי שניתן יהיה לבחון כיצד חושבו בהיתר זה, באם מדובר בחלק ממרפסות השרות וחושבו כשרות לא ניתן לקבל מרפסות זיז מתוך מרפסות שרות. כמו"כ ישנן מרפסות שרות בתוך הבית מהן יוצאים למרפסות הזיז הקיימות לכאורה, לא ניתן לאשר תוספת למרפסת כשהציאה היא ממרפסת שרות, דבר זה יהפוך את מרפסת השרות לשטח עיקרי, מה שלא מוצע כאן ולא הוכח שישנם די שטחים לכך. יש להסיר את תוספת המרפסת המוצעת. תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו 4 חתימות של הדיירים במבקשים במעמד פתיחת התיק בדסק. קיימים 8 דיירים, יש לקבל חתימות של 1/3 מהדיירים, מתוכם 2/3 מהעמודה, מדובר בעמודה של 4 דיירים שכולם חתומים עליה, ומהווה מעל 1/3 מהחלקה, עומד במותר.		

תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 10/04/2025 ע"י אדלר שירה התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 22/05/2025 ע"י כהנה ענבל התנגדויות לא הוגשו התנגדויות בתיק. חוות דעת אדריכלית מוצעת עמודת ממ"דים- אין מניעה לאשר את עמודת הממ"דים המוצעת ולהזיז את החלון המוצע לחזית שלא פונה לגבול המגרש. לא ניתן לאשר את התוספת למרפסות הזיז לאור כך שמדובר ביציאה ממרפסות זיז.		
תוספת ממ"ד ושטח ממ"ד מחוץ לקו בניין לצורך מיגון. הקלה להגדלת מרפסת לעומק של 2 מטר ועד לשטח סה"כ של 12 מ"ר.	25/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	8

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

חוות דעת אדריכלית

מוצעת עמודת ממ"דים- אין מניעה לאשר את עמודת הממ"דים המוצעת ולהזיז את החלון המוצע לחזית שלא פונה לגבול המגרש.

לא ניתן לאשר את התוספת למרפסות הזיז לאור כך שמדובר ביציאה ממרפסות זיז.

קווי בניין

הוגש תיק מידע ובו סימון קווי בניין לפי תכנית מתאר 62 בקו מקווקו אדום, וכן קו בניין כתום מסביב למבנה המקורי.

ע"ב סימן רק קו בניין כתום אשר אינו תואם את הקונטור שסומן ע"ג תיק המידע.

יש לסמן את קווי הבניין כנדרש.

לעניין בחינת הבקשה זה לא מפריע מכיוון שמדובר בממ"דים אשר לאור נחיצותם ניתן לאשר גם מעבר לקווי הבניין.

ממדים

מוצעת עמודת ממ"דים – ארבעה ממ"דים עבור ארבעה דיירים בבניין קיים, העמודה מוצעת בחזית דרומית- צידית.

הממ"דים מוצעים מתוך פתח קיים ועד קונטור המבנה, כמו"כ נשאר מעל מטר עד לגבול המגרש.

אין מניעה לאשר את מיקום הממ"דים המוצעים, חלון הממ"ד מוצע בחזית הפונה לגבול המגרש, אולם לפי הנחיית מהנדס העיר הקיר בחזית זו נדרש להיות אטום, ע"כ יש להעביר את החלון לחזית אחרת כפי שמוצג ע"ג התכנית.

שטח הממ"ד המוצע הינו 8.98 מ"ר + קירות סה"כ: 13.75 מ"ר, אין מניעה לאשר עומד במותר.

מוצעת תכנית צל לדיירים הצמודים בעמודה נוספת זהה- אין מניעה לאשר.

כמובן בכפוף לכך שגם חלוניתיהם לא יפנו לגבול המגרש.

מרפסות זיז

צמוד לממ"דים המוצעים ע"ב מציגה מרפסות זיז קיימות, יש לציין באיזה היתר הן אושרו בכדי שניתן יהיה לבחון כיצד חושבו בהיתר זה, באם מדובר בחלק ממרפסות השרות וחושבו כשרות לא ניתן לקבל מרפסות זיז מתוך מרפסות שרות.

כמו"כ ישנן מרפסות שרות בתוך הבית מהן יוצאים למרפסות הזיז הקיימות לכאורה, לא ניתן לאשר תוספת למרפסת כשהציאה היא ממרפסת שרות, דבר זה יהפוך את מרפסת השרות לשטח עיקרי, מה שלא מוצע כאן ולא הוכח שישנם די שטחים לכך.

יש להסיר את תוספת המרפסת המוצעת.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>1987/0676.02</u>
מספר סידורי	<u>93</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממד ומחסן ותוספת בניה בקומת מרתף + שינויים במפלס החצר וחניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	ויסברג מיכאל
עורך הבקשה	הנדסאי רינגל פערל
מתכנן השלד	תל ציון (טרשתי) רם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

אורוגואי 28 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	151	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30414ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4658	תחילת תוקף	08/12/2000	132	אזור מגורים מיוחד	741

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית המשמש למגורים, ברח' אורוגואי 28 בשכונת קרת היובל, גוש : 30414 חלקה : 151.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 2.80- : מוצע תוספת בינוי, מחסן וממ"ד.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע מדרגות לקומת המרתף, מוצע ריצוף חצר, מדרגות פיתוח בחזית הצפונית וחניה בחזית מערבית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"חריגה לצורך ממ"ד"

"מחסן עד 20 מ"ר"

"6% הקלה כמותית"

"חריגה 30% מהמרווח בקיר ללא פתחים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 11.03.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 151, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה תוספת קומת מרתף, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	היות ומדובר בתב"ע נפחית לא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין, ולכן נדרש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים,
	ולהשלים תנאים טרם דיון.

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 4658 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית : מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, תוכנית 4658 הינה תב"ע נפחית והגדירה שטחי בניה כפועל יוצא של קווי הבניין, התוכנית גם כללה בתוכה שטחים למרחבים מוגנים, ולכן לא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את הבינוי החורג מקו בניין למסגרת קווי הבניין המותרים. חזית צפונית : מוצעת מדרגות פיתוח בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בגובה שלא יעלה על 1.5 מ', המדרגות המוצעת גבוהות מהמותר - יש לצמצם את המדרגות לגובה 1.5 מ' המותרים. חזית מזרחית : מוצעת חצר אנגלית לממ"ד המוצע בחריגה מקו בניין, היות ולא ניתן לאשר את הממ"ד לא ניתן לאשר את החצר אנגלית המוצעת, במידה ותוצע חצר אנגלית יש להציע בהתאם לתקנות בניה במרווחים. חזית מערבית : מוצעת חניה במרווח - יש להציג אישור מח' הסדרי תנועה לחניה המוצעת. שטח בניה : עפ"י הוראות תוכנית 4658 : שטחי הבניה יהיו פועל יוצא של מס' בקומות וקווי הבניין, שטחי הבניה כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות ומרחבים מוגנים. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בקומת המרתף, שטח עיקרי מוצע בסך של 19.32 מ"ר, בבקשה מוצג שטח בקומת המרתף כעיקרי קיים, לשטח זה לא נמצא היתר - יש להוכיח היתר לשטח המוצג כקיים או להציעו במסגרת הבקשה המוצעת. מוצע בבקשה בינוי בחריגה מקו בניין צפוני, היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין לבינוי - יש לצמצם את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין ולהציע בינוי במסגרת קווי הבניין המותרים בלבד. ש.שרות : מוצע בבקשה ממ"ד בתת הקרקע, בחריגה מקו בניין, הממ"ד מוצע בשטח של 13.01 מ"ר ברוטו, מוצע בבקשה מבואת שרות לממ"ד בשטח של 4.32 מ"ר, היות ושטחי הבניה כוללים שטח למרחבים מוגנים ומדובר בתב"ע נפחית והתב"ע כללה שטחים למרחבים מוגנים, לא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים		

שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(טז) : לא ינתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה ומיועדות להריסה או שאינן תואמות להוראות תכנית זו, בדירת המבקש יש עבירות בניה רבות - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הבינוי הקיים ללא היתר בדירת המבקש. אישור גורמים : הסדרי תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לסמן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *הבקשה כוללת בניה על שטח בו יש לי זכית, אני ביקשתי מס' פעמים ממגיש הבקשה להסגיר את העניין של חלוקה מאוזנת של שטחים משותפים ללא מעלה הולם, אבקש לדחות את הבקשה עד שלעניין זה יוסדר בכתב באופן משביע רצון לצדדים. 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4658 תחילת תוקף : 08/12/2000	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *4658 תחילת תוקף 08.12.2000, אזור מגורים מיוחד. *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 4658 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית: מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, תוכנית 4658 הינה תב"ע נפחית והגדירה שטחי בניה כפועל יוצא של קווי הבניין, התוכנית גם כללה בתוכה שטחים למרחבים מוגנים, ולכן לא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את הבינוי החורג מקו בניין למסגרת קווי הבניין המותרים. חזית צפונית: מוצעת מדרגות פיתוח בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בגובה שלא יעלה על 1.5 מ', המדרגות המוצעת גבוהות מהמותר - יש לצמצם את המדרגות לגובה 1.5 מ' המותרים. חזית מזרחית: מוצעת חצר אנגלית לממ"ד המוצע בחריגה מקו בניין, היות ולא ניתן לאשר את הממ"ד לא ניתן לאשר את החצר אנגלית המוצעת, במידה ותוצע חצר אנגלית יש להציע בהתאם לתקנות בניה במרווחים. חזית מערבית: מוצעת חניה במרווח - יש להציג אישור מח' הסדרי תנועה לחניה המוצעת. שטח בניה: עפ"י הוראות תוכנית 4658: שטחי הבניה יהיו פועל יוצא של מס' בקומות וקווי הבניין, שטחי הבניה כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות ומרחבים מוגנים. מוצע בבקשה: תוספת בינוי בקומת המרתף, שטח עיקרי מוצע בסך של 19.32 מ"ר, בבקשה מוצג שטח בקומת המרתף כעיקרי קיים, לשטח זה לא נמצא היתר - יש להוכיח היתר לשטח המוצג כקיים או להציעו במסגרת הבקשה המוצעת.		

מוצע בבקשה בינוי בחריגה מקו בניין צפוני, היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין לבינוי - יש לצמצם את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין ולהציע בינוי במסגרת קווי הבניין המותרים בלבד. ש.שרות : מוצע בבקשה ממ"ד בתת הקרקע, בחריגה מקו בניין, המממ"ד מוצע בשטח של 13.01 מ"ר ברוטו, מוצע בבקשה מבואת שרות למממ"ד בשטח של 4.32 מ"ר, היות ושטחי הבניה כוללים שטח למרחבים מוגנים ומדובר בתב"ע נפחית והתב"ע כללה שטחים למרחבים מוגנים, לא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את המממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים מחסן - מוצע מחסן בשטח של 19.05 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר. מס' קומות : מותר : 4 קומות, מוצע : תוספת קומה, שימוש בקומת המרתף בהתאם לנספח הבינוי. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(טז) : לא ניתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה ומיועדות להריסה או שאינן תואמות להוראות תכנית זו, בדירת המבקש יש עבירות בניה רבות - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הבינוי הקיים ללא היתר בדירת המבקש. אישור גורמים : שפ"ע - אושר, א. סביבה - אושר, הסדרי תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, בוצע כנדרש במעמד פתיחת התיק, הוגשו חתימות של 2 שכנים נוספים, 75% מבעלי הזכות בנכס, אחד מתנגד. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת קומת מרתף, היות ומדובר בתב"ע נפחית לא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין, ולכן נדרש לצמצם את		

הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לסמן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: *הבקשה כוללת בניה על שטח בו יש לי זכית, אני ביקשתי מס' פעמים ממגיש הבקשה להסגיר את העניין של חלוקה מאוזנת של שטחים משותפים ללא מעלה הולם, אבקש לדחות את הבקשה עד שלעניין זה יוסדר בכתב באופן משביע רצון לצדדים. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
חריגה לצורך ממד מחסן עד 20 מטר 6% הקלה כמותית חריגה 30% מהמרווח בקיר ללא פתחים לצורך מדרגות חוץ ותוספת בניה ללא פתחים.	25/02/2025	הכנת נוסח פרסום
חריגה לצורך ממד מחסן עד 20 מ"ר 6% הקלה כמותית חריגה 30% מהמרווח בקיר לא פתחים	04/02/2025	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת קומת מרתף, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

היות ומדובר בתב"ע נפחית לא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין, ולכן נדרש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים,

ולהשלים תנאים טרם דיון.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 4658 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית צפונית : מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, תוכנית 4658 הינה תב"ע נפחית והגדירה שטחי בניה כפועל יוצא של קווי הבניין, התוכנית גם כללה בתוכה שטחים למרחבים מוגנים, ולכן לא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את הבינוי החורג מקו בניין למסגרת קווי הבניין המותרים.

חזית צפונית : מוצעת מדרגות פיתוח בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בגובה שלא יעלה על 1.5 מ', המדרגות המוצעת גבוהות מהמותר - יש לצמצם את המדרגות לגובה 1.5 מ' המותרים.

חזית מזרחית : מוצעת חצר אנגלית לממ"ד המוצע בחריגה מקו בניין, היות ולא ניתן לאשר את הממ"ד לא ניתן לאשר את החצר אנגלית המוצעת, במידה ותוצע חצר אנגלית יש להציע בהתאם לתקנות בניה במרווחים.

חזית מערבית : מוצעת חניה במרווח - יש להציג אישור מח' הסדרי תנועה לחניה המוצעת.

שטח בניה :

עפ"י הוראות תוכנית 4658 : שטחי הבניה יהיו פועל יוצא של מס' בקומות וקווי הבניין, שטחי הבניה כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות ומרחבים מוגנים.

מוצע בבקשה : תוספת בינוי בקומת המרתף, שטח עיקרי מוצע בסך של 19.32 מ"ר, בבקשה מוצג שטח בקומת המרתף כעיקרי קיים, לשטח זה לא נמצא היתר - יש להוכיח היתר לשטח המוצג כקיים או להציעו במסגרת הבקשה המוצעת.

מוצע בבקשה בינוי בחריגה מקו בניין צפוני, היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין

לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין לבינוי - יש לצמצם את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין ולהציע בינוי במסגרת קווי הבניין המותרים בלבד.

ש.שרות : מוצע בבקשה ממ"ד בתת הקרקע, בחריגה מקו בניין, הממ"ד מוצע בשטח של 13.01 מ"ר ברוטו, מוצע בבקשה מבואת שרות לממ"ד בשטח של 4.32 מ"ר, היות ושטחי הבניה כוללים שטח למרחבים מוגנים ומדובר בתב"ע נפחית והתב"ע כללה שטחים למרחבים מוגנים, לא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(טז) : לא ניתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה ומיועדות להריסה או שאינן תואמות להוראות תכנית זו, בדירת המבקש יש עבירות בניה רבות - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הבינוי הקיים ללא היתר בדירת המבקש.

אישור גורמים :

הסדרי תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

*הבקשה כוללת בניה על שטח בו יש לי זכית, אני ביקשתי מס' פעמים ממגיש הבקשה להסגיר את העניין של חלוקה מאוזנת של שטחים משותפים ללא מעלה הולם, אבקש לדחות את הבקשה עד שלעניין זה יוסדר בכתב באופן משביע רצון לצדדים.

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>1989/0467.03</u>
מספר סידורי	<u>94</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת יח"ד הכשרת מצב קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	כהן שור אברהם
עורך הבקשה	חיון מרדכי יעקב
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

שמואל הנביא 44, שמעון הצדיק

גוש	חלקה	בשלמות
30091	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30091	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות המשמש למגורים, ברח' שמואל הנביא 44, גוש : 30091 חלקה : 72.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +3.90, חזית דרומית : מוצע השלמת קומה קיימת הכוללת ממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 19.01.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 72, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, הוכח יתרת זכויות בחלקה, התוכנית תוקנה כנדרש, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : אך נדרש לבצע פרסום לבקשה, ולהשלים אישור מח' איכות הסביבה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר לפרסם הקלה לעניין בינוי בחריגה מקו בניין. מוצעת מרפסת כניסה בחריגה מקו בניין צידי ומדרגות גישה לקומה - (ראה סעיף מרפסת זיז ובניה במרווחים)

חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, החריגה המוצעת הינה של כ-2 מ' ומעבר מוצע חריגת ממ"ד עד מרחק של כ-6 מ' - יש לפרסם הקלה לחריגה המוצעת. מוצע שימוש במעטפת עם חלון קיימת מאושרת בהיתר 86/829, השימוש מהווה חריגה יותר מ-10% המותרים עפ"י תקנות, ע"ב המציא הבהרה ממח' השימור כי לא ניתן לאטום את החלון הקיים מבחינה שימורית - מובא להכרעת הוועדה אם ניתן להשתמש במעטפת קיימת בחריגה מהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין קווי בניין. ממ"ד : קומה א', מפלס +3.80, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד בקונטור הבניה הקיים בחריגה מקו בניין צידי של כ73 ס"מ בקיר ללא פתחים ו-38 ס"מ בקיר עם פתחים, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים וחריגה המשאירה 2.70 מ' בקיר ללא פתחים, המוצע עומד בחריגה המותרת מכח תקנות, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה בגין חריג מקו בניין לצורך ממ"ד. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - חסר, יש להשלים התחיי, דרכים - חסר. התוכנית אושרה במח' על סמך תוספת בינוי ולא תוספת יח"ד - יש להציג אישור המתייחס לתוספת יח"ד המוצעת. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : *"אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנידון". 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30091 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 *מתאר 62, אזור מגורים 2 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר לפרסם הקלה לעניין בינוי בחריגה מקו בניין. מוצעת מרפסת כניסה בחריגה מקו בניין צידי ומדרגות גישה לקומה - (ראה סעיף מרפסת זיז ובניה במרווחים) חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, החריגה המוצעת הינה של כ-2 מ' ומעבר מוצע חריגת ממ"ד עד מרחק של כ-6 מ' - יש לפרסם הקלה לחריגה המוצעת. מוצע שימוש במעטפת עם חלון קיימת מאושרת בהיתר 86/829, השימוש מהווה חריגה יותר מ-10% המותרים עפ"י תקנות, ע"ב	29/06/2025	חוות דעת תכנונית

ממ"ד : קומה א', מפלס +3.80, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד בקונטור הבניה הקיים בחריגה מקו בניין צידי של כ73 ס"מ בקיר ללא פתחים ו-38 ס"מ בקיר עם פתחים, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים וחריגה המשאירה 2.70 מ' בקיר ללא פתחים, המוצע עומד בחריגה המותרת מכח תקנות, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה בגין חריג מקו בניין לצורך ממ"ד. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +3.80, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כמרפסת על דרך, המרפסת מוצעת בעומק של 1.1 מ' בהתאם לקיים בשטח, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מרפסת מעל דרך בעומק של 1.2 מ', המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : מותר : עפ"י מתאר אין הגבלה במס' יח"ד, ניתן להוסיף יח"ד בתנאי : (1)ששטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, (2)הבקשה צריכה להיות חתומה ע"י 66% מבעלי הזכות בחלקה. מוצע : תוספת יח"ד אחת, שטח הדירה: 43.5 מ"ר + ממ"ד, והושלמו חתימת שכנים. מס' קומות : עפ"י מתאר : מותר 4 קומות, קיים : (בהיתר) 3 קומות, מוצע : השלמת קומה קיימת, שימוש במעטפת מאושרת - אין מניעה לאשר. גובה בניה : מוצעת תוספת בניה בגובה כולל של +8.10 מ', עפ"י המתאר אין הגבלה בגובה הבניה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת יח"ד, נדרש 66% הסכמות שכנים, הומצאו 5/6 חתימות שכנים, 83%.		

שכנה אחת מתנגדת. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שימור - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, הוכח יתרת זכויות בחלקה, התוכנית תוקנה כנדרש אך נדרש לבצע פרסום לבקשה ולהשלים אישור מח' איכות הסביבה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : "*אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בידון". המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
החלטת הוועדה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : - נראה כי אין זכויות נותרות בחלקה, יש להוכיח שטחים בכדי לאשר את המוצע. - לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין : חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר לפרסם הקלה לעניין בינוי בחריגה מקו בניין. חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, החריגה המוצעת הינה של כ-2 מ' ומעבר מוצע חריגת ממ"ד עד מרחק של כ-6 מ' - יש לפרסם הקלה לחריגה המוצעת. שטח בניה : נראה כי שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית המתאר נוצלו במלואם - יש להוכיח שטחי בניה למוצע. ממ"ד : קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית : מוצע ממ"ד החורג מקו בניין קדמי בכ-6 מ' עד לקו בניין 0, לא פורסמה הקלה בנדון - יש להציע בינוי בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים ולפרסם הקלה כנדרש. מרפסת זיו : קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית : לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' יח"ד : יש לוודא לאחר תיקון התוכנית שהדירה אכן עומדת ב-33 מ"ר כנדרש. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - חסר. התוכנית אושרה במח' על סמך תוספת בינוי ולא תוספת יח"ד - יש להציג אישור המתייחס לתוספת יח"ד המוצעת. חוות דעת תכנונית :		

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : *"אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנדון". 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30091 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר לפרסם הקלה לעניין בינוי בחריגה מקו בניין. מוצעת מרפסת כניסה בחריגה מקו בניין צידי ומדרגות גישה לקומה - (ראה סעיף מרפסת זיז ובניה במרווחים) חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, החריגה המוצעת הינה של כ-2 מ' ומעבר מוצע חריגת ממ"ד עד מרחק של כ-6 מ' - יש לפרסם הקלה לחריגה המוצעת. שטח בניה : מותר עפ"י 62 : 93%, שטח המגרש הינו 506 מ"ר, סה"כ 470.58 מ"ר. נראה כי שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית המתאר נוצלו במלואם - יש להוכיח שטחי בניה למוצע. ממ"ד : עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ניתן לאשר ממ"ד בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה, החריגה תהיה בעמודה שלמה ובהצגת תוכנית צל ליתר דיירי הבנין, בחזית קדמית החריגה לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם. קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית : מוצע ממ"ד החורג מקו בניין קדמי בכ-6 מ' עד לקו בניין 0, לא פורסמה הקלה בנדון - יש להציע בינוי בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים ולפרסם הקלה כנדרש. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין קדמי של כ-7.20 מ', עפ"י תכנית מתאר - תותר חריגה מקו בנין קדמי של 1/3 מהמרווח, 2 מ"ר, לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' יח"ד : מותר : עפ"י מתאר אין הגבלה במס' יח"ד, ניתן להוסיף יח"ד בתנאי : (1) ששטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, (2) הבקשה צריכה להיות חתומה ע"י 66% מבעלי הזכות בחלקה. מוצע : תוספת יח"ד אחת, שטח הדירה 55 מ"ר + ממ"ד,		

והושלמו חתימת שכנים, יש לוודא לאחר תיקון התוכנית שהדירה אכן עומדת ב-33 מ"ר כנדרש. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת יח"ד, נדרש 66% הסכמות שכנים, הומצאו 5/6 חתימות שכנים, 83%. שכנה אחת מתנגדת. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, שימור - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - חסר. התוכנית אושרה במח' על סמך תוספת בינוי ולא תוספת יח"ד - יש להציג אישור המתייחס לתוספת יח"ד המוצעת. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, נראה כי אין זכויות נותרות בחלקה, ולא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת יש להוכיח שטחים בכדי לאשר את המוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : *"אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנידון". המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
לדחות במתכונת המוצעת :	04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : - נראה כי אין זכויות נותרות בחלקה, יש להוכיח שטחים בכדי לאשר את המוצע. - לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. קווי בניין : חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר לפרסם הקלה לעניין בינוי בחריגה מקו בניין. חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, החריגה המוצעת הינה של כ-2 מ' ומעבר מוצע חריגת ממ"ד עד מרחק של כ-6 מ' - יש לפרסם הקלה לחריגה המוצעת. שטח בניה : נראה כי שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית המתאר נוצלו במלואם - יש להוכיח שטחי בניה למוצע. ממ"ד : קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית : מוצע ממ"ד החורג מקו בניין קדמי בכ-6 מ' עד לקו בניין 0, לא פורסמה הקלה בנדון - יש להציע בינוי בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים ולפרסם הקלה כנדרש. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית : לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' יח"ד : יש לוודא לאחר תיקון התוכנית שהדירה אכן עומדת ב-33 מ"ר		

כנדרש. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - חסר. התוכנית אושרה במח' על סמך תוספת בינוי ולא תוספת יח"ד - יש להציג אישור המתייחס לתוספת יח"ד המוצעת. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : ***אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנדון". 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.		
	16/05/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4

5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, הוכח יתרת זכויות בחלקה, התוכנית תוקנה כנדרש, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

אך נדרש לבצע פרסום לבקשה,

ולהשלים אישור מח' איכות הסביבה.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר לפרסם הקלה לעניין בינוי בחריגה מקו בניין.

מוצעת מרפסת כניסה בחריגה מקו בניין צידי ומדרגות גישה לקומה - (ראה סעיף מרפסת זיז ובניה במרווחים)

חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, החריגה המוצעת הינה של כ-2 מ' ומעבר מוצע חריגת ממ"ד עד מרחק של כ-6 מ' - יש לפרסם הקלה לחריגה המוצעת.

מוצע שימוש במעטפת עם חלון קיימת מאושרת בהיתר 86/829, השימוש מהווה חריגה יותר מ-10% המותרים עפ"י תקנות, ע"ב המציא הבהרה ממח' השימור כי לא ניתן לאטום את החלון הקיים מבחינה שימורית - מובא להכרעת הוועדה אם ניתן להשתמש במעטפת קיימת בחריגה מהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין קווי בניין.

ממ"ד :

קומה א', מפלס +3.80, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד בקונטור הבניה הקיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-73 ס"מ בקיר ללא פתחים ו-38 ס"מ בקיר עם פתחים, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים וחריגה המשאירה 2.70 מ' בקיר ללא פתחים, המוצע עומד בחריגה המותרת מכח תקנות, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה בגין חריג מקו בניין לצורך ממ"ד.

אישור י גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - חסר, יש להשלים התחיי, דרכים - חסר.

התוכנית אושרה במח' על סמך תוספת בינוי ולא תוספת יח"ד - יש להציג אישור המתייחס לתוספת יח"ד המוצעת.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד :

*"אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנידון".

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2024/0047.00</u>
מספר סידורי	<u>95</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינוי פנים בקומת מרתף, הרחבת יח"ד בקומת קרקע ותוספת קומה. בנוסף: פיצול מבנה ל 4- יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	עו"ד כהן עו"ד כונס נכסים אמיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קימיאגרוב רפאל
מתכנן השלד	מהנדס בורונסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

רמת מוצא 11, רמת מוצא

גוש	חלקה	בשלמות
30311	44	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
945ג''''''					

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת רמת מוצא מבקשים תוספת בניה ותוספת יחידות דיור למבנה קיים

ניתן לראות כי חלקה 44 כוללת 2 בנינים כאשר הבנין הימני כולל יחידת דיור אחת והבנין השמאלי כולל 3 יחידות דיור סה"כ 4 יחידות דיור בחלקה .

עבור הבנין הימני ניתן היתר בניה בת.ב – 1980/35

ועבור הבנין השמאלי ניתן היתר בניה בת.ב - 1988/1018.2

בבקשה פרסמו את ההקלות הבאות :

הקלה בקו בנין צפוני צדדי בשיעור של 3.5 %

הקלה בקו בנין מזרחי צדדי במפלס 3.00 בשיעור של 10.0 %

הקלה בקו בנין מזרחי צדדי במפלס 0.00 בשיעור של 27.8 %

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות הוגשה התנגדות אחת .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות סביבה : לא הוגש

אישור שפ"ע לא הוגש

הסדרי תנועה : נדרש מוסיפים יחידות דיור לא הוגש

שימור : נדרש ולא הוגש

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :	
לא הגישו אישור מקדימים טרם דיון כגון איכות סביבה שפ"ע , מחלקת הסדרי תנועה בשל תוספת יחידות הדיור המבוקשות תנאים אלו מהווים תנאי לדיון .	
וכן נדרשו להגיש אישור שימור לפי סעיף 5 בתיק מידע לא הגש אישור זה מהווה תנאי לדיון .	
2 . אין רוב קניני עבור תוספת יחידות הדיור המבוקשות – ניתן לראות כי החלקה כוללת 4 יחידות דיור ורק המבקש חתום על הבקשה .	
לא פרסמו הקלה לתוספת קומה שלישית על 2 קומות המותרות ולכן יש לבצע פרסום משלים טרם החזרת הבקשה לדיון	
להלן פרוט הבינוי המבוקש :	
רקע לבקשה	
מדובר במבנה חד משפחתי הכולל 2 קומות בבקשה הנוכחית מבקשים להוסיף יחידות דיור ותוספת בניה כמפורט להלן :	
קומת מרתף	
קומה תת קרקעית מאושרת בת.ב. 1980.35 כחלק מיחידת הדיור	

הקיימת ומבוקשת לפיצול עבור יחידת דיור חדשה . לדירה זו יש מענה מיגוני אך יש לחשב את חדר מכונות בקומה זו שהפך לחדר שרות כשטח עיקרי וזאת כי חדר הכניסה לא עומד בהוראות תוכנית המתאר לתוספת שטח שרות . קומת קרקע קומה מאושרת בת.ב. 1980.35 כחלק מיחידת הדיור הקיימת כאשר בבקשה זו מבקשים תוספת בניה בחזית מזרחית עבור יחידת דיור חדשה , יש להציג את השינויים מהיתר 1980.35 וכן לחשב את הכניסה ליחידת הדיור וזאת כי הכניסה מקורה ונכללת בשטחי בניה עיקרים . וכן התוספת עבור יחידת הדיור החדשה מהווה הכשרת מצב קיים וניתן לראות כי היא חורגת מקו בנין בשיעור העולה על 10% לקיר עם פתחים ולכן ניתן להסדיר תוספת זו באם יוצגו הפתחים לאטימה והצגת החריגה המותרת בשיעור שאינו עולה על 30% לקיר ללא פתחים בעומק שלא יעלה על 150 ס"מ מקו בנין . עבור יחידת הדיור הקיימת מבקשים חיזוק חדר קיים וכן לתוספת יחידת הדיור החדשה מבקשים חיזוק חדר קיים החדר מחוזק מחושב עיקרי כנדרש . קומה א' מבקשים קומה חדשה עבור תוספת יחידת דיור קומה זו חורגת מקו בנין אחורי כאשר פורסמה הקלה חריגה של 10% לקיר עם פתחים , לא ניתן לאשר הקלה זו ויש לפרסם הקלה לחריגה בשיעור של 30% לחריגה לקיר ללא פתחים וזאת כי מדובר בהכשרת מצב קיים ולא ניתן להרוס בניה רק של קומה זו ולהכשיר את הקומה מתחת . ניתן לראות כי לאחר תיקון התוכנית טבלת ההקלות צריכה לכלול את ההקלות הבאות : "חריגה מקו בנין אחורי בשיעור שלא עולה על 30% לקיר ללא פתחים במפלס 0.00 ומפלס +3.00 ." "חריגה מקו בנין צידי בשיעור שלא עולה על 10% במפלס 0.00 ומפלס +3.00 ." " הקלה בדבר תוספת קומת מגורים שלישית מעבר ל2 הקומות המותרות. " להלן התייחסות לתוספת יחידת הדיור המבוקשת בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת של 3 יחידות דיור למבנה הימני ובאופן כזה המבנה יכלול 4 יחידות דיור . על מנת לאפשר תוספת יחידות דיור יש לעמוד בתנאים הבאים 1. פרסום הקלה לתוספת יח"ד – אין צורך בפרסום הקלה		

לעניין תוספת יח"ד מכיוון והתב"ע לא הגבילה את מספר יח"ד 2. שטח יח"ד המבוקשת לתוספת שטח לא יפחת מ 33 מ"ר – שטח כל דירה עולה על שטח זה . 3. הסכמה של 66% מדירי החלקה -לא הוגשה הסכמה של 66% מדירי החלקה וזאת כאשר החלקה כוללת 4 יחידות דיור . המבנה הימני נושא הבקשה כולל יחידת דיור אחת כאשר המבנה הצמוד כולל עוד 3 יחידות דיור סה"כ 4 יחידות דיור בחלקה . 5. אישור מחלקת הסדרי תנועה לפתרון חניה עבור 3 יחידות דיור החדשות המבוקשות . 6. הוכחת שטחי בניה לניצול ליחידת דיור זו – הוכח כמפורט בסעיף שטחי בניה 7. . מספר קומות בשל תוספת יחידת הדיור בקומה העליונה המבנה הופך להיות 3 קומות כאשר לפי תב"ע ניתן לבנות 2 קומות לא פרסמו הקלה לתוספת קומה ויש לבצע פרסום משלים בנושא . בדבר " הקלה בדבר תוספת קומת מגורים שלישית מעבר ל2 הקומות המותרות. " לפי תקנות החוק במבנה בן 2 קומות ניתן להוסיף בהקלה קומה נוספת . וכן ניתן לראות כי קומה זו חורגת מקו בנין ניתן לראות התייחסות לחריגה בפרוט סעיף בינוי 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.		
חוות דעת תכנונית מס" תכנית שחלה בחלקה : 945ג" תחילת תוקף: 16.6.69 ייעוד הקרקע: מגורים	16/06/2025	חוות דעת תכנונית

מסמכי התב"ע הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 945ג אשר תחילת תוקפה מיום 16.6.1969 הקובעת אזור מגורים 5 . ניתן לראות כי החלקה המדוברת היא תת חלקה מספר 12 . עוד ניתן לראות כי בתיק מידע יש התייחסות לתב"ע 945ז אשר משנה אחוזי בניה לאזור מגורים 7 ואינה רלוונטית לחלקה נושא הבקשה . הקלות או סטיה ניכרת – אין סעיף סטיה ניכרת בתב,ע זו קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר בבקשה הנוכחית המבנה חורג מקוי הבנין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי בינוי : רקע לבקשה מדובר במבנה חד משפחתי הכולל 2 קומות בבקשה הנוכחית מבקשים להוסיף יחידות דיור ותוספת בניה כמפורט להלן : קומת מרתף קומה תת קרקעית מאושרת בת.ב 1980.35 כחלק מיחידת הדיור הקיימת ומבוקשת לפיצול עבור יחידת דיור חדשה . לדירה זו יש מענה מיגוני אך יש לחשב את חדר מכוונות בקומה זו שהפך לחדר שרות כשטח עיקרי וזאת כי חדר הכניסה לא עומד בהוראות תוכנית המתאר לתוספת שטח שרות . קומת קרקע קומה מאושרת בת.ב 1980.35 כחלק מיחידת הדיור הקיימת כאשר בבקשה זו מבקשים תוספת בניה בחזית מזרחית עבור יחידת דיור חדשה ., יש להציג את השינויים מהיתר 1980.35 וכן לחשב את הכניסה ליחידת הדיור וזאת כי הכניסה מקורה ונכללת בשטחי בניה עיקרים . וכן התוספת עבור יחידת הדיור החדשה מהווה הכשרת מצב קיים וניתן לראות כי היא חורגת מקו בנין בשיעור העולה על 10% לקיר עם פתחים ולכן ניתן להסדיר תוספת זו באם יוצגו הפתחים לאטימה והצגת החריגה המותרת בשיעור שאינו עולה על 30% לקיר ללא פתחים בעומק שלא יעלה על 150 ס"מ מקו בנין . עבור יחידת הדיור הקיימת מבקשים חיזוק חדר קיים וכן לתוספת יחידת הדיור החדשה מבקשים חיזוק חדר קיים החדר		

מחוזק מחושב עיקרי כנדרש . קומה א" מבקשים קומה חדשה עבור תוספת יחידת דיור קומה זו חורגת מקו בנין אחורי כאשר פורסמה הקלה חריגה של 10% לקיר עם פתחים , לא ניתן לאשר הקלה זו ויש לפרסם הקלה לחריגה בשיעור של 30% לחריגה לקיר ללא פתחים וזאת כי מדובר בהכשרת מצב קיים ולא ניתן להרוס בניה רק של קומה זו ולהכשיר את הקומה מתחת . ניתן לראות כי לאחר תיקון התוכנית טבלת ההקלות צריכה לכלול את ההקלות הבאות : "חריגה מקו בנין אחורי בשיעור שלא עולה על 30% לקיר ללא פתחים במפלס 0.00 ומפלס +3.00 ." "חריגה מקו בנין צידי בשיעור שלא עולה על 10% במפלס 0.00 ומפלס +3.00 ." " הקלה בדבר תוספת קומת מגורים שלישית מעבר ל2 הקומות המותרות. " להלן התייחסות לתוספת יחידת הדיור המבוקשת בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת של 3 יחידות דיור למבנה הימני ובאופן כזה המבנה יכלול 4 יחידות דיור . על מנת לאפשר תוספת יחידות דיור יש לעמוד בתנאים הבאים 1. פרסום הקלה לתוספת יח"ד – אין צורך בפרסום הקלה לעניין תוספת יח"ד מכיוון והתב"ע לא הגבילה את מספר יח"ד 2. שטח יח"ד המבוקשת לתוספת שטח לא יפחת מ 33 מ"ר – שטח כל דירה עולה על שטח זה . 3. הסכמה של 66% מדירי החלקה -לא הוגשה הסכמה של 66% מדירי החלקה וזאת כאשר החלקה כוללת 4 יחידות דיור . המבנה הימני נושא הבקשה כולל יחידת דיור אחת כאשר המבנה הצמוד כולל עוד 3 יחידות דיור סה"כ 4 יחידות דיור בחלקה . 5. אישור מחלקת הסדרי תנועה לפתרון חניה עבור 3 יחידות דיור החדשות המבוקשות . 6. הוכחת שטחי בניה לניצול ליחידת דיור זו – הוכח כמפורט בסעיף שטחי בניה 7. . מספר קומות בשל תוספת יחידת הדיור בקומה העליונה המבנה הופך להיות 3 קומות כאשר לפי תב"ע ניתן לבנות 2 קומות לא פרסמו הקלה לתוספת קומה ויש לבצע פרסום משלים בנושא .		

בדבר " הקלה בדבר תוספת קומת מגורים שלישית מעבר ל2 הקומות המותרות. " לפי תקנות החוק במבנה בן 2 קומות ניתן להוסיף בהקלה קומה נוספת . וכן ניתן לראות כי קומה זו חורגת מקו בנין ניתן לראות התייחסות לחריגה בפרוט סעיף בינוי . שטחי בנייה : שטח עיקרי מדובר בחלקה מספר 44 שמהווה תת חלקה 44 ו44א כאשר לפי תב"ע שטח עיקרי מותר הוא 50% ב2קומות. שטח חלקה זו עומד על 1929 מ"ר ולכן שטח עיקרי המותר לבניה הוא : 964.5 מ"ר מנתוני המערכת עולה כי שטח עיקרי מאושר ל2 הבניינים עומד על : כך שהשטח הנותר הוא 352 מ"ר ומתחלק ל2 וזאת כי החלקה כוללת 2 בנינים . ולכן לכל בנין יש 176 מ"ר לניצול . בבקשה הנוכחית מבקשים 142.4 מ"ר העומד במותר אך לאחר בחינת התוכנית עלה כי יש תיקון בחישובי השטחים הגורמים לחריגה ולכן הנושא יבחן שוב לאחר חישוב נכון של שטחי הבניה שטח שרות מותר בנוסף לשטח עיקרי מחסן בשטח של 8% , ממ"ד וחדר הסקה . תיקון תוכנית : יש לתקן תוכנית בהתאם להערות המוצגות ע"ג תוכנית a כולל הוספת התייחסות לכל יחידות הדיור הקימות בחלקה ומאושרות בת.ב 1980.35 ות.ב 1988.1018.2 . נושא חישובי השטחים יבחן שוב טרם החזרת הבקשה לדיון ויעמוד על שטח מוצע בהיקף שך 176 מ"ר בלבד שלביות ביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : הוגשה התנגדות אחת לכך שלא נתנו מענה למקומו חניה עבור יחידות הדיור המבוקשות .		
	05/11/2024	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	הקלה בקו בנין צפוני צדדי בשיעור של 3.5 %
	הקלה בקו בנין מזרחי צדדי במפלס 3.00 בשיעור של 10.0 %
	הקלה בקו בנין מזרחי צדדי במפלס 0.00 בשיעור של 27.8 %

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא הגישו אישור מקדימים טרם דיון כגון איכות סביבה שפי"ע, מחלקת הסדרי תנועה בשל תוספת יחידות הדיור המבוקשות תנאים אלו מהווים תנאי לדיון.

וכן נדרשו להגיש אישור שימור לפי סעיף 5 בתיק מידע לא הגש אישור זה מהווה תנאי לדיון.

2. אין רוב קנייני עבור תוספת יחידות הדיור המבוקשות – ניתן לראות כי החלקה כוללת 4 יחידות דיור ורק המבקש חתום על הבקשה.

לא פרסמו הקלה לתוספת קומה שלישית על 2 קומות המותרות ולכן יש לבצע פרסום משלים טרם החזרת הבקשה לדיון

להלן פרוט הבינוי המבוקש :

רקע לבקשה

מדובר במבנה חד משפחתי הכולל 2 קומות בבקשה הנוכחית מבקשים להוסיף יחידות דיור ותוספת בניה כמפורט להלן :

קומת מרתף

קומה תת קרקעית מאושרת בת.ב. 1980.35 כחלק מיחידת הדיור הקיימת ומבוקשת לפיצול עבור יחידת דיור חדשה.

לדירה זו יש מענה מיגוני אך יש לחשב את חדר מכוניות בקומה זו שהפך לחדר שרות כשטח עיקרי וזאת כי חדר הכניסה לא עומד בהוראות תוכנית המתאר לתוספת שטח שרות.

קומת קרקע

קומה מאושרת בת.ב 1980.35 כחלק מיחידת הדיור הקיימת כאשר בבקשה זו מבקשים תוספת בניה בחזית מזרחית עבור יחידת דיור חדשה .

יש להציג את השינויים מהיתר 1980.35 וכן לחשב את הכניסה ליחידת הדיור וזאת כי הכניסה מקורה ונכללת בשטחי בניה עיקרים .

וכן התוספת עבור יחידת הדיור החדשה מהווה הכשרת מצב קיים וניתן לראות כי היא חורגת מקו בנין בשיעור העולה על 10% לקיר עם פתחים ולכן ניתן להסדיר תוספת זו באם יוצגו הפתחים לאטימה והצגת החריגה המותרת בשיעור שאינו עולה על 30% לקיר ללא פתחים בעומק שלא יעלה על 150 ס"מ מקו בנין .

עבור יחידת הדיור הקיימת מבקשים חיזוק חדר קיים וכן לתוספת יחידת הדיור החדשה מבקשים חיזוק חדר קיים החדר מחוזק מחושב עיקרי כנדרש .

קומה א'

מבקשים קומה חדשה עבור תוספת יחידת דיור קומה זו חורגת מקו בנין אחורי כאשר פורסמה הקלה חריגה של 10% לקיר עם פתחים , לא ניתן לאשר הקלה זו ויש לפרסם הקלה לחריגה בשיעור של 30% לחריגה לקיר ללא פתחים וזאת כי מדובר בהכשרת מצב קיים ולא ניתן להרוס בניה רק של קומה זו ולהכשיר את הקומה מתחת .

ניתן לראות כי לאחר תיקון התוכנית טבלת ההקלות צריכה לכלול את ההקלות הבאות :

"חריגה מקו בנין אחורי בשיעור שלא עולה על 30% לקיר ללא פתחים במפלס 0.00 ומפלס +3.00".

"חריגה מקו בנין צידי בשיעור שלא עולה על 10% במפלס 0.00 ומפלס +3.00".

" הקלה בדבר תוספת קומת מגורים שלישית מעבר ל2 הקומות המותרות. "

להלן התייחסות לתוספת יחידת הדיור המבוקשת

בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת של 3 יחידות דיור למבנה הימני ובאופן כזה המבנה יכלול 4 יחידות דיור .

על מנת לאפשר תוספת יחידות דיור יש לעמוד בתנאים הבאים

1. פרסום הקלה לתוספת יח"ד – אין צורך בפרסום הקלה לעניין תוספת יח"ד מכיוון והתב"ע לא הגבילה את מספר יח"ד

2. שטח יח"ד המבוקשת לתוספת שטח לא יפחת מ 33 מ"ר – שטח כל דירה עולה על שטח זה .

3.הסכמה של 66% מדירי החלקה -לא הוגשה הסכמה של 66% מדיירי החלקה וזאת כאשר החלקה כוללת 4 יחידות דיור .

המבנה הימני נושא הבקשה כולל יחידת דיור אחת כאשר המבנה הצמוד כולל עוד 3 יחידות דיור שה"כ 4 יחידות דיור בחלקה .

5. אישור מחלקת הסדרי תנועה לפתרון חניה עבור 3 יחידות דיור החדשות המבוקשות .

6. הוכחת שטחי בניה לניצול ליחידת דיור זו – הוכח כמפורט בסעיף שטחי בניה

7. מספר קומות

בשל תוספת יחידת הדיור בקומה העליונה המבנה הופך להיות 3 קומות כאשר לפי תב"ע ניתן לבנות 2 קומות לא פרסמו הקלה לתוספת קומה ויש לבצע פרסום משלים בנושא .

בדבר " הקלה בדבר תוספת קומת מגורים שלישית מעבר ל2 הקומות המותרות. " לפי תקנות החוק במבנה בן 2 קומות ניתן להוסיף בהקלה קומה נוספת .

וכן ניתן לראות כי קומה זו חורגת מקו בנין ניתן לראות התייחסות לחריגה בפרוט סעיף בינוי

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2025/0120.00</u>
מספר סידורי	<u>96</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת מרפסת קיימת ליח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כהן איתמר שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות (נטף) יפה שולמית
מתכנן השלד	מהנדס ון זוהרן פנחס שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

אריה דולצ'ין 110 , גבעת משואה

גוש	חלקה	בשלמות
30424	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2935א	תחילת תוקף	19/04/1991	5גמ	אזור מגורים כללי	
2935ב	תחילת תוקף	17/10/1991	14	אזור מגורים 3 מיוחד	1571

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 5201 תיק בניין מספר : 2013/0852

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, 81 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת הגדלת מרפסת אחת קיימת בקומה 'א' .

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה הגדלת מרפסת קיימת

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

תוספת זיזית למרפסת בעומק 2 מ'

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בגבעת משואה , רח' אריה דולצ'ין 110 בבניין בן 4 קומות, בן 18 יח"ד קיימות. מבוקשת הגדלת מרפסת אחת קיימת בקומה 'א בהקלה תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1991 , אזור מגורים 3 מיוחד ללא נספח בינוי מפורט הקלות תוספת זיזית למרפסת בעומק 2 מ' התנגדויות : אין המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : ניתן לאשר הרחבת המרפסת בהתאם למאושר לכל המרפסות בחזית בהיתר ר 2013/0852 בלבד. אחרת תיווצר פגיעה

עיצובית במראה אחיד של החזית . יש לספק תכנית הרחבה עתידית למרפסת צמודה לנדונה, שטרם נבנתה. להדגיש כי מעקה המרפסת ייבנה בעיצוב התואם שער המרפסות הקיימות בחזית (זכוכית ומתכת).		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2935ב תחילת תוקף : 17/10/1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 מיוחד תכניות כפופות : 2935א התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 10/12/24 ע"י המח' למידע תכנוני.	06/07/2025	חוות דעת תכנונית

לא נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים . מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4. מס' קומות מוצע : 0 . לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : 18. לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה- שטח עיקרי מרפסות זיז הבניין מתאפיין במרפסות אחידות בחזיתות קדמית ואחורית, שנבנו בעת הקמת הבניין ואחר כך בשנת 2015 הורחבו באופן אחיד לפי היתר בנייה 2013/0852 שכלל גם דירת המבקש. משום סיבה לא ברורה לא מומש ההיתר בדירת המבקש, וכעת מבוקשת הגדלת המרפסת בעומק 2 מ. בהקלה. לציין כי חריגה זו מהווה פגיעה במראה אחיד של החזית ולכן גם פגיעה עיצובית. ניתן לאשר הרחבת המרפסת בהתאם למאושר לכל המרפסות בחזית בהיתר 2013/0852 . תנאים טרם דיון בוצעו		

התנגדויות		
אין		
חוות דעת אדריכלית		
ראה לעיל		
תוספת זיזית למרפסת בעומק 2 מ'	06/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	הצהרת עורך הבקשה	8

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בגבעת משואה, רח' אריה דולצ'ין 110

בבניין בן 4 קומות, בן 18 יח"ד קיימות.

מבוקשת הגדלת מרפסת אחת קיימת בקומה 'א' בהקלה

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1991, אזור מגורים 3 מיוחד

ללא נספח בינוי מפורט

הקלות

תוספת זיזית למרפסת בעומק 2 מ'

התנגדויות : אין

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

ניתן לאשר הרחבת המרפסת בהתאם למאושר לכל המרפסות בחזית בהיתר ר 2013/0852 בלבד.
אחרת תיווצר פגיעה עיצובית במראה אחיד של החזית .

יש לספק תכנית הרחבה עתידית למרפסת צמודה לנדונה, שטרם נבנתה.

להדגיש כי מעקה המרפסת ייבנה בעיצוב התואם שער המרפסות הקיימות בחזית (זכוכית ומתכת).

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>1988/0295.04</u>
מספר סידורי	<u>97</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מוצעת בתוך מעטפת מאושרת בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סולטן אליעזר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	מהנדס אריאל איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

הרב רפאל קצנלבוגן 72, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30265	89	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10321	תחילת תוקף	29/06/2007	488	אזור מגורים מיוחד	1171
תתל/2	תחילת תוקף	11/02/2014	503	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2009 תיק בניין מספר: 1988/0295.03

מהות הבקשה

- הפיכת מעטפת המאושרת בהיתר מקורי לתוספת שטח עיקרי
תוספת מרפסת זיו במידות 5,2 x 2 מ. בחזית קדמית

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיו

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

הקלה לתוספת מרפסת בחריגה מקו בנין בשטח של עד 12 מ"ר ובעומק של עד 2 מ'.

הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי כולל שינויים בפתחים.

הקלה בשלביות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד.

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים
בהר נוף , רח' קצנלבוגן 72	

בבניין בן 10 קומות, בן 91 יח"ד קיימות. מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת - הפיכת המעטפת המאושרת בהיתר מקורי לתוספת שטח עיקרי תוספת מרפסת זיז במידות 2,2 x 2 מ. בחזית קדמית תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 2006, אזור מגורים מיוחד נספח בינוי מפורט מחייב. הקלות הקלה לתוספת מרפסת בחריגה מקו בנין בשטח של עד 12 מ"ר ובעומק של עד 2 מ'. הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי כולל שינויים בפתחים. הקלה בשלביות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד. לא התקבלו התנגדויות המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים : - לאשר תוספת שטח עיקרי בגבולות המעטפת המאושרת לא ניתן לאשר המרפסת במידות מעבר למאושרות בהיתר המקורי, כי המרפסת במתכונת ה מוצעת מפרה סימטריה ופגעת במראה אחיד של החזית. היה ושכן בקיר צמוד יצטרף לבקשה באופן סימטרי, ניתן יהיה לשקול שנית את הסוגייה.		ובתנאים
חוות דעת תכנונית	03/07/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 10321 תחילת תוקף : 2006 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד תכניות כפופות : 3028 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות הקלה לתוספת מרפסת בחריגה מקו בנין בשטח של עד 12 מ"ר ובעומק של עד 2 מ'. הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי כולל שינויים בפתחים. הקלה בשלביות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד. לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב. הבנייה לא תואמת במדויק לנספח הבינוי עקב תוספת מרפסת בהקלה מנספח הבינוי . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 11/02/25 ע"י המח' למידע תכנוני.		

נמצאה חריגת המרפסת המוצעת מקו בניין קדמי עד 28% . מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 10 . מס' קומות מוצע : 0 לא נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : 19 . לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : 2857 מ"ר . שטח עיקרי מוצע : 67,52 מ"ר . לא נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : 1018 מ"ר . לא מוצעת תוספת שטח שירות. לא נמצאה חריגה מסך השטח השירות המותר . מרפסות זיז מוצעת בהקלה מרפסת זיז לציין כי בהיתר מקורי אושרו בהקלה מנספח הבינוי 2 מרפסות זיז במידות 2,8x1,5 מ. כולל בדירת המבקש. כעת מבוקשת הגדלת המרפסת עד למידות 5,2x2 מ. לציין כי המרפסת המוצעת מפרה סימטריה ופגעת במראה אחיד של החזית. לכן לא ניתן לאשרה במידות מעבר למאושרות בהיתר המקורי. היה ושכן בקיר צמוד יצטרף לבקשה באופן סימטרי, ניתן יהיה לשקול שנית את הסוגייה. התנגדויות אין		

תנאים טרם דיון בוצעו		
הקלה לתוספת מרפסת בחריגה מקו בנין בשטח של עד 12 מ"ר ובעומק של עד 2 מ"מ. הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי כולל שינויים בפתחים. הקלה בשלכיות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד.	20/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	הצהרת עורך הבקשה	8

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהר נוף, רח' קצנלבוגן 72

בבנין בן 10 קומות, בן 91 יח"ד קיימות.

מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת

- הפיכת המעטפת המאושרת בהיתר מקורי לתוספת שטח עיקרי

תוספת מרפסת זיז במידות 2,5 x 2 מ. בחזית קדמית

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 2006, אזור מגורים מיוחד

נספח בינוי מפורט מחייב.

הקלות

הקלה לתוספת מרפסת בחריגה מקו בנין בשטח של עד 12 מ"ר ובעומק של עד 2 מ'.

הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי כולל שינויים בפתחים.

הקלה בשלביות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד.

לא התקבלו התנגדויות

המלצת האגף :

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים :

- לאשר תוספת שטח עיקרי בגבולות המעטפת המאושרת

לא ניתן לאשר המרפסת במידות מעבר למאושרות בהיתר המקורי , כי המרפסת במתכונת ה מוצעת מפרה סימטריה ופגעת במראה אחיד של החזית.

היה ושכן בקיר צמוד יצטרף לבקשה באופן סימטרי, ניתן יהיה לשקול שנית את הסוגייה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2002/0074.02</u>
מספר סידורי	<u>98</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בריסקמן גין ויויאן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	51

כתובת האתר

הרב שמואל א. שאולזון 66 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	129	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
25300	תחילת תוקף	14/07/1977	7	אזור מגורים 2	
3328	תחילת תוקף	18/09/1980	1	אזור מגורים 2 מיוחד	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2016 תיקי בניין מספר : 1990/0770.06 , 2002/0074 , 12002/0074.0 לבניית מרפסות.

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 10 קומות, 73 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה קיימת:

תוספת מרפסת זיז במידות 6x2 מ. בחזית צדדית במפלס +5,40

הבקשה לא מהווה תוספת קומת מרתף

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

הקלה מקו בנין עבור מרפסת

הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מטר .

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך		
בהר נוף, רח' שאולזון 66 בניין מגורים קיים בן 10 קומות, 73 יח"ד מוצעת תוספת מרפסת זיז בחזית צדדית לדירה אחת במפלס +5,40 תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 8019, אזור מגורים 2 מיוחד ללא נספח בינוי מפורט הקלות הקלה מקו בנין עבור מרפסת הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מטר. התנגדויות: אין המלצת האגף: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. עקב ריבוי היתרים לתוספת מרפסות זיז בבניין ניתן לאשר בהקלה את המרפסת המוצעת, וזאת בכפוף להצגת תכנית צל עבור חזית שלמה ואישור עיצובי. לא ניתן לאשר פריצת דלת חדשה בחזית הנדונה ע"מ למנוע פגיעה עיצובית, יש להפוך חלון קיים לדלת.	07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג0966	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 18/09/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד תכניות כפופות : התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי אין קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 01/08/24 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין צדדי ב 12 % מרווח . פורסמה הקלה מקוי בניין. מרפסות זיז מוצעת מרפסת זיז בעומק 2 מ. בחריגה מקו בניין צדדי ב 12 % מרווח . פורסמה הקלה מקוי בניין ועומק. לציין כי בעבר יצאו בבניין היתרים רבים לתוספת מרפסות זיז. אפשר לאשר המרפסת המוצעת בכפוף להצגת תכנית צל עבור חזית שלמה ואישור עיצובי. לא ניתן לאשר פריצת דלת נוספת בחזית ע"מ למנוע פגיעה עיצובית, יש להפוך חלון קיים לדלת.		

התנגדויות		
אין		
הקלה מקו בנין עבור מרפסת הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מטר	20/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהר נוף, רח' שאולזון 66

בניין מגורים קיים בן 10 קומות, 73 יח"ד

מוצעת תוספת מרפסת זיז בחזית צדדית לדירה אחת במפלס +5,40

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 8019, אזור מגורים 2 מיוחד

ללא נספח בינוי מפורט

הקלות

הקלה מקו בנין עבור מרפסת

הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מטר .

התנגדויות : אין

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

עקב ריבוי היתרים לתוספת מרפסות זיז בבניין ניתן לאשר בהקלה את המרפסת המוצעת,

וזאת בכפוף להצגת תכנית צל עבור חזית שלמה ואישור עיצובי.

לא ניתן לאשר פריצת דלת חדשה בחזית הנדונה ע"מ למנוע פגיעה עיצובית, יש להפוך חלון קיים לדלת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2009/0765.05</u>
מספר סידורי	<u>99</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה + מרפסת + ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמואלי זאב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נחמיאס-לוק סימון מרים
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

גת 8, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	187	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב					
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	40	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2020 תיק בניין מספר : 2017/0600.01

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, 18 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה קיימת :

מפלס 2,80- תוספת שטח עיקרי וממ"ד.

מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115ב , מרפסת זיז

הבקשה מהווה תוספת קומת מרתף

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב' בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח

הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר קומות המותרים.

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בקריית משה רח' גת 8 בבניין בן 5 קומות, בן 18 יח"ד קיימות. 3 כניסות. מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת 1. מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115ב , מרפסת חדשה 2. תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד. תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1988 , אזור מגורים 2 נספח בינוי 115ב מפורט מחייב. הקלות הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב' בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר קומות המותרים. הסכמות וסימוכין קנייניים : הבקשה חתומה ע"י כל דיירי הכניסה. התנגדויות : אין

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים : - להציג כל התוספת בקומת קרקע כשטח עיקרי לשמור על רצף הקירות התוספת בחזית דרומית יש לשריין שטח למחסן בקומת מרתף בשטח 8% משטח הדירה בקומה 'א לבניית המחסן האפשרית בעתיד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי 115ב התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב' בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאוסר בנספח. התקבלה התנגדות אחת. נספח בינוי	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי מפורט 115 ב שותק דהיינו מחייב. הבנייה המוצעת לא תואמת לנספח במדויק. פורסמה הקלה מנספח הבינוי . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 23/11/6 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים . מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4. מס' קומות מוצע : 1 מוצעת חריגה ממספר הקומות המותר. פורסמה הקלה לתוספת קומת מרתף. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : אין הגבלה. לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : פועל יוצא של מידות התוספת בהתאם לקו בניין בחזית צפונית קדמית ורוחב הבנייה הקיימת $4,5 \times 7,88 = 35,46$ מ"ר , ועד לחלקו המבקש ברכוש המשותף : שטח עיקרי מוצע : 11,381 מ"ר לא נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר : 63/17184 $39011 \times 120\% = 171,63$ מ"ר לא ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה במסגרת הקומה הקיימת. לכן מבוקשת תוספת קומת מרתף בהקלה. שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : אין התייחסות . שטח		

שירות מוצע : ממ"ד 12,3 מ"ר , מרפסת שירות 5,27 מ"ר. השטח המוצע תקני מרפסות מוצעות בהתאם לחתך בנספח 115ב. התנגדויות אין ממ"ד נספח הבינוי לא כולל פתרון מיגון. מבוקש ממ"ד בקומת מרתף ביסודות התוספת בהקלה הסכמות וסימוכין קנייניים : הבקשה חתומה ע"י כל דיירי הכניסה. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : 1.חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר : לא נמצאו תנאים נוספים 2.בקרה מרחבית אגף שפ"ע - לאשר המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים : - להציג כל התוספת בקומת קרקע כשטח עיקרי לשמור על רצף הקירות התוספת בחזית דרומית		

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ביינוייה בתוכנית 115 בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאוסר בנספח הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר קומות המותרים.	25/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	9
	הצהרת עורך הבקשה	10
	לשריין שטח למחסן בקומת מרתף בשטח 8% משטח הדירה בקומה 'א' לבניית המחסן האפשרית בעתיד	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקריית משה רח' גת 8

בבניין בן 5 קומות, בן 18 יח"ד קיימות. 3 כניסות.

מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת

1. מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115, מרפסת חדשה

2. תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד.

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1988, אזור מגורים 2

נספח בינוי 115 מפורט מחייב.

הקלות

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב' בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאוסר בנספח

הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר קומות המותרים.

הסכמות וסימוכין קנייניים :

הבקשה חתומה ע"י כל דיירי הכניסה.

התנגדויות : אין

המלצת האגף :

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים :

- להציג כל התוספת בקומת קרקע כשטח עיקרי

לשמור על רצף הקירות התוספת בחזית דרומית

יש לשריין שטח למחסן בקומת מרתף בשטח 8% משטח הדירה בקומה 'א' לבניית המחסן האפשרית בעתיד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/07/2025 - כ תמוז תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/46
מספר בקשה	<u>2013/0846.01</u>
מספר סידורי	<u>100</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	משרדים, משרדים
מהות בקשה	שינוי יעוד שטח משטח שירות למחסנים לשטח עיקרי לשימוש למשרדים ואולמות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נישז בע"מ נוחי דנקנר
עורך הבקשה	אדריכל ליפשיץ אלונה
מתכנן השלד	מהנדס ישראל דוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	60

כתובת האתר

בית הדפוס 12, אזור תעשיה גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30261	166	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1168533	תחילת תוקף	15/04/2023			
1346ג	תחילת תוקף	05/03/1999			
141739	תחילת תוקף	10/03/2018			
141739	תחילת תוקף	10/03/2018	1	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8221
8544	תחילת תוקף	04/07/2006			
907501	תחילת תוקף	28/03/2022			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר מבנה ציבורי קיים, ברח' בית הדפוס 12, בשכונת גבעת שאול, גוש : 30261 חלקה : 166.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +6.00 : מוצע שינוי יעוד משטח שרות למחסנים לשטח עיקרי לשימוש משדרים ואולמות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03.06.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות והוסרו.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 166, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות והוסרו.

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מוצע בבקשה הסבת שטח מחסנים קיימים למשרדים ואולמות, המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.
	שטח בניה :
	ש. עיקרי מעל הכניסה הקובעת :
	סה"כ שטח מותר למסחר ומשרדים : 51,115.9 מ"ר,
	שטח מאושר : בהיתר 1998/981.5 (בהליך) : 16,298.07 מ"ר, הבניין באגף הדרומי.
	עפ"י נספח ניתן לראות כי התב"ע אישרה שטחים רבים לתוספת קומות, קומות אלו טרם מומשו וקיימים שטחים רבים שניתן לנצל במסגרת הבקשה המוצעת - תנאי להפניה לגורמים יהא הצגת חישוב הכולל את כל השטחים הקיימים ופרוט יתרת שטחי הבניה בחלקה.

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 141739 תחילת תוקף : 10/03/2018 ייעוד הקרקע : מסחר, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור *141739 תחילת תוקף 10.03.2018, מסחר, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור. *907501 תחילת תוקף 28.03.2021, אזור מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור. *תקנות התכנון והבניה. הבקשה נבחנה עפ"י תוכנית 141739 היות ותוכנית 907501 הינה עבור תוספת גלריה באגף הדרומי בלבד. סטייה ניכרת : עפ"י תוכנית 141739 : ישנה סטייה ניכרת לעניינים הבאים : קווי בניין, מס' קומות, שלביות ביצוע, ניווד שטחים בין שימושים שונים, התקנת מחסום לכלי רכב, הוראות לשימוש מסחרי. המוצע אינו חורג מאחד הסעיפים הנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 141739 : חל נספח בינוי מס' 1 חייב חלקית, מוצע בבקשה שימוש כעיקרי למשרדים ואולמות בשונה מנספח הבינוי בו מאושר שימוש למחסנים, מדובר בנספח מנחה.	08/07/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 06.02.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 907501 ותכנית 141739 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : ש. עיקרי מעל הכניסה הקובעת : סה"כ שטח מותר למסחר ומשרדים : 51,115.9 מ"ר, שטח מאושר : בהיתר 1998/981.5 (בהליך) : 16,298.07 מ"ר, הבניין באגף הדרומי. עפ"י נספח ניתן לראות כי התב"ע אישרה שטחים רבים לתוספת קומות, קומות אלו טרם מומשו וקיימים שטחים רבים שניתן לנצלם במסגרת הבקשה המוצעת - תנאי להפניה לגורמים האחזת חישוב הכולל את כל השטחים הקיימים ופרוט יתרת שטחי הבניה בחלקה. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1: "הגשת תוכנית לפיתוח הכיכר והשטח הגובל ברח' בית הדפוס בתיאום עם אגף שפ"ע", ל"ר לבקשה, לא מוצע פיתוח הכיכר. "קבלת היתר : אישור נספח הבינוי ע"י משרד הבטחון טרם קבלת היתר בניה" - תנאי לקבלת היתר. תימוכין קניינים : ל"ר, בעלים יחיד. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, הסדרי תנועה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה הסבת שטח מחסנים קיימים למשרדים ואולמות, המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, הושלמו תנאים טרם		

דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות והוסרו.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה הסבת שטח מחסנים קיימים למשרדים ואולמות, המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

שטח בניה :

ש. עיקרי מעל הכניסה הקובעת :

סה"כ שטח מותר למסחר ומשרדים : 51,115.9 מ"ר,

שטח מאושר : בהיתר 1998/981.5 (בהליך) : 16,298.07 מ"ר, הבניין באגף הדרומי.

עפ"י נספח ניתן לראות כי התב"ע אישרה שטחים רבים לתוספת קומות, קומות אלו טרם מומשו וקיימים שטחים רבים שניתן לנצלם במסגרת הבקשה המוצעת - תנאי להפניה לגורמים יהא

הצגת חישוב הכולל את כל השטחים הקיימים ופרוט יתרת שטחי הבניה בחלקה.

חוות דעת תכנונית :

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